

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA
NEGARA ASING (WNA) DI INDONESIA**

TESIS



Oleh :

Siti Maemunah

NIM : 21302200203

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA
NEGARA ASING (WNA) DI INDONESIA**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2024

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA
NEGARA ASING (WNA) DI INDONESIA**

TESIS

Oleh :

Siti Maemunah

NIM : 21302200203

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN. 06-2004-6701



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H
NIDN. 06-2004-6701

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI WARGA
NEGARA ASING (WNA) DI INDONESIA**

TESIS

Oleh :

Siti Maemunah

NIM : 21302200203

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal :

Dan dinyatakan :

Tim Penguji

Ketua,

~~Prof. Dr. H. Gunarto, SH, SE, Akt, M.Hum~~

NIDN: 06-0503-6205

Anggota

~~Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H~~

NIDN. 06-2004-6701

Anggota

~~Dr. H. D. Diunaedi, SH, Sp.N~~

NIDK: 88-9782-3420

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum



~~Dr. H. Jawade Hafidz, S.H, M.H~~

NIDN. 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Maemunah

NIM : 21302200203

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang,

2024

Yang Menyatakan



Siti Maemunah

21302200203

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siti Maemunah

NIM : 21302200203

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia”

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang,

2024

Yang Menyatakan



Siti Maemunah

21302200203

MOTTO

"Hukum adalah cerminan nilai keadilan dan kepastian, tempat kebenaran menemukan jalannya dan hak asasi manusia dihormati tanpa kecuali."

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

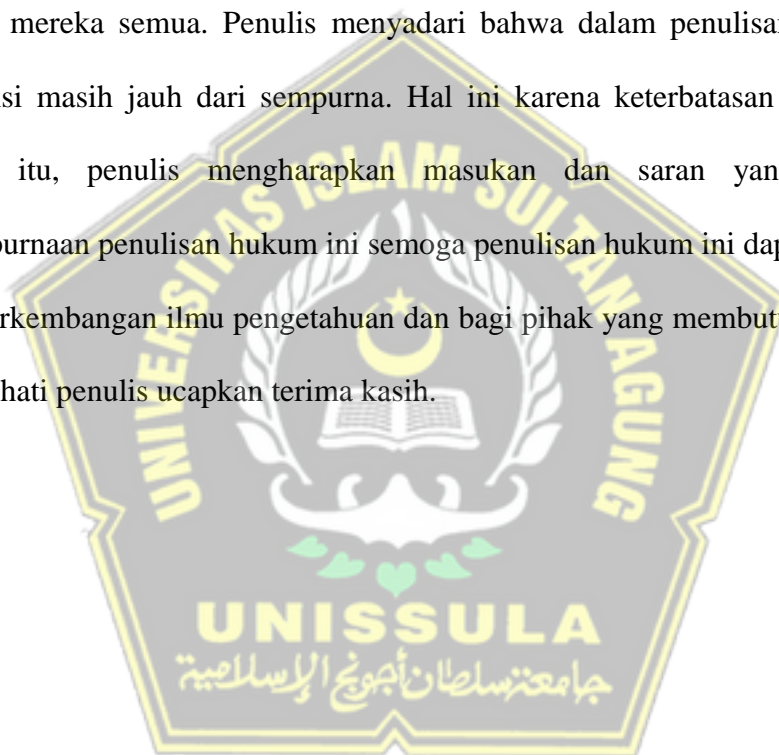
Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang,
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Penulis



ABSTRAK

Kepemilikan hak atas tanah oleh pihak asing seringkali melanggar hukum. Praktiknya pemindahan hak milik secara terselubung sering kali terjadi, di mana WNA memperoleh tanah milik dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, misalnya melalui perjanjian jual beli yang disamarkan atau menggunakan pihak ketiga untuk mengalihkan hak milik melalui peminjaman nama. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia. 2) Akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh warga negara asing (WNA).

Jenis penelitian ini termasuk lingkup penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statue approach). Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka. Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia diatur dengan ketat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya. Menurut Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), WNA hanya dapat diberikan hak pakai dan hak sewa atas tanah, bukan hak milik. Ini adalah bagian dari upaya menjaga kedaulatan tanah Indonesia yang hanya dapat dimiliki sepenuhnya oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Selain itu, Pasal 52 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023) menegaskan bahwa WNA dapat menempati rumah dengan hak sewa atau hak pakai. Kriteria utama bagi WNA untuk memiliki rumah dengan hak sewa atau hak pakai adalah kepemilikan dokumen keimigrasian yang sah sesuai dengan peraturan. Sistem hak pakai dan hak sewa membatasi WNA dari penguasaan penuh atas rumah atau tanah, sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA. 2) Akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh warga negara asing (WNA) memiliki implikasi hukum yang serius, mengingat hal tersebut melanggar prinsip dasar dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang membatasi hak milik atas tanah hanya untuk Warga Negara Indonesia (WNI). Perjanjian terselubung, seperti nominee agreement, yang bertujuan mengakali ketentuan hukum agrarian, sehingga dianggap batal demi hukum sesuai Pasal 26 ayat (2) UUPA. Akibatnya, tanah yang diperjanjikan akan jatuh kepada negara, dan pihak-pihak yang terlibat tidak dapat menuntut pengembalian pembayaran. Perjanjian semacam ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya terkait objek yang diperjanjikan dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Tanah, Warga Negara Asing

ABSTRACT

Ownership of land rights by foreigners is often unlawful. The practice of covert transfer of ownership rights often occurs, where foreign nationals acquire land in ways that are not in accordance with legal provisions, for example through disguised sales and purchase agreements or using third parties to transfer ownership rights through borrowing names. The purpose of this study is to analyze: 1) Legal certainty of land ownership rights for foreign nationals (WNA) in Indonesia. 2) Legal consequences of covert transfer of land ownership rights by foreign nationals (WNA).

This type of research is included in the scope of normative legal research. The approach method in this study is the statute approach. The types and sources of data in this study are secondary data obtained through literature studies. The analysis in this study is prescriptive.

The results of the study concluded: 1) Legal certainty of land ownership rights for foreign nationals (WNA) in Indonesia is strictly regulated by the Basic Agrarian Law (UUPA) and its implementing regulations. According to Article 42 of the Basic Agrarian Law (UUPA), foreign nationals can only be granted use rights and lease rights to land, not ownership rights. This is part of an effort to maintain the sovereignty of Indonesian land which can only be fully owned by Indonesian citizens (WNI). In addition, Article 52 paragraph (1) of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas (as amended by Law Number 6 of 2023) emphasizes that foreign nationals can occupy houses with lease rights or use rights. The main criteria for foreign nationals to own a house with lease rights or use rights is ownership of valid immigration documents in accordance with the regulations. The use rights and lease rights system limits foreign nationals from full control of the house or land, in accordance with Article 21 and Article 26 of the UUPA. 2) The legal consequences of the transfer of land ownership rights in a disguised manner by foreign nationals (WNA) have serious legal implications, considering that this violates the basic principles of the Basic Agrarian Law (UUPA) which limits land ownership rights only to Indonesian citizens (WNI). Hidden agreements, such as nominee agreements, which aim to circumvent the provisions of agrarian law, are therefore considered null and void according to Article 26 paragraph (2) of the UUPA. As a result, the promised land will fall to the state, and the parties involved cannot demand a refund. This type of agreement is contrary to the requirements for a valid agreement according to Article 1320 of the Civil Code, especially regarding the object of the agreement and the purpose that does not conflict with the law.

Keywords: Legal Certainty, Land, Foreign Citizens

DAFTAR ISI

HALAMAN Sampul	i
HALAMAN Judul.....	ii
HALAMAN Persetujuan	iii
HALAMAN Pengesahan	iv
PERNYATAAN Keaslian Tesis	v
PERNYATAAN Persetujuan Unggah Karya Ilmiah.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA Pengantar	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori.....	12
1. Teori Kepastian Hukum	13
2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon	15
G. Metode Penelitian.....	18

1. Jenis Penelitian.....	18
2. Metode Pendekatan	19
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan Data	22
5. Metode Analisis Data.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan Umum Mengenai Kepastian Hukum.....	25
B. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	28
1. Pengertian Tanah.....	28
2. Hak Atas Tanah.....	29
3. Macam-macam Hak atas Tanah	32
4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	44
C. Tinjauan Umum Mengenai Warga Negara Asing (WNA).....	49
D. Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam	51
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
A. Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia.....	56
B. Akibat Hukum Terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Secara Terselubung Oleh Warga Negara Asing (WNA)	83
C. Akta / Litigasi yang Berkaitan	106
BAB IV PENUTUP	117
A. Simpulan	117

B. Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA	120



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Manusia sebagian besar kehidupannya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian manusia. Pesatnya peningkatan kebutuhan akan tanah disertai semakin terbatasnya persediaan tanah saat ini, memberikan dampak besar bagi peningkatan nilai dan harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi munculnya konflik-konflik maupun permasalahan yang berhubungan atau disebabkan oleh tanah. Semakin kompleksnya persoalan hidup manusia yang disebabkan oleh tanah saat ini, mengharuskan ada sebuah aturan yang mengatur jaminan kepastian hukum dalam hubungan antara manusia dengan tanah.¹

Hak atas tanah yang dapat dimiliki perorangan maupun instansi beragam, mulai dari hak milik, hak pakai, hak guna usaha dan lainnya, untuk hal-hal semacam ini maka lahir Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Lahirnya Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA, pada pasal 19 dinyatakan untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, alat bukti ini merupakan

¹ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.2

bukti kuat mengenai kepemilikan tanah atau yang kita kenal dengan sertipikat hak atas tanah.

Hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme sebelum berlakunya UUPA, artinya selain diakui berlakunya hukum tanah ada yang bersumber dari hukum adat, diakui pula peraturan-peraturan mengenai tanah yang didasarkan atas hukum barat. Setelah berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia menjadi suatu unifikasi hukum tanah.² Mengenai hak-hak atas tanah Undang-undang juga mewajibkan kepada pemegang hak untuk mendaftarkan masing-masing tanahnya. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang sangat penting dalam UUPA, karena pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti kepemilikan hak atas tanah.³

Sistem pendaftaran tanah sudah diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah, walau sistem sudah baik tapi ternyata masih banyak terjadi masalah tanah terutama menyangkut tumpang tindih kepemilikan. Tumpang tindih kepemilikan terutama terjadi pada tanah-tanah yang belum terdaftar khususnya tanah-tanah adat yang peralihannya berdasarkan kepercayaan dan tidak ada bukti autentik. Aspek lain yaitu tumpang tindih kepemilikan

² Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.1

³ Syarifah Lia, Lathifah Hanim, 2017, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak)*, *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Unissula, Semarang, hal. 34

disebabkan adalah sertifikat tanah ganda yang dikeluarkan oleh BPN terhadap satu objek tanah sertifikat ganda yang disebabkan karena ketidakcermatan dalam proses pendaftaran tanah atau ada unsur lain yang dilakukan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional).⁴

Kepemilikan tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dasar pengembangan diri dan kebutuhan sosial.⁵ Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan dan mengambil manfaat dari tanah yang dimiliki. Perkataan menggunakan mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan mengambil manfaat mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan misalnya seperti pertanian, peternakan dan perkebunan. Mengenai hak – hak atas tanah dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah.

Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring terbukanya peluang bagi orang asing untuk tinggal di Indonesia, terkait tugas dan pekerjaannya, serta untuk menunjang pertumbuhan ekonomi melalui investasi. Oleh karena itu kebutuhan akan tanah sangatlah penting. Tidak dapat dipungkiri

⁴ Angelia Ingrid Lumenta, Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah, *Journal Lex Et Societatis* , Vol. VI/No. 7/Sept/2018, hal.31

⁵ Tresnoputri et al., 2023 , Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia, *Archipelago: Jurnal Ilmu Sosial*, Volume 10, no. 5, hal. 41

bahwa banyak terjadi kepemilikan tanah oleh pihak asing sebagai pemilik hak ilegal yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia.⁶ Di Indonesia sendiri, yang mendiami Negara ini bukan saja Warga Negara Indonesia (WNI), tetapi juga terdapat Warga Negara Asing (WNA). Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Pasal 42 dan 45 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat diberikan Hak Pakai. Dalam Pasal 42 UUPA menjelaskan mengenai orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak pakai dan hak sewa atas tanah di Indonesia.

Kepemilikan hak atas tanah oleh pihak asing seringkali melanggar hukum melalui penggunaan perjanjian nominee atau yang sering disebut dengan peminjaman nama. Perjanjian nominee termasuk dalam kategori perjanjian tanpa nama karena tidak diatur secara tegas dalam hukum Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Pihak asing seringkali menggunakan perjanjian nominee untuk menghindari pembatasan tertentu, seperti aturan kepemilikan tanah yang diatur dalam UU No.5/1960.⁷

Pasal 21 UU No.5/1960 menegaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hal

⁶ Sakar, 2021, Akibat Hukum yang Timbul Apabila Calon Melanggar Perjanjian yang Dilakukan dengan Warga Negara Asing, *Jurnal Dinamika*, Volume 27, nomor 17, hal. 69.

⁷ Srilaksmi, 2023, Perjanjian Nominasi Perjanjian Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Tata Usaha Negara, *Pariksa: Jurnal Hukum Agama Hindu*, Volume 6, nomor 2, hal. 91

ini diperkuat dengan Pasal 26 ayat (2) UU No.5/1960 yang menyatakan bahwa perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak milik atas tanah kepada orang asing, baik melalui jual beli, penukaran, hibah, hibah karena wasiat, hibah menurut kebiasaan, atau cara lain apa pun yang bertujuan demikian, akan dianggap batal demi hukum. Oleh karena itu, sangat jelas bahwa orang yang bukan warga negara Indonesia tidak dapat mempunyai hak kepemilikan atas tanah di Indonesia. Untuk mengatasi pembatasan tersebut, pihak asing menggunakan perjanjian nominee atau meminjam nama untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah di Indonesia.

Berdasarkan konsep perjanjian nominee, pemilik tanah yang diakui secara hukum adalah warga negara Indonesia. Namun dana atau pembiayaan yang digunakan untuk membeli tanah tersebut berasal dari asing. Kepemilikan ini bersifat tidak langsung, karena adanya hubungan hukum yang terdapat dalam perjanjian nominee antara warga negara Indonesia dengan orang asing yang bersangkutan.⁸ Dalam perjanjian tersebut dijelaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya dimiliki oleh warga negara Indonesia, sedangkan pihak asing pemberi dana dapat memberikan petunjuk atau memerintahkan berbagai transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut. Namun, meskipun kepemilikan tanah secara resmi dimiliki oleh warga negara Indonesia, namun campur tangan keuangan dari pihak asing menimbulkan dimensi kepemilikan tidak langsung yang perlu diperhatikan dari segi legalitas dan etika.

⁸ Hetharie, 2019, Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut KUHPerdara, *Jurnal Sasi*, volume 25, nomor 1, hal.27

Adanya perjanjian nominee memungkinkan orang asing memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia, hal ini bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 UU No.5/1960.⁹ Pembentukan UU No.5/1960 didasari oleh tujuan untuk melindungi kepentingan bangsa Indonesia, dengan fokus melindungi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal. Prinsip-prinsip land reform tertuang dalam UU No.5/1960, salah satunya penguatan dan perluasan hak kepemilikan tanah bagi seluruh warga negara Indonesia, juga dijelaskan dalam undang-undang tersebut. Dengan adanya perjanjian nominee kepemilikan tanah oleh asing, maka terdapat pelanggaran terhadap dasar pembentukan UU No.5/1960 dan prinsip-prinsip reformasi pertanian yang diamanatkan oleh undang-undang ini. Hal ini menimbulkan ketidaksesuaian dengan tujuan utama UU No.5/1960 yang seharusnya mengutamakan kepentingan rakyat Indonesia dan menjamin penguatan dan perluasan hak kepemilikan tanah bagi warga negara Indonesia.

Kepemilikan tanah oleh WNA dapat menimbulkan konflik kepentingan dengan masyarakat lokal, terutama dalam hal penggunaan lahan dan pemanfaatan sumber daya alam. Pertimbangan keamanan nasional dan kedaulatan negara juga menjadi faktor yang perlu dipertimbangkan dalam mengatur kepemilikan tanah oleh WNA. Dengan mempertimbangkan latar belakang ini, analisis yuridis terhadap kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi WNA di Indonesia menjadi penting untuk

⁹ Aswadi dan S Sarajudin, 2020, Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara Orang Asing dan WNI untuk Keperluan Pembelian Tanah, *Unizar Law Review (ULR)*, volume 3, nomor 1, hal. 1

mengidentifikasi masalah yang ada dan mencari solusi yang tepat guna menciptakan lingkungan hukum yang lebih jelas dan adil bagi semua pihak yang terlibat. Atas dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Analisis Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh warga negara asing (WNA)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh warga negara asing (WNA).

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis
 - a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
 - b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.
2. Manfaat Praktis.
 - a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait keabsahan pengalihan saham perseroan terbatas tanpa jual beli
 - b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
 - c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang

berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.¹⁰ Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis Yuridis

Analisis dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan sebenarnya, sedangkan yuridis berarti menurut hukum atau secara hukum. Analisis yuridis dapat diartikan sebagai kegiatan menganalisis atau penyelidikan untuk mengetahui keadaan sebenarnya dilihat secara hukum.

2. Kepastian Hukum

Kepastian diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini. Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir. Kepastian hukum yaitu adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-konsekuensi hukumnya. Kepastian hukum dapat juga berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.¹¹ Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat

¹⁰ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, hal 15

¹¹ Van Apeldoorn, 1990, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua puluh empat, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 24-25

dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.¹²

3. Kepemilikan

Hak milik adalah hak untuk memperlakukan suatu benda (tanah) sebagai kepunyaan sendiri dengan beberapa pembatasan. Meliputi hak untuk memperoleh hasil sepenuhnya dari tanah yang dimiliki dan hak untuk mempergunakan tanah, yang dalam batasan arti boleh menjual, menggadaikan, menghibahkan tanah tersebut kepada orang lain,¹³ sedangkan kepemilikan adalah kekuasaan yang didukung secara sosial untuk memegang kontrol terhadap sesuatu yang dimiliki secara eksklusif dan menggunakannya untuk tujuan pribadi.

4. Hak Atas Tanah

Tanah Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikehendaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi

¹² Fence M. Wantu, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3 Oktober 2007, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hal. 193

¹³ *Ibid.*, hal.31

kriterium atau tolak pembela antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.¹⁴

5. Warga Negara Asing (WNA)

Warga negara asing merupakan seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan yang beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalnya.¹⁵

6. Di Indonesia

Indonesia adalah negara kepulauan yang memiliki keragaman budaya, ras, suku bangsa, kepercayaan, agama, dan bahasa. Sesuai semboyan Bhineka Tunggal Ika, maka meskipun memiliki keragaman budaya, Indonesia tetap satu. Keragaman yang ada di Indonesia adalah kekayaan dan keindahan bangsa Indonesia. Untuk itu pemerintah akan terus mendorong keberagaman tersebut menjadi suatu kekuatan untuk bisa mewujudkan persatuan dan kesatuan nasional menuju indonesia yang lebih baik.¹⁶ Melansir data kependudukan Direktorat Jendral

¹⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok, Agraria*, Djambatan, Jakarta, hal.24

¹⁵ <https://repository.unpas.ac.id/33744/5/BAB%20II%20fix.pdf> , diakses tanggal 23 Juni 2024, Pukul 20.00 WIB

¹⁶ <https://indonesiabaik.id/infografis/> diakses tanggal 23 Juni 2024, Pukul 23.00 WIB

Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) Kementerian Dalam Negeri, jumlah penduduk Indonesia mencapai 280,73 juta jiwa pada Desember 2023. Jumlah tersebut bertambah 1,61 juta jiwa dibanding total penduduk pada Juni 2023. Menurut jenis kelamin, 141,67 juta jiwa (50,47%) penduduk Indonesia berjenis kelamin laki-laki, sedangkan 139,05 juta jiwa (49,53%) perempuan.¹⁷

F. Kerangka Teori

Dikaitkan secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.¹⁸ Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan fakta-fakta yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), juga simbolis.¹⁹ Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif.²⁰ Beberapa teori yang akan digunakan dalam tesis ini adalah:

¹⁷ <https://databoks.katadata.co.id/datapublish/>, diakses tanggal 23 Juni 2024, Pukul 23.00 WIB

¹⁸ Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 87

¹⁹ Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta, hal. 21

²⁰ Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar, hal. 18

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²¹

Kepastian hukum merupakan pelaksanaan hukum sesuai dengan bunyinya sehingga masyarakat dapat memastikan bahwa hukum dilaksanakan. Kepastian hukum yang harus diperhatikan bahwa nilai itu mempunyai relasi yang erat dengan instrumen hukum yang positif dan peranan negara dalam mengaktualisasikannya pada hukum positif. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan.²²

Tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum.

²¹ Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, hal. 22

²² *Ibid.*

Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai keadilan hukum, kemanfaatan hukum dan kepastian hukum.²³

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²⁴

- a. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut,

²³ Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.12

²⁴ Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart, hal.36

maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁵

2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum merupakan tujuan dari sebuah hukum. Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.²⁶

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers*”.²⁵ Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda. Kata perlindungan mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.

Hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak

²⁵*Ibid.*, hal.36

²⁶ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hal. 3

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Perlindungan hukum merupakan konsep yang universal dari negara hukum. Perlindungan hukum diberikan apabila terjadi pelanggaran maupun tindakan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh pemerintah, baik perbuatan penguasa yang melanggar undang-undang maupun peraturan formal yang berlaku telah melanggar kepentingan dalam masyarakat yang harus diperhatikannya.

Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam

mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.²⁷

²⁷ Philipus M. Hadjon. *Op Cit.* hal 30

G. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.²⁸

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji, kebenaran dari ilmu pengetahuan, dengan menggunakan metode ilmiah seperti penelitian, dan dalam penelitian tersebut akan mencari data-data, atau bahan-bahan yang dapat digunakan untuk penulisan ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya. Disamping itu juga, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul dalam gejala yang bersangkutan.²⁹ Metode penelitian merupakan tata cara pelaksanaan penelitian.³⁰ Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan,

²⁸ Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta, hal. 2

²⁹ Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta, hal.18.

³⁰ Jonaedi Efendi, *op.cit*, hal. 2

putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).³¹ Penelitian ini merupakan suatu upaya untuk mendeskripsikan (mengungkapkan dan memaparkan) kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia.

2. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian hukum normatif dimaksudkan adalah bahan untuk mengawali sebagai dasar sudut pandang dan kerangka berfikir seorang peneliti untuk melakukan analisis. Karena itu apabila suatu isu hukum dilihat dari beberapa pendekatan berbeda maka hasilnya atau kesimpulannya akan berbeda pula.³² Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.³³ Pendekatan Perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.³⁴ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta mengupas tuntas mengenai kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia.

³¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

³² *Ibid.*, hal. 184

³³ *Ibid.*, hal.185

³⁴ *Ibid.*, hal.186

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari kepustakaan yang merupakan hasil penelitian. Yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku yang biasanya disediakan di perpustakaan.³⁵ Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.³⁶ diantaranya:
 - 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
 - 2) KUHPerdata
 - 3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
 - 4) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

³⁵ Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, hal. 65

³⁶ *Ibid.*, hal. 141

- 5) UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang
 - 6) Undang-undang (UU) Nomor 63 Tahun 2024 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.
 - 7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 - 8) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
 - 9) Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.
 - 10) Permenkumham Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Visa dan Izin Tinggal.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer,³⁷ antara lain:
- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar.

³⁷ *Ibid.*, hal.141

- 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,³⁸ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah cara yang digunakan peneliti untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk memecahkan masalah penelitian.³⁹ Metode pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dengan teknik kepustakaan (*study document*). Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁴⁰ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, jurnal, literasi hukum dan dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁴¹

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat preskriptif, analisis preskriptif bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil

³⁸ *Ibid.*, hal. 141

³⁹ Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hal.67

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

⁴¹ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

penelitian yang telah dilakukan. Argumentasi yang telah dikemukakan adalah untuk memberikan preskripsi atau penilaian mengenai benar atau salah atau apa yang seyogianya menurut hukum tentang fakta atau peristiwa hukum dari hasil penelitian.⁴²

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Kepastian Hukum, Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Warga Negara Asing (WNA), dan Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia dan akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh warga negara asing (WNA).

⁴² Mukti Fajar dan Yulianto, *Op.cit.*, hal.36

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Kepastian Hukum

Setiap orang mengharapkan jaminan atas kepastian hukum guna menjamin masalah-masalah hukum yang dialaminya memiliki kepastian hukum dan memiliki rasa keadilan. Negara memberikan jaminan kepastian hukum kepada seluruh masyarakatnya di dalam melakukan aktivitas sehari-hari dengan cara melindungi masyarakatnya dengan membuat Peraturan Perundang-undangan. Menurut Jan Michael Otto yang merinci kepastian hukum dalam arti materiil yaitu:

1. Tersedia aturan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diakses, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) Negara;
2. Instansi-instansi pemerintahan menerapkan aturan-aturan hukum itu secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) mandiri dan tidak memihak, menerapkan aturan-aturan hukum itu sendiri konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa; dan
5. Keputusan pengadilan secara konkret dilaksanakan.⁴³

Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya

⁴³ Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, PT. Refika Aditama, Bandung, Hal. 85.

ketertiban dan keadilan didalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto bahwa kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram didalam masyarakat.⁴⁴

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normative, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah pada saat suatu aturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam arti menjadi suatu system norma yang dengan norma lain sehingga tidak ada benturan atau menimbulkan konflik norma.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti dan logis.⁴⁵

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian

⁴⁴ Soerjono Suekanto, 1999, *Beberapa permasalahan hukum dalam kerangka pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, Cetakan Keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hal. 55.

⁴⁵ Cst. Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta, hal. 385.

salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.⁴⁶

Menurut Peter Mahmud Marzuki, dalam teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu⁴⁷ :

1. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
2. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.⁴⁸ Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri.⁴⁹ Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa. Menurut Gustav Radbruch, terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum diantaranya ialah:

⁴⁶ *Ibid*, hal. 270.

⁴⁷ Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 22

⁴⁸ H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

⁴⁹ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.9.

1. Hukum positif yaitu Undang-Undang.
2. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau dasar hukum yang ditetapkan.
3. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Asas kepastian hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.⁵⁰

B. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas-aktivitas sehari-hari diatas tanah, manusia sebagian besar hidupnya tergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari

⁵⁰ *Ibid.*,hal.9

manusia.⁵¹ Kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat, hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Dalam pengertian yuridis tanah dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁵² Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁵³

2. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi

⁵¹ Dyara, Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal. 1

⁵² Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁵³ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dikehendaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriterium atau tolak pembela antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah.⁵⁴

Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagai mana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa:

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”

Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur didalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa:

“atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana yang termaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa:

“Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang

⁵⁴ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok, Agraria*, Djambatan, Jakarta, hal..24

langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.”

Berdasarkan bunyi Pasal tersebut, maka negara menentukan hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1), yaitu:

- 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 sebagaimana disebut dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah tersebut diatas yang bersifat sementara diatur lebih lanjut dalam Pasal 53 ayat (1) yang menyatakan bahwa : “Hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf h, ialah Hak Gadai, hak Usaha-Bagi-Hasil, hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian diatur untuk rnebatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat”

Seseorang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atas tanah, oleh UUPA dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Selain itu, UUPA juga menghendaki supaya hak atas tanah yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum tidak boleh dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadi dengan sewenang-wenang tanpa menghiraukan kepentingan masyarakat umum atau dengan kata lain semua hak atas tanah tersebut mempunyai fungsi sosial sebagaimana diatur dalam pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”.

Pihak yang dapat mempunyai hak atas tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“tiap-tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun perempuan mempunyai kesempatan yang sama atas tanah untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik diri sendiri maupun keluarganya”.

Sedangkan yang bukan warga Negara Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia sangat dibatasi haknya hak pakai atau sewa saja. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA.

Untuk badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak atas tanah kecuali hak milik yang terbatas pada badan-badan hukum yang diterapkan oleh Pemerintah, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (1) huruf b dan Pasal 36 ayat (1) huruf B UUPA.

3. Macam-macam Hak atas Tanah

a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

1) Hak milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak miliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdota berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat

beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁵⁵

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵⁶

Sedangkan terkuat artinya:⁵⁷

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Sedangkan terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA

⁵⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁵⁶ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁵⁷ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

dias. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁸

Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
 - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.

⁵⁸ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

(3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

(4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) tanahnya jatuh kepada negara

(1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum

(2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya

(3) Karena diterlantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

2) Hak Guna Usaha

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

(1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha

pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁵⁹

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- (1) Warga Negara Indonesia.
- (2) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

b) Hapusnya Hak Guna Usaha

- (1) Jangka waktu berakhir
- (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- (3) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- (4) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- (5) Diterlantarkan
- (6) Tanahnya Musnah
- (7) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

3) Hak Guna Bangunan

⁵⁹ Effendy Perangin, *op. cit*, hal. 258

a) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- (1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah
- (2) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁶⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

⁶⁰ *Ibid*, hal. 275

- (1) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - (2) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - (3) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - (4) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus
 - (5) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - (6) Pertanahan.
- b) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- (1) Jangka waktu telah berakhir
 - (2) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - (3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - (4) Dicabut untuk kepentingan umum
 - (5) Diterlantarkan

(6) Tanahnya Musnah

4) Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan

keajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”. Hak sewa atas tanah mempunyai sifat dan ciri-ciri sebagai berikut:

- a) Bersifat pribadi, dalam arti tidak dapat dialihkan tanpa izin pemiliknya.
 - b) Dapat diperjanjikan, hubungan sewa putus bila penyewa meninggal dunia.
 - c) Tidak terputus bila Hak Milik dialihkan.
 - d) Tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
 - e) Dapat dilepaskan.
 - f) Tidak perlu didaftar, cukup dengan perjanjian yang dituangkan di atas akta otentik atau akta bawah tangan.
- Yang berhak mendapat hak sewa atas tanah menurut pasal 45 UUPA Nomer 5 Tahun 1960 adalah:

- a) Warga negara Indonesia.
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangka waktu hak sewa atas tanah tergantung perjanjian, dengan memperhatikan pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu: “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Terjadinya hak sewa karena perjanjian dan konversi.

Cara pembayaran uang sewa dapat dilakukan:

- a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.
- b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

- 6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.⁶¹

b. Hak Atas Tanah Bersifat Sementara

Hak atas tanah yang bersifat sementara diatur dalam pasal 53 UUPA. Hak tersebut dimaksudkan sebagai hak yang bersifat sementara, karena pada suatu ketika hak tersebut akan dihapus. Hal tersebut disebabkan karena hak tersebut bertentangan dengan asas yang terdapat dalam Pasal 10 UUPA yaitu, *“seseorang yang mempunyai suatu hak atas tanah pertanian diwajibkan mengerjakan sendiri secara aktif dengan mencegah cara pemerasan, namun sampai saat ini hak tersebut masih belum dihapus.”*

Hak atas tanah yang bersifat sementara yaitu:

- 1) Hak Gadai Tanah / Jual Gadai yaitu menyerahkan tanah dengan pembayaran sejumlah uang dengan ketentuan bahwa orang yang menyerahkan tanah mempunyai hak untuk meminta kembali tanahnya tersebut dengan uang yang besarnya sama.

⁶¹ Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 19

- 2) Hak Usaha Bagi Hasil merupakan hak seseorang atau badan hukum untuk menggarap diatas tanah pertanian orang lain dengan perjanjian bahwa hasilnya akan dibagi antara kedua belah pihak menurut perjanjian yang telah disetujui sebelumnya.
- 3) Hak Menumpang adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang untuk mendirikan dan menempati rumah diatas pekarangan orang lain. Pemegang hak menumpang tidak wajib membayar sesuatu kepada pemilik tanah, hubungan hukum dengan tanah tersebut bersifat sangat lemah, artinya sewaktu-waktu dapat diputuskan oleh yang mempunyai tanah jika yang bersangkutan memerlukan sendiri tanah tersebut.
- 4) Hak Sewa Tanah Pertanian
Hak sewa tanah pertanian adalah menyerahkan tanah pertanian kepada pemilik tanah dengan perjanjian bahwa setelah pihak yang memberi uang menguasai selama waktu tertentu, tanahnya akan dikembalikan kepada pemiliknya.

4. Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA yaitu atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak 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.⁶²

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).⁶³

Peralihan hak atas tanah bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak, yakni sebagai berikut :

a. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut hukum perdata, jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal, maka hak tersebut karena hukum beralih kepada ahli warisnya.

b. Pemindahan hak

Berbeda dengan beralihnya hak atas tanah karena pewarisan tanpa wasiat yang terjadi karena peristiwa hukum dengan meninggalnya pemegang hak, dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk pemindahan haknya dapat berupa:

⁶² Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 10

⁶³ Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 56

- 1) Pewarisan dari ayah atau ibu kepada anak atau dari kakek-nenek kepada cucu atau dari adik kepada kakak atau sebaliknya kakak kepada adiknya dan lain sebagainya.
- 2) Hibah yaitu pemberian dari seseorang kepada orang lain.
- 3) Jual beli yaitu tanah tersebut dijual kepada pihak lain. Acara jual beli banyak tergantung dari status subjek yang ingin menguasai tanah dan status tanah yang tersedia misalnya apabila yang memerlukan tanah merupakan suatu Badan Hukum Indonesia sedangkan tanah yang tersedia berstatus Hak Milik maka secara acara Jual Beli tidak bisa dilaksanakan karena akan mengakibatkan jual belinya batal demi hukum, karena Badan Hukum Indonesia tidak dapat menguasai tanah Hak Milik. Namun kenyataannya dalam praktek, cara peralihan hak dengan jual beli adalah yang paling banyak ditempuh.
- 4) Tukar menukar antara bidang tanah yang satu dengan bidang tanah yang lain, dalam tukar menukar ini bisa ada unsur uang dengan suatu pembayaran yang merupakan kompensasi kelebihan atas nilai/harga tanah yang satu dengan yang lainnya, bisa juga tanpa ada unsur uang karena nilai tanah yang satu dengan yang lainnya sama.
- 5) Pembagian hak bersama bisa terjadi karena hak yang ada terdaftar atas nama beberapa orang sehingga untuk lebih

memperoleh kepastian hukum, para pihak melakukan pembagian atas bidang tanah yang dimiliki bersama-sama.

- 6) Pemasukan dalam perseroan yang menyebabkan hak atas tanahnya berubah menjadi atas nama perseroan dimana seseorang tersebut menyerahkan tanahnya sebagai setoran modal dalam perseroan tersebut.
- 7) Pelepasan hak dilakukan karena calon pemegang hak yang akan menerima peralihan hak atas tanah tersebut adalah bukan orang atau pihak yang merupakan subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut, sebagai contoh, tanah yang akan dialihkan kepada suatu Badan Hukum Indonesia adalah tanah dengan status hak milik, ini tidak bisa dilakukan karena Badan Hukum Indonesia bukanlah subjek hukum yang dapat menerima peralihan hak atas tanah dengan status hak milik.
- 8) Lelang, umumnya dilakukan jika tanah yang akan dialihkan tersebut susah untuk menemukan calon pembeli atau tanah tersebut merupakan jaminan pada bank yang sudah dieksekusi lalu mau dijual.
- 9) Peralihan karena penggabungan atau peleburan perseroan yang menyebabkan ikut beralihnya hak atas tanah yang merupakan asset perseroan yang diambil alih tersebut.

10) Jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT, yang bertugas untuk membuat aktanya, dengan demikian perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT terpenuhi. Untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, letak tanah tersebut berada, dengan tujuan :

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang terdaftar haknya, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah tertentu dan Satuan Rumah Susun yang terdaftar.

11) Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Peralihan hak atas tanah dapat hapus dikarenakan sebagai berikut:

- a. Berakhirnya jangka waktu yang bersangkutan sebagaimana ditetapkan dalam sertifikat haknya menjadi hapus.

- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang karena tidak dipenuhinya oleh pemegang hak yang bersangkutan kewajiban-kewajiban tertentu atau dilanggarnya suatu larangan, tidak dipenuhinya syarat-syarat atas kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian-perjanjian pemberian pemegang hak dan putusan pengadilan.
- c. Bila subjek hak tidak lagi memenuhi syarat atau tidak dipenuhinya suatu kewajiban dalam waktu satu tahun pemindahan/ peralihan hak milik atas tanah tidak dilepaskan atau tidak dialihkan, maka hapus karena hukum.
- d. Dilepaskan atau diserahkan dengan sukarela oleh pemegang haknya.
- e. Pencabutan haknya.
- f. Tanah yang bersangkutan musnah, karena proses alamiah ataupun bencana alam.
- g. Tanahnya diterlantarkan.⁶⁴

C. Tinjauan Umum Mengenai Warga Negara Asing (WNA)

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

⁶⁴ Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

negara dari negara tersebut.⁶⁵ Sedangkan definisi warga negara asing, berdasarkan Pasal 1 Ayat (9) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, adalah orang yang bukan warga Indonesia. Warga negara asing merupakan seseorang yang tinggal dan menetap di sebuah negara tertentu namun bukan berasal dari negara tersebut juga tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara, yang memiliki tujuan yang beragam, misalnya dalam rangka menempuh pendidikan, bisnis maupun hal lainnya. Meskipun status seseorang tersebut adalah warga negara asing di Indonesia, seseorang tersebut tetap memiliki hak dan juga kewajiban terhadap negara yang di tinggalnya. Seseorang WNA yang tinggal di Indonesia, mempunyai hak dan kewajiban yaitu :⁶⁶

1. Berhak atas segala perlindungan terhadap hak-hak asasinya termasuk hak perlindungan atas diri maupun harta benda yang dimiliki WNA tersebut, selama dalam proses yang resmi
2. Berkewajiban untuk tunduk serta mematuhi segala ketentuan perundangan yang berlaku di negara Indonesia.
3. Tidak berhak untuk ikut serta dalam sebuah organisasi politik maupun instansi pemerintah.
4. Tidak berhak untuk ikut serta dalam sistem pemilu di Indonesia, baik untuk memilih maupun dipilih.
5. Tidak berkewajiban untuk ikut serta dalam program bela negara.

⁶⁵ Titik Triwulan Tutik, 2018, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hal.348

⁶⁶ <https://gurupkn.com/pengertian-warga-negara-asing>, diakses tanggal 20 November 2024, Pukul 16.00 WIB

Pasal 167 PP keimigrasian, izin tinggal terbatas bisa dialihkan status menjadi izin tinggal tetap. Pengajuan pemindahan pengalihan status dapat diajukan kepada kepala kantor imigrasi oleh yang menjamin. Terhadap WNA yang bisa mengalih statuskan seperti orang yang telah bekerja, orang yang ingin menanam modal, wisatawan yang telah tua, maupun rohaniawan, suami-istri yang menikah dengan suami atau istri yang memiliki izin tinggal tetap, anak yang usianya belum dewasa dimana di Indonesia dibataskan pada umur 18 tahun dan tidak menikah dan dapat menggabungkan dengan orang tua yang memiliki izin tinggal tetap dan WNA eks warga negara Indonesia. Pengalihan status bisa di berikan dengan catatan bahwa WNA ini lama tinggal dan berada di dalam wilayah Indonesia dalam kurun waktu 3 tahun berturut-turut sejak tanggal dimana dikeluarkannya izin tinggal terbatas tersebut.⁶⁷

D. Tinjauan Umum mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Tanah dalam pandangan Islam merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya.⁶⁸ Segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :

⁶⁷ I Komang Andi Darmawan, dkk., 2020, Proses Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Milik Pribadi Oleh Warga Negara Asing, *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 1 Nomor 1., hal. 55

⁶⁸ Atok Miftachul Hudha, dkk., 2019, *Etika Lingkungan (Teori dan Praktik Pembelajarannya)*, UMM Press, Malang, hal.104

﴿٤٢﴾ وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur : 42).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ ﴿٧﴾

Artinya: “.....Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT. Dalam hukum Islam tidak ada diatur mengenai kepemilikan tanah yang harus dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Tapi Islam hanya mengatur tentang status pemilikan tanah. Penguasaan tanah dapat dilakukan melalui pemilikan, pemanfaatan, pemeliharaan, pengaturan dan perlindungan hukum termasuk didalamnya model dan cara pengelolaannya. Dalam sejarah kekuasaan Islam, tanah yang telah berhasil dikuasai akan terjadi proses pemilikan, pemanfaatan, pemeliharaan, pengaturan dan perlindungan hukum tersebut. Dalam kitab fiqh pengelompokkan status pemilikan atas tanah dibagi dalam tiga bagian,

yaitu.⁶⁹

1. Tanah dengan Status Milik Khusus/Individu

Islam melindungi berbagai bentuk pemilikan tanah yang ada pada siapapun juga. Menurut Ziaul Haque dalam buku Hukum Tanah Islam oleh Iza Hanifuddin pemilik tanah biasa disebut dengan istilah sahib alard, rabb al-ard atau malik al-ard. Persyaratan bagi pemilik individu yaitu penggunaan hak milik secara baik dengan mengutamakan kemaslahatan individu dan umum. Maksudnya, segala bentuk yang menghalangi pemanfaatan yang wajar dan faedah yang produktif atas tanah untuk masyarakat pada dasarnya juga telah melanggar hak individu dan manusia lain yang seharusnya secara bersama-sama dapat menikmati anugerah Allah melalui pemilikan dan penggunaan yang sama. Pemilikan individu dalam Islam ada dua, yaitu milik individu orang tertentu dan milik individu yang didalamnya terdapat hak umum. Yang kedua ini menunjukkan bahwa kemaslahatan bersama pada dasarnya erat kaitannya dengan kemaslahatan pribadi karena kemaslahatan bersama merupakan kumpulan dari kemaslahatan individu

2. Tanah dengan Status Milik Bersama

Tanah fay' secara umum menjadi milik bersama dengan status wakaf untuk kepentingan kaum muslimin. Tanah fay' bersumber dari tanah yang ditinggal lari oleh pemiliknya akibat takut peperangan dan

⁶⁹ *Ibid.*, hal. 39

tanah orang kafir yang mati tanpa meninggalkan ahli waris. Tanah milik bersama dalam fiqh dibagi dalam beberapa bagian, yaitu tanah bersama milik perusahaan, tanah bersama milik komunitas, tanah bersama milik kaum muslimin dan tanah bersama milik seluruh manusi.

3. Tanah dengan Status Hak Milik Negara (*Tanah Sawafiyy*)

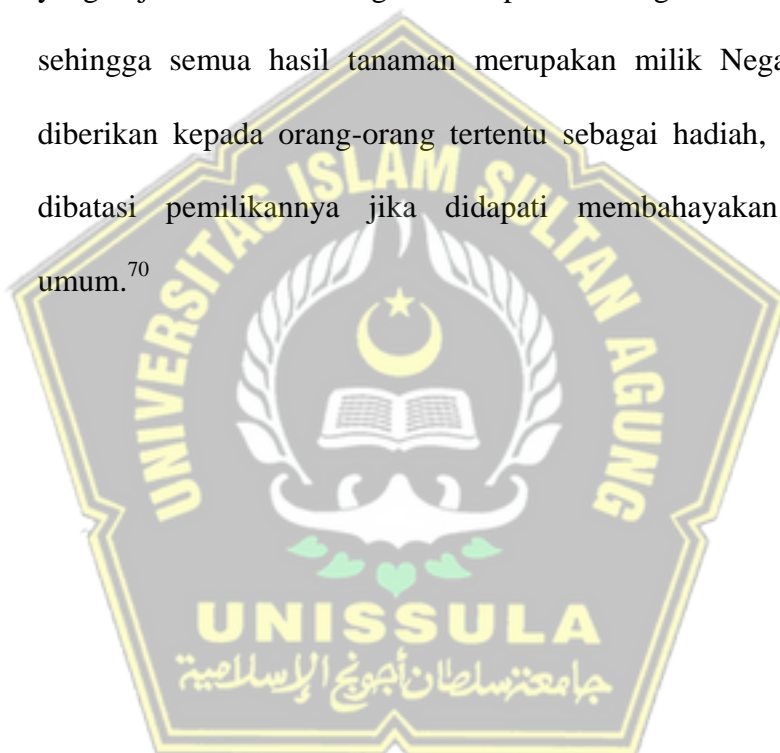
Kategori tanah milik Negara sebenarnya tidak dijelaskan oleh syariah. Kategori ini muncul karena Negara telah menetapkan pola perundangan dan pengaturan tanah dengan adanya Undang-undang administrasi tanah. Umar ibn al-Khattab ialah orang pertama dalam sejarah Islam yang membuat sistem pemilikan tanah oleh Negara dengan status wakaf, yaitu pada tanah sawad, Mesopotamia, Mesir dan Syria semasa penaklukan. Tanah dalam kuasa Negara tersebut diatur pemberiannya kepada pemilik asal dengan kewajiban membayar kharaj ke atas tanah dan jizyah ke atas diri mereka, dan tanah tersebut tidak boleh dijual beli demi kemaslahatan umum. Menurut Afzal Ur-Rahman, dalil pemilikan tanah Negara biasanya dirujuk dari Al-Qur'an Surat al-Anfal Ayat 1:

يَسْأَلُونَكَ عَنِ الْأَنْفَالِ قُلِ الْأَنْفَالُ لِلَّهِ وَالرَّسُولِ فَاتَّقُوا اللَّهَ
وَأَصْلِحُوا ذَاتَ بَيْنِكُمْ وَأَطِيعُوا اللَّهَ وَرَسُولَهُ إِنْ كُنْتُمْ
مُؤْمِنِينَ ﴿١﴾

Artinya : Mereka menanyakan kepadamu (Muhammad) tentang (pembagian) harta rampasan perang. Katakanlah, "Harta rampasan perang itu milik Allah dan Rasul (menurut ketentuan Allah dan RasulNya), maka bertakwalah kepada Allah dan perbaikilah hubungan

di antara sesama, dan taatlah kepada Allah dan Rasul-Nya jika kamu orang-orang yang beriman.”

Mekanisme pelaksanaan ayat ini dalam sejarah Islam ada pada kekuasaan Negara atau pemerintah. Dalam prakteknya, melalui kekuasaan Negara, tanah rampasan perang ada yang dikembalikan kepada pemilik asal, ada yang dijadikan untuk kebajikan umum, ada yang dijadikan tanah Negara dan petani sebagai buruh yang diupah sehingga semua hasil tanaman merupakan milik Negara, ada yang diberikan kepada orang-orang tertentu sebagai hadiah, dan ada yang dibatasi pemilikannya jika didapati membahayakan kepentingan umum.⁷⁰



⁷⁰ Ibid., hal. 47.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia

Kepastian hukum atas hak-hak tanah hanya dapat terwujud jika didukung oleh pondasi hukum yang kuat. Pondasi hukum terkait dengan masalah keagrariaan di Indonesia secara umum diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Istilah agraria menurut UUPA memiliki pengertian tidak hanya sebatas tanah, melainkan juga meliputi bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Bahkan menurut Boedi Harsono, ruang angkasa juga termasuk di dalamnya, dimana di atas bumi dan air mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan mengembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam dan hal-hal lain yang berhubungan dengan hal tersebut.⁷¹

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang Pertanahan memerlukan:

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten.
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.

⁷¹ Rahmat Ramadhani, 2017, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, hal.139

Dengan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, siapapun yang berkepentingan akan dengan mudah mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk menguasai dan menggunakan tanah yang diperlukannya, bagaimana cara memperolehnya, hak-hak, kewajiban serta larangan-larangan apa yang dalam menguasai tanah dengan hak-hak tertentu, sanksi apa yang dihadapinya jika diabaikan ketentuan-ketentuan yang bersangkutan, serta hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya.⁷²

Pemberlakuan sistem pendaftaran tanah pada hakikatnya merupakan pangkal dari prosedur peroleh jaminan kepastian hak atas tanah memiliki perbedaan dari segi sistem di berbagai Negara. Pada Negara yang menganut sistem hukum *common law*, khususnya yang berada di yurisdiksi *Commonwealth of Nations* atau Negara-Negara Persemakmuran Inggris dalam hal sistem pendaftaran tanahnya mengenal dua klasifikasi mendasar yakni *torrens title system* (sistem torrens) dan sistem Inggris yang merupakan versi modifikasi dari sistem torrens.⁷³ Sistem torrens ini merupakan alat bukti pemegang hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa untuk diganggu gugat, kecuali jika perolehan Sertipikat tanah dengan cara pemalsuan.⁷⁴ Selain itu terdapat sistem publikasi positif dan

⁷² Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta, hal.69.

⁷³ Nur Hidayani, 2021, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3, hal.338

⁷⁴ Putra, P. S., & SH, M, 2019, Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang, *Jurnal Ilmiah Hukum, Kajian Ilmiah Hukum*, Vol 4 Nomor 1, hal. 110.

sistem publikasi negatif, sistem publikasi positif diterapkan di Negara seperti Jerman dan Swiss, dimana Sertipikat tanah berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah. Sementara sistem publikasi negatif diterapkan di Negara-Negara Eropa Kontinental seperti Belanda yang kemudian diberlakukan pula di Indonesia, Malaysia dan Singapura.⁷⁵

Sistem publikasi negatif kemudian tidak semerta-merta diterapkan di Indonesia, merujuk pada berbagai peraturan perundang-undangan pertanahan seperti UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Khususnya pada Pasal 32 Ayat (2) mengenai adanya batasan waktu 5 tahun bagi pihak yang keberatan atas penerbitan Sertipikat hak atas tanah untuk mengajukan keberatan atau gugatan. Aturan ini sejalan dengan lembaga *rechtsverwerking* (daluarsa) yang dikenal didalam hukum adat yang merupakan dasar hukum pertanahan di Indonesia, bahwa tanah yang diterlantarkan, kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka yang bersangkutan akan hilang haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut⁷⁶

Pelaksanaan pencatatan tanah memiliki dua mekanisme, yakni sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Setiap pemberian maupun pembangunan hak baru, pembebanan serta pemindahannya pada hak lainnya, wajib dibuktikan melalui sebuah akta. Dalam Pasal 9 Peraturan

⁷⁵ Yubaidi, R. S., 2020, *The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia.*, *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Vol 6 Nomor 6, hal. 712

⁷⁶ Kartini, K., Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 83.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, objek pendaftaran tanah yakni antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, tanah hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan, dan tanah negara. Aktivitas pendaftaran tanah pada Pasal 19 ayat (2) UUPA diuraikan pada PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yakni :⁷⁷

1. Kegiatan tanah untuk pertama kali

Pendaftaran tanah untuk pertama kali merupakan aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan pada objek pendaftaran tanah yang belum diregistrasikan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ataupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dijalankan dengan pendaftaran tanah dengan tersusun serta pendaftaran tanah dengan sporadik. Pendaftaran tanah dengan sistematis ialah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilaksanakan secara serentak yang mencakup seluruh objek pendaftaran yang belum terdaftar pada daerah maupun wilayah sebuah desa maupun kelurahan. Pendaftaran tanah dengan sistematis dilaksanakan berdasarkan gagasan pemerintah sesuai dengan program kerja periode panjang maupun tahunan dan dilaksanakan di daerah yang ditentukan Menteri ATR/BPN.

Pendaftaran tanah dengan sporadik adalah aktivitas pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek

⁷⁷ Rakhmansyah, Ana, dan Budi, 2021, Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1, hal.406

pendaftaran tanah untuk pertama kali tentang satu serta sejumlah objek pendaftaran tanah pada sebuah kawasan maupun bagian daerah sebuah desa maupun kelurahan menurut individual maupun massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan terkait permintaan pihak yang memiliki kepentingan, yakni pihak yang memiliki hak terkait objek pendaftaran tanah yang terkait maupun kuasanya.

2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah

Perawatan data pendaftaran tanah yaitu aktivitas pendaftaran tanah dalam menyelaraskan data fisik serta data yuridis pada peta pendaftaran, daftar nama, surat ukur, buku tanah, serta sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Perawatan data pendaftaran tanah dilaksanakan jika terdapat perubahan dalam data fisik maupun data yuridis objek pendaftaran tanah yang sudah tercatat. Pemegang hak yang terakait wajib melakukan pendaftaran perubahan data fisik maupun data yuridis tersebut pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat agar dituliskan pada buku tanah. Buku tanah merupakan dokumen berbentuk daftar yang berisi data yuridis serta data fisik sebuah objek pendaftaran tanah yang telah memiliki haknya. Aktivitas pemeliharaan data pendaftaran tanah, antara lain :

a. Pendaftaran pengalihan serta pembebanan hak, mencakup :

1) Pengalihan hak.

- 2) Pengalihan hak dengan lelang.
 - 3) Pengalihan hak karena pewarisan.
 - 4) Pengalihan hak karena penggabungan maupun peleburan perseroan ataupun koperasi.
 - 5) Pembebanan hak.
 - 6) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, terdiri dari :
- 1) Perpanjangan periode hak atas tanah;
 - 2) Pemecahan, pemisahan, serta penyatuan sebidang tanah;
 - 3) Pembagian hak bersama;
 - 4) Hilangnya hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut UUPA, aktivitas pendaftaran tanah yang dilaksanakan Pemerintah, mencakup:

1. Pengukuran dan Pemetaan

Pengumpulan dan pengelolaan data fisik adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memastikan data atau bentuk dilapangan tidak berbeda dengan apa yang didaftarkan diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan.
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran.
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah.

- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran.
- e. Pembuatan daftar tanah.
- f. Pembuatan surat ukur.

2. Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

Peta yang berisi dasar-dasar dalam metode serta elemen-elemen seperti sungai, bangunan atau jalan serta patokan yang dijadikan perbatasan untuk setiap bidang tanah disebut sebagai peta dasar pendaftaran. Sedangkan peta yang tercantum mengenai patokan geografis misalnya sungai, jalanan, bangunan tinggi, wujud permukaan pada bumi, serta hal-hal lain yang penting adalah disebut dengan peta pertanahan. Kemudian dijelaskan mengenai peta pendaftaran merupakan penggambaran suatu bentuk atau bidang tanah yang dilakukan demi kebutuhan pencatatan. Berdasarkan Peraturan yang ditetapkan pemerintah pada pasal 15 serta 16 PP 24/1997 dijelaskan bahwa:

- a. Proses mendaftarkan tanah dengan cara tersistematis seperti yang termaktub pada ketentuan pasal 13 ayat (1) yaitu dilakukan awalnya dengan membuat peta sebagai dasar untuk mendaftarkannya.
- b. Pada kawasan yang masih belum dianggap menjadi kawasan pendaftaran tanah dengan cara sistematis yang dilakukan Lembaga Pertanahan Nasional harus disediakan peta dasar

pendaftaran demi kebutuhan tanah yang didaftarkan dengan cara diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara massal pertama kali.

Ketentuan dalam Pasal 16 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah jelas disebutkan dalam beberapa poin yang tercantum didalamnya sebagai berikut:

- a. Dalam upaya membuat peta dasar untuk pendaftaran melalui Badan Pertanahan Nasional adalah dilakukannya di setiap poin-poin kabupaten atau kota tingkat II mengenai pemasangan, perhitungan, serta penggambaran lokasi.
- b. Dalam hal mengukur guna membuat peta dasar untuk pendaftaran tanah seperti yang tercantum dalam ayat (1) berperan sebagai rangka awal yaitu terikat dengan dasar teknik nasional yang ada.
- c. Jika di suatu daerah tidak ada atau belum titik-titik dasar nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian di ikat menjadi titik dasar teknik nasional.
- d. Peta dasar pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

- e. Ketentuan lebih lanjut mengenai pengukuran dan pemetaan titik dasar teknik nasional dan pembuatan peta dasar pendaftaran di tetapkan oleh Menteri.

3. Pembuatan Daftar Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan tahapan yang dilakukan untuk mengetahui jumlah tanah sampai pemberian nomor pada akta tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 21 yang berbunyi:

- a. Bidang atau bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.
- b. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan daftar tanah diatur oleh menteri.

4. Pembuatan Surat Ukur

Proses pembuatan surat ukur sesuai dengan ketentuan pasal 22 dalam Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

- a. Bagi bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) huruf a, b dan c yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran tanah.

- b. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran surat ukur dibuat dari hasil pengukuran sebagaimana dimaksud dalam pasal 20.
- c. Bentuk, isi, cara pengisian, penyimpanan dan pemeliharaan surat ukur di tetapkan oleh Menteri.

5. Pembuktian Hak dan Pembukuannya.

Pembuktian hak baru yaitu proses penerbitan sebuah bukti terkait bidang tanah yang sudah dikuasai guna keperluan pendaftaran tanah adapun di bagi menjadi pembuktian hak baru terdapat pada Pasal 23 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah:

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apa bila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Dalam penetapan batas-batas tanah bidang tanah pada pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan.

- d. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya, wajib dilakukan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.
 - e. Bentuk, ukuran, dan teknis penempatan tanda batas ditetapkan oleh Menteri.
6. Penerbitan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah harus diterbitkan dengan melalui prosedur yang ada dan yang telah ditentukan yang memiliki fungsi sebagai alat pembuktian apabila dikemudian hari timbul masalah⁷⁸ Hasil akhir dari aktivitas pendaftaran tanah yaitu berwujud sertifikat hak atas tanah, yang berfungsi luas untuk pemiliknya, serta fungsinya tersebut bisa diganti oleh benda lain. Menurut Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, sertifikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kokoh dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁷⁹

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Karena UUPA hanya mengatur perihal pertanahan dalam hal yang pokok saja, sehingga dibutuhkan peraturan pelaksana yang mempunyai fungsi untuk menyempurnakan substansi dari UUPA ini. Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat Pasal 19 Ayat (2) Huruf c UUPA tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah. Untuk itu sebagai

⁷⁸ Arif Rahman, Muammar, 2021, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1, hal. 10

⁷⁹ Rakhmansyah, Ana, Budi, *Op.Cit.*, hal.406

bukti diberikan Sertipikat sebagai tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang berisi salinan Buku Tanah & Surat Ukur.⁸⁰

Terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilatarbelakangi oleh kesadaran semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu memerlukan tersedianya perangkat peraturan perundang-undangan yang secara operasional mampu mendukung pelaksanaannya. Secara empiris, keberadaan peraturan perundang-undangan itu perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia pendukungnya.⁸¹ Produk (*output*) dari suatu proses pendaftaran tanah adalah sertipikat tanda bukti hak yang diberikan kepada pemegang haknya.⁸²

Kepemilikan tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dasar pengembangan diri dan kebutuhan sosial.⁸³ Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring terbukanya peluang bagi orang asing untuk tinggal di Indonesia, terkait tugas dan pekerjaannya, serta untuk menunjang pertumbuhan ekonomi melalui investasi. Oleh karena itu kebutuhan akan tanah sangatlah penting. Tidak dapat dipungkiri bahwa

⁸⁰ Novita Riska, 2021, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (E-Certificate) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4., hal 8

⁸¹ Nopika Sari, Efektivitas Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Di Kota Medan), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan, Tahun 2018, hal. 42

⁸² Rahmat Ramadhani, *op.cit.*, hal.140

⁸³ C Tresnoputri et al., 2023, Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia," *Archipelago: Jurnal Ilmu Sosial*, Volume 10, nomor 5, hal.41.

banyak terjadi kepemilikan tanah oleh pihak asing atau warga Negara asing sebagai pemilik hak ilegal yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia.⁸⁴

Pengertian dari Warga Negara Asing (WNA) berdasarkan pasal 1 ayat (9) Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian sebagaimana diubah dengan Undang-undang (UU) Nomor 63 Tahun 2024 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian, bahwa Warga Negara Asing (WNA) yaitu orang yang bukan Warga Negara Indonesia.⁸⁵ Warga Negara Asing yang keberadaanya di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua jenis:

1. Warga Negara asing yang berada di dalam wilayah Indonesia secara tetap (warga negara asing yang ingin memiliki izin tinggal tetap).
2. Warga Negara Asing yang tidak tetap berada didalam wilayah Indonesia hanya dalam waktu sementara tinggal di Indonesia (dimana memiliki izin kunjungan/izin imigrasi lainnya yang dalam bentuk paspor, visa ataupun, dokumen-dokumen lainnya).

WNA yang berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan, yaitu orang asing yang tinggal dalam waktu tertentu dan orang asing yang ingin menetap di Indonesia.⁸⁶ WNA yang berada dalam wilayah Indonesia harus memiliki izin tinggal, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 77 Permenkumham Nomor 11 Tahun

⁸⁴ Sakar, 2021, Akibat Hukum yang Timbul Apabila Calon Melanggar Perjanjian yang Dilakukan dengan Warga Negara Asing, *Dinamika*, volume 27, nomor 17, hal.69

⁸⁵ Isharyanto, 2016, *Dinamika Pengaturan Status Hukum Kewarganegaraan Dalam Perspektif Perundang-Undangan*, Absolute Media, Yogyakarta, hal.353

⁸⁶ Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, hal. 157.

2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Visa dan Izin Tinggal yaitu :

1. Setiap Orang Asing yang berada di Wilayah Indonesia wajib memiliki Izin Tinggal.
2. Setiap Orang Asing yang berada di Wilayah Indonesia tidak boleh memiliki lebih dari 1 (satu) Izin Tinggal.
3. Dalam keadaan tertentu, Orang Asing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikecualikan dari kewajiban memiliki Izin Tinggal.

Izin tinggal tersebut didasarkan pada Visa, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 2 Permenkumham Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Visa dan Izin Tinggal yaitu :

1. Setiap Orang Asing yang masuk ke Wilayah Indonesia wajib memiliki Visa yang sah dan masih berlaku, kecuali ditentukan lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan atau perjanjian internasional.
2. Setiap Orang Asing hanya dapat memiliki 1 (satu) Visa.
3. Visa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menjadi dasar pemberian Izin Tinggal.

Izin tinggal bagi WNA, dikecualikan dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 146 Permenkumham Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Visa dan Izin Tinggal sebagai berikut :

1. Orang Asing dapat dikecualikan dari kewajiban memiliki Izin Tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (3) karena keadaan tertentu sebagai berikut:
 - a. menjalani penahanan untuk kepentingan proses penyidikan, penuntutan, dan pemeriksaan di sidang pengadilan atau menjalani pidana kurungan atau pidana penjara di lembaga pemasyarakatan;
 - b. mendapatkan izin berada di luar Rumah Detensi Imigrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. berada di Wilayah Indonesia karena menjadi korban tindak pidana perdagangan orang.
2. Selain keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengecualian dari kewajiban memiliki Izin Tinggal juga dapat diberikan bagi pemegang fasilitas Keimigrasian.

Izin tinggal berkaitan dengan kepemilikan tanah dan rumah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia. Izin tinggal menjadi dasar hukum yang memungkinkan WNA untuk memperoleh hak tertentu. Secara hukum, status kepemilikan tanah dan bangunan yang dapat diperoleh oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai atas tanah dengan jangka waktu tertentu, hak sewa untuk bangunan, hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut sarusun) dan rumah tempat tinggal atau hunian. Oleh karena itu, selain hak-hak tersebut, hak atas tanah yang diperoleh oleh WNI harus dilepas apabila ia memutuskan untuk

menjadi WNA, hal tersebut diatur dalam Pasal 21 ayat (3) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan 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.”

Berdasarkan ketentuan di atas, WNA tidak diperbolehkan menguasai tanah dengan hak milik, di mana apabila WNA mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh negara, hal tersebut seperti yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan bahwa:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Pasal 9 UUPA mengatur:

“(1) Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.

(2) Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.”

Hal ini sebagai upaya untuk mengurangi adanya kepemilikan atas tanah oleh WNA yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia, yaitu dengan menjaga agar tanah hak milik WNI tidak menjadi tanah milik WNA. Selain itu, kepemilikan atas hak milik juga membantu WNI agar dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk menunjang kehidupannya.⁸⁷

Peraturan hukum di Indonesia pada dasarnya mengakomodir pembatasan hak-hak orang asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Secara umum, penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia diatur dalam Pasal 42 dan 45 UUPA yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat diberikan Hak Pakai.⁸⁸ Dalam Pasal 42 UUPA menjelaskan mengenai orang asing yang berkedudukan di Indonesia mempunyai hak pakai dan hak sewa atas tanah di Indonesia.

Larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing tercermin pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan (3), Pasal 26, dan Pasal 27 huruf a angka 4 UUPA. Semua ketentuan tersebut khususnya Pasal 26 ayat (2) masih harus didukung oleh seperangkat peraturan dan peraturan pelaksanaan serta lembaga-lembaga yang diperlukan guna mencapai tujuan. Pengaturan tersebut dapat diartikan sebagai upaya juga dalam menegakkan ketentuan

⁸⁷ Kadek Rita Listyanti, 2014, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, *Kertha Negara*, Volume 2-Nomor 4, hal. 2.

⁸⁸ Maria Sumardjono I, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Buku Kompas, Jakarta, hal.7

Pasal 42 dan 45 UUPA, yaitu upaya pembatasan terhadap akses tanah oleh orang asing. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia hanya diperbolehkan memiliki tanah hak pakai dan hak sewa bangunan. Terdapat dua hal penting terkait hak atas tanah bagi orang asing di Indonesia, jika ditinjau dari tujuan pembentukan suatu Pemerintahan Negara Indonesia, yang termuat di dalam alinea ke-4 Pembukaan UUDNRI 1945, yaitu melindungi segenap bangsa Indonesia, dan melindungi seluruh tumpah darah Indonesia. Sejalan dengan tujuan pembentukannya, Pemerintahan Negara Indonesia mempunyai tugas dan tanggungjawab yang harus dilaksanakan untuk melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia. Tidak boleh sejangkal tanah hak milik di Indonesia dimiliki orang asing. Berdasarkan dua hal tersebut, UUPA mewujudkannya dalam Pasal 9 ayat (1), Pasal 21, Pasal 26, dan Pasal 27 huruf a angka 4, dan telah menyediakan kebutuhan tanah bagi orang asing dengan hak pakai dan hak sewa untuk bangunan yang tertuang dalam Pasal 42 dan Pasal 44 UUPA.⁸⁹

Secara yuridis formil orang asing tidak dimungkinkan untuk memiliki tanah berstatus hak milik.⁹⁰ Bagi orang asing berlaku larangan kepemilikan atas tanah hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA, serta bagi badan-badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Pemerintah. Dimana orang asing tidak dapat memiliki

⁸⁹ FX Sumarja, 2015, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, STPN Press, Sleman, hal. 7

⁹⁰ Vina Jayanti, Nyoman Wita, Hak Warga Negara Asing Atas Penguasaan Tanah di Indonesia, *Jurnal Hukum Bisnis*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hal. 2

hak atas tanah. Namun apabila orang asing mendapatkan hak milik karena waris atau adanya pencampuran harta pada saat melakukan perkawinan dengan warga negara Indonesia setelah berlakunya UUPA harus melepaskan hak miliknya dalam jangka waktu satu tahun saat hak tersebut diperoleh atau pada saat orang tersebut kehilangan kewarganegaraannya seperti yang diatur pada Pasal 21 ayat (3) UUPA. Dan jika dalam jangka waktu tersebut seseorang itu tidak melepaskan hak miliknya, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanah yang menjadi hak milik orang asing tersebut dikuasai oleh negara.⁹¹

Selain UUPA kepemilikan rumah atau tanah orang asing juga diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 Ayat 14 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai definisi orang asing yang berkedudukan di Indonesia, yaitu orang asing orang yang bukan Warga Negara Indonesia yang keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia.

Rumah tempat tinggal atau hunian untuk orang asing diatur dalam Pasal 69 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran

⁹¹ Kadek Rita Listyanti, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia Terkait Dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, hal. 4

Tanah, yaitu Orang Asing yang dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian merupakan Orang Asing yang mempunyai dokumen keimigrasian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya dalam Pasal 71 Ayat (1) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yaitu rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat dimiliki oleh Orang Asing merupakan:

1. Rumah tapak di atas tanah hak pakai atau hak pakai di atas hak milik, yang dikuasai berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Hak Pengelolaan, berdasarkan perjanjian pemanfaatan Tanah dengan pemegang Hak Pengelolaan.
2. Rumah susun yang dibangun di atas bidang Tanah:
 - a. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Negara;
 - b. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan.
 - c. Hak pakai atau hak guna bangunan di atas Tanah hak milik.

Mengenai batasan luas kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian untuk Orang Asing sebagaimana dimaksud dalam Pasal 185 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yaitu diberikan batasan:

1. Untuk rumah tapak:

- a. rumah dengan kategori rumah mewah sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;
 - b. 1 (satu) bidang tanah per orang/keluarga; dan/atau
 - c. tanahnya paling luas 2.000 m² (dua ribu meter persegi);
2. Untuk rumah susun dengan kategori rumah susun komersial.

Tempat tinggal WNA diatas tanah hak pakai dapat diberikan dengan jangka waktu 30 tahun. Jika jangka waktu tersebut berakhir, WNA dapat melakukan perpanjangan jangka waktu tempat tinggalnya untuk 20 tahun. Ketika jangka waktu perpanjangan juga telah berakhir, hak pakai dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 tahun. Kriteria WNA yang Dapat Memiliki Tempat Tinggal WNA memang dapat memiliki tempat tinggal. Meski demikian, ada kriteria tertentu yang harus dipenuhi.

Ketentuan kepemilikan rumah juga diatur dalam Pasal 52 Ayat 1 Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana Diubah dengan UU No. 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, Pasal 52 Ayat 1 menyatakan bahwa Orang asing dapat menghuni atau menempati rumah dengan cara hak sewa atau hak pakai. Ketentuan ini memberikan landasan hukum bagi warga negara asing (WNA) untuk memiliki akses terhadap tempat tinggal di Indonesia, namun dalam kapasitas yang dibatasi sesuai dengan peraturan agraria dan hukum pertanahan. Hal ini bertujuan untuk mengatur pengelolaan tanah dan properti agar tetap berada dalam kerangka

kedaulatan negara, sekaligus memberikan ruang bagi WNA untuk mendukung aktivitas ekonomi, investasi, atau pekerjaan mereka selama tinggal di Indonesia. Hak sewa dan hak pakai yang dimaksud tidak memberikan kepemilikan penuh kepada WNA, tetapi memungkinkan mereka untuk memanfaatkan rumah atau tanah dalam jangka waktu tertentu yang telah diatur dalam perjanjian dengan pemilik atau pemerintah.

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum, seperti yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.⁹² Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai. Yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. Secara umum, diartikan bahwa teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa.⁹³ Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori kepastian hukum Gustav Radbruch sebagai pisau analisis.

Berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch, jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan status hak pakai bagi Warga Negara Asing (WNA) adalah sebagai berikut :

1. Hukum positif yaitu Undang-Undang

Berdasarkan ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1)

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sudah jelas dan tegas

⁹² H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur, hal. 19.

⁹³ Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.9.

dinyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik. Namun Peraturan Perundang-undangan memberikan jaminan kepastian hukum mengenai kebolehan WNA memiliki tanah dengan status hak pakai, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) bahwa yang dapat mempunyai hak pakai ialah Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Kepastian hukum ini juga terdapat dalam Pasal 49 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menentukan bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- a. Warga Negara Indonesia.
 - b. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
 - c. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
 - d. Badan keagamaan dan sosial.
 - e. Orang Asing.
2. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau dasar hukum yang ditetapkan.

WNA tidak dapat memiliki hak milik atas tanah namun masih dapat memiliki tanah dengan status hak pakai. Berdasarkan Pasal 20 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menerangkan bahwa hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hal ini sebagai upaya agar tanah yang ada di Indonesia, yang dikuasai oleh negara atau milik orang-perorang dalam masyarakat tidak habis dibeli oleh orang asing yang ingin bertempat tinggal atau membuka usaha di Indonesia. Apabila tidak diberlakukan larangan hak milik kepada orang asing, maka dalam jangka panjang sebagian besar tanah Indonesia akan dikuasai oleh orang asing baik untuk membuka usaha seperti hotel, restoran atau lain sebagainya ataupun membuat tempat tinggal. Dengan demikian wilayah Indonesia dapat kembali pada sistem penjajahan dan bukan tidak mungkin negara Indonesia akan berakhir karena tidak mempunyai tanah sebagai syarat adanya suatu negara dan merupakan lambang dari kedaulatan.

3. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.

WNA tidak dapat memiliki hak milik namun dapat memiliki hak pakai, karena jika diberikan hak milik maka fenomena yang akan dilihat adalah warga negara Indonesia (WNI) menjadi pekerja pada usaha-usaha yang dimiliki oleh orang asing, sementara hak milik atas tanah sudah dikuasai oleh orang asing. Apabila hal itu terjadi maka

kesejahteraan masyarakat akan berkurang, dan bukan tidak mungkin dalam jangka waktu tertentu orang asing akan menguasai sebagian wilayah negara Indonesia. Oleh karena itu tanah hak milik negara maupun WNI tidak diperbolehkan mendapatkan hak milik terhadap orang asing. Selain tidak menghilangkan kepemilikan atas tanah, yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut juga mendapat kontribusi dari tanah yang digunakan oleh orang asing. Pembatasan hak milik bagi orang asing ini adalah salah satu asas dalam hukum agraria yaitu asas nasionalisme.⁹⁴

4. Hukum positif tidak boleh mudah berubah.

Asas nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak sepenuhnya melarang orang asing untuk memiliki hak atas tanah, seperti dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dan dalam penerapan pada pasal-pasal yang mengatur hak milik atas tanah. Ketentuan Pasal 21 ayat (1), pada intinya hanya WNI yang memiliki Hak Milik. Ketentuan tersebut dipertegas pada Pasal 21 ayat (3), yang pada intinya mengatur pelepasan hak bagi WNA yang karena kondisi tertentu memperoleh Hak Milik setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria. Orang asing atau badan hukum asing hanya dapat memiliki Hak Pakai.⁹⁵

⁹⁴ Ida Bagus Wyasa Putra et. Al., 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika Aditama, Bandung, hal.85

⁹⁵ Martin Roestamy, 2011, *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi asing dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, Alumni, Bandung, hal.99.

Warga Negara Asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia, namun dalam sifat kepemilikannya hanya dapat dimiliki secara sementara. Hak atas tanah yang dapat Warga Negara Asing miliki dan menggunakan yaitu hak atas tanah hak pakai.⁹⁶ Pasal 113 Permen Agraria/Kepala BPN No. 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah menyebutkan Hak Pakai diberikan untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun, dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, serta dapat diperbaharui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun. Selanjutnya dalam Pasal 118 dijelaskan setelah jangka waktu Hak Pakai dan/atau perpanjangannya berakhir, Pemerintah memberikan Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu di atas bidang tanah yang sama kepada pemegang Hak Pakai. Permohonan Pembaruan Hak Pakai dengan jangka waktu dapat diajukan paling lama 2 (dua) tahun setelah berakhirnya jangka waktu Hak Pakai atau perpanjangannya berakhir.

Peraturan mengenai Pemilikan rumah bagi orang asing dibuat dalam rangka mendukung pembangunan yang semakin meningkat seiring kerja sama Indonesia dengan Negara-negara sahabat, dan meningkatnya jumlah orang asing yang bekerja dan menjalankan usahanya di Indonesia mengakibatkan permintaan kebutuhan tempat tinggal atau hunian bagi orang asing semakin meningkat pula, sehingga perlu dibuat kebijakan yang memberikan kepastian hukum serta kemudahan dalam memberikan pelayanan maupun izin memperoleh hak atas tanah untuk rumah tempat

⁹⁶ Bedita Putri Sa'idah, Nadya Farras Indriati, *Op.Cit*, hal. 155

tinggal bagi orang asing. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja, tidak bisa mewujudkan kemakmuran tanpa penggunaan dan pemanfaatan. Sebaliknya penggunaan dan pemanfaatan saja tanpa kepastian dan keadilan tidak bisa memberikan kemakmuran yang adil dan berkepastian yang merupakan cita-cita kemerdekaan.⁹⁷ Unsur kepastian hukum berkaitan erat dengan keteraturan masyarakat, karena kepastian hukum merupakan inti dari keteraturan itu berkepastian, karena dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam kehidupannya bermasyarakat. Jika orang tidak dapat menyelenggarakan kepentingan-kepentingannya atau kepentingan antara manusia yang satu berbenturan dengan kepentingan manusia lainnya, maka tentu tidak ada keteraturan dan pada akhirnya menyebabkan tidak ada kepastian.⁹⁸

Berdasarkan uraian di atas maka kepastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia diatur dengan ketat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya. Menurut Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), WNA hanya dapat diberikan hak pakai dan hak sewa atas tanah, bukan hak milik. Ini adalah bagian dari upaya menjaga kedaulatan tanah Indonesia yang hanya dapat dimiliki sepenuhnya oleh Warga Negara

⁹⁷ Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta, hal. 125

⁹⁸ Kusumaatmadja dan Sidharta dalam Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hal. 32

Indonesia (WNI). Selain itu, Pasal 52 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023) menegaskan bahwa WNA dapat menempati rumah dengan hak sewa atau hak pakai. Kriteria utama bagi WNA untuk memiliki rumah dengan hak sewa atau hak pakai adalah kepemilikan dokumen keimigrasian yang sah sesuai dengan peraturan. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga mempertegas bahwa WNA yang dapat memiliki rumah di atas tanah hak pakai adalah mereka yang memberikan manfaat ekonomi, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Sistem hak pakai dan hak sewa membatasi WNA dari penguasaan penuh atas rumah atau tanah, sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA. Secara umum, ketentuan ini bertujuan untuk melindungi kedaulatan tanah Indonesia dan menghindari penguasaan tanah oleh asing secara penuh, sambil memberikan ruang bagi WNA untuk melakukan aktivitas ekonomi, investasi, dan kepentingan lainnya selama tinggal di Indonesia.

B. Akibat Hukum Terhadap Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Secara Terselubung Oleh Warga Negara Asing (WNA)

Hak milik memiliki makna bahwa hak tersebut merupakan pokok hak atas hak – hak tanah lainnya, yang meliputi Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Sewa Untuk Bangunan dan Hak Pakai. Berdasarkan pada Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI. Lebih lanjut ditentukan bahwa WNA tidak dapat menjadi subyek Hak Milik

(Pasal 26 Ayat 2 UUPA). Maka WNA hanya diberikan kewenangan untuk mempunyai hak pakai atas tanah dan sewa.⁹⁹

WNA dapat memiliki tempat tinggal melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, atau lelang. Tanah diatas rumah tunggal akan menjadi tanah negara yang langsung diberikan dengan perubahan menjadi hak pakai kepada WNA. Hal yang sama juga berlaku untuk Sarusun yang dibangun diatas hak guna bangunan atau hak pengelolaan. PPAT harus membuat akta pemindahan hak dan pejabat lelang membuat akta risalah lelang. Selain itu, terdapat proses administrasi perubahan hak yang harus dilakukan. WNA atau kuasanya harus mengajukan permohonan pendaftaran perubahan hak atas tanah menjadi hak pakai kepada Kepala Kantor Pertanahan dengan melampirkan dokumen sebagai berikut:¹⁰⁰

1. Blanko permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani
2. Sertifikat tanah
3. Kutipan risalah lelang apabila WNA memperoleh tanah dengan cara pelelangan
4. Surat persetujuan pemegang hak tanggungan apabila hak milik atau hak guna bangunan dibebani hak tanggungan
5. Surat persetujuan pemegang hak pengelolaan untuk Sarusun diatas hak pengelolaan
6. Bukti pembayaran bea perolehan hak tanah dan bangunan

⁹⁹ Maria Sumardjono, *Op.cit.*, hal.163

¹⁰⁰ Baron Fernanda, 2023, Kepastian Hukum Bagi Warga Negara Asing Dalam Memiliki Rumah Susun Di Indonesia, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 2, No. 1, hal.46

7. Bukti identitas pemohon.

Setelah mengajukan permohonan, kepala kantor pertanahan akan mengeluarkan perintah setor biaya pendaftaran sesuai Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Jika WNA sudah melakukan pembayaran, kepala kantor pertanahan akan mendaftarkan perubahan hak milik atau hak guna bangunan tempat tinggal WNA menjadi hak pakai. Dengan demikian, WNA dapat memiliki tempat tinggal di Indonesia namun harus memenuhi seluruh ketentuan seluruh peraturan perundang-undangan terkait.¹⁰¹

Praktiknya pemindahan hak milik secara terselubung sering kali terjadi, di mana WNA memperoleh tanah milik dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, misalnya melalui perjanjian jual beli yang disamarkan atau menggunakan pihak ketiga untuk mengalihkan hak milik melalui penggunaan perjanjian nominee atau yang sering disebut dengan peminjaman nama. Perjanjian nominee termasuk dalam kategori perjanjian tanpa nama karena tidak diatur secara tegas dalam hukum Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP). Pihak asing seringkali menggunakan perjanjian nominee untuk menghindari pembatasan tertentu, seperti aturan kepemilikan tanah yang diatur dalam UUPA.¹⁰²

¹⁰¹ *Ibid.*, hal 46

¹⁰² Srilaksmi, 2023, Perjanjian Nominasi Perjanjian Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Tata Usaha Negara,” *Pariksa: Jurnal Hukum Agama Hindu*, volume 6, no. 2, hal. 100.

Proses perjanjian nominee umumnya dapat dilaksanakan melalui beberapa tahap, adapun tahap-tahap perjanjian nominee adalah sebagai berikut:¹⁰³

1. Kesepakatan Pendahuluan

Kedua belah pihak dalam perjanjian nominee mengadakan kesepakatan pendahuluan yang bentuknya lisan, kesepakatan itu berisi tentang keinginan pihak Warga Negara Asing untuk membeli sebidang tanah hak milik dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia dengan biaya dari Warga Negara Asing, yang kemudian disetujui pula nantinya tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Pada umumnya dalam kesepakatan tersebut akan disetujui pula mengenai sejumlah fee yang akan dibayar oleh Warga Negara Asing kepada Warga Negara Indonesia sebagai imbalan atas peminjaman namanya. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Walaupun telah ada kesepakatan di antara kedua belah pihak tetap harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian yang lain, karena apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dapat batal demi hukum.

¹⁰³ <https://repository.unpas.ac.id/>, diakses tanggal 14 November 2024, pukul 22.00 WIB

2. Pembelian Tanah

Warga Negara Indonesia membeli tanah hak milik dengan menggunakan biaya dari Warga Negara Asing, kemudian mereka mendatangi kantor Notaris/PPAT setempat untuk membuat akta jual beli yang akan digunakan untuk membuat sertifikat tanah yang akan didaftarkan atas nama Warga Negara Indonesia pada kantor pertanahan setempat, demikian tanah tersebut secara yuridis kemudian menjadi milik dari Warga Negara Indonesia (nominee).

3. Pembuatan Perjanjian Nominee

Perjanjian nominee antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dapat dibuat dengan bentuk perjanjian di bawah tangan maupun perjanjian dengan akta otentik. Perjanjian yang dibuat dengan akta di bawah tangan dibuat tanpa bantuan dari pejabat umum yang berwenang dalam hal ini notaris, jadi hanya dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan saja yaitu Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing, tetapi biasanya untuk mendapatkan kepastian hukum Warga Negara Asing membuat perjanjian nominee dengan bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. Berdasarkan pasal 1868 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.

Umumnya pada perjanjian nominee tersebut, terdiri atas Perjanjian Induk yang terdiri dari Perjanjian Pemilikan Tanah (*Land Agreement*) dan surat kuasa, Perjanjian Opsi, Perjanjian Sewa-Menyewa (*Lease Agreement*), Kuasa Menjual (*Power of Attorney to Sell*), Hibah Wasiat dan Surat Pernyataan Ahli Waris. Perjanjian yang demikian dimungkinkan karena pada dasarnya tidak memindahkan hak kepemilikan secara langsung. Namun, memindahkan tanah kelembagaan hak atas tanah (HM dan HGB). Beberapa aspek yang menunjukkan pemindahan hak kepemilikan secara langsung dari perjanjian- perjanjian tersebut adalah sebagai berikut :¹⁰⁴

1. Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa

Pihak WNI dalam Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) mengakui bahwa tanah HM yang terdaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunan. Selanjutnya pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah HM dan bangunan.

2. Perjanjian Opsi

Pihak WNI memberikan opsi untuk membeli tanah HM dan bangunan kepada pihak WNA karena dana untuk pembelian tanah HM dan bangunan itu disediakan oleh pihak WNA.

3. Perjanjian Sewa Menyewa

¹⁰⁴ Martin Roestamy, 2011, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan*, Alumi, Bandung, hal.207

Pada prinsipnya dalam perjanjian ini diatur tentang jangka waktu sewa berikut opsi untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajibannya pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

4. Kuasa untuk menjual

Berisi pemberian kuasa dengan hak substitusi dari pihak WNI (pemberi kuasa) kepada pihak WNA (penerima kuasa) untuk perpanjangannya beserta hak dan kewajiban pihak yang menyewakan (WNI) dan penyewa (WNA).

5. Hibah Wasiat

Pihak WNI menghibahkan tanah HM dan bangunan atas namanya kepada pihak WNA.

6. Surat pernyataan ahli waris

Isteri pihak WNI dan anaknya menyatakan bahwa walaupun tanah HM dan bangunan terdaftar atas nama suaminya, tetapi suaminya bukanlah pemilik sebenarnya atas tanah hak milik dan bangunan tersebut.

Meskipun demikian, selain bentuk perjanjian-perjanjian tersebut diatas, masih terdapat perjanjian-perjanjian lainnya yang juga bermaksud memindahkan Hak Milik WNI secara tidak langsung kepada WNA, dalam bentuk sebagai berikut: ¹⁰⁵

1. Akta pengakuan Utang

¹⁰⁵ Maria Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta, hal.17

2. Pernyataan bahwa pihak WNI memperoleh fasilitas pinjaman uang dari WNA untuk digunakan membangun usaha.
3. Pernyataan pihak WNI bahwa tanah Hak Milik adalah milik pihak WNA
4. Kuasa Menjual. Pihak WNI memberi hak kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk menjual, melepaskan atau memindahkan tanah Hak Milik yang terdaftar atas nama pihak WNI
5. Kuasa Roya. Pihak WNI member kuasa dengan hak substitusi kepada pihak WNA untuk secara khusus mewakili dan bertindak atas nama pihak WNI untuk mermoya dan menyelesaikan semua kewajiban utang-piutang pihak WNI.

Secara implisit, suatu perjanjian nominee memiliki unsur-unsur sebagai berikut :¹⁰⁶

7. Adanya perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak, yaitu *beneficial owner* sebagai pemberi kuasa dan nominee sebagai penerima kuasa, yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *beneficial owner* kepada nominee.
8. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.
9. Nominee bertindak seakan-akan (*as If*) sebagai perwakilan dari beneficial owner di depan hukum.

¹⁰⁶ Andina Damayanti, Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2, hal. 101

Sekilas terlihat bahwa perjanjian nominee dengan pemberian kuasa pada umumnya adalah sama karena keduanya memerlukan pihak yang berperan sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun apabila dikaji secara seksama, keduanya merupakan hal yang serupa tetapi tidak sama. Perjanjian *nominee* dari sifatnya adalah sama dengan perjanjian timbal balik, dimana para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi masing-masing pihak yang tercantum di dalam perjanjian. Hal ini disebabkan kuasa yang terdapat di dalam perjanjian *nominee* lebih bersifat *lastgeving*, dimana kuasa yang diberikan lebih menekankan kepada pemberian beban perintah kepada si penerima kuasa untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan. Adapun pemberi kuasa yang pada umumnya dibuat merupakan perjanjian sepihak yang bersifat *volmacht* karena hanya memberikan kewenangan pada si penerima kuasa untuk mewakili si pemberi kuasa.¹⁰⁷

Konsep ini mekanismenya diatur bahwa pemilik rumah atau bangunan adalah seorang WNI dengan biaya yang bersumber pada WNA tersebut. Kepemilikan yang dimaksud adalah sebuah kepemilikan yang tidak langsung, yang tercipta dari hubungan hukum antara WNI dan WNA yang dikaitkan didalam suatu perjanjian yang disebut dengan *Nominee/Trustee Agreement*, yang dimana perjanjian tersebut berisikan tentang pernyataan hubungan hukum WNI dengan WNA yang menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut pada dasarnya adalah milik dari WNI dan WNA

¹⁰⁷ *Ibid.*, hal. 101

yang bersangkutan yang dapat memerintahkan berbagai tindakan hukum terhadap hak yang “dimiliki” oleh WNA yang dipercaya untuk mengelolanya (*trustee*).¹⁰⁸

Contoh hal dalam jual-beli tanah, A adalah penjual sebidang tanah dan B adalah pembeli (Warga Negara Indonesia), datang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah Setempat, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut, tidak mengetahui asal uang untuk pembayaran atas pembelian sebidang tanah tersebut. Dikarenakan tidak ada kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menanyakan asal-usul dari uang pembayaran atas pembelian tanah tersebut. Adapun, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada waktu transaksi jual-beli dilaksanakan berkewajiban menanyakan apakah uang pembayaran atas sebidang tanah tersebut telah diterima oleh penjual atau belum. Apabila mengacu kepada Pasal 1320 KUHPerdara, tentang syarat sahnya suatu perjanjian, bahwa jual-beli tersebut secara formal adalah sah-sah saja karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan dan aturan yang berlaku. Kemudian ternyata, ada perjanjian tersendiri yang dibuat oleh B dengan C (Warga Negara Asing), yang dibuat dihadapan Notaris yang berbeda. Dimana, dalam perjanjian tersebut memuat bahwa seluruh uang dan biaya atas pembelian sebidang tanah antara A dan B tersebut, adalah berasal dari C (Warga Negara Asing). Kemudian, perjanjian mana diikuti dengan pembuatan akta kuasa untuk menjual. Pertanyaannya, sah atau

¹⁰⁸ *Ibid.*, hal.101

tidaknya perjanjian tersebut apabila dilihat dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Dimana terdapat unsur yang tidak halal/bohong.

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:¹⁰⁹

1. Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian.
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama ialah sepakat atau dinamakan juga perizinan. Dimaksudkan bahwa kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Sepakat yaitu kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan dibagi menjadi dua yaitu:¹¹⁰

1. *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan
2. *Acceptasi* (penerimaan) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Kesepakatan itu penting diketahui, karena merupakan awal terjadinya perjanjian. Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUH Perdata berbunyi “tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

¹⁰⁹ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.73

¹¹⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung, hal.98

Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum. Persetujuan ini merupakan kepentingan yang pokok di dalam dunia usaha dan menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi dagang seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, asuransi, pengangkutan barang, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.¹¹¹

Perjanjian menurut namanya pada dasarnya dibagi menjadi dua macam yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*).¹¹² Perjanjian bernama (*nominaat*) adalah perjanjian khusus yang mempunyai nama sendiri, maksudnya ialah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian ini terdapat di dalam buku ke tiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai dari Bab V tentang Jual Beli sampai dengan Bab XVIII tentang Perdamaian, sedangkan yang disebut dengan perjanjian tidak bernama (*Innominaat*) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi terdapat di dalam masyarakat.¹¹³ Dalam melakukan suatu perikatan/perjanjian terdapat syarat subjektif dan juga syarat obyektif mengenai akibat hukum jika melanggar syarat sah perjanjian yaitu;

¹¹¹ Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, alumni, Bandung, hal. 93

¹¹² Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 1

¹¹³ Abdul Kadir Muhammad, *Op. cit*, hal.93.

1. Syarat Subyektif

Yaitu syarat yang apabila dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, meliputi: Kesepakatan dan kecakapan para pihak. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat subyektif, maka konsekuensinya adalah perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan. Dengan artian salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada hakim, namun perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari hakim mengenai pembatalan tersebut.

2. Syarat Obyektif

Yaitu syarat yang apabila dilanggar maka dapat berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum, meliputi: mengenai obyek perjanjian dalam hukum perdata selalu berupa benda. Benda adalah setiap barang dan hak halal yang dapat dimiliki dan dinikmati oleh orang. Dapat dinikmati atau dimiliki orang dimaksudkan memberi manfaat atau mendatangkan keuntungan secara halal bagi orang yang memilikinya. Obyek perjanjian yaitu prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdata).

Suatu sebab yang halal, dapat dikatakan para pihak dapat melakukan atau dapat membuat perjanjian apa saja, namun tetap

terdapat pengecualian di dalamnya, yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perUndang-undangan yang berlaku, ketertiban, moral dan juga kesusilaan. Dan jika para pihak tidak memenuhi syarat obyektif maka dapat dipastikan jika perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum, dengan artian perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak.¹¹⁴

Untuk mengarahkan para pihak dalam menentukan substansi kontrak agar tidak bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan, ketertiban umum, moral dan juga kesusilaan, maka terdapat 5 asas-asas hukum yang diatur dalam buku III KUHPerdara, yaitu;¹¹⁵

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk dapat membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun yang mereka kehendaki, menentukan sendiri mengenai isi perjanjian, bentuk pelaksanaannya dan juga persyaratannya, menentukan sendiri bentuk perjanjian tersebut tertulis atau lisan.

2. Asas *Pacta Sunt Servanda*

¹¹⁴ Henry Aspan, 2023, Perjanjian Nominee Dalam Praktik Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8, No. 6, hal. 4045

¹¹⁵ *Ibid.*, hal. 4046

Asas ini disebut pula dengan asas kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian dan sifat mengikat untuk para pihaknya. Asas *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa para pihak harus menghargai substansi kontrak yang dibuat layaknya Undang-undang. Asas ini merupakan implementasi dari Pasal 1338 KUHPerdara yang pada intinya menyebutkan bahwa perjanjian ini dibuat secara sah, mengikat dan berlaku sebagai Undang-undang yang mengikat para pihak di dalamnya.

3. Asas Konsensualisme

Asas ini berarti dalam merancang suatu kontrak harus ada kesepakatan diantara para pihak atas perjanjian yang telah diperjanjikan. Asas ini didasarkan pada Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan salah satu syarat perjanjian adalah kesepakatan para pihak. Dengan demikian walaupun didasarkan dengan kesepakatan namun kontrak tetap tidak boleh dilakukan dengan adanya paksaan. Apabila terbukti dilakukannya perjanjian tersebut dengan adanya paksaan, maka kontrak dapat dibatalkan dengan mengajukan permohonan kepada pengadilan.

4. Asas Itikad Baik

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian dilaksanakan haruslah dengan itikad yang baik. Pelaksanaan asas itikad baik ini merupakan implementasi dari norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang dapat dipandang adil sehingga dapat

dikesampingkan oleh para pihak. Dengan kata lain bahwa para pihak tidak boleh melakukan sesuatu yang bertentangan dengan norma kepatutan dan kesusilaan. Apabila asas ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan di muka pengadilan.

5. Asas Kepribadian

Asas ini dimaksudkan bahwa ia sendirilah yang dapat membuat kontrak untuk kepentingan dirinya sendiri saja. Pada Pasal 1315 KUHPerdara menyebutkan bahwa secara umum, seorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk diri sendiri serta pada Pasal 1340 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam sistem hukum di Indonesia, tidak dikenal istilah perjanjian nominee. Perjanjian ini tidak diatur di dalam sistem hukum di Indonesia. Perjanjian nominee sering dipergunakan Warga Asing untuk memiliki aset di Indonesia. Hal tersebut dapat timbul karena Undang-undang kita telah mengatur sedemikian rupa agar Warga Asing tidak dapat memiliki dan memperoleh tanah di wilayah NKRI. Namun, dengan adanya perjanjian nominee ini, maka timbul lah celah Warga Asing dapat memiliki tanah-tanah di wilayah Indonesia.

Perjanjian nominee dalam bidang pertanahan adalah perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni Warga Asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar Warga Asing tersebut dapat

menguasai (memiliki) hak milik atas tanah secara de facto, namun secara legal formal (dejure) hak milik atas tanah tersebut diatas namakan Warga Negara Indonesia. Hal ini terjadi dikarenakan adanya asas larangan pengasingan tanah yang dianut oleh sistem pertanahan di Indonesia, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Asing. Dengan demikian jelas dapat diartikan bahwa perjanjian nominee merupakan suatu bentuk dari penyelundupan hukum yang dipergunakan untuk menghindari peraturan yang berlaku di Indonesia, yaitu peraturan yang mengatur mengenai tidak bolehnya Warga Asing memiliki tanah di wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) yaitu; “hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas- batas ketentuan Pasal 1 dan 2.”

Penyelundupan hukum digunakan sebagai sarana untuk dapat menghindari suatu peraturan tertentu agar mencapai tujuan yang ingin dicapai. Penyelundupan hukum ini terjadi, karena seseorang atau pihak tertentu ingin menghindari berlakunya hukum nasional dengan maksud untuk dapat menghindari akibat dari perbuatan yang dilakukan maupun syarat-syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan tertentu.

Pasal 21 UUPA menegaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Hal ini diperkuat dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak milik atas tanah kepada

orang asing, baik melalui jual beli, penukaran, hibah, hibah karena wasiat, hibah menurut kebiasaan, atau cara lain apa pun yang bertujuan demikian, akan dianggap batal demi hukum. Oleh karena itu, sangat jelas bahwa orang yang bukan warga negara Indonesia tidak dapat mempunyai hak kepemilikan atas tanah di Indonesia. Untuk mengatasi pembatasan tersebut, pihak asing menggunakan perjanjian nominee atau meminjam nama untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah di Indonesia.¹¹⁶

Perjanjian nominee dalam konsepnya, pemilik tanah yang diakui secara hukum adalah warga negara Indonesia. Namun dana atau pembiayaan yang digunakan untuk membeli tanah tersebut berasal dari asing. Kepemilikan ini bersifat tidak langsung, karena adanya hubungan hukum yang terdapat dalam perjanjian nominee antara warga negara Indonesia dengan orang asing yang bersangkutan.¹¹⁷ Dalam perjanjian tersebut dijelaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya dimiliki oleh warga negara Indonesia, sedangkan pihak asing pemberi dana dapat memberikan petunjuk atau memerintahkan berbagai transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut. Namun, meskipun kepemilikan tanah secara resmi dimiliki oleh warga negara Indonesia, namun campur tangan keuangan dari pihak asing menimbulkan dimensi kepemilikan tidak langsung yang perlu diperhatikan dari segi legalitas dan etika.

¹¹⁶ Rosyani Ada, 2023, Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022), *Unnes Law Review*, Volume 6, Nomor 2, hal.7626

¹¹⁷ Y Hetharie, 2019, Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut KUHPerdara, *Sasi*, volume 25, no. 1, hal. 36.

Adanya perjanjian nominee memungkinkan orang asing memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia, hal ini bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 UUPA.¹¹⁸ Pembentukan UUPA didasari oleh tujuan untuk melindungi kepentingan bangsa Indonesia, dengan fokus melindungi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal. Prinsip-prinsip land reform tertuang dalam UUPA, salah satunya penguatan dan perluasan hak kepemilikan tanah bagi seluruh warga negara Indonesia, juga dijelaskan dalam undang-undang tersebut. Dengan adanya perjanjian nominee kepemilikan tanah oleh asing, maka terdapat pelanggaran terhadap dasar pembentukan UUPA dan prinsip-prinsip reformasi pertanahan yang diamanatkan oleh undang-undang ini. Hal ini menimbulkan ketidaksesuaian dengan tujuan utama UUPA yang seharusnya mengutamakan kepentingan rakyat Indonesia dan menjamin penguatan dan perluasan hak kepemilikan tanah bagi warga negara Indonesia.

Akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia dapat menimbulkan berbagai dampak hukum yang merugikan bagi pihak yang terlibat, serta negara itu sendiri. Secara hukum, WNA tidak diizinkan untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia, seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Perjanjian tersebut secara yuridis formal tidak menyalahi aturan, namun perjanjian yang dibuat antara

¹¹⁸ K Aswadi dan S Sarajudin, 2020, Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara Orang Asing dan WNI untuk Keperluan Pembelian Tanah, *Unizar Law Review* (ULR) volume 3, no. 1., hal.241

WNI dan WNA tersebut tidak sah karena jika dilihat substansialnya. Kedudukan hukum WNA dalam perjanjian tersebut adalah sangat lemah, karena kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi kausanya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian tersebut mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA dan Tidak memenuhi unsur perjanjian dalam Pasal 1320 KUHperdata. Dalam perjanjian nominee syarat ke tiga dan juga syarat ke empat yaitu suatu pokok persoalan tertentu atau obyek perjanjian dan juga suatu sebab yang tidak terlarang merupakan dua syarat sahnya suatu perjanjian yang telah dilanggar. Oleh karena itu, perjanjian nominee yang dibuat oleh para pihak adalah batal demi hukum dan kemudian tanah atau pula bangunan yang ada di atasnya yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut akan jatuh kepada negara. dan konsekuensi lainnya yang akan timbul dalam perjanjian nominee adalah apabila salah satu pihak ingkar mana tidak dapat dibawa kemuka pengadilan dikarenakan sejak semula perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, walaupun dianggap ada tetap saja hal tersebut tidak dapat diadili karena telah melanggar syarat sahnya suatu perjanjian dan bertentangan dengan peraturan perUndang-undangan yang berlaku.

Akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh Warga Negara Asing (WNA) berkaitan erat dengan perlindungan hukum. Hal ini karena perlindungan hukum bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum, melindungi hak-hak yang sah, dan mencegah pelanggaran hukum, termasuk pelanggaran terkait tanah oleh WNA.

Menurut Philipus M. Hadjon dalam bukunya “Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia” mengemukakan bahwa perlindungan hukum mengandung pengertian terdapat suatu usaha untuk memberikan hak yang memang seharusnya dimiliki oleh pihak yang dilindungi sesuai dengan kewajiban yang telah dilakukan.²⁵ Menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu sarana perlindungan hukum preventif dan represif. Berikut analisis penulis terkait dengan perlindungan hukum :

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum dengan memberikan ruang kepada masyarakat untuk mengajukan keberatan, saran, atau partisipasi dalam proses pengambilan keputusan yang melibatkan hak atas tanah. Dalam konteks pemindahan hak milik tanah secara terselubung oleh WNA, perlindungan hukum preventif dilakukan melalui:

a. Regulasi Agraria

Pasal 21 UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Ketentuan ini bertujuan mencegah penguasaan tanah oleh WNA yang dapat merugikan kedaulatan agraria.

²⁵ Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 25

b. Sistem Pendaftaran Tanah

Penerapan sistem administrasi pertanahan yang ketat, seperti pendaftaran tanah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN), bertujuan memastikan setiap peralihan hak atas tanah terverifikasi dan sesuai hukum.

c. Peningkatan Edukasi Publik

Memberikan pemahaman kepada masyarakat bahwa perjanjian terselubung (nominee agreement) melanggar hukum dan berisiko batal demi hukum.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif berfungsi untuk menyelesaikan sengketa atau pelanggaran hukum yang telah terjadi. Dalam kasus pemindahan hak milik tanah secara terselubung oleh WNA, bentuk perlindungan hukum represif meliputi:

a. Pembatalan Perjanjian Nominee

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, perjanjian yang melibatkan pemindahan hak milik tanah kepada WNA adalah batal demi hukum. Tanah yang dipindahtangankan jatuh kepada negara, dengan tetap menghormati hak pihak ketiga yang terkait.

b. Penegakan Hukum

Aparat penegak hukum dapat memproses pelaku pelanggaran, baik WNA maupun WNI, yang terlibat dalam

perjanjian terselubung. Penegakan hukum ini memberikan efek jera dan memastikan kepatuhan terhadap regulasi agraria.

c. Pengawasan Transaksi Tanah

Lembaga seperti BPN memiliki peran dalam melakukan audit atas transaksi yang mencurigakan, terutama yang melibatkan pihak asing.

Berdasarkan uraian diatas maka pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh Warga Negara Asing (WNA) memiliki implikasi hukum yang serius, mengingat hal tersebut melanggar prinsip dasar dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang membatasi hak milik atas tanah hanya untuk Warga Negara Indonesia (WNI). Perjanjian terselubung, seperti nominee agreement, yang bertujuan mengakali ketentuan hukum agraria dianggap batal demi hukum sesuai Pasal 26 ayat (2) UUPA. Akibatnya, tanah yang diperjanjikan akan jatuh kepada negara, dan pihak-pihak yang terlibat tidak dapat menuntut pengembalian pembayaran. Selain itu, perjanjian semacam ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya terkait objek yang diperjanjikan dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Konsekuensi hukum ini menegaskan komitmen negara dalam melindungi kedaulatan agraria dan kepastian hukum, serta mencegah penyalahgunaan tanah oleh pihak asing di luar ketentuan hukum yang berlaku.

C. Akta / Litigasi yang Berkaitan

PERJANJIAN NOMINEE

Nomor : 11.08

Pada hari ini Selasa, tanggal duabelas November duaribu duapuluhempat (12-11-2024), pukul sepuluh lewat tigapuluh menit (10.30) Waktu Indonesia Barat; -----

-Berhadapan dengan saya **SITI MAEMUNAH, S.H., M.Kn** yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia nomor: AHU-540.AH.02.01 Tahun 2020 tanggal enambelas September duaribu duapuluh (16-9-2020) diangkat selaku Notaris di Kota Semarang, dengan dihadiri saksi-saksi yang saya Notaris kenal dan namanya akan disebutkan pada bagian akhir akta ini.-----

I.Nyonya SHINTA KURNIA, lahir di Semarang, pada tanggal duapuluh tiga Agustus seribu sembilanratus tujuh puluh delapan (23-08-1978), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Seteran nomor 13 B, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 003, Kelurahan/Desa Miroto, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3374074608650003, -----

- untuk selanjutnya disebut:-----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

II. Tuan Stevan William, lahir di Singapura, pada tanggal lima Oktober seribu sembilanratus tujuh puluh enam (05-10-1976), Warga Negara Singapura, IT Consultant, #10-123 Blok 456 , Jurong West Street 41, Singapura 640456, Nomor Kependudukan S1234567A T9876543B. -----

-Untuk sementara berada di Kota Semarang -----

- untuk selanjutnya disebut : -----

----- **PIHAK KEDUA** -----

- Para penghadap saya, Notaris, kenal. -----

- Para penghadap dengan ini menerangkan terlebih dahulu :

- Bahwa Pihak Pertama telah membeli dan membaliknamakan/ memegang hak kepemilikan atas : -----

-Hak Milik Nomor 223/ Trimulyo, dengan luas tanah \pm 990 m² (lebih kurang sembilanratus sembilanpuluhmeter persegi) diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-06-2004, Nomor: 0238/Genuk/2012, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11.07.12.13.00679 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.101.033.011-0001.0, terletak didalam Propinsi Jawa Tengah, Kota Semarang, Kecamatan Genuk, Desa/ Kelurahan Trimulyo ,yang terdaftar atas nama **SHINTA KURNIA**.-----

- Demikian berikut segala sesuatu yang sekarang telah ada dan/atau dikemudian hari akan ada atau didirikan/tertanam dan melekat diatas tanah dan bangunan tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya serta menurut undang-undang dianggap sebagai benda tetap (barang tidak bergerak). -----

- Untuk selanjutnya dalam akta ini disebut : "TANAH" -----

- Asli Sertifikat/surat-surat tanda bukti hak atas tanah tersebut untuk keperluan pembuatan akta ini telah diperlihatkan kepada saya, Notaris : -----

Berhubungan dengan hal-hal tersebut diatas dan untuk menghindari segala perselisihan dan sengketa yang mungkin timbul dikemudian hari, maka Pihak Pertama dan Pihak Kedua sepakat untuk membuat perjanjian dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- PASAL 1 -----

- Pihak Pertama dengan ini menyatakan bahwa Pihak Pertama telah membeli tanah dan memegang hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut diatas, berikut segala sesuatu yang berdiri/tertanam diatasnya, berdasarkan permohonan dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ; -----

--Pihak Pertama mengakui dengan sungguh-sungguh dan sebenar-benarnya bahwa pembelian tanah tersebut diatas, sepenuhnya menggunakan uang Pihak Kedua yang mengaku

telah memberikan uang untuk membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan tersebut diatas kepada Pihak Pertama. ---

----- PASAL 2 -----

- Sehubungan dengan kesediaan Pihak Pertama untuk memegang hak kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut diatas sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini, maka Pihak Kedua setuju untuk memberikan kompensasi sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Pihak Pertama, pada saat penandatanganan perjanjian ini.-----

----- PASAL 3 -----

- Pihak Pertama tidak keberatan dan tidak akan menuntut ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Pihak Kedua atas tanah dan bangunan yang dibeli sebagaimana dimaksud diatas, karena Pihak Pertama menyadari bahwa nama Pihak Pertama yang tercantum dalam Sertifikat atas tanah tersebut sifatnya hanya dipinjam nama saja oleh Pihak Kedua. Oleh karena itu segala hak dan kewajiban atas tanah dan bangunan berikut segala sesutau yang berdiri dan tertanam diatas bidang tanah tersebut adalah milik dan beban Pihak Kedua. -----

----- PASAL 4 -----

- Pihak Pertama setuju untuk : -----

- a. Menandatangani segala perjanjian yang sewaktu-waktu dibutuhkan oleh Pihak Kedua untuk ditandatangani sehubungan dengan tanah tersebut. -----
- b. Memberikan Pihak Kedua hak penuh untuk menggunakan tanah tersebut tanpa gangguan dari Pihak Pertama dan memperoleh keuntungan dari tanah tersebut.-----
- c. Menerima sebagai pinjaman uang yang diberikan oleh Pihak Kedua untuk pembelian tanah tersebut dan memberikan tanah tersebut sebagai jaminan untuk mengamankan pengembalian pinjaman. Untuk keperluan tersebut, Pihak Pertama bersedia untuk menandatangani Perjanjian Pinjaman dan perjanjian lain sehubungan dengan pemberian tanah tersebut sebagai jaminan. -----
- d. Memberikan Pihak Kedua Surat Kuasa untuk menjual tanah tersebut. -----
- e. Menjual atau mengalihkan tanah tersebut kepada orang lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua. -----

----- PASAL 5 -----

- Pihak Pertama dengan ini menyatakan, berjanji dan setuju bahwa Pihak Pertama tidak akan melakukan setiap perbuatan hukum yang dapat mengurangi hak Pihak Kedua atas kepemilikan dan/atau penguasaan Pihak Kedua atas bidang

tanah dimaksud diatas dan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua : -----

- a. menjual atau mengalihkan tanah tersebut diatas kepada pihak lain, kecuali kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua. -----
- b. menjaminkan, memberikan kuasa atau mengadakan perjanjian dengan orang lain yang memungkinkan orang tersebut mempunyai hak dan kepentingan atas tanah tersebut. -----
- c. bahwa segala hak dan kewajiban atas tanah berikut segala turutannya tersebut, dengan akta ini Pihak Pertama menyerahkan kepada Pihak Kedua, sehingga bilamana nanti dikemudian hari ada pemblokiran atau hal yang dapat mengurangi kepemilikan atau penguasaan tanah tersebut oleh Pihak Kedua, Pihak Pertama atau ahli waris Pihak Pertama atau yang mendapat hak dari Pihak Pertama, maka dengan akta ini saja hal-hal tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum, dan hal-hal tersebut dinyatakan tidak berlaku lagi. ----

----- PASAL 6 -----

- Pihak Kedua dengan ini menyatakan dan setuju untuk mengganti segala kerugian dan menjamin Pihak Pertama bebas dari segala tanggung jawab, biaya, pengeluaran, pajak, pungutan atau kerugian lain yang timbul sebagai akibat dari kepemilikan tanah yang dipegang oleh Pihak Pertama. Kecuali

jika segala tanggung jawab tersebut timbul sebagai akibat dari kesalahan atau kelalaian Pihak Pertama. -----

-Apabila karena suatu alasan Pihak Kedua terlambat/tidak bisa membayar semua kewajiban yang berhubungan dengan tanah tersebut diatas dengan tepat waktu, Pihak Kedua mengizinkan Pihak Pertama untuk menggunakan dan atau mengalihkan asset yang ada sebagai pelunasan. -----

-----PASAL 7 -----

- Apabila Pihak Kedua berkehendak untuk menjual tanah tersebut atau mengalihkan dengan cara apapun kepada pihak lain, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk dan akan menandatangani segala macam akta, formulir, surat-surat untuk tercapainya maksud pengalihan hak diatas, segera setelah diminta oleh Pihak Kedua dengan ketentuan : -----

1. Pihak Pertama dengan ini menyatakan dan menyetujui bahwa Pihak Kedua berhak atas seluruh hasil penjualan dari tanah tersebut apabila dijual kembali. -----
2. Pihak Kedua setuju untuk memberikan komisi sebesar dari harga jual tanah tersebut yang akan dibayar sekaligus lunas oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama segera setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli. -----

-----PASAL 8 -----

- Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa menjual, kuasa mengelola, kuasa menyewakan dan kuasa untuk membuat perjanjian-perjanjian dengan pihak lain atas tanah tersebut kepada Pihak Kedua yang tidak dapat dicabut/dibatalkan oleh sebab apapun juga, dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian ini, sebagaimana lebih lanjut akan diuraikan dalam akta saya, Notaris tertanggal hari ini dengan nomor berikutnya dari nomor akta ini.-----

-Kuasa mana merupakan kuasa penuh dan mutlak serta tidak dapat dipisahkan dengan perjanjian ini.-----

----- PASAL 9 -----

-Apabila situasi hukum di Indonesia mengalami perubahan yang tidak menguntungkan bagi Pihak Kedua, yang menyebabkan Pihak Kedua tidak dapat memiliki property melalui Pihak Pertama lagi, maka perjanjian ini akan berubah secara otomatis menjadi perjanjian sewa selama 25 (dua puluh lima) tahun dan diperpanjang lagi selama 3 x 25 (tiga kali dua puluh lima) tahun.-----

-Dalam hal ini tidak ada biaya tambahan yang akan dikenakan atas sewa menyewa yang akan dilakukan atas tanah, kecuali biaya administrasi yang berhubungan dengan pembuatan akta

perjanjian sewa yang ditanggung oleh Pihak Kedua. -----

----- PASAL 10 -----

- Perjanjian ini tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan tetap mengikat dan harus dipenuhi oleh para ahli waris kedua belah pihak atau pengganti hak-haknya.
- Ahli waris dari Pihak Pertama akan menerima komisi yang telah disetujui dan tidak akan mengajukan keberatan atau tuntutan kepada Pihak Kedua.-----
- Ahli waris dari Pihak Pertama akan menanggung biaya perjalanan dan penginapan atas dirinya sendiri yang timbul sehubungan dengan proses penjualan tanah dan bangunan tersebut.-----
- Status perkawinan Pihak Pertama tidak mengikat dan mempengaruhi isi perjanjian ini. -----
- Pihak Pertama setuju untuk selalu memberitahukan alamat dan tempat tinggal terakhir kepada Pihak Kedua atau yang ditunjuk sebagai ahli warisnya. Jika oleh satu sebab dan lain hal Pihak Pertama tidak dapat dihubungi dan diketahui keberadaannya selama kurun waktu 1 (satu) tahun, maka Pihak Kedua berhak meminta dan menunjuk ahli waris Pihak Pertama untuk menyelesaikan kewajiban Pihak Pertama sehubungan dengan proses penjualan tanah dan bangunan tersebut.

----- PASAL 11 -----

- Hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian ini yang belum atau belum cukup diatur dalam akta ini harus diputuskan atas kesepakatan bersama dan segala perubahan dan/atau tambahan terhadap perjanjian ini harus secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.-----

----- PASAL 12 -----

- Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak sepakat memilih tempat kedudukan umum (domisili) yang tidak berubah di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Semarang di Kota Semarang.-----

----- **DEMIKIANLAH AKTA INI** -----

-Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di Kota Semarang, pada hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul sebagaimana tersebut pada bagian akhir akta ini, dengan dihadiri oleh: ---

- 1. Nyonya AULIA FITRI, lahir di Kota Semarang, pada tanggal 08 Februari 1988, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Tegalsari, 005, Rukun Warga 004, Kelurahan Wonotingal, Kecamatan Candisari, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----
- 2. Nyonya INDIRA SARI, Sarjana Seni, lahir di Kediri, pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris, bertempat tinggal di Lingkungan Krajan, Rukun

Tetangga 003, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Wujil,
Kecamatan Bergas, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor
3322134806690003. -----

-Untuk sementara berada di Kota Semarang -----

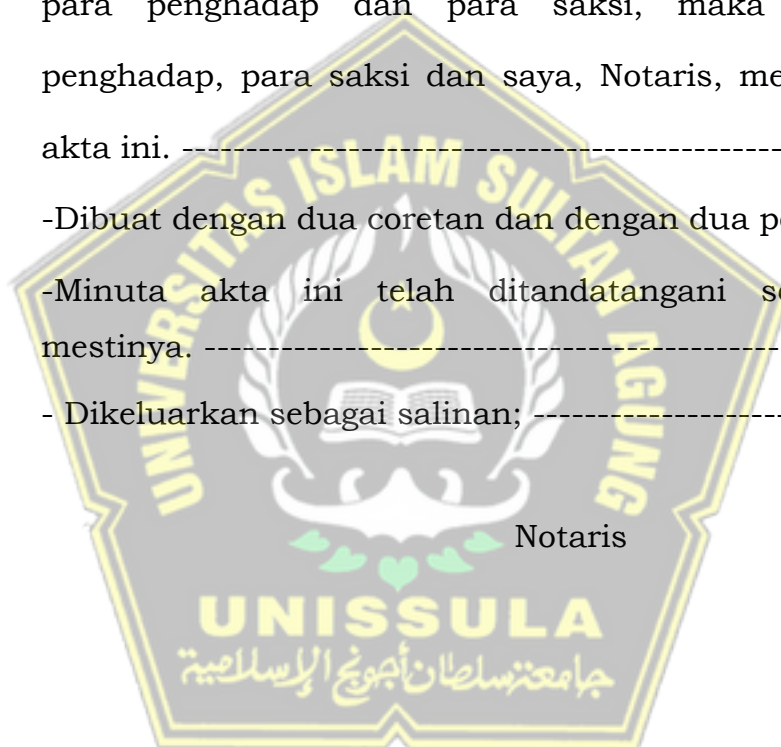
-Keduanya karyawan saya Notaris sebagai saksi-saksidan
Setelah akta ini selesai dibacakan oleh saya, Notaris kepada
para penghadap dan para saksi, maka segera para
penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani
akta ini. -----

-Dibuat dengan dua coretan dan dengan dua penggantian. --

-Minuta akta ini telah ditandatangani sebagaimana
mestinya. -----

- Dikeluarkan sebagai salinan; -----

Notaris



SITI MAEMUNAH, S.H., M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Simpulan dalam penelitian ini adalah :

1. Kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing (WNA) di Indonesia diatur dengan ketat oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya. Menurut Pasal 42 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), WNA hanya dapat diberikan hak pakai dan hak sewa atas tanah, bukan hak milik. Ini adalah bagian dari upaya menjaga kedaulatan tanah Indonesia yang hanya dapat dimiliki sepenuhnya oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Selain itu, Pasal 52 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023) menegaskan bahwa WNA dapat menempati rumah dengan hak sewa atau hak pakai. Kriteria utama bagi WNA untuk memiliki rumah dengan hak sewa atau hak pakai adalah kepemilikan dokumen keimigrasian yang sah sesuai dengan peraturan. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga mempertegas bahwa WNA yang dapat memiliki rumah di atas tanah hak pakai adalah mereka yang memberikan manfaat ekonomi, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia. Sistem hak pakai dan hak sewa membatasi WNA dari penguasaan penuh atas rumah atau tanah, sesuai dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA.

2. Akibat hukum terhadap pemindahan hak milik atas tanah secara terselubung oleh warga negara asing (WNA) memiliki implikasi hukum yang serius, mengingat hal tersebut melanggar prinsip dasar dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang membatasi hak milik atas tanah hanya untuk Warga Negara Indonesia (WNI). Perjanjian terselubung, seperti *nominee agreement*, yang bertujuan mengakali ketentuan hukum agrarian, sehingga dianggap batal demi hukum sesuai Pasal 26 ayat (2) UUPA. Akibatnya, tanah yang diperjanjikan akan jatuh kepada negara, dan pihak-pihak yang terlibat tidak dapat menuntut pengembalian pembayaran. Selain itu, perjanjian semacam ini bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya terkait objek yang diperjanjikan dan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Konsekuensi hukum ini menegaskan komitmen negara dalam melindungi kedaulatan agraria dan kepastian hukum, serta mencegah penyalahgunaan tanah oleh pihak asing di luar ketentuan hukum yang berlaku.

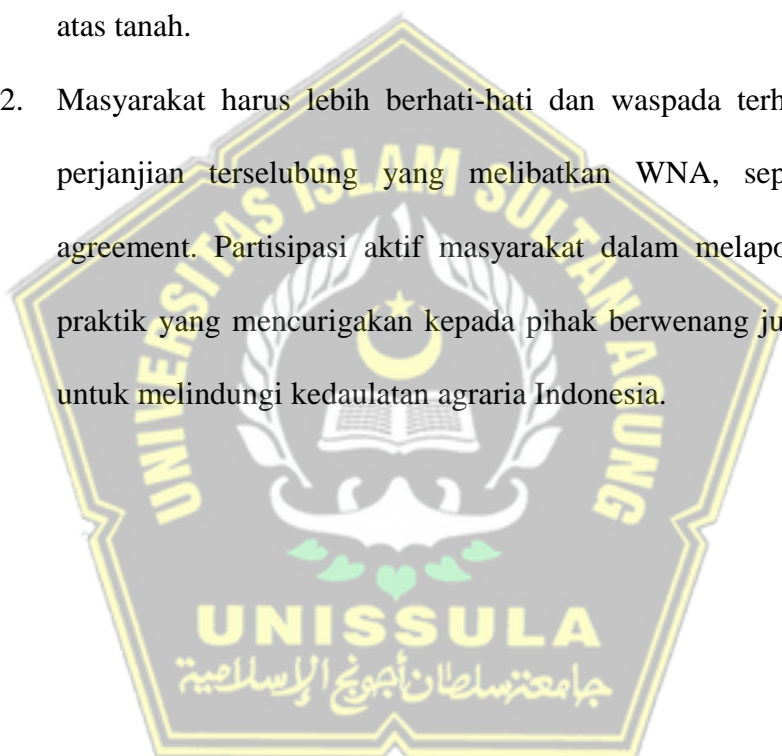
B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah :

1. Pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap praktik-praktik penyelundupan hukum, seperti penggunaan perjanjian *nominee*, yang bertujuan untuk mengakali larangan kepemilikan hak milik tanah oleh WNA. Selain itu, penegakan hukum harus dilakukan secara tegas

terhadap pelanggaran yang ditemukan untuk memberikan efek jera dan menjamin kepastian hukum. Pemerintah juga diharapkan mengoptimalkan sistem digitalisasi dalam administrasi pertanahan, sehingga pengawasan terhadap status tanah yang melibatkan WNA menjadi lebih transparan dan akuntabel. Sistem ini juga dapat membantu mencegah penyimpangan dalam proses pemindahan hak atas tanah.

2. Masyarakat harus lebih berhati-hati dan waspada terhadap tawaran perjanjian terselubung yang melibatkan WNA, seperti nominee agreement. Partisipasi aktif masyarakat dalam melaporkan praktik-praktik yang mencurigakan kepada pihak berwenang juga diperlukan untuk melindungi kedaulatan agraria Indonesia.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdul Kadir Muhammad, 2010, *Hukum Perjanjian*, alumni, Bandung.
- Achmad Ali, 2010, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Direktur Program Pascasarjana Universitas Muslim Indonesia Makasar, Makasar.
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.
- Atok Miftachul Hudha, dkk., 2019, *Etika Lingkungan (Teori dan Praktik Pembelajarannya)*, UMM Press, Malang.
- Budi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia. Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok agraria Isi dan Pelaksannaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid I, Djambatan, Jakarta.
- Cst. Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Dyara, Radhite Oryza, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.
- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- FX Sumarja, 2015, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, STPN Press, Sleman.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.
- Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissencharft*, Koehler Verlag, Stuttgart.
- H.Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, FH UNSUR, Cianjur.
- Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hilman Hadikusuma, 1995, *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung.

- Ida Bagus Wyasa Putra et. Al., 2003, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Refika Aditama, Bandung.
- Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Isharyanto, 2016, *Dinamika Pengaturan Status Hukum Kewarganegaraan Dalam Perspektif Perundang-Undangan*, Absolute Media, Yogyakarta.
- Jonaedi Efendi, 2018, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Prenada Media Group, Jakarta.
- Kartini, K., Widjaja, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Kusumaatmadja dan Sidharta dalam Ida Nurlinda, 2009, *Prinsip-prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2009, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta.
- Maria Sumardjono I, 2007, *Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Buku Kompas, Jakarta.
- Maria Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi, Kompas, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, 2006, *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung.
- Martin Roestamy, 2011, *Konsep-konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi asing dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, Alumni, Bandung.
- Muhammad Erwin, 2012, *Filsafat Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Otje Salman dan Anton F Susanti, 2008, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan, dan Membuka Kembali*, Rafika Aditama Pers, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2007, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Ridwan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rifa'i Abu Bakar, 2021, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Suka Press UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta.
- Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Sidharta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum, Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, PT. Refika Aditama, Bandung..
- Soedjarwo Soeromihardjo, 2009, *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Soerjono Suekanto, 1999, *Beberapa permasalahan hukum dalam kerangka pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, Cetakan Keempat, Jakarta, Universitas Indonesia.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Titik Triwulan Tutik, 2018, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Amandemen UUD 1945*, Cerdas Pustaka, Jakarta.
- Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Van Apeldoorn, 1990, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan Kedua puluh empat, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Yubaidi, R. S., 2020, *The Future of Land Ownership Regulation in Indonesia.*, *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding*, Vol 6 Nomor 6.
- Zamaludin Ali, 2016, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ke-7, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

- Andina Damayanti, Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia, *Jurnal Repertorium*, Volume II No. 2.
- Angelia Ingrid Lumenta, Tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Terhadap Tumpang Tindih Kepemilikan Tanah, *Journal Lex Et Societatis* , Vol. VI/No. 7/Sept/2018.
- Arif Rahman, Muammar, 2021, Prosedur Penerbitan Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Autentik Penguasaan Hak Atas Tanah, *Juridica : Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gunung Rinjani*, Volume 3 Nomor 1.

- Aswadi dan S Sarajudin, 2020, Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara Orang Asing dan WNI untuk Keperluan Pembelian Tanah, *Unizar Law Review (ULR)*, volume 3, nomor 1.
- Baron Fernanda, 2023, Kepastian Hukum Bagi Warga Negara Asing Dalam Memiliki Rumah Susun Di Indonesia, *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, Vol. 2, No. 1.
- C Tresnoputri et al., 2023, Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia,” *Archipelago: Jurnal Ilmu Sosial*, Volume 10, nomor 5.
- Fence M. Wantu, Antinomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim, *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3 Oktober 2007, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Henry Aspan, 2023, Perjanjian Nominee Dalam Praktik Jual Beli Tanah, *Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 8, No. 6.
- Hetharie, 2019, Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut KUHPdata, *Jurnal Sasi*, volume 25, nomor 1.
- I Komang Andi Darmawan, dkk., 2020, Proses Permohonan Hak Pakai Atas Tanah Milik Pribadi Oleh Warga Negara Asing, *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 1 Nomor 1.
- K Aswadi dan S Sarajudin, 2020, Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara Orang Asing dan WNI untuk Keperluan Pembelian Tanah, *Unizar Law Review (ULR)* volume 3, no. 1.
- Kadek Rita Listyanti, 2014, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, *Kertha Negara*, Volume 2-Nomor 4..
- Nopika Sari, Efektivitas, 2018. Pengurusan Pertanahan Berbasis Online Dalam Membantu Kinerja PPAT Melakukan Tugas Jabatannya (Studi Pada Kantor Notaris/PPAT Di Kota Medan), *Tesis Hukum*, Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Novita Riska, 2021, Analisis Yuridis Sertipikat Tanah Hak Milik Elektronik (*E-Certificate*) Demi Mewujudkan Kepastian Hukum, *Jurnal Signifikan Humaniora*, Vol. 2, No. 4.
- Nur Hidayani, 2021, Implementasi Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia, *SASI: Jurnal Teakreditasi Internasional*, Volume 27 Nomor 3.
- Putra, P. S., & SH, M, 2019, Reforma Agraria Hambatan dan Tantangan di Kabupaten Karawang, *Jurnal Ilmiah Hukum, Kajian Ilmiah Hukum*, Vol 4 Nomor 1.

- Rahmat Ramadhani, 2017, Jaminan Kepastian Hukum Yang Terkandung Dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Journal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1.
- Rakhmansyah, Ana, dan Budi, 2021, Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan di masa Pandemi Covid-19, *Jurnal Notarius*, Volume 14 Nomor 1.
- Rosyani Ada, 2023, Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022), *Unnes Law Review*, Volume 6, Nomor 2.
- Sakar, 2021, Akibat Hukum yang Timbul Apabila Calon Melanggar Perjanjian yang Dilakukan dengan Warga Negara Asing, *Dinamika*, volume 27, nomor 17.
- Srilaksmi, 2023, Perjanjian Nominasi Perjanjian Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Tata Usaha Negara,” *Pariksa: Jurnal Hukum Agama Hindu*, volume 6, no. 2.
- Syarifah Lia, Lathifah Hanim, 2017, Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Timbulnya Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik (Shm) Atas Tanah (Studi Kasus Di Kantor Pertanahan/Agraria dan Tata Ruang Kota Pontianak), *Jurnal Akta*, Vol. 4. No. 1, Unissula, Semarang.
- Tresnoputri et al., 2023, Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia, *Archipelago: Jurnal Ilmu Sosial*, Volume 10, no. 5.
- Vina Jayanti, Nyoman Wita, Hak Warga Negara Asing Atas Penguasaan Tanah di Indonesia, *Jurnal Hukum Bisnis*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Y Hetharie, 2019, Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut KUHPperdata, *Sasi*, volume 25, no. 1.

C. Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPperdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang

Undang-undang (UU) Nomor 63 Tahun 2024 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Permenkumham Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 22 Tahun 2023 tentang Visa dan Izin Tinggal

D. Internet

<https://databoks.katadata.co.id/>

<https://indonesiabaik.id/infografis/>

<https://repository.unpas.ac.id/>

<https://repository.unpas.ac.id/>,

<https://guruppkn.com/>

