



**JURNAL HUKUM MAHASISWA**  
**Volume. 01, Nomor 02, Oktober (2021)**

ISSN (Online): 2808-6864

FAKULTAS HUKUM UNMAS DENPASAR

Doi: <https://doi.org/10.36733/jhm.v1i2>, <https://e-journal.unmas.ac.id>

## **LEGAL REVIEW OF PROPERTY LAND OWNERSHIP BY FOREIGN CITIZENS IN INDONESIA**

I Gede Artha Negara<sup>1)</sup>, Ida Bagus Gede Subawa<sup>2)</sup>

<sup>1,2)</sup>Fakultas Hukum, Universitas Mahasaraswati Denpasar

Email: [idabagus\\_sbw@yahoo.com](mailto:idabagus_sbw@yahoo.com)

### ***Abstract***

*The importance of the function of a plot of land for humans has resulted in humans being able to defend their land at all costs. Therefore, the former founders of the Indonesian state paid special attention to land that has a high value from any perspective. This is evidenced by the enactment of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles which in its points expressly constitutes a form of implementation of Article 33 of the 1945 Constitution. The formulation of the research problem is: How can foreign legal regulations get land ownership rights in Indonesia? What are the legal consequences if foreigners own land in Indonesia with property rights status? The research method uses normative or doctrinal legal research methods. The types of approaches taken are statutory approaches, legal concept analysis, legal comparisons, and legal history. The sources of legal materials used are primary, secondary, and tertiary data sources. The technique of collecting legal materials is a literature study. The technique of analyzing legal materials is conceptual. The results of legal research on land ownership by foreign nationals in Indonesia are not at all open to the possibility of obtaining land rights in the land law system, except usufructuary. Legal consequences for foreign citizens owning land in Indonesia with the status of property rights, namely the occurrence of legal problems between the parties' Indonesian citizen's foreign citizens.*

**Keywords:** *Law of Land Ownership, Indonesian Citizens, Foreign Citizens.*

### **Abstrak**

Pentingnya fungsi sebidang tanah bagi manusia mengakibatkan manusia dapat mempertahankan tanah miliknya dengan segala cara. Oleh karenanya, para pendiri negara Indonesia terdahulu member perhatian khusus pada tanah yang mempunyai nilai tinggi dilihat dari kacamata apapun. Perihal ini dibuktikan dengan dibuatnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang mana di dalam butir-butirnya secara tegas merupakan bentuk implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945. Rumusan masalah penelitian ini yaitu: Bagaimana peraturan hukum orang asing bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia? Apa akibat hukum apabila orang asing memiliki

tanah di Indonesia dengan status hak milik? Metode penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif atau doktrinal. Jenis pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan, analisis konsepg hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu sumber data primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan bahan hukum adalah studi kepustakaan. Teknik analisis bahan hukum adalah konsepsual Hasil penelitian hukum kepemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing di Indonesia sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan, kecuali Hak Pakai. Akibat hukum bagi warga negara asing memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik yaitu terjadinya permasalahan hukum diantara para pihak Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing

**Kata Kunci : Hukum Kepemilikan Tanah Hak Milik, Warga Negara Indonesia, Warga Negara Asing**

#### **A. Pendahuluan**

Tanah merupakan tempat berdiam, mencari nafkah, berketurunan serta menjalankan adat istiadat dalam ritus keagamaan.<sup>1</sup> Pentingnya fungsi sebidang tanah bagi manusia mengakibatkan manusia dapat mempertahankan tanah miliknya dengan segala cara. Oleh karenanya, para pendiri negara Indonesia terdahulu member perhatian khusus pada tanah yang mempunyai nilai tinggi dilihat dari kacamata apapun. Perihal ini dibuktikan dengan dibuatnya

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang mana di dalam butir-butirnya secara tegas merupakan bentuk implementasi dari Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945.

Hukum agrarian Indonesia membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk, pertama hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain

---

<sup>1</sup> Elza Syarif, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta, hal. 1.

atau ahli warisnya. Kedua hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, karena hak-hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas.<sup>2</sup> Ketentuan ini diatur pada Pasal 16 dan 53 UUPA. Hak atas tanah adalah hak yang member wewenang atas seseorang yang mempunyai hak tanah, dimana ia dapat memanfaatkan serta menggunakan sebidang tanah tersebut.

Hak Milik hanya dipunyai oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan beberapa badan hukum yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1973, yang jika melanggar maka haknya dicabut dan tanah itu menjadi milik negara. Warga Negara Indonesia memiliki hak penuh atas tanah yang dimilikinya, sehingga ia berhak untuk memindahtangankan hak miliknya dengan menukarkan, mewariskan, menghibahkan, serta menjual kepada pihak lain.<sup>3</sup> Dengan ketentuan pada Pasal 20 ayat (1) UUPA, bukan berarti bahwa sifat

yang melekat pada Hak Milik (seperti hak terkuat dan terpenuh) merupakan hak mutlak dan tidak terbatas, karena dalam situasi dan kondisi tertentu Hak Milik bisa dibatasi. Pembatasan ini diatur pada Pasal 6, Pasal 7, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 21 ayat (1) UUPA kemudian Pasal 26 ayat (2).

Perihal hak-hak atas tanah yang peruntukannya dibeda-bedakan pada jenis pemanfaatannya serta pada subyek hukum yang akan menjadi pemiliknya, dapat dijelaskan sebagai berikut.<sup>4</sup>

1. Hak Milik, yang merupakan hak yang terpenuh dan paling kuat serta bersifat turun temurun, yang hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia tunggal, dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu, yang pemanfaatannya dapat disesuaikan dengan peruntukan tanahnya di wilayah dimana yang terletak.
2. Hak Guna Usaha, yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang

---

<sup>2</sup> Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 64.

<sup>3</sup> A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hal. 28-29.

<sup>4</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 5, Kecana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 25-26.

dikuasai langsung oleh negara, untuk jangka waktu tertentu, yang dapat diberikan baik kepada Warga Negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).

3. Hak Guna Bangunan, yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, untuk selama jangka waktu tertentu, yang dapat dimiliki baik oleh Warga Negara Indonesia tunggal maupun Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia).
4. Hak Pakai, yang merupakan hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah milik orang lain atau yang dikuasai langsung oleh negara, yang bukan sewa-menyewa atau pengolahan tanah, yang dapat diberikan untuk suatu jangka waktu tertentu kepada Warga Negara Indonesia tunggal, Badan Hukum Indonesia (yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di

Indonesia), Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

#### **A. Metode Penelitian**

Metode penelitian ini dengan menggunakan metode penelitian hukum normative atau doktrinal Jenis pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan analisis konsep hukum, pendekatan perbandingan hukum, dan pendekatan sejarah hukum. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu sumber data primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan studi kepustakaan. Teknik analisis bahan hukum menggunakan dokumentasi.

#### **B. Pembahasan**

Berdasarkan hasil penelitian kepemilikan tanah di Indonesia tercaatum pada Pasal 9 UUPA, yang menyatakan bahwa hanya orang-orang warga negara Indonesia (WNI) saja yang dimungkinkan mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan

tanah bersama tersebut, yang dimaksud dengan hubungan sepenuhnya adalah untuk menguasai dan menggunakan tanah yang bersangkutan dengan Hak Milik (sesuai Pasal 21 ayat (1) UUPA). Dengan perkataan lain, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik. Menurut UUPA, hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau badan hukum asing. Bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dan Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai.

Dalam hal yang sangat khusus orang-orang asing boleh menguasai dan menggunakan tanah dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, dan itupun hanya diperbolehkan selama 1 (satu) tahun, yaitu bagi orang-orang warga negara Indonesia yang berganti kewarganegaraan, dan orang-orang asing yang memperolehnya melalui dengan pewarisan *ab intestate*. Dengan kata lain bagi Warga Negara Asing yang karena warisan mendapat

salah satu di luar hak pakai tersebut, selama 1 (satu) tahun sejak perpindahan kewarganegaraannya itu, atau sejak hak tersebut diperbolehnya, hak-hak tersebut harus dialihkannya, atau jika tidak dialihkan, akan berakibat hak atas tanahnya jatuh kepada negara, peralihan hak atas tanah batal demi hukum, demikian ketentuan yang diatur pada Pasal 21 ayat (3), Pasal 30 ayat (2), dan Pasal 36 ayat (2) UUPA.

Jadi, untuk Warga Negara Asing sama sekali tidak terbuka kemungkinan untuk mendapatkan hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan, kecuali Hak Pakai. Demikian juga halnya untuk Badan Hukum Asing. Akan tetapi, Badan Hukum Asing dapat memiliki tanah di Indonesia melalui perusahaan nasional berdasarkan sistem hukum di Indonesia.

Hak warga negara asing terhadap penguasaan tanah di Indonesia yaitu:

1. Subjek Hak Milik Atas Tanah

Pada prinsipnya hak milik hanya dapat dipunyai oleh orang-orang (*het natuurlijke persoon*), baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain. Sedangkan badan hukum tidak

dapat mempunyai tanah dengan asas hak milik, kecuali badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah dan telah dipenuhi syarat-syaratnya (vide Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2) UUPA).

Berdasarkan ketentuan hukum agraria yang lama, bahwa setiap orang diperbolehkan mempunyai tanah dengan “hak *eigendom*”, baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, baik untuk Indonesia asli maupun untuk non pribumi. Bahkan badan hukum pun berhak mempunyai hak *eigendom* ini, baik badan hukum Indonesia maupun badan hukum asing.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUPA jo menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA dengan tegas dinyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, dimana bahwa larangan tidak diadakan perbedaan antara orang-orang Indonesia asli dengan orang-orang yang keturunan asing. Meskipun, menurut ketentuan Pasal 9 ayat (2) UUPA tidak diadakan perbedaan antara sesama warga negara, namun dalam hal kepemilikan tanah diadakan perbedaan untuk

mereka yang memiliki kewarganegaraan tunggal dan rangkap.

Selain syarat kewarganegaraan Indonesia sebagaimana yang diuraikan di atas, khusus untuk pemilikan tanah pertanian masih diperlukan syarat-syarat lain. Syarat-syarat itu berkaitan dengan ketentuan mengenai ambang batas kepemilikan tanah atau batas maksimum luas tanah pertanian yang boleh dimiliki dan dikuasai seseorang (Pasal 1 jo 6 UU Nomor 56 (Perpu Tahun 1960) mengenai pemilikan bersama tanah pertanian yang luasnya kurang dari 2 Ha (dua hektar) sebagaimana tersebut dalam Pasal 9 ayat (2) dan 33 UUPA.

UU Nomor 56 (Perpu) 1960, dan mengenai larangan pemilikan tanah pertanian secara “*absentee*” atau “*guntai*” (Pasal 3 PP Nomor 224 Tahun 1961 junto PP Nomor 41 Tahun 1964). Mengenai syarat yang disebutkan dalam Pasal 21 ayat 1 jo ayat 4 UUPA adalah pengaturan mengenai syarat umum bagi perorangan untuk mempunyai tanah dengan hak milik, artinya syarat tersebut wajib dipenuhi oleh setiap pemilik. Oleh karena itu, apa yang

ditentukan oleh peraturan-peraturan “*Landreform*” merupakan syarat-syarat khusus, artinya khusus untuk pemilikan tanah pertanian, sementara bagi tanah pertanian, tidak disyaratkan bahwa pemiliknya harus seorang petani.

## 2. Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing

Pada dasarnya hanya orang-orang warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki tanah, namun dalam hal-hal tertentu dan dalam waktu yang terbatas oleh UUPA masih dimungkinkan orang-orang asing (WNA) dan atau warga negara Indonesia yang berkewarganegaraan rangkap untuk mempunyai tanah dengan hak milik. Diberikannya kemungkinan itu adalah atas dasar pertimbangan perikemanusiaan.

Pengaturan diperbolehkannya orang asing untuk mempunyai tanah dengan hak milik secara tegas diatur dalam ketentuan Pasal 21 ayat 3 UUPA yang menentukan bahwa orang asing yang sesudah tanggal 24 september 1960 memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, wajib melepaskan hak

itu dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Ketentuan ini berlaku juga terhadap seorang warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah tanggal 24 september 1960 kehilangan kewarganegaraannya.

Jangka waktu satu tahun tersebut dihitung sejak hilangnya kewarganegaraan Indonesia itu. Lalu, bagaimanakah ketentuannya jika yang menerima hak milik secara demikian seorang Indonesia yang berkewarganegaraan rangkap atau jika seorang pemilik semula berkewarganegaraan Indonesia tunggal, bahwa ketentuan Pasal 21 ayat 3 UUPA berlaku juga terhadap mereka berdasarkan ketentuan yang tersebut dalam Pasal 21 ayat 4 UUPA.

Dalam penjelasan Pasal 21 ayat 3 UUPA ditentukan tentang cara-cara untuk memperoleh hak tanpa harus melakukan sesuatu tindakan positif yang sengaja ditujukan pada terjadinya peralihan hak yang bersangkutan. Cara-cara lain tidak diperbolehkan karena dilarang oleh Pasal 26 ayat 2 UUPA, juga beli, tukar menukar, hibah, dan pemberian dengan wasiat (“*legat*”).

Praktik penguasaan tanah bagi warga negara asing di Indonesia dengan status hak milik Secara yuridis formil orang asing tidak dimungkinkan untuk memiliki tanah berstatus Hak Milik, namun adanya praktik yang telah terjadi di Indonesia selama ini bahwa orang asing melakukan pembelian tanah yang berstatus Hak Milik dengan meminjam nama seseorang yang berkewarganegaraan Indonesia untuk tujuan tertentu.

Hak atas tanah merupakan hak yang melekat dan tidak dapat dihilangkan begitu saja. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA bahwa atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah 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 hukum.”<sup>5</sup> Hak-hak atas tanah yang dimaksud antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan,

hak pakai, hak sewa untuk bangunan, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan. Penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing di Indonesia hanya sebatas Hak Pakai, Hak Sewa Untuk Bangunan, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara.

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau hak 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 pengolahan tanah segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan UUPA. Hak pakai merupakan hak yang diberikan kepada warga negara Indonesia tunggal, badan hukum Indonesia, dan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia serta

---

<sup>5</sup> Urip Santoso, 2008, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Cet. 4, Kencana, Jakarta, hal. 87.

badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.<sup>6</sup>

Dalam Pasal 44 ayat (1), Hak sewa untuk bangunan adalah hak yang dimiliki oleh WNI, badan hukum Indonesia, WNA yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah hak milik orang lain dengan membayar sejumlah uang sewa tertentu dan dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh pemilik tanah dengan pemegang hak sewa bangunan.<sup>7</sup> Dalam Pasal 35 UUPA, Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dalam jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dalam jangka waktu 20 tahun. Menurut Pasal 28 ayat (1) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 tahun 1996, Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang berguna bagi perusahaan,

perkebunan, pertanian, perikanan dan peternakan. Dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA, Hak atas tanah yang bersifat sementara adalah hak yang meliputi hak gadai atas tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa atas tanah pertanian.

Akibat Hukum Bagi Warga Negara Asing Memiliki Tanah di Indonesia dengan Status Hak Milik Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah yaitu dilarangnya orang asing memiliki tanah dengan status Hak Milik sebagaimana berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Adanya kecenderungan seseorang untuk memiliki hak atas tanah yang berstatus hak milik karena merupakan hak yang terkuat dan terpenuh serta tidak ada kedaluwarsanya. Hal inilah yang menyebabkan seseorang akan berupaya mengambil jalan pintas agar dapat menguasai hak milik atas tanah dengan suatu perbuatan hukum yang bersifat penyamaran dan dikualifikasikan sebagai penyelundupan hukum. Hal ini jelas

---

<sup>6</sup> Urip Santoso, *Op.Cit*, hal. 115.

<sup>7</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal. 59-60.

mengabaikan asas itikad baik dan nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA, sehingga dibuatlah suatu perjanjian pinjam nama yang dikenal dengan istilah perjanjian *nominee*.

*Nominee* adalah perjanjian yang dibuat antara seseorang yang berdasarkan hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (dalam hal ini Hak Milik/Hak Guna Bangunan) yakni seorang WNA dengan seorang WNI, yang dimaksudkan agar WNA dapat menguasai tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan tersebut namun secara legal formal tanah bersangkutan di atas namanya WNI. Kepemilikan yang dimaksud adalah sebuah kepemilikan yang tidak langsung yang tercipta dari hubungan hukum antara WNI dan WNA yang dikaitkan dalam suatu perjanjian yang disebut *Nominee/Trusted Agreement*, yaitu suatu perjanjian yang berisi pernyataan bahwa tanah tersebut adalah bukan milik WNI tetapi milik WNA yang diberi kesempatan untuk mengelola tanah tersebut.<sup>8</sup>

Perjanjian *nominee/nominee agreement* dapat diartikan sebagai perjanjian pemberian kuasa, seorang WNI menyatakan bahwa tanah tersebut bukan miliknya tetapi memberikan kuasa kepada warga negara asing untuk mengelola tanah tersebut. Dengan adanya perjanjian *nominee*, orang asing cukup meminjam identitas dari seorang WNI untuk dicantumkan namanya dalam suatu sertifikat tanah dan WNA menilai bahwa perjanjian ini jauh lebih praktis dan menguntungkan untuk kedua belah pihak. Tetapi upaya yang dilakukan WNA dalam pembuatan Perjanjian *Nominee* tersebut merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan dengan cara menyamarkan dari perbuatan yang sebenarnya. Disamping itu Perjanjian *Nominee* tersebut di atas dibuat atas dasar itikad tidak baik karena melanggar larangan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Selain *Nominee/Trusted Agreement*, hal lain yang dapat dilakukan WNA untuk menguasai

---

<sup>8</sup> Maria Sumardjono, *Op.Cit.*, hal. 14.

tanah di Indonesia adalah dengan peralihan hak atas tanah dari WNI kepada WNA yang diikuti dengan permohonan hak. Ini merupakan 2 hal perbuatan hukum yaitu pelepasan hak atas tanah oleh WNI dan permohonan hak atas tanah oleh WNA. Permohonan hak dapat diajukan ke Kepala Kantor Pertanahan, setelah terbit sertifikat hak pakai atas nama WNI kemudian dibuatkan akta jual beli dari WNI ke WNA. Kemudian setelah semua disepakati antara WNI dan WNA melakukan peralihan hak melalui pelepasan hak yang diakui permohonan hak atas tanah.

### C. Simpulan dan Saran

1. Peraturan hukum kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing aturan yang mengatur sudah jelas. Mulai dari Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, kemudian Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan perundang-undangan lainnya (bersifat *lex specialis*), yaitu Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan

(HGB), dan Hak Pakai atas Tanah dan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.

2. Akibat hukum bagi warga negara asing memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik yaitu terjadinya permasalahan hukum diantara para pihak Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing jika salah satu pihak mengajukan tuntutan hukum terkait dengan pembuatan akta-akta yang melandasi hubungan hukum. Permasalahan yang timbul berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah yaitu dilarangnya orang asing memiliki tanah dengan status Hak Milik. Adanya kecenderungan seseorang untuk memiliki hak atas tanah yang berstatus hak milik karena merupakan hak yang terkuat dan terpenuh serta tidak ada kedaluwarsanya. Sehingga menyebabkan seseorang akan berupaya mengambil jalan pintas

agar dapat menguasai hak milik atas tanah dengan suatu perbuatan hukum yang bersifat penyamaran dan dikualifikasikan sebagai penyelundupan hukum. Hal ini jelas mengabaikan asas itikad baik dan nasionalitas yang terkandung di dalam UUPA, sehingga dibuatlah suatu perjanjian pinjam nama yang dikenal dengan istilah perjanjian *nomiee*.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, 2003, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Parlindungan, A. P., *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung.
- Supriadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Syarif, Elza, 2012, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Kepustakaan Populer Gramedia, Jakarta.
- Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-hak Atas Tanah*.

Kencana Prenada Meida Group, Jakarta.

- Sumardjono, Marfia, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Cet. 2, Kompas, Jakarta.

##### Jurnal

- Natalia Khoe, Fenny, 2013, *Hak Pekerja yang Sudah Bekerja Namun Belum Menandatangani Perjanjian Kerja Atas Upah Ditinjau Berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan*, Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Vol.2 Nomor 1, Surabaya.
- Octaviani Saraswati, Dian, 2017, *Perlindungan Hukum Keselamatan dan Kesehatan Terhadap Tenaga Kerja di Perusahaan tenun PT. Musitex Kabupaten Pekalongan*, Tesis Mahasiswa Universitas Diponegoro.

##### Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Pokok Agraria

Nomor 5 Tahun 1960.

Peraturan Pemerintah Nomor 38

Tahun 1973

Peraturan Pemerintah Nomor 40

Tahun 1996

Peraturan Menteri Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional

Nomor 3 Tahun 1999