

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut “UUD 1945”) secara tegas menjelaskan bahwa segala sumber daya alam strategis yang terkandung di dalam wilayah Indonesia dikuasai oleh negara dan harus dipergunakan untuk kemakmuran rakyat.¹ Dengan adanya pasal yang menjunjung tinggi kemakmuran rakyat seperti dalam Pasal 33, Warga Negara Asing (selanjutnya disebut “WNA”) dilarang untuk memiliki tanah di wilayah Indonesia.² Larangan ini terpampang jelas dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), dimana pada umumnya kepemilikan atas tanah dapat berupa Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut “SHM”).³ Namun, dengan adanya asas Larangan Pengasingan Tanah, WNA tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.⁴ Sebelum mendalami lebih lanjut larangan ini, sangatlah penting untuk memahami betul perbedaan antar kewarganegaraan. Undang-Undang

¹ Ahmad Redi, “Dinamika Konsepsi Penguasaan Negara atas Sumber Daya Alam”, Jurnal Konstitusi Volume 12, Nomor 2 Juni, 2015, hal. 401

² Maria S.W. Sumardjono. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2006)

³ Mangiliwati Winardi, “Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) di Wilayah Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, Jurnal Repertorium Vol IV, Nomor 1 Januari-Juni, 2017, hal. 62

⁴ FX. Sumarja, “Larangan Pengasingan Tanah dan peluang Investasi asing di Inodnesia”, Jurnal Media Hukum Vol. 21, No. 1, Juni, 2014, hal. 143

Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia (selanjutnya disebut “UU Kewarganegaraan”) membedakan WNI dan WNA. Perbedaan antara WNI dan WNA berkitab pada perbedaan hubungan hukum yang timbul terhadap kepemilikan tanah.⁵

Pasal 7 UU Kewarganegaraan berisi “Setiap orang yang bukan Warga Negara Indonesia diperlakukan sebagai orang asing”, oleh karena itu WNA dapat didefinisikan sebagai semua orang selain WNI. Setiap tahunnya, tercatat kunjungan WNA mencapai sekitar 16 (enam belas) juta kunjungan ke Indonesia.⁶ Direktorat Jenderal Imigrasi mencatat telah diterbitkan 141.082 (seratus empat puluh satu ribu dan delapan puluh dua) izin tinggal keimigrasian kepada WNA untuk tinggal dan berada di Indonesia pada periode Januari hingga April 2017.⁷ Meskipun demikian, semenjak Pandemi Covid-19 maka terjadi penurunan jumlah WNA yang datang ke Indonesia jika dibandingkan pada tahun-tahun sebelumnya sebagaimana disebutkan oleh Menteri Hukum dan HAM Yasonna Laoly.⁸

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang yang banyak diminati oleh investor asing untuk menanamkan modal khususnya di bidang

⁵ Eka Octavianus, Farida Patittingi, Susyanti Nur, “Penyelundupan Hukum oleh Orang Asing dalam Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah”. Makassar: Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, hal. 4

⁶ Badan Pusat Statistik, “Jumlah kunjungan wisman ke Indonesia Desember 2019 mencapai 1,38 juta kunjungan.”, <<https://www.bps.go.id/pressrelease/2020/02/03/1711/jumlah-kunjungan-wisman-ke-indonesia-desember-2019-mencapai-1-38-juta-kunjungan-.html>>, diakses 25 Februari 2021

⁷ Tangerangonline, “Berapa Jumlah Izin Tinggal WNA di Indonesia yang Diterbitkan Imigrasi?”, <<https://tangerangonline.id/2017/05/22/berapa-jumlah-izin-tinggal-wna-di-indonesia-yang-diterbitkan-imigrasi/>>, diakses 25 Februari 2021

⁸ Ardito Ramadhan. “Yasonna Sebut 151.563 WNA Masuk ke Indonesia 2021, Paling Banyak dari China”, <<https://nasional.kompas.com/read/2021/06/09/11572301/yasonna-sebut-151563-wna-masuk-ke-indonesia-januari-mei-2021-paling-banyak>>, diakses 7 September 2021

real estate.⁹ Namun, terdapat larangan yang menghadang WNA dari memiliki tanah di Indonesia. Seorang WNA hanya dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak pakai dan hak sewa menurut Pasal 42 dan 45 UUPA.¹⁰ Sedangkan WNI dapat memperoleh hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak yang sifatnya sementara, berdasarkan pasal 16 UUPA. Dengan demikian, terdapat pembatasan antara hak yang dapat diperoleh oleh WNA dan WNI karena hanya WNI yang memiliki hak milik atas tanah.¹¹

Kebijakan Reforma Agraria yang mendasari UUPA kemudian saat ini diimplementasikan dalam Perpres Nomor 86 tahun 2018 tentang Reforma Agraria (selanjutnya disebut **“Perpres Reforma Agraria”**). Pelaksanaan dari Reforma Agraria menurut Pasal 5 Perpres Reforma Agraria dibagi menjadi dua yaitu penataan aset dan penataan akses.¹² Selanjutnya penataan aset berkaitan dengan redistribusi tanah dan legalisasi aset berdasarkan Pasal 6 Perpres Reforma Agraria. Subjek Reforma Agraria yang terdapat dalam Perpres tersebut tidak mencantumkan Warga Negara

⁹ Aldi Geri Lumban Tobing, “Tiga Sektor Ini Paling Diminati Investor Asing”, <<https://www.beritajakarta.id/read/76923/tiga-sektor-ini-paling-diminati-investor-asing#.YDpzy8RrOQ>>, diakses 28 Februari 2021

¹⁰ Anissa Fitria, “Kajian Yuridis Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung Bali”, Lex Jurnalica Volume 15, Nomor 2, hal. 92

¹¹ Suparji, “Politics of Legal in Nominee Agreement and Its Practice in Indonesia”, Journal of Advanced Research in Law and Economics Volume 11, Number 1, hal. 196

¹² Retno Sulistyarningsih, “Reforma Agraria di Indonesia”, Jurnal Perspektif Volume 26, Nomor 1, Januari, 2021, hal. 59

Asing sebagai salah satu subjek Reforma Agraria melainkan memfasilitasi modal asing.¹³

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut “UU Cipta Kerja”) di dalamnya menambahkan bahwa warga negara asing yang memiliki izin sesuai peraturan perundang-undangan dapat memiliki Hak Milik atas satuan rumah susun dalam Pasal 144 UU Cipta Kerja.¹⁴ Selain dari kebijakan tersebut, tidak ada perubahan mengenai kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia.

Penjelasan tujuan UUPA mencantumkan bahwa salah satu penyebab terhambatnya cita-cita masyarakat Indonesia adalah karena hukum agraria pada masa penjajahan tidak menjamin kepastian hukum bagi rakyat asli.¹⁵ Menurut Pasal 26 ayat (1) UUD 1945 berisi:

“Yang menjadi Warga Negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan Undang-undang sebagai Warga Negara.”¹⁶

Sehingga UUPA menganut asas kebangsaan yang hanya memperbolehkan WNI saja untuk memegang hak milik atas tanah.¹⁷

Penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia dapat menimbulkan sengketa pertanahan yang sering ditemukan pada proyek pembangunan umumnya

¹³ *Ibid.*, hal. 61

¹⁴ Erizka Permatasari, “Hak atas Tanah dan Bangunan bagi Orang Asing di Indonesia”, <<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/c1395/hak-atas-tanah-dan-bangunan-bagi-orang-asing-di-indonesia/>>, diakses 7 September 2021

¹⁵ Penjelasan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*.

¹⁶ Pasal 26 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

¹⁷ I Made Darma Putra Sucahya dan I Gede Pasek Eka Wisanjaya, “Fungsi Prinsip Asas Kebangsaan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria”. Bali: Universitas Udayana, hal. 4

merupakan pertentangan hak dan kepentingan antara penduduk lokal dengan kekuatan-kekuatan luar yang mencari keuntungan dari proyek pembangunan.¹⁸ Dalam proyek pembangunan sering ditemukan bahwa hak penduduk lokal dikesampingkan untuk tujuan pembangunan ekonomi di Indonesia oleh WNA.¹⁹

Masih banyak masyarakat yang tidak mengetahui mengapa WNA hanya dapat memperoleh hak atas tanah berupa hak pakai dan hak sewa di Indonesia. Meskipun demikian, terdapat banyak sengketa hukum dan penyelundupan hukum yang berkaitan dengan penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia.²⁰ Hal ini seringkali dilakukan melalui praktik perjanjian pinjam nama (perjanjian *nominee*) yang banyak ditemukan di wilayah Indonesia. Yang mana seorang WNA memperoleh tanah atas hak milik di Indonesia dengan meminjam nama orang lain, yang biasanya merupakan WNI.²¹ Terdapat beberapa interpretasi yang mengatakan bahwa WNA dilarang untuk memiliki tanah tetapi tidak ada larangan untuk menguasai tanah.²² Perjanjian *nominee* dibentuk atas kesadaran bahwa subjek hak atas tanah (tanah atas Hak Milik/Hak Guna Bangunan) tidak dapat menjadi

¹⁸ Mangiliwati Winardi, *loc. cit*

¹⁹ Abdul Haris, "Pengaruh Penatagunaan Tanah terhadap keberhasilan Pembangunan Infrastruktur dan Ekonomi", hal. 5

²⁰ Reni Anggriani dan Ayura Monica Zandra, "Nominee Contract Practice on Ownership of Foreign National Land in Indonesia", Jurnal Hukum Novelty, Volume 12, Issue 01, 2021, hal. 105

²¹ Indah Esti Cahyani, M Farid Amirullah dan Aryani Witasari, "Juridical Review Of Nominee Agreement In Land Of Tenure Property Rights Under The Book Of Civil Law And Agraria", Jurnal Akta Vol 5, Issue 2 Juni 2018, hal. 2

²² Mangiliwati Winardi. *op. cit.* hal. 68

subjek hak atas tanah sehingga WNA dapat menguasai tanah Hak Milik/Hak Guna Bangunan dengan mengatasnamakan WNI.²³

Perjanjian *nominee* diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “**KUHPerdata**”) yang menganut sistem terbuka. Sistem terbuka dalam perjanjian *nominee* memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.²⁴ Perjanjian *nominee* sering disalahgunakan untuk kepentingan pribadi salah satu pihak atau kedua belah pihak dan menimbulkan sebuah celah hukum karena tidak adanya peraturan yang secara nyata dan konkret melarang perjanjian ini secara komprehensif dalam sistem pertanahan di Indonesia. Perjanjian *nominee* merupakan salah satu celah hukum yang memberikan kesempatan bagi WNA untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, biasanya menggunakan identitas WNI sehingga secara yuridis formal tidak bertentangan dengan hukum.²⁵ Dalam menjalani perjanjian *nominee*, WNI sebagai pemberi kuasa memberikan kuasa kepada WNA untuk melakukan segala perbuatan berkaitan dengan hak milik atas tanah tersebut.²⁶ Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang sah karena tidak melanggar peraturan perundang-undangan, namun perjanjian *nominee* digunakan

²³ Andina Damayanti Saputri, “Perjanjian Nominee dalam kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)”, Jurnal Repertorium, Vol II, Nomor 2 Juli – Desember 2015, hal. 97

²⁴ J. Satrio. *Hukum Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 116

²⁵ I Wayan Werasmana Sancaya, “Kekuatan mengikat Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Hak Milik atas Tanah”. Denpasar: Program Studi (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana, hal. 3

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, *op. cit.* hal. 162

untuk mengalihkan atau memindahtangankan hak milik atas tanah kepada warga negara asing. I Gusti Sumanatha, seorang Hakim Agung menyatakan bahwa segala jenis/variasi dari perjanjian *nominee* yang dilakukan untuk memperoleh hak milik atas tanah merupakan penyelundupan hukum (*wetsontduiking/fraus legis*).²⁷

Negara-negara seperti Tiongkok, Singapura, dan Malaysia juga memperbolehkan seorang WNA untuk hanya memperoleh hak pakai dan hak sewa saja terhadap tanah milik negaranya.²⁸ Permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai penguasaan tanah WNA di Indonesia yang seringkali melakukan penyelundupan hukum dan melanggar aturan hukum yang berlaku. Peranan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah “selanjutnya disebut “PPAT”) harus dikaji secara lebih dalam karena terdapat kemungkinan para pihak menggunakan akta autentik untuk penyelundupan hukum terhadap tanah.²⁹

Kasus perjanjian *nominee* sampai pada saat ini merupakan permasalahan yang sering ditemukan sebagai perkara pertanahan di Indonesia.³⁰ Selain itu, belum terdapat suatu kepastian hukum terhadap suatu perjanjian *nominee* yang tertera jelas dalam undang-undang yang berlaku. Salah satu hal yang dapat mengindikasikan perjanjian *nominee*

²⁷ Norman Edwin Elnizar, “Siapa yang Berpeluang Paling Untung dari Perjanjian Nominee?”, <<https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5e513c47eb594/siapa-yang-berpeluang-paling-untung-dari-perjanjian-nominee/>>, diakses 26 Februari 2021

²⁸ Agung Hermansyah, “UU Cipta Kerja dan Hunian untuk WNA”, <<https://analisis.kontan.co.id/news/uu-cipta-kerja-dan-hunian-untuk-wna>>, diakses 26 Februari 2021

²⁹ Eka Octavianus, Farida Patittingi, Susyanti Nur, *Loc.cit*

³⁰ I Wayan Werasmana Sancaya. *op. cit.* hal. 6

sebagai penyelundupan hukum adalah karena secara praktiknya para pihak membuat suatu perjanjian yang “sah” yang di notarisasi oleh Notaris sehingga perjanjian tersebut seolah-olah tidak melanggar hukum.³¹

Suatu perjanjian *nominee* tidak dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah karena pada kenyataannya, perjanjian tersebut batal demi hukum menurut Pasal 1337 KUHPerdara yaitu suatu sebab yang terlarang dan pihak ketiga yang dirugikan dapat membatalkan hal tersebut.³²

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan 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 warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarga-negaraan 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 tersebut diatas meyakinkan Penulis bahwa WNA tidak dapat memiliki hak milik dan perjanjian tersebut batal karena hukum dan tanahnya akan jatuh kepada Negara.³³

Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Oleh karena itu, walaupun terdapat asas kebebasan

³¹ Martin Roestamy, “Konsep Kepemilikan Rumah Bagi Warga Negara Asing dalam rangka Percepatan Peningkatan Investasi di Indonesia”, Jurnal Hukum De’rechstaat, Volume 2, Nomor 2, hal. 131

³² Reni Anggriani dan Ayura Monica Zandra. *op. cit.* hal. 103

³³ *Ibid.*, hal. 104

berkontrak namun apabila tidak memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 mengenai sebab yang halal maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan.³⁴

Pada umumnya, perkara mengenai perjanjian *nominee* muncul karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam hal tidak menjalankan isi dari perjanjian *nominee* sebagaimana mestinya.³⁵ Selain itu, Notaris dan PPAT harus cermat dalam membuat perjanjian sehingga perjanjian seperti demikian tidak terjadi dan dihindarkan.³⁶ Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghindari penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak yang diberikan kepada WNI dalam membuat perjanjian oleh Pasal 1338 (1) KUHPdata. Oleh karena itu, sebagai WNI harus selalu menjaga hak milik agar tetap berada di tangan WNI sebagai upaya untuk memastikan kesejahteraan tetap terjamin.

Pada penelitian ini, Penulis melakukan studi banding dengan negara Thailand yang memiliki permasalahan serupa yaitu mengenai perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah.³⁷ Studi banding pada negara Thailand didasarkan pada fakta bahwa negara tersebut mengatur secara komprehensif dan tegas mengenai larangan kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* dan beberapa regulasinya dapat diimplementasikan di Indonesia. Selain itu,

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Ni Putu Monika Ventari Kusumawati, Ni Ketut Sari Adnyani, dan Ketut Sudiatmaka. “Keabsahan Perjanjian *Nominee* antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik dikaji dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960”, e-Journal Komunitas Yustisia Volume 3, Nomor 2, 2020, hal. 105

³⁶ RenI Anggriani dan Ayura Monica Zandra. *op. cit.* hal. 105

³⁷ “Landownership under Thailand’s Incomprehensible *Nominee* Legislation”, <<https://justinian-lawyers-thailand.com/2019/04/24/nominee/>>, diakses 7 September 2021

negara Thailand dipilih penulis karena terdapat berbagai unsur kemiripan dengan Indonesia seperti isu pertanahan yang sama yaitu dengan adanya perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah sehingga membuat perbandingan ini cukup menarik untuk diteliti.³⁸

Beberapa negara seperti India, China, dan Belanda yang Penulis temukan tidak memiliki permasalahan yang sama dengan yang ada di Indonesia yaitu khususnya mengenai kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee*.³⁹ Negara-negara yang disebutkan diatas hanya memiliki permasalahan mengenai *nominee shareholder* dimana permasalahan tersebut tidak relevan dengan objek penelitian dari Penulis yang meneliti dari aspek kepemilikan tanahnya.⁴⁰ Jika ditinjau lebih dalam maka dapat dilihat bahwa negara Thailand mengatur kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* dengan sangat komprehensif yang dapat dilihat dari Thailand Land Code Act B.E. 2487 (1954) update 2008 (selanjutnya disebut **“Thailand Land Code Act”**, *Foreign Business Act*, kepemilikan tanah dalam perjanjian perkawinan, dan hak waris atas tanah bagi anak dari orangtua yang berkewarganegaraan Thailand dengan WNA.

Selain itu, publisitas dan informasi mengenai kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* terbatas sehingga Penulis memutuskan untuk

³⁸ Chaninat&Leeds, “*Buying Land and Property in Thailand*”, <http://www.thailand-lawyer.com/land_purchase.html>, diakses 3 Agustus 2021

³⁹ Jason Tian, “Nominee Shareholder Agreement under Current Chinese Laws”, <<https://www.sinoblwg.com/nominee-shareholder-agreement-in-current-chinese-laws/>>, diakses 7 September 2021

⁴⁰ Lawyers Netherlands, “Nominee director in the Netherlands”, <<https://www.lawyersnetherlands.com/nominee-director-in-the-netherlands/>>, diakses 7 September 2021

memilih negara Thailand sebagai objek penelitian yang relevan dan informasinya mudah untuk diakses.⁴¹ Apabila regulasi yang digunakan dapat diaplikasikan di dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia maka permasalahan kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* dapat teratasi.

Penulis memilih untuk melakukan studi banding dengan negara lain karena Penulis menemukan bahwa kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* jarang dianalisa dari aspek tersebut. Pada umumnya kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* hanya ditinjau dari keabsahan dari perjanjian *nominee* itu sendiri atau hanya menganalisa putusan terkait dengan kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee*. Penulis berharap dengan menganalisa kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* oleh WNA di negara Thailand maka dapat menunjukkan perspektif baru dan membuka wawasan bagi pembaca.

Kepemilikan tanah oleh warga negara yang bukan warga negara Thailand tidak dilarang pada negara Thailand berdasarkan *Section 86* Thailand Land Code Act yang berisi:

*“Foreigners may acquire land by virtue of the provisions of a treaty granting the ownership of immovable properties and subject to the provisions of this Code.”*⁴²

Atau terjemahan bebasnya, sebagai berikut:

“Orang asing dapat memperoleh tanah berdasarkan ketentuan perjanjian yang memberikan kepemilikan barang tak bergerak dan tunduk pada ketentuan Kitab ini”

⁴¹ BKK Condos, “Property Ownership Through Nominee”, <<https://www.bkkcondos.com/Property-Ownership-Through-Nominee/3534>>, diakses 7 September 2021

⁴² *Section 86* Thailand Land Code Act

Namun, Indonesia memiliki persamaan dengan Thailand yaitu melarang adanya perjanjian *nominee*.⁴³ Namun, tidak seperti Indonesia, Thailand sukses menuang larangan tersebut dalam bentuk peraturan konkret sebagaimana terlihat dalam *Section 96 Thailand Land Code Act* yang berisi:

*“If it appears that any person acquires the land as the owner on behalf of the foreigner or the juristic person under Section 97 or Section 98, the Minister shall have power to dispose of such land and the provisions of Section 94 shall apply mutatis mutandis.”*⁴⁴

Atau terjemahan bebasnya, sebagai berikut:

“Jika tampak bahwa seseorang memperoleh tanah sebagai pemilik atas nama orang asing atau badan hukum berdasarkan Pasal 97 atau Pasal 98, Menteri memiliki kekuasaan untuk melepaskan tanah tersebut dan ketentuan Pasal 94 berlaku mutatis mutandis.”

Penelitian ini berkeinginan untuk untuk membentuk suatu regulasi yang khusus mengatur mengenai perjanjian *nominee* di Indonesia. Penulis dalam studinya berencana untuk mempelajari materi-materi dan memperdalam ilmu tentang jabatan Notaris dan PPAT sehingga ide untuk membuat penelitian ini. Penulis membuat penelitian tentang perjanjian *nominee* terkait kepemilikan atas tanah di Indonesia dengan tujuan menambah wawasan Penulis dan agar dapat digunakan jika menemui kasus sengketa tanah seperti pada penelitian ini.

⁴³ Thailand Law Online, “Can a Thai company be my nominee for land acquisition”, <<https://www.thailandlawonline.com/66-real-estate-legal-issues/14-can-a-thai-company-be-my-nominee-for-land-acquisition>>, diakses 7 September 2021

⁴⁴ *Section 96 Thailand Land Code Act*

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan hal-hal yang sudah disampaikan dalam latar belakang di atas, maka Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan mengenai perjanjian *nominee* dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta KUHPerdara Indonesia jika dibandingkan dengan Hukum Pertanahan di Thailand (*Thailand Land Code Act B.E. 2487 [2008]*)?
2. Bagaimana praktik perjanjian *nominee* dalam proses kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia dibandingkan dengan di Thailand?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengedukasi dan memberikan informasi kepada masyarakat Indonesia mengenai penguasaan tanah oleh WNA di Indonesia :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa perbandingan pengaturan pertanahan di Indonesia dengan Thailand.
2. Untuk mengetahui praktik perjanjian *nominee* dalam proses kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia dibandingkan dengan di Thailand.

1.4 Manfaat Penelitian

Terdapat dua manfaat dari penelitian ini, yaitu (1) Manfaat Teoritis dan (2) Manfaat Praktis. Penelitian ini diharapkan oleh Penulis agar dapat memberikan manfaat, antara lain:

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan perspektif terkait dengan kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* di Indonesia yang ditinjau dengan membandingkan hukum antara negara Thailand dengan Indonesia. Penelitian ini ditujukan untuk membentuk suatu regulasi yang khusus mengatur mengenai pembentukan produk perundang-undangan yang diharapkan dapat mengisi kekosongan hukum dan mencegah perjanjian *nominee* di Indonesia.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat mengedukasi dan memberikan informasi kepada masyarakat atas kemungkinan terjadinya penyelundupan hukum khususnya mengenai perjanjian *nominee* di Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat mengurangi dan menghindari isu-isu yang berkaitan dengan sengketa tanah oleh karena perjanjian *nominee* yang dilakukan antara WNA dan WNI di Indonesia. Selain itu peneliti berharap masyarakat dapat memiliki kesadaran dan pengetahuan mengapa WNA tidak dapat memiliki hak atas tanah selain hak pakai dan hak sewa. Penelitian ini ditujukan agar masyarakat Indonesia dapat melindungi tanah milik Warga Negara Indonesia jatuh pada tangan Warga Negara Asing.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan yang digunakan dalam penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab dengan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Di dalam bab ini, Penulis akan memberikan beberapa pendahuluan terhadap penelitian ini dan akan mengidentifikasi akar dari permasalahan perjanjian *nominee*. Penulis akan menjelaskan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Dalam penulisan bab ini maka Penulis akan memberikan pendahuluan yang jelas agar penelitian ini dapat berkualitas dan berguna.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab kedua terdiri dari tinjauan teori dan tinjauan konseptual terhadap isu dan latar belakang masalah yang sudah dipaparkan dalam Bab I. Pada bab ini maka Penulis akan memberikan tinjauan teori dan tinjauan konseptual terkait kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* di Indonesia.

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan dalam membuat process pembuatan penelitian ini. Selain itu, Penulis juga akan menjabarkan jenis pendekatan terhadap asas-asas hukum yang berlaku, dan analisis data dalam penulisan penelitian ini. Di dalam bab ini Penulis akan mengkaji hukum positif yang berlaku tentang perjanjian *nominee*.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini, Penulis menganalisis permasalahan yang telah diungkap dalam latar belakang. Dalam melakukan analisis tersebut, Penelitian ini membandingkan hukum antara negara Thailand dengan Indonesia terkait dengan kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* dan praktik perjanjian *nominee* di Indonesia dan Thailand.

BAB V : Kesimpulan dan Saran

Dalam bab ini, Penulis memberikan kesimpulan berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah disampaikan pada bab sebelumnya dengan tujuan memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah melalui *nominee* di Indonesia. Selain itu, Penulis juga memberikan saran kepada Pemerintah untuk membentuk suatu produk perundang-undangan yang dapat menangani kasus kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* di Indonesia.

