

**UPAYA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA
NEGARA ASING YANG BERTENTANGAN DENGAN
ASAS NASIONALITAS**

SKRIPSI

Oleh:

BUNGA LESTARI

201810115304



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2024

LEMBAR PERSETUJUAN

Judul Skripsi : Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh
Warga Negara Asing Yang Bertentangan
Dengan Asas Nasionalitas

Nama Mahasiswa : Bunga Lestari

Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115304

Program Studi Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Jakarta, 12 Januari 2024

MENYETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. EDI SAPUTRA HASIBUAN,
S.Kom, S.H., M.H.

NIDN. 0313046804


HERU SISWANTO, S.H., M.Kn.

NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga
Negara Asing Yang Bertentangan Dengan Asas
Nasionalitas
Nama Mahasiswa : Bunga Lestari
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115304
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 30 Januari 2024

Jakarta, 30 Januari 2024

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Dr. Edi Saputra Hasibuan, S.Kom.,SH.,MH**

NIDN. 0313046804

Penguji I : **Nina Zainab, SH.,MH**

NIDN. 0303037904

Penguji II : **Ofis Rikardo, SH.,MH**

NIDN. 0302058402

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Ilmu Hukum

Diana Fitriana, S.H., M.H.

NIDN 042403900

Dr. Rr. Dijan Widiowati, S.H., M.H.

NIDN 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Bunga Lestari
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115304
Tempat / Tanggal Lahir : Palembang, 03 Januari 2000
Program Studi : Ilmu Hukum / Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**UPAYA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING YANG BERTENTANGAN DENGAN ASAS NASIONALITAS**" adalah benar-benar merupakan asli karya saya dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah di tuliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Jakarta, 30 Januari 2024

Yang Membuat Pernyataan



Bunga Lestari

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADMEMIS

Sebagai civitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Bunga Lestari
NPM : 201810115304
Tempat / Tanggal Lahir : Palembang, 03 Januari 2000
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalti-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul **“UPAYA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING YANG BERTENTANGAN DENGAN ASAS NASIONALITAS”**.

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (databases), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu menerima ijin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab pribadi.

Jakarta, 30 Januari 2024
Yang Membuat Pernyataan



Bunga Lestari

ABSTRAK

Bunga Lestari. 201810115304. Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Bertentangan Dengan Asas Nasionalitas.

Asas Nasionalisme diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa”. Dengan penegasan Pasal tersebut di atas, maka dalam UUPA telah mengatur secara jelas bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki tanah di Indonesia dengan hak milik. Penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum menimbulkan sejumlah masalah hukum. Fenomena ini menyebabkan penyimpangan hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh pihak asing. Ketidadaan pengawasan yang ketat dan pelaksanaan hukum yang tegas terhadap praktik semacam ini dapat menciptakan celah untuk penyalahgunaan sistem hukum yang ada. Adapun rumusan masalah yang pertama, apakah seorang warga negara asing dapat menguasai tanah dengan modus menyuruh warga negara Indonesia untuk membeli tanah? dan yang kedua, Apakah permasalahan Hukum yang timbul jika penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum? Metode penelitian yang dipakai adalah yuridis normatif, Akibat Hukum yang timbul jika terjadi kasus seorang Warga Negara Asing menyuruh membeli sebidang tanah atas nama Warga Negara Indonesia adalah sebagai berikut: merugikan kepentingan nasional, termasuk keamanan nasional, penggunaan lahan strategis, dan pengelolaan sumber daya alam, Ketidaksesuaian dengan Ketentuan Hukum, dimana penguasaan hak atas tanah oleh WNA melalui modus penyelundupan hukum tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, seperti aturan yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA, Ketidakpastian Hukum, Praktik penyelundupan hukum bisa menciptakan ketidakpastian hukum, terutama dalam hal identifikasi kepemilikan tanah yang sebenarnya. Hal ini bisa mengganggu stabilitas hukum dan investasi di sektor pertanian

Kata Kunci: Hak atas tanah, Warga Negara Asing, Asas Nasionalitas.

ABSTRACT

Bunga Lestari. 201810115304. *Efforts to Control Land Rights by Foreign Citizens Which Contradict the Principle of Nationality*

The principle of Nationalism is regulated in Article 9 paragraph (1) of the UUPA which states that "only Indonesian citizens can have a full relationship with the earth, water and space". With the confirmation of the article above, the UUPA clearly regulates that only Indonesian citizens (WNI) can own land in Indonesia with property rights. Control of land rights by foreign nationals using legal smuggling means several legal problems. This phenomenon causes deviations in the law governing land ownership by foreign parties. The absence of strict supervision and strict legal enforcement against this kind of practice can create opportunities for abuse of the existing legal system. As for the first problem formulation, can a foreign citizen control land by ordering an Indonesian citizen to buy land? and secondly, what legal problems arise if a foreign citizen controls land rights using legal smuggling? The research method used is normative juridical. The legal consequences that arise if there is a case of a foreign citizen ordering to buy a plot of land in the name of an Indonesian citizen are as follows: detrimental to national interests, including national security, strategic land use, and natural resource management, Non-compliance with Legal Provisions, where the control of land rights by foreigners through legal smuggling does not comply with applicable legal provisions, such as the rules governing land ownership by foreigners, Legal Uncertainty, Legal smuggling practices can create legal uncertainty, especially in terms of identifying land ownership which are actually. This could disrupt legal stability and investment in the land sector

Keywords: Land rights, foreign nationals, principle of nationality

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur dipanjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala karunia, rahmat, nikmat dan hidayah-Nya yang telah dilimpahkan kepada penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan SKRIPSI yang berjudul **“Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing yang Bertentangan dengan Asas Nasionalitas”**. Adapun tujuan dari penulisan SKRIPSI ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat untuk menempuh jenjang Strata 1 Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penulis SKRIPSI ini masih jauh dari kesempurnaan, baik dari segi isi pembahasan maupun sistematika penulis. Keterbatasan kemampuan serta pengalaman dari Penulis sendiri merupakan salah satu faktor penyebab sehingga masih banyak yang perlu diperbaiki. Penulis mengharapkan kritik dan saran untuk dapat memperbaiki kekurangan dikemudian hari.

Pada proses penyusunan SKRIPSI ini, Penulis mendapat bimbingan, motivasi, saran, do'a dan nasehat, serta bantuan dan dukungan dari banyak pihak sehingga penulis dapat menyelesaikan SKRIPSI ini tepat pada waktunya.

Atas dasar hal tersebut, maka penulis ucapkan terimakasih kepada:

1. Inspektur Jendral Polisi (Purn) Prof. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
2. Dr. RR. Dijan Widiowati, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
3. Diana Fitriana, S.H, M.H., Selaku Ketua Prodi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
4. Dr. Edi Saputra Hasibuan, S.Kom., SH.,MH., selaku Dosen Pembimbing Materi Akademik Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya;
5. Heru Siswanto, S.H, M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Teknis Penulisan Akademik Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya serta Dosen Pembimbing akademik;
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah mengarahkan saya dalam menyusun skripsi ini.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
PERSEMBAHAN DAN MOTTO	xi
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Kegunaan Penelitian	6
1.5. Kerangka Konseptual.....	6
1.6. Kerangka Teoritis.....	8
1.7. Kerangka Pemikiran.....	14
1.8. Penelitian Terdahulu	15
1.9. Metode penelitian.....	17
1.9.1. Jenis Penelitian	18
1.9.2. Pendekatan Penelitian.....	18
1.9.3. Sumber Bahan Hukum	19
1.9.4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	20
1.9.5. Metode Analisis Bahan Hukum.....	20
1.10. Sistematika Penelitian	21
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA HUKUM AGRARIA DAN UPAYA PENGUASAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING	23
2.1. Hukum Agraria	23
2.1.1. Bentuk-Bentuk kepemilikan Tanah	25
2.1.2. Bentuk-Bentuk Peralihan Hak Atas Tanah.....	27
2.2. Tinjauan Umum Teori Kemanfaatan.	30
2.3. Teori Keadilan	34

2.4. Asas Nasionalitas	36
2.5. Asas Negara Hukum.	38
2.6. Tinjauan Umum tentang Warga Negara	39
2.6.1. Pembagian Warga Negara	39
BAB III. PERKARA UPAYA PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING	44
3.1. Kasus Posisi Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 464/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.....	44
3.1.1. Para Pihak.....	44
3.1.2. Kasus Posisi Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 464/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr	44
3.1.3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 464/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr	48
3.1.4. Hasil Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 464/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr.	51
BAB IV. PENGUASAAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DENGAN MODUS PENYELUNDUPAN HUKUM.....	52
4.1. Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing yang Melanggar Asas Nasionalitas.....	52
4.2. Akibat Hukum yang timbul karena penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing dengan modus penyelundupan hukum.....	64
BAB V. PENUTUP.....	70
5.1. Simpulan.	70
5.2. Saran.	72
DAFTAR PUSTAKA.....	73

DAFTAR SINGKATAN

Lambang/Singkatan	Arti dari Keterangan
WNI	Warga Negara Indonesia
WNA	Warga Negara Asing
UUPA	Undang-undang Pokok Agraria
UUD	Undang-undang Dasar
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
AJB	Akta Jual Beli
PN	Pengadilan Negeri

PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Dengan rahmat dan ridho dari-Mu Ya Allah, Skripsi ini saya persembahkan Kepada:

- Allah subhanallahu wa ta'ala atas segala berkah, rahmat, pertolongan, rezeki, ilmunya dan maha baiknya yang tiada terhingga untuk dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini.
- Kedua orang tua tercinta, terkasih dan tersayang Ayahanda Mulyadi dan Ibunda Maryati serta Kakak saya Yani Agustina dan Adik saya Ratih Anggraini yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap ini. Terimakasih atas segala pengorbanan, nasihat dan doa baik yang tidak pernah berhenti.
- Terimakasih kepada dosen pembimbing saya, Bapak Dr. Edi Saputra Hasibuan, S.kom., SH., MH., Bapak Heru Siswanto, SH., M.Kn dan Bapak Dr. Hotma P. Sibuea, SH.,MH yang selalu sabar membimbing saya dan memberikan arahan disetiap proses dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Terimakasih untuk diri sendiri yang sudah berjuang sangat hebat sampai bisa menyelesaikan skripsi ini.
- Terimakasih untuk Pasangan saya, Mohammad Hafizh Ramadiansyah yang selalu menyemangati dan membantu dalam Pengerjaan skripsi ini.
- Terimakasih untuk teman maupun sahabat yang tak kenal lelah mengingatkan kapan wisuda, yang menjadikan saya semakin bersemangat untuk menyelesaikan skripsi ini.

Motto:

- Lebih baik terlambat dari pada tidak sama sekali, berjuanglah sampai akhir.