

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Globalisasi memberikan dampak yang sangat terasa di berbagai belahan dunia. Salah satu dampak nyata terasa pada perkembangan dunia usaha yang berkembang sangat pesat pada era sekarang ini. Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam beberapa dekade belakangan ini, Indonesia telah mengalami banyak kemajuan dalam pembangunan nasional.¹ Arti dari pembangunan nasional adalah serangkaian upaya dari pemerintah untuk melakukan pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kehidupan warga negara Indonesia, bangsa, dan negara dalam rangka mewujudkan tujuan nasional. Berdasarkan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Selanjutnya disebut sebagai **UUD 1945**) salah satu tujuan nasional adalah mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur. Sehubungan dengan adanya pembangunan nasional, maka pembangunan yang merata di segala bidang sangat diperlukan yang mana salah satu pembangunan yang paling penting pada bidang ekonomi.

Salah satu penyebab pembangunan ekonomi di Indonesia dapat berkembang karena terdapat banyak investor asing yang berinvestasi di

¹ Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Bisnis Anti Monopoli*, cet. 3, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hal.7.

Indonesia.² Investasi yang dilakukan oleh investor asing tersebut dapat dilakukan melalui 2 (dua) metode baik dengan investasi langsung maupun investasi tidak langsung. Investasi langsung biasanya dilakukan dengan cara pendirian perusahaan baru, pabrik baru, dan lain sebagainya sehingga memberikan dampak positif ke Indonesia yang mana salah satunya adalah terbukanya lapangan pekerjaan bagi warga negara Indonesia dan meningkatkan taraf hidup warga negara Indonesia yang mendapatkan pekerjaan tersebut. Selain investasi langsung, investor asing juga bisa melakukan investasi melalui investasi tidak langsung yang mana biasanya investor asing akan membeli saham di perusahaan-perusahaan terbuka yang sahamnya dapat dibeli pada Bursa Efek Indonesia, melakukan akuisisi perusahaan, dan lain sebagainya. Investor-investor asing yang melakukan investasi langsung biasanya akan menempatkan beberapa pekerja asing untuk dapat mengawasi dan memberikan laporan mengenai jalannya perusahaan atau pabrik di Indonesia. Dengan banyaknya investor-investor asing berarti makin banyak juga perusahaan penanaman modal asing dan pekerja-pekerja asing di Indonesia. Pekerja-pekerja asing sebagai manusia pasti

² Lihat pada:

- a) Elsa Catriana, “Investasi Asing dari Singapura Naik 53 Persen pada Kuartal I 2020” <<https://money.kompas.com/read/2020/04/30/134400726/investasi-asing-dari-singapura-naik-53-persen-pada-kuartal-i-2020>>, diakses pada tanggal 15 Maret 2021 pukul 13.30 WIB
- b) Safir Makki, “Lampau Target, Realisasi Investasi Tembus Rp826,3 T di 2020” <<https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20210125104239-532-597939/lampau-target-realisasi-investasi-tembus-rp8263-t-di-2020>>, diakses pada tanggal 13 Maret 2021 pukul 23.58 WIB
- c) Nidia Zuraya, “Investasi Singapura di Indonesia Meningkat” <<https://republika.co.id/berita/qdvgtc383/investasi-singapura-di-indonesia-meningkat>>, diakses pada tanggal 15 Maret 2021 pukul 13.31 WIB

selalu berharap agar kebutuhan pokoknya dapat terpenuhi untuk menjalankan kehidupan sehari-hari. Menurut Purnadi Purbacakara dan Soerjono Soekanto,

“kebutuhan pokok manusia adalah sebagai berikut:³

- 1) *food, shelter, clothing*
- 2) *safety of self and property*
- 3) *self-esteem*
- 4) *self-actualization*
- 5) *love*”

Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (**UU Cipta Kerja**) bahwa salah satu alasan dilakukannya penyelenggaraan rumah atau tempat tinggal agar kebutuhan dasar manusia terpenuhi dan diharapkan dapat meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan rakyat. Sehingga, para pekerja asing yang berada di Indonesia pasti akan mencari cara untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggalnya tersebut yang mana salah satu caranya dengan membeli rumah di Indonesia. Untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal manusia tersebut, maka Indonesia yang sebagai negara hukum⁴ menerbitkan peraturan-peraturan untuk mengontrol kepemilikan warga negara asing atas tanah di Indonesia. Bahwa arti dari negara hukum adalah segala perbuatan dan tindakan dalam negara tersebut haruslah didasarkan kepada hukum. Selain itu, negara hukum juga mengandung arti bahwa negara tersebut

³ Purnadi Purbacakara dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1993), hal. 5.

⁴ Pasal 1 ayat (3) UUD 1945.

akan menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak warga negaranya yang juga diperkuat dengan tumbuhnya norma-norma yang berlaku di dalam kehidupan bermasyarakat.

UUD 1945 yang menjadi dasar penyusunan peraturan perundang-undangan yang berada di bawahnya mengatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.” Arti rakyat yang dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut adalah warga negara Indonesia yang bertujuan agar rakyat Indonesia mendapatkan kesejahteraan dan kemakmuran terhadap kepemilikan tanah dan juga hasil tanah.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (**UU Pokok Agraria**) dibentuk sesuai dengan amanat dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 sebagai dasar konstitusional yang mengatur mengenai pertanahan atau yang dikenal dengan nama agraria. Sebagaimana diatur dalam UU Pokok Agraria, tanah merupakan bagian dari pada permukaan bumi, sedangkan berdasarkan UU Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (**PP 18/2021**), tanah tidak hanya sekadar bagian dari permukaan bumi semata, melainkan termasuk pula ruang di bawah tanah dan permukaan bumi. Sehingga, tanah yang dijelaskan pada UU Pokok Agraria, UU Cipta Kerja dan PP 18/2021 bukanlah mengatur tentang tanah dalam seluruh aspek pertanahan, melainkan hanya mengatur mengenai tanah dalam pengertian

yuridis sehubungan dengan hak atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UU Pokok Agraria secara implisit juga menyebutkan bahwa tanah adalah bagian dari bumi yang bunyinya sebagai berikut:

“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”.⁵

Satu dari beberapa asas yang dianut oleh UU Pokok Agraria adalah asas nasionalitas tercermin di dalam Pasal 9 ayat (1) UU Pokok Agraria yang mengatur bahwa pihak-pihak yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dikhususkan untuk warga negara Indonesia. Hal ini mengindikasikan bahwa UU Pokok Agraria memprioritaskan tanah-tanah yang berada di Indonesia untuk dimiliki oleh warga negara Indonesia. Meskipun demikian, pemerintah Indonesia tidak menutup kemungkinan bagi warga negara asing untuk dapat memiliki rumah atau hunian di Indonesia dengan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

1. warga negara asing tersebut memiliki dokumen keimigrasian untuk dapat tinggal dan bekerja di Indonesia;⁶

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djambatan, 2005), hal. 32.

⁶ Pasal 69 ayat (1) PP 18/2021.

2. kepemilikannya rumah untuk orang asing ini akan memperhatikan minimal harga, luas bidang tanah, jumlah bidang tanah atau unit satuan rumah susun, dan peruntukkan untuk rumah tinggal atau hunian.⁷

Selain itu, rumah atau hunian yang dapat dimiliki oleh warga negara asing terbatas kepada rumah susun serta rumah tapak dengan alas hak berupa hak pakai atau hak pakai di atas hak milik atau hak pengelolaan.⁸ Meskipun peraturan pertanahan di Indonesia telah memberikan hak kepada warga negara asing untuk dapat mempunyai rumah atau hunian dengan hak pakai, namun dengan berbagai pertimbangan warga negara asing masih tetap ingin mempunyai hak penguasaan tanah dengan alas hak berupa hak milik. Hal ini disebabkan karena hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan sepenuhnya dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah serta tidak memiliki jangka waktu berlakunya. Sedangkan untuk hak pakai sendiri memiliki jangka waktu yakni 30 (tiga puluh) tahun sebagaimana dapat diperpanjang selama 20 (dua puluh) tahun dan dapat diperbaharui selama 30 (tiga puluh) tahun.⁹ Ketentuan pada Pasal 21 ayat (1) UU Pokok Agraria sangat tegas menjelaskan bahwa yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia adalah warga negara Indonesia. Hal ini dipertegas pula dalam Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria 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

⁷ Pasal 72 PP 18/2021.

⁸ Pasal 71 ayat (1) PP 18/2021.

⁹ Pasal 52 ayat (1) PP 18/2021.

warga negara di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.”¹⁰

Di sisi lain, Pasal 21 ayat (3) UU Pokok Agraria juga mengatakan bahwa:

“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan 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.”

Sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (3) jo. Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria sudah jelas diatur bahwa warga negara asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia dan apabila ia mendapatkan tanah hak milik baik karena pewarisan atau pencampuran harta, maka ia harus segera mengalihkannya kepada orang lain atau konsekuensinya adalah tanah tersebut akan menjadi tanah negara. Selain itu, dapat dilihat juga apabila seseorang melakukan transaksi jual beli hak milik kepada orang asing atau melakukan transaksi yang bersifat mengalihkan hak milik kepada warga negara asing baik secara langsung maupun secara tidak langsung berakibat batal demi hukum terhadap transaksi tersebut dan tanahnya akan menjadi tanah negara.

¹⁰ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2003), hal. 51.

Selanjutnya ditegaskan pula pada Pasal 49 ayat (2) PP 18/2021 dan Pasal 42 UU Pokok Agraria yang mengatakan bahwa orang asing yang berdomisili di Indonesia diberikan kesempatan untuk dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia dengan alas hak berupa hak pakai. Namun demikian, berdasarkan Pasal 144 ayat (1) UU Cipta Kerja serta Pasal 67 PP 18/2021 diatur juga bahwa selain dapat memiliki hak pakai, warga negara asing diberikan hak untuk memiliki hak milik atas satuan rumah susun yang telah mempunyai izin sebagaimana diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan. Sehingga, berdasarkan hal tersebut sudah jelas bahwasanya orang asing tidak berhak memiliki hak milik atas tanah, melainkan hanya dapat memiliki hak pakai atas tanah kecuali untuk hak milik atas rumah susun mengingat Indonesia menganut asas nasionalitas sebagaimana dapat dilihat pada Pasal 9 ayat (1) UU Pokok Agraria. Mengingat jumlah tanah yang berada di Indonesia terbatas, maka pemerintah Indonesia memprioritaskan tanah-tanah untuk dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia itu sendiri baik tanah yang dikuasai oleh negara maupun yang telah dimiliki oleh perorangan sebagai warga negara Indonesia ataupun badan hukum Indonesia. Hal ini untuk mencegah tanah di Indonesia dikuasai oleh warga negara asing untuk kepentingan pribadi mereka seperti usaha, tempat tinggal dan lain sebagainya.

Mengingat kota-kota di Indonesia terutama Bali cukup sering di kunjungi oleh turis asing¹¹ maka sangatlah wajar apabila tanah-tanah di Indonesia terutama Bali banyak diminati oleh warga negara asing. Apabila pemerintah Indonesia tidak mencari cara untuk menjaga tanah-tanah yang berada di Indonesia untuk dimiliki oleh warga negara Indonesia itu sendiri, maka dikhawatirkan untuk beberapa tahun ke depan tanah di Indonesia akan banyak dikuasai oleh warga negara asing baik sebagai tempat usaha maupun tempat tinggal yang dapat menurunkan kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia. Berdasarkan sebab-sebab obyektif yang diuraikan sebelumnya, maka kepemilikan warga negara asing terhadap hak milik atas tanah di Indonesia dilarang tegas oleh hukum positif Indonesia.¹²

Salah satu cara perolehan hak penguasaan atas tanah hak milik yang dapat dilakukan oleh warga negara asing adalah melalui jual beli. Pengertian jual beli tanah ini agak berbeda sebagaimana jual beli yang diatur oleh Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (**KUHPerdata**) yang mana jual beli tanah merupakan suatu perbuatan yang menyebabkan akibat hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya. Pembayaran jual beli tanah ini juga harus dilakukan dengan cara terang dan tunai.¹³ Arti dari terang

¹¹ Lihat pada Novianti Siswandini, “Ini alasan Bali begitu populer di kalangan turis asing maupun domestik” <<https://lifestyle.kontan.co.id/news/ini-alasan-bali-begitu-populer-di-kalangan-turis-asing-maupun-domestik>>, diakses pada 15 Maret 2021 pukul 22.21 WIB.

¹² Bachtiar Mustafa, *Hukum Agraria Dan Perspektif*, (Bandung: Remaja Karya, 1998), hal. 22.

¹³ Menurut KUHPerdata, jual beli adalah perjanjian yang mana para pihak dalam perjanjian tersebut saling mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

adalah perbuatan hukum tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, sedangkan arti dari tunai adalah pemindahan hak dan pembayaran harga dilakukan secara bersamaan.¹⁴

Jual beli yang dilakukan oleh warga negara asing untuk mendapatkan hak milik atas tanah berbeda dengan jual beli tanah pada umumnya, karena beberapa hasil penelitian mengungkap banyak warga negara asing yang menggunakan *nominee arrangement* dengan warga negara Indonesia.¹⁵ Penggunaan *nominee*, atau penggunaan nama-nama pihak ketiga juga sering kali digunakan untuk modus penyembunyian dan/atau penyamaran harta kekayaan oleh para pelaku kejahatan kerah putih atau *white-collar-crime*.¹⁶ Dalam Kamus Terminologi Hukum, *nominee* diartikan dengan atas nama orang lain.¹⁷ Selanjutnya *Black Law Dictionary* mendefinisikan *nominee*, yaitu:¹⁸

1. Seseorang yang diusulkan untuk jabatan, keanggotaan, penghargaan, atau seperti status judul. Seorang individu yang mencari nominasi, pemilihan atau pengangkatan merupakan seorang kandidat. Kandidat untuk pemilihan menjadi *nominee* setelah dinominasikan secara resmi.

¹⁴ Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2017), hal. 74-75.

¹⁵ Lihat pada Suhaiela Bahfein, "MA Tak Akui Praktik Pinjam Nama WNA atas Kepemilikan Tanah" <<https://properti.kompas.com/read/2020/02/18/195049521/ma-tak-akui-praktik-pinjam-nama-wna-atas-kepemilikan-tanah>>, diakses pada tanggal 15 Maret 2021 pukul 13.32 WIB.

¹⁶ Gunanegara, *Intelijen Pertanahan: Deteksi Dini Kerugian Negara (Dialektika Politik Hukum Agraria)*, (Jakarta: Tatanusa, 2017), hal. 179.

¹⁷ I.P.M. Ranuhandoko B.A, *Terminologi Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1996), hal. 415.

¹⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary, Eighth Edition*, (United States of America: Thomson West, 2004), hal. 1076.

2. Seseorang yang ditunjuk untuk bertindak menggantikan orang lain, biasanya dengan cara yang sangat terbatas.
3. Pihak yang memegang hak hukum kosong untuk kepentingan orang lain atau yang menerima dan mendistribusikan dana untuk kepentingan orang lain.

Nominee arrangement merupakan suatu upaya penyelundupan hukum yang dilakukan oleh warga negara asing untuk dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia yang mana dalam melakukan jual beli hak milik atas tanah tersebut akan menggunakan nama warga negara Indonesia, sehingga secara terlihat seolah-olah tanah hak milik tersebut dimiliki oleh warga negara Indonesia dan secara kasat mata terlihat tidak menyalahkan peraturan. Namun, di sisi lain, terhadap warga negara Indonesia dan warga negara asing akan dibuatkan serangkaian perjanjian yang biasanya dilakukan dengan cara pemberian kuasa¹⁹ untuk melakukan segala perbuatan hukum sehubungan dengan hak milik atas tanah tersebut.²⁰

Pada umumnya dalam *nominee arrangement* akan terdapat suatu perjanjian pokok yang kemudian diikuti dengan adanya perjanjian-perjanjian *accessoir* terkait dengan penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing yang menunjukkan indikasi terjadinya penyelundupan hukum.²¹ Apabila praktik

¹⁹ Kuasa yang diberikan kepada warga negara asing ini akan berbentuk kuasa mutlak (tidak dapat ditarik kembali).

²⁰ Maria SW Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2006), hal. 162.

²¹ *Ibid*, hal. 17.

nominee arrangement ini diketahui oleh instansi-instansi yang berwenang, maka terhadap transaksi yang mengalihkan kepemilikan hak milik kepada asing akan diputuskan dan dinyatakan batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara sebagaimana diatur pada Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria.²² Jadi, pada intinya *nominee arrangement* merupakan sebuah pengaturan yang mana warga negara asing akan bekerja sama dengan warga negara Indonesia untuk meminjam nama warga negara Indonesia supaya mendapatkan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan pembuatan suatu perjanjian pokok dan diikuti dengan perjanjian *accessoir* dengan tujuan untuk penyelundupan hukum.

Pada dasarnya perjanjian yang dibuat sehubungan dengan *nominee arrangement* tetap tunduk kepada asas-asas perjanjian yang termasuk namun tidak terbatas pada asas kebebasan berkontrak yang memberikan jaminan bahwa seseorang memiliki keleluasaan untuk membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan kesusilaan, kepentingan umum dan peraturan perundang-undangan. Munculnya asas kebebasan berkontrak juga disebabkan karena sifat Buku III KUHPerdara yang terbuka yang berarti para pihak dapat mengesampingkan ketentuan-ketentuan yang diatur di dalamnya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.²³ Biasanya perjanjian sehubungan untuk *nominee arrangement* ini juga dibuat dalam bentuk akta

²² Bachtiar Mustafa, *Op.Cit*, hal. 11.

²³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja GrafindoPersada, 2007), hal. 4.

otentik atau akta notaris dengan tujuan agar warga negara asing mendapatkan jaminan kepastian hukum dan agar akta autentik tersebut dapat dijadikan alat bukti yang sempurna sehubungan dengan kepemilikan hak milik atas tanah baik untuk kepentingan dirinya sendiri maupun sebagai alat bukti di pengadilan.²⁴

Salah satu contoh praktik perjanjian jual beli dengan menggunakan skema *nominee arrangement* terjadi di Bali yang kemudian menjadi obyek perkara di lembaga peradilan di Denpasar dan terdaftar dalam perkara nomor: 510/Pdt.G/2012/Pn.Dps. Pada perkara tersebut melibatkan Franco Varone sebagai Penggugat, dan Michael Frank Zabel sebagai Tergugat I dan Nga Rossy Yuliarti sebagai Tergugat II. Adapun yang menjadi pokok perkara dari mereka adalah Penggugat dan Tergugat I merupakan mitra bisnis yang sepakat untuk melakukan pembelian aset tanah di daerah Seminyak, Bali yang mana terhadap aset tanah tersebut akan dilakukan pembangunan sebuah villa. Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk melaksanakan pembelian tanah dan menunjuk Tergugat II sebagai *nominee* atas Sertifikat Hak Milik yang akan mejadi obyek jual beli, yang nantinya menjadi obyek perkara. Pembayaran terhadap pembelian bidang tanah Sertifikat Hak Milik tersebut dilakukan oleh Penggugat dan kemudian dibangun 2 (dua) bangunan villa di atas Sertifikat Hak Milik No. 528/Kelurahan Seminyak dan Sertifikat Hak Milik No. 529/Kelurahan Seminyak. Bahwa di

²⁴ Ni Putu Tanjung Eka Wijayani dan Luh Nila Winarni, “Penyelesaian Sengketa Perjanjian Nominee Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Kepada Warga Negara Asing (WNA) Ditinjau dari Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria”, *Jurnal Aktual Justice Volume 3 No. 2*, November 2018, hal. 21.

kemudian hari, terdapat ketidakharmonisan dalam kerjasama antara Penggugat dan Para Tergugat yang mengakibatkan Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat di Pengadilan Negeri Denpasar yang mana dalam salah satu petitumnya, Penggugat meminta Majelis Hakim untuk menunjuk seseorang sebagai *nominee* atas keseluruhan bidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat.

Beranjak dari perkara di atas dan sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UU Pokok Agraria dijelaskan bahwa setiap perbuatan yang dimaksudkan untuk secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, namun demikian Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 510/Pdt.G/2012/Pn.Dps. dalam amar putusannya malah mengabulkan dengan memuat *nominee arrangement* baru sebagaimana petitum Penggugat dan menunjuk Suriantama Nasution, SE, SH, MM sebagai *nominee* dari Penggugat dan putusan ini juga telah diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Nomor: 98/PDT/2014/PT.DPS, Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1995K/Pdt./2015, serta Putusan Mahkamah Agung Nomor: 679PK/Pdt/2017

Sebagaimana hal-hal yang telah Penulis uraikan di atas, maka Penulis ingin mengetahui, meneliti dan menganalisis asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja, serta meneliti pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok

Agraria. Hal ini disebabkan karena masih banyaknya warga negara asing yang menggunakan *nominee arrangement* untuk mendapatkan kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia yang sudah cenderung pada penyelundupan-penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum ini harus segera diatasi karena dapat merugikan Negara Republik Indonesia serta warga-warga negara Indonesia karena tanah yang seharusnya menjadi hak dari warga negara Indonesia dapat dimiliki oleh warga negara asing. Inilah yang menjadi pertimbangan Penulis untuk melakukan penelitian yang berjudul “*Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia atas Tanah Hak Milik dengan Nominee Arrangement di Bali. (Studi Kasus Putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 Tahun 2017)*”.

1.2. Rumusan Masalah

Mengacu kepada latar belakang tersebut di atas, maka rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Bagaimana asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja?
2. Bagaimana pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok Agraria?

1.3. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan latar belakang dan rumusan masalah yang telah Penulis uraikan di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini

adalah untuk mengembangkan hukum mengenai penerapan perjanjian jual beli tanah hak milik dengan *nominee arrangement* di Bali terutama mengenai hal-hal sebagai berikut:

1. Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja.
2. Pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok Agraria.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan oleh Penulis dari adanya hasil penelitian ini ditujukan untuk 2 (dua) aspek yakni:

1. Manfaat Teoritis:

Dalam aspek akademik, Penulis berharap bahwa manfaat dari penelitian ini adalah untuk mengembangkan ilmu hukum terutama di bidang hukum bisnis dan bagian perjanjian dan pertanahan serta memberikan sumbangan pengetahuan mengenai penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja, serta pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok Agraria.

2. Manfaat Praktis:

Penulis berharap agar tulisan “*Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia atas Tanah Hak Milik dengan Nominee Arrangement di Bali. (Studi Kasus Putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 Tahun 2017)*” ini dapat diaplikasikan dalam kehidupan masyarakat terutama bagi warga negara Indonesia yang ditawarkan untuk menjadi *nominee* oleh warga negara asing, warga negara asing yang berkehendak untuk melakukan *nominee arrangement* di Indonesia, serta bagi Notaris yang diminta untuk membuat akta yang mengandung unsur *nominee arrangement* baik oleh warga negara asing maupun oleh warga negara Indonesia. Penulis berharap dengan adanya tulisan ini, maka warga negara Indonesia, warga negara asing serta Notaris terutama yang berada di Bali lebih mengerti mengenai penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia atas tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja, serta pandangan KUHPerdota dan UU Pokok Agraria mengenai *nominee arrangement*.

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk mengorganisasikan tulisan ini, maka Penulis membuat sebuah sistematika sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab I ini, Penulis akan menguraikan mengenai latar belakang penulisan penelitian yang berjudul “*Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia atas Tanah Hak Milik dengan Nominee Arrangement di Bali. (Studi Kasus Putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 Tahun 2017)*” yang dijadikan sebagai topik pembahasan dalam penelitian ini. Dalam bab ini juga terdapat rumusan masalah yang akan mempertegas problematika apa yang akan dibahas dalam tulisan ini, sehingga tujuan daripada adanya penelitian ini juga menjadi lebih jelas, terstruktur, serta bermanfaat. Sistematika dari penelitian di Bab I terdiri dari:

1. Latar belakang masalah;
2. Rumusan masalah;
3. Tujuan penelitian;
4. Manfaat penelitian yang terdiri dari:
 1. Manfaat Teoritis
 2. Manfaat Praktis
5. Sistematika penulisan, yang memuat tentang uraian singkat dari Bab I sampai dengan Bab V.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini berisikan tentang kerangka konseptual dan kerangka teori yang akan mendukung hasil penelitian dan analisis Penulis.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab III ini memuat mengenai jenis penelitian apa yang dilakukan, pendekatan penelitian yang digunakan, tipe penelitian apa yang dipakai, data-data apa saja yang dibutuhkan, teknik pengumpulan data tersebut, dan teknik analisis data dari penelitian ini.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab IV ini mengidentifikasi dan menganalisis penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja, serta pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok Agraria.

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab V ini memuat mengenai kesimpulan yang diperoleh oleh Penulis sehubungan dengan penelitian yang sudah dilakukan oleh Penulis dengan menelusuri dan menemukan penerapan asas kebebasan berkontrak dalam jual beli tanah hak milik di Bali dengan *nominee arrangement* ditinjau dari UU Pokok Agraria dan UU Cipta Kerja, serta pertimbangan hukum dan amar putusan Nomor 679 PK/Pdt/2017 ditinjau dari KUHPerdara dan UU Pokok Agraria. Selanjutnya, Penulis juga akan memberikan saran mengenai pengaturan mengenai *nominee arrangement* ini.