

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan komponen yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Dalam kehidupan manusia tanah tidak dapat dipisahkan dari kehidupan sehari-hari manusia. Tanah memiliki banyak manfaat antara lain tanah sebagai tempat berpijak, tempat bertumbuhnya dan berkembangnya sumber pangan manusia, manusia mendirikan bangunan untuk tempat tinggal di atas tanah, dan sebagainya. Maka dari itu, tanah harus dikelola serta dimanfaatkan secara bijak oleh manusia sebaik-baiknya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah negara.¹ Meskipun demikian pengertian tanah disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.²

Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.³ Atas dasar itulah

¹<https://kbbi.web.id/tanah>, diakses pada tanggal 22 Maret 2023

² Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana, 2012), hal. 9

³ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) menjelaskan mengenai hak menguasai negara yang berbunyi bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat, adil dan makmur.⁴

Secara yuridis pengertian tanah dapat dilihat dalam Pasal 4 ayat (1)

UUPA, bahwa:

“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”.

Dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP No. 18 Tahun 2021”), memperluas pengertian Tanah, yaitu:

“Tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi”.

⁴ Pasal 2 ayat 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi.⁵ Sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁶ Hak-hak atas tanah di Indonesia diatur pada Pasal 16 ayat 1 UUPA, yaitu sebagai berikut: Hak Milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; Hak Pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan; dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Hak-hak tanah yang sifatnya sementara tersebut diatur dalam Pasal 53 ayat 1 UUPA, yaitu: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. Diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-Undang dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

Indonesia merupakan negara luas sebagai negara kepulauan terbesar di dunia, tentu saja Indonesia ditempati bukan saja oleh Warga Negara Indonesia (selanjutnya disebut “WNI”) akan tetapi terdapat juga Warga Negara Asing (selanjutnya disebut “WNA”) yang berkedudukan di Indonesia. WNA yang berkedudukan di negara Indonesia tentunya juga memerlukan tempat untuk tinggal, sama halnya dengan WNI sendiri. Hal mengenai kepemilikan tanah WNA yang berkedudukan di Indonesia ini telah diatur dalam peraturan di Indonesia.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hal. 18

⁶ *Ibid.*

Pengertian WNA atau orang asing menurut Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian adalah orang yang bukan warga negara Indonesia. Mengenai pengaturan atas kepemilikan tanah di Indonesia sudah diatur jelas pada Undang-Undang No 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok Pokok Agraria. Orang Asing baik orang perorangan maupun badan hukum asing tidak dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Bangunan dan Hak Guna Usaha di Indonesia.⁷ Pengaturan perundang-undangan mengatur mengenai kepemilikan tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga Indonesia.

Larangan kepemilikan tanah Hak Milik oleh orang asing di Indonesia sudah terjadi sejak dahulu bahkan sebelum Indonesia merdeka. Larangan kepemilikan tanah Hak Milik oleh orang asing di Indonesia tidak bisa dilepaskan dari sejarah kehadiran Kongsi Perdagangan Hindia-Timur/*Vereenigde Oost Indische Compagnie* (selanjutnya disebut “VOC”) di Indonesia antara tahun 1602 sampai dengan tahun 1799.⁸ Kehadiran VOC di Indonesia mengeluarkan beberapa Plakat (maklumat) yang isinya antara lain mengatur mengenai masyarakat anggota VOC dilarang menjual/mengasingkan tanahnya kepada orang diluar anggota VOC.⁹ Artinya pada awal pendudukan VOC di Batavia telah ada aturan larangan pengasingan tanah, yaitu tanah yang dikuasai orang-orang Belanda dilarang

⁷ Gunanegara, *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, (Jakarta: PT.Tatanusa, 2018), hal. 211

⁸ FX. Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, (Yogyakarta: STPN Press, 2015), hal. 90

⁹ *Ibid.*

untuk dialihkan kepada orang-orang selain Belanda.¹⁰ Tujuan pengaturan larangan pengasingan itu adalah untuk melindungi kepentingan VOC, jangan sampai tanah yang telah direbut dan diduduki dari orang-orang pribumi dan raja-raja lokal pada akhirnya lepas dari genggamannya dengan percuma.

Larangan pengasingan tanah tidak hanya dikenal pada lingkungan tanah-tanah VOC, tetapi juga terhadap tanah-tanah rakyat Indonesia. Masyarakat desa di Jawa dan Madura melarang orang-orangnya untuk menjual tanah sawahnya kepada orang luar desa.¹¹ Tujuan larangan pengasingan tanah ini pada umumnya untuk melindungi kepentingan desa, dalam menjaga ketersediaan tenaga kerja yang diperlukan oleh pemerintah Hindia Belanda/penjajah.

Pada saat Bangsa Indonesia dijajah Belanda terdapat juga politik hukum larangan pengasingan tanah. Hal ini diatur dalam *Vervreemding Verbod*, *Stbl.*1875 No.179, yaitu berisi larangan pengasingan tanah Hak Milik oleh orang golongan Indonesia kepada orang bukan golongan Indonesia.¹² Hak Milik yang dimaksudkan disini adalah hak tanah adat atau hak-hak atas tanah menurut hukum adat, tidak termasuk hak atas tanah barat.¹³ Tujuan diadakannya aturan larangan pengasingan tanah seperti yang dimuat dalam *Stbl.* 1875 No.179 oleh pemerintah Belanda adalah untuk melindungi bangsa Indonesia yang kedudukan ekonominya lebih lemah

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ *Ibid.* hal. 103

¹² *Ibid.*

¹³ *Ibid.*

dibandingkan dengan bukan Bangsa Indonesia, dalam hal ini untuk menghindarkan rakyat petani Indonesia pada umumnya jangan sampai menjadi mangsanya pengusaha-pengusaha bukan Bangsa Indonesia yang bermodal, serta untuk kepentingan pemerintah Belanda sendiri, yaitu untuk mencegah hilangnya hasil kopi di daerah Pasuruhan.¹⁴

Aturan larangan pengasingan tanah *Stbl.* 1875 No. 179 telah dicabut dengan sendirinya oleh dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Hal ini dikarenakan dua alasan, yaitu pertama UUPA tidak mengenal golongan penduduk. UUPA hanya mengenal warga negara dan bukan warga negara yang disebut orang asing. Kedua, UUPA tidak mengenal perbedaan tanah-tanah Indonesia dan tanah-tanah Eropa, yang ada hanyalah tanah-tanah hak Indonesia yang didasarkan pada hukum tanah adat. Oleh pembentuk UUPA, berlaku aturan larangan pemindahan tanah Hak Milik kepada orang asing menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang berbunyi:

“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 Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan 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.”

¹⁴ *Ibid.* hal. 105

Ketentuan tersebut merupakan perwujudan politik hukum larangan kepemilikan tanah Hak Milik oleh orang asing yang didasarkan pada asas kebangsaan dan nasionalitas.

Dalam UUPA dijelaskan bahwa Hak Milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, hal ini tertulis pada Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Dikarenakan pengaturan mengenai kepemilikan tanah di Indonesia yang mengatur bahwa tidak diperbolehkan WNA mempunyai Hak Milik di Indonesia, maka dalam praktek sering terjadinya penyeludupan hukum. Penyeludupan hukum tersebut pada umumnya dituangkan dalam suatu perjanjian salah satunya ialah perjanjian *nominee*.

Perjanjian *nominee* biasa disebut perjanjian pinjam nama (*Nominee Arrangement*). Pengaturan mengenai perjanjian *nominee* secara normatif tidak diatur secara tegas dalam sistem hukum yang berlaku di Indonesia. Namun pada kenyataannya perjanjian *nominee* terjadi di Indonesia dan banyak dipraktekkan oleh WNA yang meminjam nama seorang WNI dengan maksud tujuan ialah untuk secara tidak langsung memiliki tanah di Indonesia. Perjanjian *nominee* yang dilakukan antara WNA dan WNI merupakan praktek penyeludupan hukum.

Penyeludupan hukum adalah suatu perbuatan yang bertujuan untuk menghindari berlakunya hukum nasional sehingga yang bersangkutan memperoleh suatu keuntungan-keuntungan tertentu sesuai dengan

keinginannya, sebab baginya berlaku hukum asing.¹⁵ Perjanjian nominee dikatakan sebagai praktek penyeludupan hukum karena perjanjian nominee tidak dikenal di hukum Indonesia, serta berupaya untuk mensiasati pengaturan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan Hak Milik, maka dilakukan dengan meminjam nama dari WNI. Hal ini dilakukan agar terlihat seolah-olah tidak melanggar peraturan perundangan-undangan di Indonesia dengan meminjam nama WNI sebagai tamengnya.

Istilah nominee tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama WNI untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian WNI berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.¹⁶ Menurut kamus hukum atau *Black's Law Dictionary*, terdapat pengertian dari nominee adalah: “*One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in*

¹⁵ Sudargo Gautama, *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, (Bandung: Binacipta, 2012), hal. 148

¹⁶ Andina Damayanti Saputri, “Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan Di Indonesia” *Jurnal Repertorium* Vol. II No. 2 (Juli-Desember 2015), hal. 100

representation of another, or as the grantee of another". Memiliki terjemahan: "seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain".¹⁷

Pada umumnya Perjanjian Nominee dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris guna memperoleh pembuktian yang sempurna apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Pengertian Notaris yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) bahwa:

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya".

Sedangkan, Pengertian akta Notaris menurut Pasal 1 angka 7 UUJN, yaitu "Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini."

Sudah jelas diatur bahwa status kepemilikan tanah yang dapat dimiliki oleh WNA adalah Hak Pakai dengan jangka waktu, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam tesis ini

¹⁷ *Ibid.*

akan fokus membahas Hak Pakai dengan jangka waktu. Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah 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 jiwa dan ketentuan-ketentuan UUPA.¹⁸ Tanah yang dapat diberikan Hak Pakai dengan jangka waktu tertentu yaitu tanah negara, tanah Hak Milik, dan tanah hak pengelolaan.¹⁹

Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai Hak Pakai tentunya dengan memenuhi syarat sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia. Syarat sesuai peraturan perundang-undangan Indonesia tersebut adalah mempunyai dokumen keimigrasian. Adapun dokumen keimigrasian yang harus dimiliki oleh WNA adalah visa, paspor, atau izin tinggal yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.²⁰

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik tertentu, dalam hal ini yaitu akta pemberian Hak Pakai di atas tanah Hak Milik. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan

¹⁸ Pasal 41 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁹ Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

²⁰ Pasal 114 ayat 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”

Dalam praktek, sangat disayangkan terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang masih tidak memahami dan sengaja ataupun tidak sengaja untuk melanggar peraturan perundang-undangan mengenai Hak Pakai. Hal ini sangat disayangkan karena seharusnya PPAT sebagai pejabat umum yang mengerti prosedur dan membantu pemohon Hak Pakai untuk memperoleh Hak Pakai yang sah dimata hukum dengan mengikuti prosedur yang diundangkan.

Sebagai cerminan bahwa di dalam praktek masih terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak mengikuti prosedur Hak Pakai sesuai peraturan perundang-undangan dapat kita lihat pada Putusan Nomor 183/Pdt.G/2017/PN.Gin. Para pihak dalam putusan ini, yaitu Desak Nyoman Karmini (Penggugat) melawan Dewa Ayu Eka Rosmalasari (Tergugat I), Mauro De Prisco De Nisco (Tergugat II), Nunzio Marinucci Ramos (Tergugat III), dan I Made Dwita (Tergugat IV). Pada kasus ini Tergugat II dan Tergugat III merupakan orang asing berkewarganegaraan Italia. Sedangkan Tergugat IV merupakan Notaris dan PPAT. Kronologi kasusnya adalah bahwa Penggugat dan Tergugat I telah melakukan transaksi

jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 126 tertanggal 31 Juli 2015 atas sebidang tanah Kavling seluas 407 m², Sertifikat Hak Milik Nomor 1674, yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 127 tertanggal 31 Juli 2015 atas sebidang tanah Kavling seluas 440 m², Sertifikat Hak Milik No.1675, yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Objek Jual Beli di atas merupakan bagian dari sebidang tanah seluas 1860 m² sertifikat Hak Milik Nomor: 353/Desa Kenderan, yang terletak di Desa Kenderan, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, pemegang Hak Milik atas nama Dewa Ayu Eka Rosmalasari (Tergugat I). Berdasarkan Akta Jual Beli No. 126 dan Akta Jual Beli No. 127 telah dilakukan peralihan hak atas tanah milik Tergugat I dari nama Tergugat I (Dewa Ayu Eka Rosmalasari) menjadi atas nama Penggugat (Desak Nyoman Karmini). Bahwa ternyata pada tanggal 29 Juni 2012 telah pernah dibuat Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 100 dan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 atas objek dua bidang tanah yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat I. Akta Perjanjian Hak Pakai tersebut dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III yang dibuat akta notariil oleh Tergugat IV selaku Notaris dan PPAT, di atas dua bidang tanah yang merupakan objek yang diperjual belikan antara Penggugat dan Tergugat I yang dimana Hak Milik atas tanah tersebut telah beralih atas nama Penggugat. Bahwa ternyata Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 100 dan Akta Perjanjian Hak Pakai Nomor 101 tersebut tidak

didaftarkan dalam buku tanah pada kantor badan pertanahan. Hal ini jelas melanggar Pasal 54 ayat 1 dan ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur bahwa pemberian Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan dan Hak Pakai terjadi sejak didaftar oleh Kantor Pertanahan. Selain itu, dalam Perjanjian Hak Pakai antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III tersebut terdapat klausula, sebagai berikut: “Perjanjian Hak Pakai ini dimulai pada saat penandatanganan Perjanjian ini dan akan tetap berlaku sampai dengan kurun waktu yang tidak ditentukan”. Hal ini tentu melanggar jangka waktu berlakunya Hak Pakai dimana subjek perjanjian merupakan Warga Negara Asing (perorangan) yang seharusnya hanya dapat memperoleh Hak Pakai dengan jangka waktu di atas tanah Hak Milik, yaitu paling lama 30 tahun. Dari kasus ini dapat kita lihat bahwa begitu banyak pihak yang dirugikan akibat tidak terlaksananya prosedur dan sistem perolehan Hak Pakai dengan benar. Tidak hanya Penggugat yang merasa dirugikan, tentunya Tergugat II dan Tergugat III sebagai orang asing pemegang Hak Pakai juga dirugikan karena mereka tidak mengerti mengenai prosedur yang ada dan seharusnya tugas dari Tergugat IV sebagai Notaris dan PPAT yang menjelaskan dan menjalankan prosedur perolehan Hak Pakai dengan benar sehingga kepastian hukum dapat diperoleh oleh pemegang Hak Pakai. Dari kasus ini dapat dilihat bahwa masih terdapat PPAT yang tidak mengerti dan mengikuti prosedur Hak Pakai yang dapat mengakibatkan kerugian bagi banyak pihak.

Berdasarkan yang telah diuraikan di atas, Penulis ingin membahas secara lebih mendalam mengenai sistem dan prosedur perolehan Hak Pakai bagi Warga Negara Asing dengan judul **“SISTEM DAN PROSEDUR PEROLEHAN HAK PAKAI DI ATAS TANAH HAK MILIK DENGAN JANGKA WAKTU TERTENTU MENURUT HUKUM TANAH NASIONAL UNTUK MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM BAGI WARGA NEGARA ASING”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berkaitan dengan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka beberapa pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana prosedur bagi Warga Negara Asing untuk memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu tertentu di Indonesia?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta guna memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu tertentu bagi Warga Negara Asing?

1.3 Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang telah disebutkan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah merupakan bagian pokok ilmu pengetahuan yang bertujuan untuk lebih mendalami segala aspek kehidupan, disamping itu juga merupakan sarana untuk mengembangkan, memecahkan, dan melakukan penemuan hukum. Adapun penemuan hukum

yang dimaksud adalah terutama mengenai sistem dan prosedur perolehan Hak Pakai dengan waktu tertentu bagi Warga Negara Asing untuk menjamin kepastian hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

Dengan melakukan penelitian ini, diharapkan dapat memberi manfaat, yaitu Penulis mengharapkan dapat memberikan manfaat berupa pengetahuan dan pemahaman mengenai sistem dan prosedur perolehan Hak Pakai dengan waktu tertentu bagi Warga Negara Asing untuk menjamin kepastian hukum.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian dibagi menjadi 5 (lima) Bab, yaitu:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini terbagi dalam 5 (lima) sub bab, yaitu: sub bab pertama Latar Belakang yang membahas mengenai latar belakang dari pokok permasalahan penelitian ini, sub bab kedua berisikan Rumusan Masalah, sub bab ketiga membahas mengenai Tujuan Penelitian ini, sub bab keempat membahas mengenai Manfaat Penelitian ini, dan sub bab kelima membahas mengenai Sistematika Penulisan dari penelitian ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini, dimuat berbagai kerangka berpikir berkaitan dengan isu hukum yang dijadikan penelitian. Tinjauan pustaka dibagi menjadi 2 (dua), yaitu tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Dalam tinjauan teori, dikemukakan mengenai teori yang terkait dengan penelitian dan teori-teori

yang mendukung mengenai Hak Atas Tanah dan pendaftaran tanah. Dalam tinjauan konseptual, memuat *frame* dari penelitian ini dan definisi hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu tertentu.

BAB III METODE PENELITIAN

Dalam metode penelitian, terdapat 5 (lima) sub bab, yaitu Jenis Penelitian, Jenis Data, Teknik Perolehan Data, Jenis Pendekatan, dan Sifat Analisis.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini, dimuat hasil penelitian dan analisis dari rumusan masalah yang ada di dalam Bab I Pendahuluan. Dalam bab keempat ini, dimuat hasil penelitian dan analisis mengenai prosedur bagi Warga Negara Asing untuk memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu tertentu di Indonesia dan peran PPAT dalam pembuatan Akta guna memperoleh Hak Pakai di atas tanah Hak Milik dengan jangka waktu tertentu bagi Warga Negara Asing.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini, dimuat kesimpulan dan saran berisikan inti dari penelitian hukum dan pendapat yang menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan.