

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara kita merupakan negara yang sumber daya alamnya sangat kaya, selain itu Indonesia juga mempunyai beberapa tempat wisata yang terkenal sampai kepenjuru dunia. Hal ini yang membuat Warga Negara Asing (WNA) tertarik untuk mempunyai tanah ataupun usaha di Negara kita ini. Dalam hukum Indonesia yang mengatur tentang benda yaitu KUHPerdara dalam buku ke II (Dua) tentang kebendaan yaitu:

1. Benda yang tidak bergerak seperti tanah, bangunan perumahan dan lingkungannya¹
2. Benda bergerak yang dilihat dari sifatnya dapat dihitung jumlahnya dan bisa dipindah-pidahkan²

Hubungan hukum yang mengatur antara Masyarakat Indonesia (WNI) dengan Orang Asing (WNA) dan setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang tanah diatur didalam UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 46 Tahun 1996 Tentang hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai atas tanah. Pasal 21 ayat 1 UU RI Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa Warga Negara Asing (WNA) tidak bisa

¹ Lihat Pasal 506 KUHPerdara Buku II Tentang Kebendaan

² Lihat Pasal 509 KUHPerdara Buku II Tentang Kebendaan

memiliki sebidang tanah dengan status sebagai hak milik. Maka Warga Negara Asing yang *stay* (tinggal) di negara Indonesia hanya memiliki hak pakai untuk tanah atau hak untuk memakai tanah ataupun lahan hak milik, terhadap rumah tinggal atau hunian yang ditempatinya di Indonesia³.

Seperti kenyataannya, sering sekali kita jumpai adanya suatu tindakan yang membuat agar warga negara asing yang ada di Indonesia bisa memiliki tanah atau sebuah lahan dengan status hak milik. Perbuatan tersebut dapat mereka lakukan dengan perjanjian *Nominee* atau yang dikenal dengan istilah pinjam nama⁴. Perjanjian *Nominee* identik dengan perbuatan melawan hukum. Dikatakan perbuatan melawan hukum sebab didalam hukum perjanjian yang diatur di Indonesia tidak ada peraturan yang membahas mengenai perjanjian tersebut. Seperti kasus di kota Denpasar Bali yang terdapat pada Putusan Mahkamah Agung No 3200 K/Pdt/2014 dimana kasus ini membahas bahwa adanya penyalagunaan wewenang dalam sebuah perjanjian *Nominee* dalam jual beli sebidang tanah yang mana sipemberi kuasa (Warga Negara Asing) mengetahui bahwasanya yang diberikan kuasa (Warga Negara Indonesia) diam-diam melakukan penjualan tanah kepada orang lain tanpa persetujuan oleh sipemberi kuasa (Warga Negara Asing).

Berdasarkan latar belakang diatas untuk mengetahui dan

³Gatot Supramono, 2014, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.27

⁴Ratih Saraswati, skripsi: "*Perjanjian Nominee Berdasarkan Hukum Positif Indonesia*" (Bali: UNUD, 2018), hlm.3

memahami permasalahan perjanjian *nominee* yang terjadi antara Warga Negara Indonesia terhadap Orang Asing dalam praktek jual beli tanah maka kami tertarik untuk mengangkat permasalahan dalam bentuk Jurnal dengan judul: ***“Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Ditinjau Dari UU RI No 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Study kasus Putusan MA Nomor 3200 K/pdt/2014)”***.

1.2 Rumusan Masalah

Adapun Rumusan Masalahnya yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)?
2. Bagaimana pengaturan hak atas tanah untuk warga negara asing (WNA) menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)?
3. Bagaimana kedudukan Perjanjian *Nominee* terhadap keabsahan jual beli tanah oleh warga negara asing (WNA) ditinjau dari UU RI No 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria terhadap kajian yuridis Perjanjian *Nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung 3200 K/pdt/2014?

1.3 Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu :

1. Guna mengetahui pengaturan hukum hak atas tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA)?
2. Guna mengetahui peraturan hak atas tanah untuk warga negara asing (WNA) menurut Undang-undang Pokok Agraria?
3. Guna mengetahui kedudukan Perjanjian *Nominee* terhadap keabsahan jual beli tanah untuk warga negara asing (WNA) ditinjau dari UU RI No 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok Agraria terhadap kajian yuridis Perjanjian *Nominee* dalam putusan makamah agung nomor 3200 K/Pdt/2014

1.4 Keaslian Penelitian

Berdasarkan inventarisasi kepustakaan yang dilakukan dikepustakaan dalam Program Study S1 di Fakultas Hukum UNPRI (Universitas Prima Indonesia) maka penelitian yang mengenai “Kajian Yuridis Perjanjian *Nominee* Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) di tinjau dari UU RI Nomor 5 tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (Study kasus putusan Mahkamah Agung nomor 3200 K/Pdt/2014) sama sekali belum pernah diteliti maka dapat dikatakan bahwa penelitian ini baru.

1.5 Manfaat Penelitian

- Manfaat Teoritis

Dari setiap penelitian diatas di harapkan berguna untuk bahan informasi kepada setiap masyarakat serta dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam bidang hukum untuk mengatasi setiap permasalahan yang terjadi.

- Manfaat Praktis

Dari penelitian diatas di harapkan berguna untuk memberikan sumbangan pemikiran bagi kalangan Akademisi, Pemerintah dan Penegak Hukum lain.