

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Indonesia sudah memasuki era globalisasi, yang berarti semua proses yang terjadi di dalamnya sudah secara mendunia yang berpengaruh dalam pembangunan ekonomi sehingga terbukanya hubungan kerja sama internasional yang terbuka lebar. Indonesia yang merupakan negara berkembang, menjadi negara yang bisa menarik perhatian Warga Negara Asing (WNA) untuk menanamkan modalnya dengan harapan bisa mengembangkan usahanya di Indonesia. Pengembangan usaha yang dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia dapat mencakup berbagai bidang salah satunya adalah berinvestasi dalam pembangunan suatu tempat usaha yang berhubungan dengan tanah.

Sesuai dengan isi yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa ruang lingkup bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Tanah diberikan kepada dan dimiliki oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh Undang-Undang adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan, ketentuan mengenai Tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam ruang lingkup Agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak. Tanah sebagai bagian dari bumi disebut 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, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.”¹

Tanah yang dimaksud disini adalah mengatur mengenai haknya saja, yaitu hak atas tanah tersebut yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1). Dimana hak-hak atas tanah/hak atas permukaan bumi terdiri dari beberapa macam, yang dapat didapat, dimiliki, dan dikuasai oleh seseorang atau lebih badan-badan hukum.

Tanah merupakan bagian penting dalam kehidupan yang keberadaannya harus dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kepentingan rakyat. Sebagaimana keterkaitan manusia dengan tanah dikemukakan oleh Gouw Giok Siong,² yang mengatakan bahwa: “Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah.”

Dalam hal pembangunan suatu tempat usaha atau pun untuk tempat tinggal untuk Warga Negara Asing, tentunya ada kepemilikan hak atas tanah,

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria*, (Jakarta:Kencana, 2013), hal. 9-10

² Gow Giok Siong, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Jakarta;Keng Po, 2000), hal.46

yang mana untuk Warga Negara Asing kepemilikan hak atas tanah di Indonesia dibatasi oleh Undang-undang. Melihat kondisi tersebut, pemerintah mengaturnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA mengatur mengenai bentuk-bentuk penguasaan atas tanah oleh warga Negara asing, berupa hak pakai dan hak sewa.

Peraturan mengenai tanah hak milik yang diatur dalam UUPA menganut asas kebangsaan atau asas nasionalitas yaitu hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, hal ini di tuangkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA jo. Pasal 26 ayat (2) yang menjelaskan Hanya Warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan.

Asas ini hanya memberikan hak kepada Warga Negara Indonesia (WNI) dalam kepemilikan hak atas tanah, telah tertutup kemungkinan Warga Negara Asing (WNI) untuk dapat memilikinya. Hal ini jelas bahwa hak kepemilikan atas tanah tertentu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, di wilayah Indonesia diperuntukkan hanya untuk Warga Negara Indonesia.³

³ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan bagi Tanah dan Benda Lain yang Melekat pada Tanah dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal, (Suatu Konsep dalam Menyongsong Lahirnya Lembaga Hak Tanggungan)* (Citra Aditya Bakti: Bandung, 1996), hal. 114.

Adanya peraturan ini dikarenakan untuk menjaga Indonesia agar dikemudian hari tanah milik negara tidak dikuasai oleh Warga Negara Asing, yang mana Warga Negara Asing tersebut biasanya membeli tanah untuk keperluan bisnis, ataupun untuk tempat tinggal selama di Indonesia. Pembatasan kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing juga harus kita jaga, karena dengan semakin banyaknya Warga Negara Asing memiliki tanah di Indonesia dan membangunya untuk investasi maka Warga Negara Indonesia mengalami keterbatasan untuk memiliki tanah di negara sendiri dan membangun usaha di negara sendiri.

Masalah pertanahan semakin bertambah akibat semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dan terbatas luas tanah yang ada. Tanah sebagai sumber kehidupan sering menjadi objek sengketa dengan berbagai kepentingan di dalamnya. Saat ini banyak terjadi penguasaan tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun dengan cara yang terselubung yaitu dengan Perjanjian salah satunya yang akan dibahas di sini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana dilakukan sebelum adanya Perjanjian Jual Beli yang di tuangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian atau Kontrak menurut R. Subekti, Kontrak adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁴ Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang. Perikatan itu sendiri dapat

⁴ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2012), hlm.95.

dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan lain ada kewajiban sedangkan Perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.⁵ Sehingga adanya perjanjian muncullah perikatan.

Kontrak adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, demikian ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi mengenai kontrak yang tidak lain merupakan perjanjian.⁶ Dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari (Pernyataan) kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya perjanjian.⁷

Suatu kontrak tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifatnya kontrak dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam kontrak, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan didalamnya.

Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Mengikat atau tidaknya suatu kontrak terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidak sahnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut. Sah atau tidaknya suatu kontrak dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen

⁵ J. Satrio, Hukum Perjanjian, (Bandung:Citra Aditya Bakti 1992), hlm. 3

⁶ Zainal Asikin, *Op.cit*, hlm. 16.

⁷ Herlien Bduiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, (Bandung:Citra Aditya Bakti 2011), hlm. 15

hukum yang terkonkritisasi dalam wujud syarat sahnya perjanjian yang diatur secara sistematis dalam buku III KUHPerduta, yaitu:⁸

1. Syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta;
2. Syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur di luar pasal 1320 KUHPerduta, yaitu Pasal 1335, pasal 1339, dan Pasal 1347 KUHPerduta.

Kepemilikan tanah di Indonesia dibuktikan dengan Sertipikat yang mana salah satu beralihnya Sertipikat yaitu dengan Perjanjian jual beli yang mana di tuangkan dalam Akta Jual Beli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah:

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian menurut Pasal 1457 KUH Perdata tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik, dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan.

Sebelum adanya Perjanjian Jual beli terkadang terdapat perjanjian terdahulu yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli terdiri dari Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli, yang

⁸ Muhammad Syaiffudin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju 2012), hlm. 110.

mana pengertian Perjanjian telah disebut diatas, sedangkan Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti dalam bukunya merupakan perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.⁹

Sebagaimana telah di jelaskan tentang pengertiannya, maka kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan awal lahirnya perjanjian pokoknya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan dalam bentuk akta dibawah tangan dan akta notariil. Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.¹⁰ Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan. Akta otentik terutama

⁹ R. Subekti, Hukum Perjanjian, (Jakarta: Intermasa, 1998), hlm. 75

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 2008, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, (selanjutnya disingkat Sudikno Mertokusumo II), hal.125

memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagian besar menggunakan akta notariil karena mempunyai kekuatan hukum yang lebih kuat, tetapi Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bisa juga menimbulkan sengketa yang bisa merugikan kedua belah pihak. Salah satunya yang dapat dilihat adalah berdasarkan kasus yang terdapat di Bali.

Dalam hal terjadi sengketa seperti yang tersebut diatas, Salah satunya yaitu Perjanjian Pinjam Nama dimana setelah beberapa tahun kemudian diubah dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Tety Carolina selaku Penggugat dengan Mr. Bruno Piazza (alm) selaku suami tergugat 2 yaitu Mrs. Susi Johnston. Sengketa diantara mereka berawal dari Tety Carolina yang mendapat kabar melalui media sosial bahwa Bruno Piazza (alm) telah meninggal dan dari sinilah Penggugat yaitu Tety Carolina menggugat ahli waris dari Bruno Piazza (alm) yaitu Susi Johnston sebagai Terugat 2 dan I Made Pria Dharsana, S.H., selaku tergugat 1 yang merupakan pejabat Notaris di Kuta, Kabupaten Badung, dimana disebutkan sebelumnya diatas bahwa Tety Carolina menggugat tergugat 1 untuk membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dianggap oleh Penggugat yang mana menurutnya Perjanjian tersebut adalah Perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Bruno Piazza (alm) dan menggugat tergugat 1 untuk membayar biaya sewa menyewa selama mereka tinggal dan mengosongkan tanah yang menjadi sengketa tersebut diatas.

Didalam kenyataannya Akta yang dibuat pada 28 November 2005 adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana Pihak Pertama sebagai Penjual yaitu Tety Carolina dengan persetujuan Aulia Sofyan (alm) selaku mantan suaminya dan Pihak Kedua Mr. Bruno Piazza (alm) sebagai pembeli. Namun sebelum adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini ternyata antara Bruno Piazza (alm) dengan Tety Carolina sudah ada Perjanjian Pinjam Nama, Perjanjian ini dilakukan pada tanggal 24 Januari 2000 dihadapan Notaris Tutik Danakusumah, S.H., di Denpasar dan Tety Carolina juga mendapat imbalan secukupnya dari Mr. Bruno Piazza (alm), dimana semua itu dilakukan dengan penuh kesadaran, kepercayaan dan tanpa adanya paksaan.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam latar belakang sebagaimana tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk menulis dan mengkaji lebih dalam tentang **“TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 1540 K/Pdt/2014)”**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka penulis menemukan permasalahan hukum yang perlu untuk di analisis terkait dalam penelitian ini, yaitu:

1. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dalam Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014 merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak yang membuatnya?

2. Apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dalam Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014 dapat dijadikan bukti peralihan Hak atas tanah menurut Hukum yang berlaku di Indonesia?

1.3. Maksud dan Tujuan Penelitian

Berdasarkan Rumusan Permasalahan maka maksud dan tujuan penelitian adalah:

1. Untuk dapat mengetahui sah atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal kaitannya dengan dengan kepemilikan tanah oleh Warga Negara asing, dan dapat dibatalkan atau tidaknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia dalam Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014.
2. Untuk dapat mengetahui Perjanjian Perjanjian Pengikata Jual Beli dalam hal kaitannya dengan dengan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing merupakan bukti peralihan hak atas tanah berdasarkan peraturan yang berlaku di Indonesia dalam Putusan Nomor 1540 K/Pdt/2014 .

1.4. Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian hukum ini, maka diharapkan akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis yaitu hasil penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat berguna dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya di bidang kenotariatan dan dapat dijadikan sebagai bahan kajian dan bahan penelitian lebih lanjut sehingga memperjelas mengenai penguasaan hak

atas tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli untuk menguasai hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis yaitu hasil penelitian dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi tambahan acuan hukum positif dan memberikan pemikiran untuk dijadikan bahan pertimbangan /pedoman bagi Warga Negara Indonesia yang ingin mengalihkan hak miliknya kepada Warga Negara Asing melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli terlebih dahulu.

1.5. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari lima bab yang memiliki keterkaitan satu dengan yang lain. Sistematika penulisan tesis ini sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan tentang Latar Belakang Penelitian, Pembatasan dan Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian.

BAB II : Tinjauan Pustaka, dalam bab ini menjadi acuan dari bahan-bahan pustaka dimana diuraikan tentang tinjauan umum yang dijadikan sebagai landasan teori dengan garis besar penelitian dalam Bab I, mengenai tinjauan umum tentang kepemilikan hak atas tanah dan perjanjian

BAB III: Metode penelitian, dalam bab ini menguraikan tentang metode penelitian yang menjelaskan tentang metode pendekatan, teknik pengumpulan data, dan jenis penelitian.

BAB IV: Hasil penelitian dan analisis, berisikan tentang pembahasan dalam hak kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan

Nomor 1540 K/Pdt/2014)

BAB V : Penutup, dalam bab ini terdiri dari kesimpulan yang berkaitan dengan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan disertai dengan saran-saran yang memiliki daya guna bagi pihak-pihak khususnya untuk Warga Negara Asing yang akan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

