



**SKRIPSI**

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA  
ASING MELALUI PERJANJIAN NOMINEE**

*THE OWNERSHIP OF LAND RIGHTS BY FOREIGN NATIONALS  
THROUGH A NOMINEE AGREEMENT*

Oleh :

**FEBRINA HAFIDAH DWI SAFITRI**  
**NIM : 140710101525**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**SKRIPSI**

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA  
ASING MELALUI PERJANJIAN NOMINEE**

*THE OWNERSHIP OF LAND RIGHTS BY FOREIGN NATIONALS  
THROUGH A NOMINEE AGREEMENT*

Oleh :

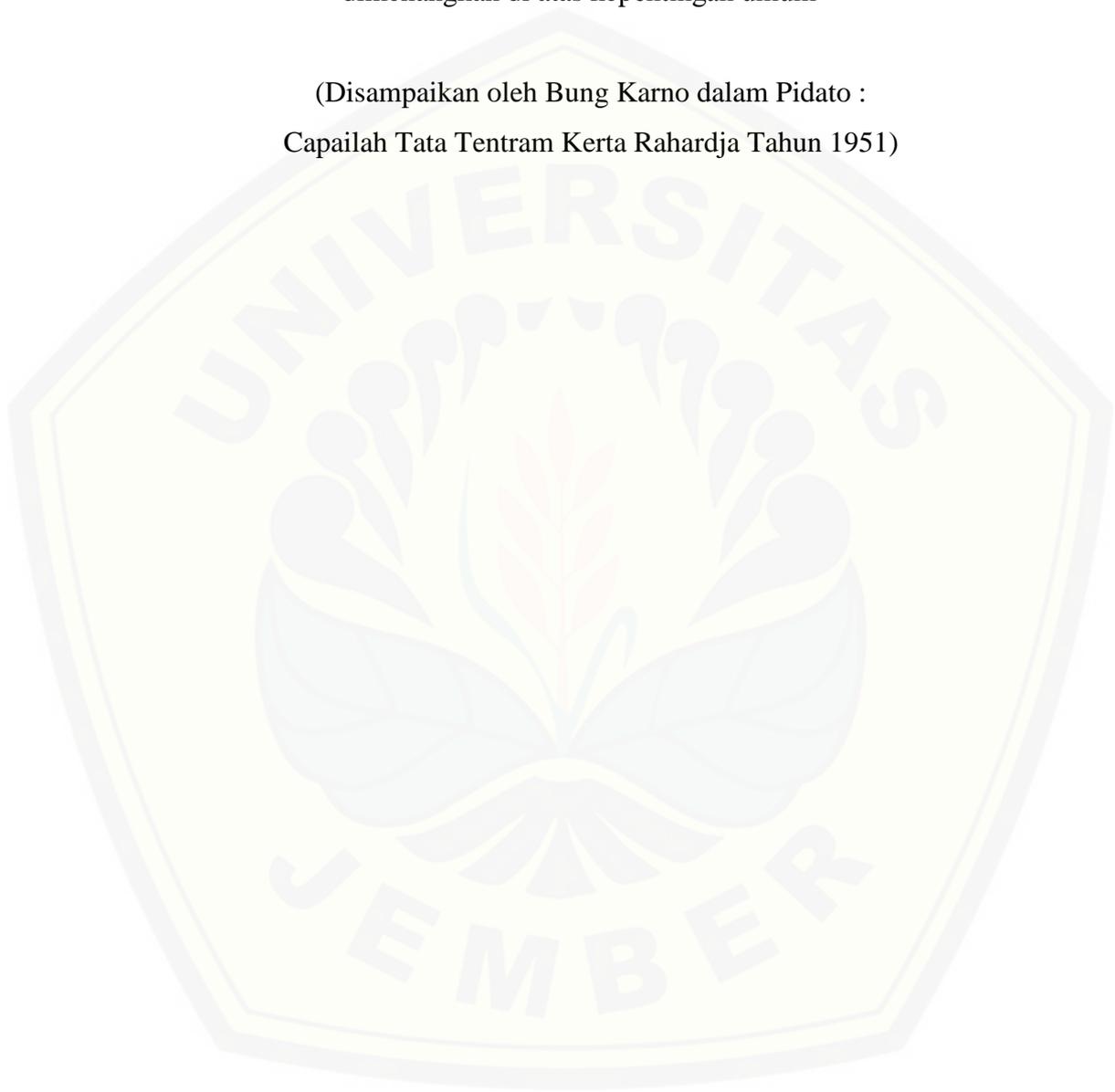
**FEBRINA HAFIDAH DWI SAFITRI**  
NIM : 140710101525

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

## MOTTO

“Adakanlah koordinasi, adakanlah simfoni yang seharmonis-harmonisnya antara kepentingan sendiri dan kepentingan umum ; dan janganlah kepentingan sendiri itu dimenangkan di atas kepentingan umum”\*

(Disampaikan oleh Bung Karno dalam Pidato :  
Capailah Tata Tentram Kerta Rahardja Tahun 1951)



---

\* Dikutip dari : Buku Seri Pemikiran Bung Karno : *Bung Karno dan Ekonomi Berdikari*, Jakarta, PT. Grassindo, 2001, hlm.318

## PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

1. Kedua orang tuaku Ayahanda Wiwid Margowiji dan Ibunda Yuyun Sri Wahyuni serta Kakakku Qurotul Ilma Yaska Elita dan adikku Beril Jagad Wahyu Abadi atas untaian do'a, curahan kasih sayang, segala perhatian dan dukungan yang telah diberikan dengan tulus ikhlas;
2. Seluruh Guru dan Dosenku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat dan berguna serta membimbing dengan penuh kesabaran;
3. Almamater Universitas Jember yang kubanggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA  
ASING MELALUI PERJANJIAN NOMINEE**

*THE OWNERSHIP OF LAND RIGHTS BY FOREIGN NATIONALS  
THROUGH A NOMINEE AGREEMENT*

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh :

**FEBRINA HAFIDAH DWI SAFITRI**

**NIM : 140710101525**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**PERSETUJUAN**

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 15 NOVEMBER 2018**

Oleh :

**Dosen Pembimbing Utama,**

**IWAN RACHMAD S, S.H., M.H.**  
**NIP : 197004101998021001**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.**  
**NIP : 197303252001122002**

**PENGESAHAN**

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING  
MELALUI PERJANJIAN NOMINEE**

Oleh :

**FEBRINA HAFIDAH DWI SAFITRI**  
**NIM : 140710101525**

**Dosen Pembimbing Utama,**

**Dosen Pembimbing Anggota,**

**IWAN RACHMAD S, S.H., M.H.**  
**NIP : 197004101998021001**

**WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.**  
**NIP : 197303252001122002**

Mengesahkan,  
Kementerian Riset, Teknologi dan Pendidikan Tinggi  
Fakultas Hukum Universitas Jember  
Dekan,

**Dr. NURUL GHUFRON, S.H., M.H.**  
**NIP : 197409221999031003**

## PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis  
Tanggal : 15  
Bulan : November  
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum

Universitas Jember,

### PANITIA PENGUJI

**Ketua,**

**Sekretaris,**

**ANTIKOWATI, S.H., M.H.**  
**NIP : 196112021988022001**

**IDA BAGUS OKA ANA, S.H., M.M.**  
**NIP : 196011221989021001**

**ANGGOTA PANITIA PENGUJI :**

1. **IWAN RACHMAD S., S.H., M.H.** : (.....)  
**NIP : 197004101998021001**

2. **WARAH ATIKAH, S.H., M.Hum.** : (.....)  
**NIP : 197303252001122002**

**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Febrina Hafidah Dwi Safitri  
NIM : 140710101525

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul : ***Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee*** ; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 15 Nopember 2018  
Yang menyatakan,

**FEBRINA HAFIDAH DWI SAFITRI**  
**NIM : 140710101525**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Syukur Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur penulis ucapkan atas Kehadirat Allah SWT Tuhan Yang Maha Esa dan Pengasih Lagi Maha Penyayang yang senantiasa melimpahkan berkat dan kasih-Nya dan tidak pernah meninggalkanku, karena berkat dan kasih-Nya terus mengalir sepanjang hari serta membuat semua indah pada waktunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul : ***Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee***. Penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember. Penulis pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dalam penulisan ini, antara lain :

1. Bapak Iwan Rachmad Soetiojono, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing Utama skripsi yang dengan penuh perhatian, kesabaran, tulus dan ikhlas memberikan arahan, nasehat, serta bimbingan selama penulisan skripsi ini di tengah-tengah kesibukan beliau ;
2. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Anggota pembimbing skripsi yang telah banyak memberikan masukan dan arahan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan ;
3. Ibu Antikowati, S.H., M.H., selaku Ketua Panitia Penguji skripsi ;
4. Bapak Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M., selaku Sekretaris Panitia Penguji skripsi ;
5. Bapak Dr. Nurul Ghufroon, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Ibu Dr. Dyah Ochtorina, S.H., M.Hum, Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Bapak Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan I, II dan III Fakultas Hukum Universitas Jember ;
6. Bapak dan Ibu dosen, civitas akademika, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala ilmu dan pengetahuan untuk bekal hidupku ;
7. Orang tuaku, ayahanda Wiwid Margowiji dan Ibunda Yuyun Sri Wahyuni atas do'a, serta dukungan yang telah diberikan untuk studiku ;
8. Kakanda Qurotul Ilma Yaska Elita dan Adinda Beril Jagad Wahyu Abadi, yang selalu memberikan semangat, dukungan dan dorongan untuk tiada lelah meraih asa ;

9. Sahabat-Sahabat saya Aldila, Aci, Sherli, Aprilia, Nindy, Icha, Cece, Desy, Erika, , Eka, Sherlin, Aisyah, Guntur, Deca, Cico, Rizky, Nila ;
10. Sahabat-sahabat Rayon Hukum : Eky, Ita Erlita, Riris, Jeny, Zahra, Mila, Amel, Cucuk, Deki, Ilham, Bustan, Muklis, Rosi, Adi, Fadel, Adib, mas Dapin, mas Hakim. mas Brian, Masnif ;
11. Moch Sholeh, yang kucintai ;
12. Teman-temanku yang tak dapat aku sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan dan bantuan baik moril dan spirituil ;
13. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan skripsi ini.

Sangat disadari bahwa pada skripsi ini, masih banyak ditemukan kekurangan dan kelemahan akibat keterbatasan kemampuan serta pengetahuan penulis. Oleh karena itu, perlu adanya kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis mengharapkan, mudah-mudahan skripsi ini minimal dapat menambah khasanah referensi serta bermanfaat bagi pembaca sekalian.

Jember, 15 Nopember 2018

**FEBRINA HAFIDAH DWI SAFITRI**  
**NIM : 140710101525**

## RINGKASAN

Warga negara asing dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia, tetapi hanya terbatas, yakni hanya boleh dengan status hak pakai, tidak boleh jenis lain, dimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah. Dilakukannya perjanjian *nominee* dimana orang asing/WNA meminjam nama WNI untuk dapat memiliki tanah di wilayah Indonesia dapat dikatakan sebagai suatu penyelundupan hukum. Perjanjian yang dilakukan tersebut tidak mempunyai kepastian hukum karena melanggar ketentuan sebagaimana telah digariskan dalam ketentuan UUPA. Rumusan masalah dalam hal ini, adalah : (1) Bagaimana akibat hukum perjanjian *nominee* antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia atas penguasaan tanah di Indonesia ? (2) Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa jika warga negara asing menuntut hak atas tanah yang dikuasainya ? Metode penelitian dalam penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif, dengan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan bahan non hukum. Analisis bahan penelitian dalam skripsi ini menggunakan analisis normatif kualitatif.

Kesimpulan penelitian yang diperoleh antara lain adalah, *Pertama*, Perjanjian pinjam nama (*nominee*) dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, karena perjanjian pinjam nama (*nominee*) bertujuan untuk menghindari ketentuan larangan warga negara asing memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Sebagai upaya untuk menghindari hal tersebut adalah dengan melakukan *nominee* atau pinjam nama sehingga Warga Negara Asing tersebut bisa memiliki tanah di Indonesia meskipun secara tidak langsung. Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian pinjam nama (*nominee*) adalah batal demi hukum karena melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur di Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dalam prakteknya, perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum. *Kedua*, Menyangkut penyelesaian sengketa terhadap masalah perjanjian *nominee* sebenarnya harus diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui jalur pengadilan karena menyangkut masalah hukum perjanjian. Namun demikian selain melalui jalur

pengadilan (litigasi) dapat diselesaikan pula melalui jalur non litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa alternatif (*alternative dispute resolution*) dapat dilakukan dengan berbagai cara sebagaimana berikut ini akan diuraikan secara singkat masing-masing bentuknya baik yang telah disebutkan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jika tidak dapat diselesaikan melalui jalur negosiasi dapat ditingkatkan melalui penyelesaian melalui jalur arbitrase, mediasi atau pilihan lainnya bahkan dapat dilanjutkan melalui proses hukum, yaitu secara hukum perdata menyangkut wanprestasi dalam suatu perjanjian *nominee*.

Saran yang diberikan bahwa, kepada pihak kantor pertanahan dalam hal ini kepala kantor pertanahan, staff dan jajarannya untuk ke depannya agar dapat melakukan pendekatan secara lebih intensif kepada masyarakat menyangkut sosialisasi pertanahan bahwa perjanjian *nominee* adalah tidak sesuai dengan kaidah hukum di Indonesia. Kepada masyarakat umum ke depan dapat sebagai sasaran program supaya ikut berperan secara aktif dan nyata dalam pembangunan negara Indonesia dengan menjamin kepastian pemilikan tanah. Bagi pembuat undang-undang (*the making institutions*), sebaiknya merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan warga negara asing sehingga sesuai dengan tujuan dan amanat dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

## DAFTAR ISI

|  | Hal.      |
|--|-----------|
| Halaman Sampul Depan.....                | I         |
| Halaman Sampul Dalam .....               | ii        |
| Halaman Motto .....                      | iii       |
| Halaman Persembahan .....                | iv        |
| Halaman Persyaratan Gelar .....          | v         |
| Halaman Persetujuan .....                | vi        |
| Halaman Pengesahan .....                 | vii       |
| Halaman Penetapan Panitia Penguji .....  | viii      |
| Halaman Pernyataan .....                 | ix        |
| Halaman Ucapan Terima Kasih .....        | x         |
| Halaman Ringkasan .....                  | xii       |
| Halaman Daftar Isi .....                 | xiv       |
| <b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>           | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang .....                 | 1         |
| 1.2 Rumusan Masalah .....                | 4         |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....              | 5         |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....             | 5         |
| 1.5 Metode Penelitian .....              | 5         |
| 1.4.1 Tipe Penelitian .....              | 6         |
| 1.4.2 Pendekatan Masalah .....           | 6         |
| 1.4.3 Bahan Hukum .....                  | 7         |
| 1.4.4 Analisis Bahan Hukum .....         | 8         |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>     | <b>10</b> |
| 2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah .....      | 10        |
| 2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah .....    | 10        |
| 2.1.2 Pengertian Tanah .....             | 15        |
| 2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah .....   | 17        |
| 2.1.4 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah ..... | 18        |

|                       |  |    |
|-----------------------|--|----|
| 2.2                   | Hak Milik Atas Tanah .....   | 20 |
| 2.2.1                 | Pengertian Hak Milik Atas Tanah .....  | 20 |
| 2.2.2                 | Ciri Hak Milik Atas Tanah .....  | 21 |
| 2.2.3                 | Terjadinya Hak Milik .....   | 22 |
| 2.2.4                 | Hapusnya Hak Milik .....   | 25 |
| 2.3                   | Perjanjian <i>Nominee</i> .....  | 26 |
| 2.3.1                 | Pengertian Perjanjian <i>Nominee</i> .....   | 26 |
| 2.3.2                 | Syarat Sahnya Perjanjian .....   | 28 |
| 2.3.3                 | Bentuk-Bentuk Perjanjian .....   | 29 |
| 2.4                   | Warga Negara Asing .....   | 31 |
| 2.4.1                 | Pengertian Warga Negara Asing .....  | 31 |
| 2.4.2                 | Hak-Hak dan Kewajiban Warga Negara Asing di Indonesia  | 33 |
| <b>BAB III</b>        | <b>PEMBAHASAN</b> .....  | 36 |
| 3.1                   | Akibat Hukum Perjanjian <i>Nominee</i> Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia Atas Penguasaan Tanah di Indonesia | 36 |
| 3.2                   | Mekanisme Penyelesaian Sengketa Jika Warga Negara Asing Menuntut Hak Atas Tanah Yang Dikuasainya .....                         | 55 |
| <b>BAB IV</b>         | <b>PENUTUP</b> .....   | 65 |
| 4.1                   | Kesimpulan .....   | 65 |
| 4.2                   | Saran-saran .....  | 66 |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> |  |    |



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia adalah negara yang agraris, dimana penduduknya sebagian besar memiliki pekerjaan atau memiliki mata pencaharian sebagai petani, Indonesia juga memiliki banyak kekayaan alam terutama tanah. Tanah merupakan penunjang kesejahteraan dan kemakmuran di seluruh tanah air Indonesia, oleh karena itu tanah mempunyai peran yang sangat penting dan peran besar baik dalam sektor industri maupun pertanian. Bumi, air dan ruang angkasa, serta segala kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan karunia yang diberikan Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia. Dan karena itu semestinyalah bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu di manfaatkan sedemikian rupa guna mendatangkan kemakmuran yang sebesar-besarnya kepada seluruh rakyat Indonesia.<sup>1</sup>

Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) dalam telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran dari ketentuan tersebut di atas selanjutnya pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), yang lahir pada tanggal 24 September 1960 dengan tujuan untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah. Negara sebagai kekuasaan tertinggi atas rakyat, yang memiliki kewenangan :

1. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>1</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung : PT Alumni, 1993, hlm.

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi, air dan ruang angkasa. Dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Hak bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Indonesia. Keberadaan tanah menjadi sumber daya alam yang penting bagi negara Indonesia, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa, semua tanah dalam wilayah Negara Indonesia adalah tanah bersama dari seluruh rakyat Indonesia. Namun demikian, berdasarkan UUD NRI Tahun 1945 adalah negara hukum yang memberikan jaminan dan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak milik. Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, yang sangat penting bagi negara, bangsa, dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraria yang sedang membangun ke arah perkembangan industri dan lain-lain. Memperhatikan mengenai pemilikan hak atas tanah, terdapat gambaran bahwa hak milik atas tanah merupakan persoalan yang perlu mendapatkan perlindungan yang sangat ketat. Perlindungan ketat dimaksudkan agar pemberian status hak kepada perorangan harus dilakukan dengan seleksi yang ketat, agar betul-betul terjadi pemerataan atas status hak tersebut.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, hanya mengenal adanya perbedaan penduduk atas warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA).<sup>2</sup> Perbedaan penduduk tersebut berakibat pada kedudukan hukum terhadap setiap hubungan hukum yang timbul antara warga negara asing dengan tanah dan atau antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia terhadap tanah, seperti dalam bidang perkawinan, pertanahan dan perjanjian lainnya. Oleh sebab itu, pemerintah menaruh perhatian yang sangat serius terhadap pemilikan atas tanah tersebut sehingga pemerintah tidak memperkenankan hak milik atas tanah itu beralih kepada orang asing. Tampaknya kondisi tersebut membuat WNA yang berkeinginan selain hanya untuk memiliki tanah atau rumah tempat tinggal di atas tanah hak milik juga yang berkeinginan untuk menanamkan modalnya yang berhubungan dengan penggunaan tanah di Indonesia.

Adapun upaya untuk memilikinya adalah dengan melakukan terobosan di bidang hukum dalam bentuk perjanjian yang lazimnya disebut dengan perjanjian *nominee*. Dalam ketentuan

---

<sup>2</sup>Andina Damayanti Saputri, *Perjanjian Nomine Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, Jurnal Repertorium, Volume II No. 2, 2015, hlm. 96-97.

Pasal 21 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa, hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Pasal tersebut menegaskan bahwa tidak mengizinkan warga negara asing untuk memiliki mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia, hanya warga negara Indonesia sajalah yang berhak untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA) adalah dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan peraturan.

Disamping itu, dibuatkan suatu perjanjian antara warga negara Indonesia dan warga negara asing dengan cara pemberian kuasa, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (warga negara Indonesia) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (warga negara asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak milik atas tanah tersebut.<sup>3</sup> Dilakukannya perjanjian *nominee* dimana orang asing/WNA meminjam nama WNI untuk dapat memiliki tanah di wilayah Indonesia dapat dikatakan sebagai suatu penyelundupan hukum. Perjanjian yang dilakukan tersebut tidak mempunyai kepastian hukum karena melanggar ketentuan sebagaimana telah digariskan dalam ketentuan UUPA.

Seperti adanya kasus mengenai perjanjian *nominee* ketika *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Bali (di Kabupaten Badung) bertujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian *nominee* ketika *nominee* tidak diketahui keberadaannya dan bentuk penyelesaian ketika terjadi sengketa para pihak yang terikat suatu perjanjian *nominee*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hak pakai dianggap kurang menguntungkan bagi warga negara asing sehingga penerapan berbagai peraturan tentang hak pakai di Bali khususnya di Kabupaten Badung tidak berjalan dengan baik sehingga menempuh cara dengan menggunakan perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah di Bali. Dengan adanya perjanjian *nominee*, orang asing cukup meminjamkan identitas dari seorang warga negara Indonesia yang tinggal di Bali untuk dicantumkan namanya dalam suatu sertifikat tanah dan warga negara asing menilai bahwa perjanjian ini jauh lebih praktis dan menguntungkan untuk kedua belah pihak.

Sekalipun UUPA melarang orang asing mempunyai hak milik atas tanah, namun tidak menutup sama sekali kesempatan warga negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia. Warga negara asing dapat mempunyai hak atas tanah

---

<sup>3</sup>Maria S.W.Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 162.

di Indonesia tetapi hanya terbatas hanya dengan status hak pakai dan sewa sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah.<sup>4</sup>, Berdasarkan uraian tersebut di atas, menarik untuk dikaji dan ditelaah lebih lanjut dalam penulisan skripsi tentang kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian *nominee* dalam sebuah penelitian dengan judul : **“Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian *Nominee*”**

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka penulis mencoba mengidentifikasi beberapa permasalahan yang relevan sebagaimana diuraikan berikut :

1. Bagaimana akibat hukum perjanjian *nominee* antara warga negara asing dan warga negara Indonesia atas penguasaan tanah di Indonesia ?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian sengketa jika warga negara asing menuntut hak atas tanah yang dikuasainya ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Memahami dan mengetahui akibat hukum perjanjian *nominee* antara warga negara asing dan warga negara Indonesia atas penguasaan tanah di Indonesia.
2. Memahami dan mengetahui mekanisme penyelesaian sengketa jika warga negara asing menuntut hak atas tanah yang dikuasainya.

## 1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian yang hendak dicapai dari penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Memenuhi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

---

<sup>4</sup> Mangiliwati Winardi, *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Vol IV, No. 1, 2017, hlm. 62.

2. Mengembangkan ilmu dan pengetahuan hukum dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi dalam masyarakat akibat hukum perjanjian *nominee* antara warga negara asing dan warga negara Indonesia atas penguasaan tanah di Indonesia.
3. Menambah wawasan, pengalaman dan memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi kalangan umum, bagi para mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

## 1.5 Metode Penelitian

Untuk menjamin suatu kebenaran ilmiah, maka dalam penelitian harus dipergunakan metodologi yang tepat karena hal tersebut sebagai pedoman dalam rangka mengadakan penelitian termasuk analisis terhadap data hasil penelitian. Metodologi merupakan cara kerja bagaimana menemukan atau memperoleh atau menjalankan suatu kegiatan untuk memperoleh hasil yang kongkrit, sehingga penggunaan metode penelitian hukum dalam penulisan skripsi ini dapat digunakan untuk menggali, mengolah, dan merumuskan bahan-bahan hukum yang diperoleh sehingga mendapatkan kesimpulan yang sesuai dengan kebenaran ilmiah untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Metode yang tepat diharapkan dapat memberikan alur pemikiran secara berurutan dalam usaha mencapai pengkajian. Adapun metode yang digunakan sebagai berikut :

### 1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.<sup>5</sup>

### 1.5.2 Pendekatan Masalah

Dalam suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan yaitu : (1) pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), (2) pendekatan konseptual (*conceptual approach*), (3) pendekatan historis (*historical approach*), (4) pendekatan kasus (*case approach*), dan (5) pendekatan perbandingan (*comparative approach*).

---

<sup>5</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2016, hlm.194

Dengan pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya. Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian skripsi ini meliputi 2 (dua) macam pendekatan, yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua undang undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi <sup>6</sup>

2. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Merupakan suatu metode pendekatan melalui pendekatan dengan merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>7</sup>

### 1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Adapun sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah bahan hukum yang dipergunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder, yang dapat diuraikan sebagai berikut :

#### 1.5.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer dalam penulisan skripsi ini adalah :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;
- 2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria ;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah ;
- 5) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional ;

---

<sup>6</sup> *Ibid*, hlm.93

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm.138

- 6) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara, Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;

#### **1.5.3.2 Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah juga seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif. Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan kritik para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan dan putusan pengadilan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograf-monograf, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.<sup>8</sup>

#### **1.5.3.3 Bahan Non Hukum**

Sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan sekunder, sumber bahan non hukum dapat berupa, internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.<sup>9</sup>

#### **1.5.4 Analisis Bahan Hukum**

Sebagai cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian yang sudah terkumpul dipergunakan metode analisa bahan hukum deduktif, yaitu suatu metode penelitian berdasarkan konsep atau teori yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data, atau menunjukkan komparasi atau hubungan seperangkat data dengan seperangkat data yang lain dengan sistematis berdasarkan kumpulan bahan hukum yang diperoleh, ditambahkan pendapat para sarjana yang mempunyai hubungan dengan bahan kajian sebagai bahan komparatif.

Langkah-langkah selanjutnya yang dipergunakan dalam melakukan suatu penelitian hukum, yaitu :

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.165

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit*, hlm. 164

- a) Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan ;
- b) Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non-hukum ;
- c) Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan
- d) Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum
- e) Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.<sup>10</sup>



---

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm.171

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Penguasaan Hak Atas Tanah

##### 2.1.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Kata menguasai berarti berkuasa atas (sesuatu), memegang kekuasaan atas (sesuatu). Istilah lain yang berkaitan dengan menguasai adalah penguasaan yang berarti proses, cara, perbuatan menguasai atau mengusahakan. Secara etimologis, kata menguasai yang membentuk kalimat aktif, (berkuasa atas sesuatu) memegang kekuasaan atas sesuatu. Dalam kehidupan sehari-hari, terdapat istilah dikuasai sebagai pembentukan kalimat pasif. Kata penguasaan mengandung makna yang luas cakupannya dari kata menguasai sehingga dalam konteks hubungan dengan hak menguasai negara atas tanah, mengandung makna negara memegang kekuasaan untuk menguasai dan mengusahakan tanah-tanah tersebut dengan segala potensi yang ada dalam wilayah hukum pertanahan Indonesia.<sup>11</sup> Sedangkan, pengertian hak antara lain mempunyai arti kewenangan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditemukan dalam undang-undang, dan peraturan perundang-undangan lainnya). Van Apeldoorn menyebutkan bahwa hak mempunyai arti sebagai suatu kekuasaan yang teratur oleh hukum yang berdasarkan kesusilaan, tetapi kekuasaan semata-mata bukanlah hak. Hanya kekuasaan yang dibenarkan oleh hukum sebagai dasar membenaran adanya hak untuk mengatur oleh negara.<sup>12</sup>

Membahas hak tidak hanya berkaitan dengan kata-kata hak saja, tetapi berhubungan dengan akhlak, moralitas, etika dan kodrat. Hak milik oleh Hegel dikatakan: *what is in essence right becomes in its objective concrete existence constituted, that is, made definite for consciousness through thought. It having right and validity, is no recognized and becomes law. Right in this characterization of it is positive right in general.* Istilah hak menjadi bahan perdebatan, baik dalam konteks hukum maupun dalam konteks politik, demikian pula dengan macam-macam istilah yang

---

<sup>11</sup> Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2010, hlm 59.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.60

dipergunakan,ada yang menyebutnya dengan natural atau fundamental, dalam penulisan lokal ada yang menyebutnya kodrat atau dasar, namun pada dasarnya semua itu adalah klaim atau tuntutan.

Pasal 4 ayat (1) UUPA mengartikan tanah sebagai permukaan bumi, dengan demikian hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi (yang disebut tanah). Selanjutnya ayat (2) menegaskan bahwa meskipun secara kepemilikan hak atas tanah itu hanya atas permukaan bumi saja, penggunaannya selain atas tanah itu sendiri, juga atas permukaan bumi, air dan ruang angkasa di atasnya. Terkait demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya ; dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batasnya menurut Undang Undang ini (UUPA) dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

Jean Jacques Rosseau telah menempatkan persoalan pemilikan tanah rakyat sebagai bagian dari kontrak sosial (*social contract*), bahwa :

Untuk menentukan hak atas sebidang tanah penting dipertimbangkan siapa yang menghuni pertama kalinya. Secara hukum kedudukan penghuni pertama diakui sebagai pemilikanya bilamana memenuhi persyaratan. Pertama, tidak ada seorangpun yang menempati tanah tersebut sebelumnya. Kedua, tanah itu dikuasai hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan bukan komoditi. Ketiga, proses pemilikan tidak ditentukan oleh sekedar upacara ritual, melainkan terdapat bukti atas pemilikan yang wajib dihormati oleh orang lain.<sup>13</sup>

Hak atas tanah yang bersumber dari hak menguasai negara atas tanah, dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia (WNI) maupun warga negara asing (WNA), sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik. Hak atas tanah ini membeikan wewenang untuk mempergunakan tanah, (baik tanah sebagai permukaan bumi (*the*

---

<sup>13</sup> A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 2001, hlm.27

*surface of the earth*) dan sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah), sehingga dapat menggunakan tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Tegasnya, meskipun dalam perspektif pemilikan tanah hanya atas permukaan bumi, maka pengguna selain permukaan tanah juga atas tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Hal ini sangat logis dan rasional, karena suatu hak atas tanah tidak akan bermakna apapun jika kepada pemegang haknya tidak diberikan kekuasaan untuk menggunakan sebagian dari tubuh bumi, air dan ruang di atasnya tersebut, seperti hak membuat sumur dan memanfaatkan air tanah yang ada di dalam sumur serta hak untuk menerbangkan layangan dan lain-lain.

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang di hakinya. Hak penguasaan atas tanah dapat diartikan juga sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang haknya. Akan tetapi hak penguasaan atas tanah merupakan hubungan hukum yang konkret (*subjective recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak.<sup>14</sup> Boedi Harsono menyatakan bahwa hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang di haki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.<sup>15</sup>

Pada saat diberikannya hak atas tanah, maka antara orang atau badan hukum akan terjalin suatu hubungan hukum. Adanya hubungan hukum tersebut, dapat dilakukan perbuatan hukum oleh yang mempunyai hak itu terhadap tanah kepada pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, dan lain sebagainya. Seseorang atau badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula untuk memelihara, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut. Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) menghendaki agar supaya hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan secara semata-mata untuk kepentingan

---

<sup>14</sup> H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015, hlm 82.

<sup>15</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Edisi revisi, Jakarta, Djambatan, 1997, hlm.36

pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat ataupun dengan menelantarkan tanah tersebut sehingga tidak ada manfaatnya, yang mana kedua hal tersebut dapat merugikan masyarakat.

Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan tanah, dengan kata lain yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh dan luas (semua macam hak), baik laki-laki maupun perempuan yaitu untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi dirinya sendiri maupun keluarganya. Bagi yang bukan Warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi sekali, hanyalah hak pakai dan hak sewa saja. Mengenai badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai semua macam hak atas tanah kecuali hak milik terbatas pada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah dengan peraturan perundangan saja. Tujuan pengaturan tersebut supaya tidak merugikan kepentingan-kepentingan umum, maka luas hak atas yang dapat dimiliki dan dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dibatasi. Tidak diperkenankan melebihi suatu batas maksimum tertentu, yang diatur dengan Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian.

Selanjutnya menurut Soedikno Mertokusumo :

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang empunya hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki. Perkataan menggunakan pada hak atas tanah mengandung arti bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat pada hak atas tanah mengandung pengertian bahwa pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang menggunakan tanah selain untuk kepentingan mendirikan bangunan, misalnya untuk pertanian, perikanan, peternakan, atau perkebunan. Hierarki hak atas tanah menurut hukum agraria nasional terdiri atas beberapa hak, yaitu : (1) Hak bangsa Indonesia atas tanah ; (2) Hak menguasai negara atas tanah ; (3) Hak ulayat masyarakat hukum adat ; dan Hak-hak perseorangan.<sup>16</sup>

Undang Undang Pokok Agraria selain merupakan politik hukum pertanahan yang baru bagi bangsa Indonesia juga merupakan suatu titik tolak perombakan struktur hukum pertanahan yang baru bagi bangsa Indonesia yang juga merupakan suatu titik tolak perombakan struktur pertanahan yang disebut dengan *Land Reform* di Indonesia. Lahirnya Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Undang Undang Pokok

---

<sup>16</sup> Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Uniersitas Terbuka, Karunika, 1998, hlm.12

Agraria sebagai implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar Tahun 1945, maka tercipta unifikasi dalam bidang hukum agraria di Indonesia dan menghapuskan dualisme hukum yang terdapat di masa kolonial dimana peraturan yang berlaku didasarkan pada hukum adat dan hukum barat.

Sejalan dengan hal tersebut, dikembangkan pula adanya istilah *agrarian reform* yang mencakup *land reform*, *water reform*, dan *air reform*. Pada dasarnya istilah *agrarian reform* lebih luas dari pada istilah *land reform*. *Land reform* hanyalah sebagian dari *agrarian reform* walaupun merupakan bagian yang terpenting.<sup>17</sup>

Pada ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa : Seluruh bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Berdasarkan ketentuan tersebut dikembangkan pengertian agraria dalam arti yang luas yang mencakup bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

### 2.1.2 Pengertian Tanah

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh Hukum Agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspenya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan, atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum<sup>18</sup>.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Penghertian tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dinyatakan sebagai berikut.<sup>19</sup> Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak

---

<sup>17</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung : Alumni, 2004, hlm.18

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.7

<sup>19</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm.3

atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Kata tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran Panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang dengan hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Dalam hukum kebiasaan Inggris, pengertian tanah adalah permukaan bumi, bebatuan yang berada di bawah tanah atau di atas permukaan, di dalamnya termasuk tumbuhan dan bangunan yang ada di atasnya.

Tanah merupakan permukaan bumi, sehingga hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah misalnya bahan-bahan mineral minyak dan lainnya tidak termasuk. Terkait demikian, yang memiliki hubungan dengan tanah adalah manusia secara alamiah yaitu perseorangan, keluarga, masyarakat kesemuanya mempunyai kedudukan yang seimbang mengingat sifat penggunaan tanah kan juga bermuara pada kepentingan atau kepuasan manusia perseorangan; sedangkan kumpulan dari keseluruhan pemilikan tersebut disebut sebagai milik bangsa.

Sebutan tanah dalam bahasa dapat dipakai dalam berbagai arti, sehingga dalam penggunaannya perlu diberikan batasan agar diketahui dalam hal apa istilah tersebut dipergunakan. Dalam hukum tanah sebutan tanah dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberikan batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan bahwa : "atas dasar hak menguasai dari negara ... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang ..." Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan dalam Pasal 4 yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang

berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.<sup>20</sup> Diberikan dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna, jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apapun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu, dalam ayat (2) dinyatakan bahwa : hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut tanah tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.

Dengan demikian, maka yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan yang bersumber pada hak tersebut diperluas sehingga meliputi juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawah tanah dan air serta ruang yang ada di atasnya. Tubuh bumi dan air serta ruang yang dimaksud itu bukan milik pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, karena hanya diperbolehkan menggunakannya ; dan itupun ada batasnya seperti yang dinyatakan dalam Pasal 4 ayat (2) dengan kata-kata : sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batasnya menurut Undang-Undang ini (UUPA) dan peraturan-peraturan lainnya yang lebih tinggi.

### **2.1.3 Macam-Macam Hak Atas Tanah**

Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA, dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Pakai Atas Tanah.<sup>21</sup> Macam-macam hak atas tanah, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, hak gadai (gadai tanah), hak usaha bagi hasil (perjanjian bagi hasil), hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Macam-macam hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 juncto Pasal 53 UUPA, yang menyebutkan :

- 1) Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) ialah :

---

<sup>20</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : sejarah pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Edisi revisi, Jakarta, Djambatan, 1997, hlm.36

<sup>21</sup> Darwin Ginting, *Op.cit*, hlm. 68.

- a) Hak milik;
  - b) Hak Guna Usaha;
  - c) Hak Guna Bangunan;
  - d) Hak pakai;
  - e) Hak sewa;
  
  - f) Hak membuka tanah;
  - g) Hak memungut hasil hutan
  - h) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebut dalam Pasal 53
- 2) Hak-hak atas air dan ruang angkasa sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) ialah :
- a) Hak guna air;
  - b) Hak pemeliharaan dan penangkapan ikan; dan
  - c) Hak guna ruang angkasa;

#### **2.1.4 Fungsi Sosial Hak Atas Tanah**

Tanah mempunyai suatu fungsi sosial dan pemanfaatannya harus dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Ragam hak atas tanah yang diatur UUPA sebagaimana ditentukan Pasal 16 keberadaannya juga tidak lepas dari prinsip bahwa hak-hak tersebut mempunyai fungsi sosial. Fungsi sosial tanah dimaksud bukan berarti berarti akan menafikan dan melanggar prinsip-prinsip yang melekat pada hak personal yang memiliki tanah. Oleh karena itu, terdapat batasan-batasan fungsi sosial dari hak atas tanah. Jadi prinsip tanah memiliki fungsi sosial sebagai batasan kepemilikan, penguasaan tanah yang diatur dalam UUPA. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi hal itu merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi sosial ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya. Oleh karena itulah berdasarkan ketentuan Pasal 7 UUPA,

menyebutkan, untuk tidak merugikan kepentingan umum maka kepemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Ketentuan pasal-pasal tersebut, terdapat asas fungsi sosial atas tanah yaitu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, serta keagamaan. Sehingga tidak diperbolehkan jika tanah digunakan sebagai kepentingan pribadi yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :<sup>22</sup>

- 1) Merupakan suatu pernyataan penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersamaan atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip hukum tanah nasional. Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunalistik religius, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional;
- 2) Tanah yang dihaki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya, dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan masyarakat. Harus diusahakan adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat;
- 3) Fungsi sosial hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaannya, artinya keadaan tanah, sifatnya dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah harus dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya yang bersangkutan, melainkan juga menjadi beban bagi setiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

---

<sup>22</sup> Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016, hlm. 149-150.

## 2.2 Hak Milik Atas Tanah

### 2.2.1 Pengertian Hak Milik Atas Tanah

Ketentuan mengenai hak milik disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 50 ayat (1) UUPA, ketentuan lebih lanjut mengenai hak milik diatur dengan undang-undang. Undang-undang yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk. Untuk itu diberlakukanlah Pasal 56 UUPA, yaitu selama Undang-Undang Hak Milik belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan UUPA.<sup>23</sup>

Menurut dalam Pasal 20 ayat (1) ditentukan: bahwa hak milik adalah hak turun yang temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat dengan ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik yang terkuat dan terpenuh adalah sifat-sifat utama dari hak milik yang membedakan dengan hak-hak lainnya. Turun temurun artinya hak milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lainnya, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan pengguna tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Hak milik atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah. Dalam menggunakan hak milik atas tanah harus memerhatikan fungsi sosial atas tanah, yaitu dalam menggunakan tanah tidak boleh menimbulkan kerugian bagi orang lain, penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat haknya, adanya keseimbangan antara kepentingan pribadi dengan kepentingan umum, dan tanah harus dipelihara dengan baik agar bertambah kesuburan dan mencegah kerusakannya.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2012, hlm. 92.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 92-93.

Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak milik itu bersifat “mutlak”, tak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagaimana hak eigendom menurut pengertian yang asli dulu. Karena sifat yang demikian itu terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan, bahwa diatas hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hanya hak miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuh.

### 2.2.2 Ciri Hak Milik Atas Tanah

Hak milik sebagaimana disebutkan dalam pasal tersebut mempunyai beberapa ciri, antara lain : <sup>25</sup>

- 1) Kata turun temurun, mempunyai pengertian bahwa hak milik tersebut dapat diwariskan berturut-turut ataupun diturunkan kepada orang lain tanpa perlu diturunkan derajatnya ataupun hak itu menjadi tiada atau harus memohon haknya kembali apabila ada atau ketika terjadi perpindahan hak.
- 2) Terkuat, menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas dan hak milik tanah tersebut yang paling kuat diantara hak-hak atas tanah yang lain
- 3) Terpenuh artinya :
  - a) Hak milik itu memberikan wewenang paling luas kepada pemiliknya jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain.
  - b) Hak milik bisa merupakan induk dari hak-hak yang lain, artinya seorang pemilik tanah bisa memberikan tanah kepada pihak lain dengan hak-hak yang kurang daripada hak milik, seperti sewa menyewa, menggadaikan, menyerahkan tanah kepada orang lain untuk Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.
  - c) Hak Milik berinduk kepada hak tanah lain, karena hak milik adalah hak yang paling penuh, sedangkan hak-hak lain kurang penuh.
  - d) Dilihat dari peruntukannya, hak milik adalah tidak terbatas : dapat beralih dan dialihkan, dapat dijadikan jaminan dengan dibebani hak tanggungan dan jangka waktu tidak terbatas.

Demikian, beberapa ciri hak milik sebagaimana telah digariskan oleh UUPA, selanjutnya terkait dengan hal tersebut di atas dalam ketentuan Pasal 21 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan bahwa :

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm.45

- a) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanah wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan haknya itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

### 2.2.3 Terjadinya Hak Milik

Hak milik atas tanah dapat terjadi melalui 3 (tiga) cara sebagaimana yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 22 UUPA, Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria disebutkan yaitu :<sup>26</sup>

- 1) Hak Milik Atas Tanah yang terjadi karena menurut Hukum Adat.

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*). Yang di maksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara Bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir gareng*, dan system bluburan. Yang dimaksud dengan lidah tanah (*Aansibbling*) adalah pertumbuhan tanah di tepi sungai, danau atau laut, tanah yang tumbuh demikian itu dianggap menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena biasanya pertumbuhannya tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadi hak milik secara demikian itu juga melalui sesuatu proses pertumbuhan yang memakan waktu. Lidah tanah (*Aansibbling*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul dipinggir pantai, dan terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjaditanah. Dalam hukum adat

---

<sup>26</sup>*Ibid*, hlm 95-97.

lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertipikat Hak milik atas tanah. Hak milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat akan diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

2) Hak Milik Atas Tanah terjadi karena penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara. Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian hak milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Apabila semua persyaratan yang telah ditentukan dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia atau pejabat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH). SKPH ini wajib didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat hak milik sebagai tanda bukti hak. Pendaftaran SKPH menandai lahirnya hak milik atas tanah. Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang menerbitkan SKPH yang diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 7 Permen Agraria/ Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara. Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1999 dinyatakan tidak berlaku lagi oleh peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2011 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah Tertentu. Prosedur dan persyaratan terjadinya hak milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999.

3) Hak Milik Atas Tanah terjadi karena Ketentuan Undang-Undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undang yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) ketentuan- ketentuan Konversi UUPA. Terjadinya hak milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Srejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada harus diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Yang dimaksud dengan konversi adalah perubahan hak atas tanah sehubungan dengan berlakunya UUPA. Hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA diubah

menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA (Pasal 16 UUPA). Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) Nomor 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-hak Indonesia Atas Tanah.<sup>27</sup>

Hak Milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua acara, yaitu:

1. Secara *Originair*

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan arena undang-undang.

2. Secara *Derivatif*

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula sudah berstatus tanah hak milik, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

#### 2.2.4 Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 27 UUPA menyebutkan bahwasanya hak milik atas tanah hapus bila :

1. Tanahnya jatuh kepada Negara
  - a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
  - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
  - c) Karena ditelantarkan
  - d) Karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)
2. Tanahnya musnah

Yang dimaksud dengan ditelantarkan menurut ketentuan Pasal 27 a angka 3 diatas adalah bahwa tanah /tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan daripada haknya. Pengaturan lebih lanjut tentang tanah terlantar ini adalah diatur dengan Peraturan pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penerbitan Dan Pendayagunaan Tanah Terlantar, dan selanjutnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan

---

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm 98.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 2002 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang penerbitan dan pendayagunaan Tanah Terlantar.

Hapusnya hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) adalah sebagai berikut :<sup>28</sup> Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Selanjutnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) menyebutkan, bahwa : Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung dan tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut balik.

## **2.3 Perjanjian *Nominee***

### **2.3.1 Pengertian Perjanjian *Nominee***

Secara umum pengertian perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa : Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi tersebut tidak jelas karena setiap perbuatan dapat disebut dengan perjanjian. Ketidakjelasan definisi tersebut disebabkan dalam rumusan hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.<sup>29</sup> Buku III KUHPerdara mengatur perihal hubungan hukum antara orang dengan orang

---

<sup>28</sup>H.M. Arba, *Op Cit*, hlm 101-102

<sup>29</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003. hlm. 15

(hak-hak perseorangan), meskipun mungkin yang menjadi obyek juga suatu benda. Sebagian besar Buku III KUHPperdata ditujukan pada perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.<sup>30</sup> Rumusan Pasal 1313 KUHPperdata selain tidak jelas juga sangat luas, perlu diadakan perbaikan mengenai definisi tersebut, yaitu :

- a. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPperdata.<sup>31</sup>

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dengan mana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.<sup>32</sup> Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>33</sup> Isi dari perjanjian adalah mengenai kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian, berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dilaksanakan. Jadi perjanjian hanyalah mengikat dan berlaku bagi pihak-pihak tertentu saja.<sup>34</sup> Terkait dengan unsur-unsur perjanjian tersebut di atas, Sudikno Mertokusumo menyebutkan bahwa :

Kontrak atau perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih untuk melaksanakan kewajiban baik untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan lebih yang sesuatu secara sebagian. Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Bentuk perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>35</sup>

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian tersebut di atas pada prinsipnya dapat dijabarkan bahwa pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum antara dua pihak atau saling mengikatkan diri untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perjanjian tidak

---

<sup>30</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995. hlm. 122

<sup>31</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005. hlm. 1

<sup>32</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994. hlm. 49

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1992. hlm.

<sup>34</sup> *Ibid.* hlm. 112

<sup>35</sup> Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2007, hlm.

merupakan suatu perbuatan hukum, akan tetapi merupakan hubungan hukum antara dua orang yang bersepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Perjanjian yang dimaksud dalam hal ini adalah perjanjian *nominee*. Mengenai artidari istilah *nominee* dalam praktek penguasaan tanah, menurut Maria SW. Sumardjono, yang dimaksud dengan *nominee* atau *trustee* adalah perjanjian dengan menggunakan kuasa. Perjanjian dengan kuasa yang dimaksud adalah, perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya.

Perjanjian *nominee* atau *trustee* adalah perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesiamenyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Perjanjian *nominee* sering juga disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua belah pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.

Menurut Rosalia Marlina, dalam praktek istilah *nomine* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warganegaraasing selaku pihak yang mengeluarkan uang pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.<sup>36</sup>

### 2.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian berisi kaidah tentang apa yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian. Perjanjian berisi hak dan kewajiban kedua belah pihak

---

<sup>36</sup>*Ibid*, hlm 15.

yang harus dilaksanakan. Perjanjian tersebut dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang sehingga diakui oleh hukum. Perjanjian dikatakan sah apabila syarat-syarat sahnya perjanjian dapat dipenuhi oleh pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum. Mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, sebagai berikut :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu.
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir adalah syarat objektif mengenai perjanjiannya atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Syarat pertama dan kedua Pasal 1320 KUHPdata disebut syarat subjektif, karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika tidak dimintakan pembatalan kepada hakim, perjanjian tersebut mengikat kepada para pihak, walaupun diancam pembatalan sebelum waktunya. Syarat ketiga dan keempat Pasal 1320 KUHPdata disebut syarat objektif, karena mengenai sesuatu yang menjadi objek perjanjian. Jika syarat ini tidak dipenuhi, perjanjian batal.<sup>37</sup>

Perlu diperhatikan bahwa perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat, tidak diakui oleh hukum meskipun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat-syarat subyektif karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.

### 2.3.3 Bentuk-Bentuk Perjanjian

Dalam kehidupan sehari-hari, dikenal bentuk-bentuk perjanjian. Bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu : tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak). Ada tiga jenis perjanjian tertulis :

---

<sup>37</sup> *Ibid.* hlm. 17-20

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.
2. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.
3. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu.<sup>38</sup>

Penafsiran tentang perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUH Perdata. Pada dasarnya, perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dimengeti dan dipahami isinya. Namun, dalam kenyataannya banyak kontrak yang isinya tidak dimengerti oleh para pihak. Dengan demikian, maka isi perjanjian ada yang kata-katanya jelas dan tidak jelas sehingga menimbulkan berbagai penafsiran. Untuk melakukan penafsiran haruslah dilihat beberapa aspek, yaitu :

- a) Jika kata-katanya dalam kontrak memberikan berbagai macam penafsiran, maka harus menyelidiki maksud para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1343).
- b) Jika suatu janji dalam memberikan berbagai penafsiran, maka harus diselidiki pengertian yang memungkinkan perjanjian itu dapat dilaksanakan (Pasal 1344).
- c) Jika kata-kata dalam perjanjian diberikan dua macam pengertian, maka harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345).
- d) Apabila terjadi keraguan-keraguan, perjanjian harus ditafsirkan atas kerugian orang yang meminta diperjanjikan sesuatu hal, dan untuk keuntungan orang yang mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1349).

Fungsi perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu fungsi yuridis dan fungsi ekonomis. Fungsi yuridis perjanjian adalah dapat memberikan kepastian hukum para pihak, sedangkan fungsi ekonomis adalah menggerakkan (hak milik) sumber daya dari nilai penggunaan yang lebih rendah menjadi nilai yang lebih tinggi. Jenis perjanjian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama, yaitu :<sup>39</sup>

- a) Perjanjian Bernama (*Benoemd*)  
Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII KUHPerdata.
- b) Perjanjian Tidak Bernama (*Onbenoemde Overeenkomst*)  
Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian

---

<sup>38</sup> <http://deanazcupcup.blogspot.com/2011/04/bentuk-bentuk-perjanjian-dan-fungsi.html>

<sup>39</sup> <http://blogmhariyanto.com/2009/07/jenis-jenis-perjanjian.html> , diakses 1 Juli 2018

ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak-pihak yang mengadakannya.

Dalam ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal /terkenal dengan nama khusus/tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum, yang termuat di dalam bab ini dan bab yang lalu. Dalam masyarakat diketahui bahwa perjanjian yang sering dilakukan itu seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa, yaitu perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan (konsensus) dari kedua belah pihak. Perjanjian seperti ini juga termasuk perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian berupa hak dan kewajiban ada pada kedua belah pihak.

## **2.4 Warga Negara Asing**

### **2.4.1 Pengertian Warga Negara Asing**

Warga Negara dapat diartikan menjadi sekelompok orang yang berdasarkan ketentuan hukum berstatus sebagai pendukung tertib hukum negara. Mereka mempunyai hak-hak dari negara dan kewajiban-kewajiban tertentu terhadap negara. Setiapwarga negara mempunyai hubungan yang tidak akan pernah terputus dengan negara. Walaupun warga negara tersebut telah berdomisili diluar negeri, selama dia tidak melepaskan status kewarganegaraannya. Sebaliknya sebagai orangasing hanya mempunyai hubungan dengan negara tempat dia tinggal selama dia bertempat tinggal di wilayah negara tersebut. Negara juga mempunyai kewajiban melindungi kepentingan orang asing selama menjadi penduduk.<sup>40</sup>

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian warga negara adalah penduduk sebuah negara atau bangsa yang berdasarkan keturunan, tempat kelahiran, dan sebagainya mempunyai kewajiban dan hak penuh sebagai seorang warga negara dari negara itu<sup>41</sup>. Dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia Pasal 1 angka (1) pengertian warga negara adalah warga suatu negara yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Secara umum, pengertian warga negara adalah anggota suatu negara yang mempunyai keterikatan timbal balik dengan negaranya. Warga negara dalam bahasa Inggris dikenal dengan kata *citizens*. Seseorang dapat menjadi warga negara setelah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh suatu negara.

---

<sup>40</sup><http://repository.unair.ac.id/11057/6/6.%20Bab%202.pdf>, diakses pada 09 April 2018, pukul 10.00 WIB.

<sup>41</sup> Tim KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta Gramedia Pustaka Tama, 1997, hlm.450

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia pengertian kewarganegaraan adalah hal yang berhubungan dengan warga negara dan keanggotaan sebagai warga negara. Menurut ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, pengertian kewarganegaraan adalah segala hal ikhwal yang berhubungan dengan warga negara. Dalam bahasa Inggris, kewarganegaraan dikenal dengan kata citizenship, artinya keanggotaan yang menunjukkan hubungan atau ikatan antara negara dengan warga negara. Istilah kewarganegaraan dapat dibedakan dalam arti yuridis dan sosiologis. Kewarganegaraan dalam arti yuridis ditandai dengan adanya ikatan hukum antara orang-orang dengan negara. Adanya ikatan hukum itu menimbulkan akibat-akibat hukum tertentu, yaitu orang tersebut berada di bawah kekuasaan negara yang bersangkutan. Tanda dari adanya ikatan hukum tersebut antara lain adanya akta kelahiran, surat

Globalisasi membuat negara meningkatkan kerjasama antar negara termasuk di dalamnya kerjasama ekonomi, sosial, budaya, pendidikan. Banyak orang asing dengan mudah masuk ke Indonesia untuk bekerja, penelitian, wisata maupun kuliah. Keberadaan orang asing tersebut memerlukan pengawasan yang bukan berhubungan dengan pemalsuan secara ilegal saja, tetapi juga berhubungan dengan tindakan-tindakannya agar tidak mengganggu ketentraman, kenyamanan, kesusilaan atau kesejahteraan umum. Oleh karena itu, orang asing yang berada di Indonesia harus menaati dan menghargai peraturan-peraturan yang diadakan untuk mereka.

Orang asing adalah warga negara asing yang bertempat tinggal pada suatu negara tertentu. Bahwa orang asing tersebut adalah semua orang-orang yang bertempat tinggal pada suatu negara tertentu tetapi ia bukan warga negara dari negara tersebut. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian (yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Keimigrasian) mengartikan orang asing sebagai orang yang bukan warga negara Indonesia. Mereka merupakan warga negara asing yang bertempat tinggal di wilayah Indonesia dan hanya mempunyai ijin tertentu untuk tinggal di wilayah Indonesia.

Warga negara asing (WNA) terdapat dalam Pasal 1 angka 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2009 tentang Gelar, Tanda Jasa, dan Tanda Kehormatan yaitu, "Orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara asing". Sedangkan menurut penjelasan Undang-Undang Kewarganegaraan, warga negara asing adalah orang dan badan hukum asing yang berstatus kewarganegaraan asing dan tidak

pernah mengajukan permohonan sehingga ia tidak pernah ditetapkan menjadi warga negara Indonesia dan/atau badan hukum Indonesia.<sup>42</sup>

#### 2.4.2 Hak-Hak dan Kewajiban Warga Negara Asing di Indonesia

Setiap orang asing dapat dibatasi ruang geraknya bahkan dapat dideportasi, atau diserahkan kepada negara lain, terutama apabila melakukan tindak pidana. Di bidang politik, orang asing tidak diperkenankan untuk ikut campur dalam politik dalam negeri negara yang didiaminya. Oleh karena itu, orang asing tidak memiliki hak pilih, baik hak pilih aktif maupun hak pilih pasif dalam pemilihan umum di Indonesia. Dengan demikian, orang asing tidak mempunyai hak untuk turut serta dalam penyelenggaraan pemerintahan dan badan perwakilan rakyat. Orang asing tidak berhak menduduki jabatan-jabatan publik, baik pemerintahan maupun perwakilan rakyat.

Di bidang agraria, orang asing hanya boleh mempunyai hak pakai atas tanah di Indonesia. Selain itu, Indonesia mempunyai pajak khusus, yaitu pajak bangsa asing. Latar belakang lahirnya jenis pajak ini karena pada dasarnya orang asing yang berada di Indonesia mendapatkan suatu manfaat dengan bertempat tinggal di Indonesia. Mereka mempunyai hak untuk mencari nafkah di Indonesia, di samping itu setiap warga negara asing yang beritikad baik diberikan perlindungan dan jaminan keamanan yang meliputi jiwa, harta benda dan usahanya. Oleh karena itu wajar apabila orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia membantu keuangan negara melalui pajak bangsa asing.

Warga negara asing yang tinggal di Indonesia dianggap sebagai penduduk Indonesia. Untuk keperluan administrasi kependudukan, warga negara asing tersebut juga mempunyai hak yang sama dengan warga negara Indonesia dalam hal-hal yang bersifat umum. Adapun hak-hak yang didapat tersebut adalah :

- 1) Dokumen kependudukan.
- 2) Pelayanan yang sama dalam pendaftaran penduduk dan pencatatan sipil.
- 3) Perlindungan atas data pribadi dan kepastian hukum atas kepemilikan dokumen.
- 4) Informasi mengenai data hasil pendaftaran penduduk dan pencatatan sipil atas dirinya dan/atau keluarganya.

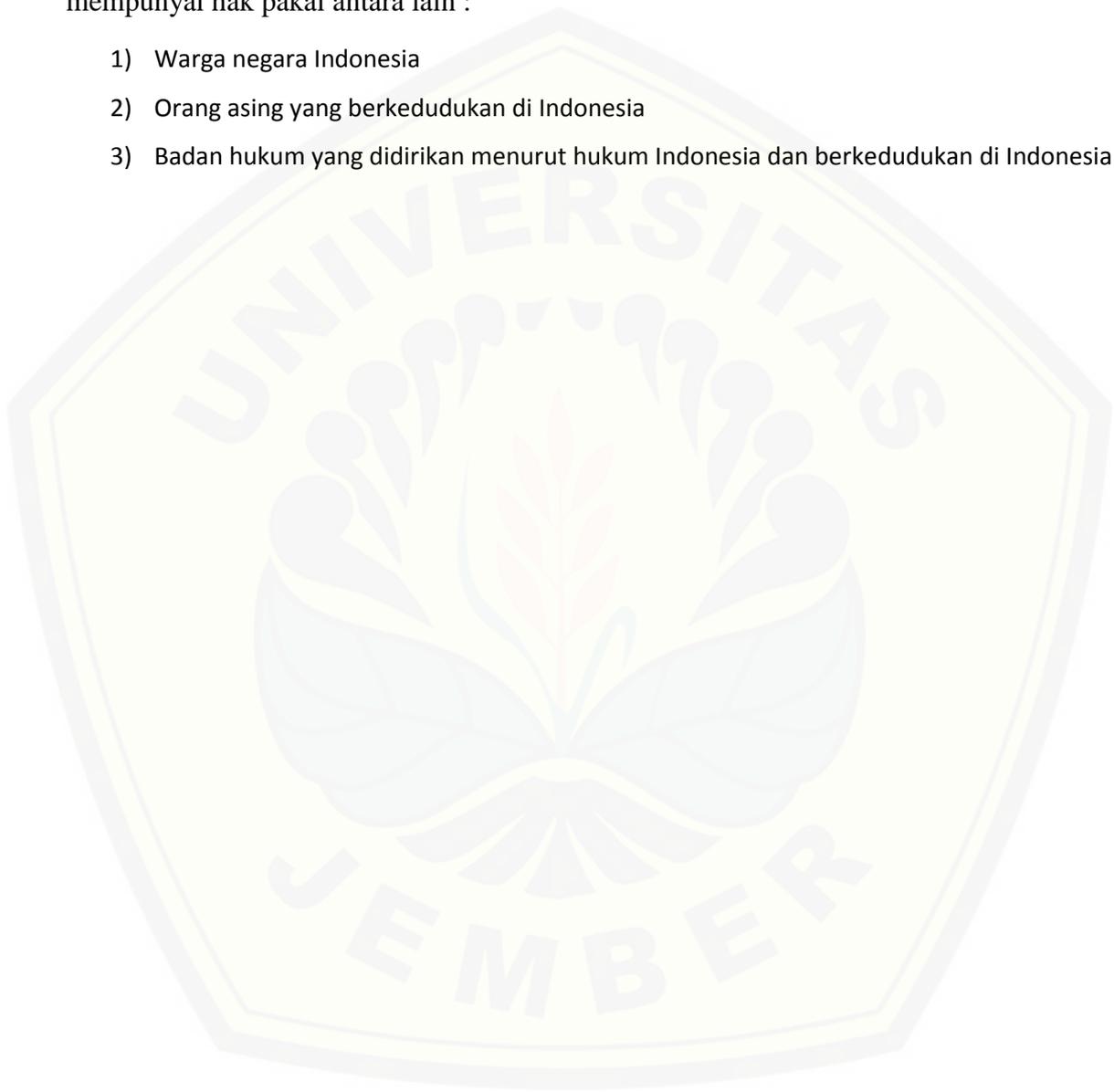
Secara umum badan hukum baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing dan juga warga asing hanya diperbolehkan menguasai dan menggunakan tanah,

---

<sup>42</sup> Mangiliwati Winardi dan Adi Sulistyono, *Op.cit*, hlm. 65.

jika hak itu secara tegas dimungkinkan oleh peraturan yang bersangkutan. Pasal 30 UUPA untuk badan-badan hukum, yaitu “hanya badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia yang boleh menjadi pemegang hak guna usaha dan hak guna bangunan. Sedangkan untuk warga negara asing dan badan-badan hukum asing diberikan hak sesuai UUPA Pasal 42 yang mengatur bahwa yang mempunyai hak pakai antara lain :

- 1) Warga negara Indonesia
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia





## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian-uraian dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, karena perjanjian pinjam nama (*nominee*) bertujuan untuk menghindari ketentuan larangan Warga Negara Asing memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA. Cara menghindarinya adalah dengan melakukan *nominee* atau pinjam nama sehingga Warga Negara Asing tersebut bisa memiliki tanah di Indonesia meskipun secara tidak langsung. Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian pinjam nama (*nominee*) adalah batal demi hukum karena melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur di Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dalam prakteknya, perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum.
2. Menyangkut penyelesaian sengketa terhadap masalah perjanjian *nominee* sebenarnya harus diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui jalur pengadilan karena menyangkut masalah hukum perjanjian. Namun demikian selain melalui jalur pengadilan (litigasi) dapat diselesaikan pula melalui jalur non litigasi atau alternatif penyelesaian sengketa. Penyelesaian Sengketa Alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) dapat dilakukan dengan berbagai cara sebagaimana berikut ini akan diuraikan secara singkat masing-masing bentuknya baik yang telah disebutkan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jika tidak bisa diselesaikan melalui jalur negosiasi dapat ditingkatkan melalui penyelesaian melalui jalur arbitrase, mediasi atau pilihan lainnya bahkan dapat dilanjutkan melalui proses hukum, yaitu secara hukum perdata menyangkut wanprestasi dalam suatu perjanjian *nominee*.

#### 4.2 Saran

Bertitik tolak kepada permasalahan yang ada dan dikaitkan dengan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas, maka dapat saya berikan beberapa saran sebagai berikut :

1. Kepada pihak Kantor Pertanahan dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan, staff dan jajarannya untuk ke depannya agar dapat melakukan pendekatan secara lebih intensif kepada masyarakat menyangkut sosialisasi pertanahan bahwa perjanjian *nominee* adalah tidak sesuai dengan kaidah hukum di Indonesia.
2. Kepada masyarakat umum ke depan dapat sebagai sasaran program supaya ikut berperan secara aktif dan nyata dalam pembangunan negara Indonesia dengan menjamin kepastian pemilikan tanah.
3. Bagi pembuat undang-undang (*the making institutions*), sebaiknya merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan warga negara asing sehingga sesuai dengan tujuan dan amanat dalam Undang Undang Pokok Agraria.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku Bacaan

- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang Undang Pokok Agraria*, Bandung, Mandar Maju, 1991
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Bandung : PT Alumni, 1993
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Edisi revisi, Jakarta, Djambatan, 1997
- Bunga Gandasari, *Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam hal Penguasaan dan Pemilikan Hak atas Tanah Di Indonesia oleh Warga Negara Asing*, e-journal, Semarang, 2016
- Darwin Ginting, *Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bidang Agribisnis*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2010
- Eka Octavianus, Farida Patittingi, Susyanti Nur, *Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing Dalam Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Nusa Persada Press, 2001
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Bandung, Alumni, 2004
- Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Bandung, Mandar Maju, 2004
- Hustiati, *Agrarian Reform Di Philipina dan Perbandingannya Dengan Landreform di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1990
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Atas Tanah*, Surabaya, Arko, 2002
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia, 1985
- Maria S.W.Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006

Nurus Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, PT Refika Aditama, Bandung, 2016

Purbacaraka, *Sendi Sendi Hukum Agraria*, Jakarta, Bumi aksara, 2003

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2016

Salim HS, *Hukum Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2003

Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1994

Soedikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Universitas Terbuka, Karunika, Jakarta, 1988

Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995

#### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 ;

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Pokok Agraria ;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksana Penadaftaran Tanah

Peraturan Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2009 tentang Larasita.

#### **Kamus, Jurnal dan Artikel Hukum :**

Tim KBBI, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta Gramedia Pustaka, 1997

Andina Damayanti Saputri, *Perjanjian Nomine Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, Jurnal Repertorium, Volume II No. 2, 2015

I Wayan Eri Abadi Putra dan I Gusti Nyoman Agung, *Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah di Bali oleh Orang Asing dengan Perjanjian Nominee*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2009,

Mangiliwati Winardi, *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Vol IV, No. 1, 2017

