



TESIS

Judul:

HARMONISASI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
TERHADAP PENETAPAN
PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DALAM
KEPEMILIKAN TANAH OLEH ORANG ASING DALAM
PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH
DI INDONESIA

Disusun oleh:

DANIEL
NIM. 217231008

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

Pengesahan

Nama	DANIEL
NIM	217231008
Program Studi	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis	HARMONISASI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TERHADAP PENETAPAN PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH ORANG ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA
Title	HARMONIZATION OF THE BASIC AGRARIAN LAW ON THE DETERMINATION OF LAND MANAGEMENT AND RIGHTS IN LAND OWNERSHIP BY FOREIGNERS IN THE PERSPECTIVE OF LEGAL CERTAINTY OF LAND OWNERSHIP IN INDONESIA

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

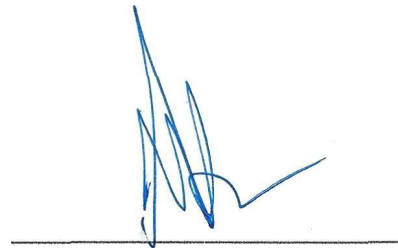
Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Pro1
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. R. RAHADITYA, S.H., M.H., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: LULUS.

Pembimbing:

ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 15-Januari-2025
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.

Persetujuan

Nama	DANIEL
NIM	217231008
Program Studi	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul	HARMONISASI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TERHADAP PENETAPAN PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH ORANG ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 03-Januari-2025

Pembimbing:
ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



ABSTRAK

- (A) Nama : Daniel (Nomor Induk Mahasiswa 217231008)
- (B) Judul Thesis : HARMONISASI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA
TERHADAP PENETAPAN PENGELOLAAN DAN HAK
ATAS TANAH DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH
ORANG ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN
HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA
- (C) Kata Kunci : Hukum Perjanjian, Nominee Arrangement, Hukum Indonesia
- (D) Isi :

Dalam perkembangan populasi manusia tempat tinggal merupakan salah satu dari 3 unsur kehidupan manusia yang dikenal juga dengan Sandang, Pangan dan Papan. Dalam karya tulis ini penulis akan menitik beratkan pada unsur papan atau bisa dikatakan sebagai rumah.

Dimana sebuah rumah berdiri diatas sebidang tanah yang mana tanah tersebut merupakan salah satu dari sumber daya alam yang dikuasai oleh negara hal tersebut sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Staat Fundamental Norm yakni UUD 1945 bahwa Negara merupakan organisasi kekuasaan yang diberikan wewenang berdasarkan oleh Staat Fundamental Norm untuk menguasai dan mempergunakan Tanah, Air, Ruang Angkasa dan Ruang yang ada didalam permukaan bumi untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Negara Kesatuan Republik Indonesia, oleh karena wewenangnyanya, pemerintah Negara Kesatuan Republik Indonesia diperbolehkan untuk mengatur, menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, Persediaan dan pemeliharaan atas wilayah yang termasuk dalam teritorial Negara Kesatuan Republik Indonesia. Oleh karena sebab dan amanat tersebut pemerintah menciptakan peraturan yang mengatur dan peraturan tersebut harus memiliki semangat yang sama dengan Staat Fundamental Norm yang mana tercantum pada alinea ke-empat *prambule*.

Dalam hal pelaksanaan wewenangnya pemerintah membuat ketentuan-ketentuan dan larangan-larangan diantaranya ialah hanya warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu saja yang ditetapkan oleh pemerintah diantaranya ialah Bank Negara, badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanahan, badan sosial yang ditunjuk Menteri Pertanahan yang dapat memiliki hak milik atas suatu tanah. untuk mencapai tujuan sebagaimana yang diamanatkan Prambule Alinea Ke-empat pemerintah guna menjamin kepastian hukum. pemerintah menciptakan Lembaga yang disebut sebagai Lembaga pendaftaran tanah hal ini merupakan perwujudan dari pasal 19 UUPA yang mengatur tentang pendaftaran yang digunakan untuk menciptakan dan menjamin kepastian hukum atas suatu bidang tanah. dan oleh karena Batasan dan larangan tersebut maka timbulah inisiatif dan kreatifitas para pemangku kepentingan untuk menciptakan pranata hukum yang dapat dikatakan baru dan belum diakui dan dikenal oleh KUHPer namun keberadaannya dijamin oleh Pasal 1338 KUHPer yang mana perjanjian ini dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang bersifat *Innominat*. Perjanjian ini juga lahir oleh karena sebuah teori yang keadilan yang bersifat reaktif. Sehingga berdasarkan teori tersebut *nominee* dapat dikatakan ada dan berlaku terhadap para pihak yang terdapat di dalam perjanjian tersebut.

Apabila kita membahas tentang perolehan hak maka kita perlu juga membahas tentang peralihan hak, dalam UUPA Warga Negara Asing tidak dapat memiliki hak milik atas suatu tanah dan apabila warga negara asing tersebut memperoleh hak milik oleh karena kewarisan maka orang asing tersebut diwajibkan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut dalam kurun waktu satu tahun.

Dalam upaya pemerintah untuk mempermudah dan memperlancar iklim investasi pemerintah menciptakan sebuah instrumen hukum guna menarik investasi dari luar atau yang dikenal juga sebagai FDI atau Foreign Direct Investment. Instrumen hukum ini memberikan kesempatan bagi warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah yang berada di wilayah

Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hal ini juga memberikan kesempatan bagi para investor untuk memiliki tempat tinggal yang mana tempat tinggal tersebut dapat memberikan rasa nyaman bagi investor untuk berinvestasi.

(E) Pembimbing : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H

(F) Peneliti : Daniel

ABSTRACT

- (A) Name : Daniel (Student ID Number: 217231008)
- (B) Thesis title : Harmonization Of Principal Laws On Agrarian Laws
Towards The Determination Ownership And Land Rights In
Land Ownership By Foreigners In The Perspective Of Legal
Certainty Land Ownership In Indonesia
- (C) Keywords : Contract Law, Nominee Arrangement, Indonesian Law
- (D) Contents :

In the development of human population, housing is one of the 3 elements of human life which are also known as Clothing, Food and Shelter. In this paper, the author will focus on the element of the board or can be said as a house. Where a house stands on a piece of land which is one of the natural resources controlled by the state, this is as mandated in the Staat Fundamental Norm, namely "UUD 1945" that the State is an organization of power that is given authority based on the Staat Fundamental Norm to control and use Land, Water, Space and Space in the earth's surface for the greatest prosperity of the people of the Unitary State of the Republic of Indonesia, because of its authority, the government of the Unitary State of the Republic of Indonesia is allowed to regulate, organize the allocation, use, Supply and maintenance of the area included in the territory of the Unitary State of the Republic of Indonesia. Because of this reason and mandate, the government creates regulations that regulate and these regulations must have the same spirit as the Staat Fundamental Norm which is stated in the fourth paragraph of the preamble. In terms of implementing its authority, the government makes provisions and prohibitions, including only Indonesian citizens and certain legal entities determined by the government, including Bank Negara, religious bodies appointed by the Minister of Land Affairs, social bodies appointed by the Minister of Land Affairs that can own land. to achieve the goals as mandated by the Fourth Paragraph of the

government to ensure legal certainty. the government created an institution called the Land Registration Institution, this is a manifestation of Article 19 of the UUPA which regulates registration which is used to create and guarantee legal certainty for a plot of land. and because of these limitations and prohibitions, the initiative and creativity of stakeholders arose to create a legal institution that can be said to be new and not yet recognized and known by the Civil Code, but its existence is guaranteed by Article 1338 of the Civil Code, where this agreement can be categorized as an Innominat agreement. This agreement was also born because of a theory of reactive justice. So based on this theory, nominees can be said to exist and apply to the parties contained in the agreement. When we discuss about the acquisition of rights then we also need to discuss the transfer of rights, in the UUPA Foreign Citizens cannot have ownership rights to a land and if the foreign citizen obtains ownership rights due to inheritance then the foreigner is required to transfer the rights to the land within one year.

In the government's efforts to facilitate and smooth the investment climate, the government created a legal instrument to attract investment from abroad or what is also known as FDI or Foreign Direct Investment. This legal instrument provides an opportunity for foreign citizens to have rights to land located in the territory of the Unitary State of the Republic of Indonesia. This also provides an opportunity for investors to have a place to live where the place of residence can provide a sense of comfort for investors to invest.

(E) Thesis Supervisor : Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H

(F) Researcher : Daniel

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap segala puji dan syuku kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan judul **HARMONISASI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TERHADAP PENETAPAN PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH ORANG ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA**, Penulis menyadari masih terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan dari Tesis ini, yang disebabkan keterbatasan pengetahuan dari penulis, maka dari itu penulis berharap pembaca dapat memberikan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan Tesis ini. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Penulisan Tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh Pasca Sarjana (S2) di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, bimbingan dan pencerahan yang tidak ternilai harganya, untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terimakasih yang tak terhingga kepada:

1. (Alm. Bapak Lie Soeharto Djugo) dan Ibu Mina Ng, S.H., SPN., M.Kn., selaku orang tua penulis yang telah menjaga, merawat, mengayomi, dan mengasihi penulis. Sehingga penulis mampu menyelesaikan Tesis ini.

2. Bapak Dr. Ahmad Sudiro , S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Rektor Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan selaku Penguji Satu pada tahap Seminar Proposal Tesis.
3. Ibu Dr. Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
4. Bapak Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., Sekertaris Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Bapak Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing dan penguji Tesis yang telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu, dan sabar dalam membimbing penulisan dalam menyelesaikan Tesis ini dan pembimbing .
6. Bapak Dr. Kt. Sukawati Lanang Putra Perbawa, S.H., M.Hum., Selaku penguji tiga pada tahap Seminar Proposal Tesis.
7. Bapak Dr. R. Rahaditya, S.H., M.H., Selaku Dosen penguji tiga pada Tahap Seminar Tesis.
8. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmu dan wejangan yang tidak ternilai harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
9. Seluruh staf dan karyawan bagian Pendidikan Pasca Sarjana (S2) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan pelayanan dan dedikasi yang baik selama masa perkuliahan.

10. Seluruh keluarga besar dari penulis yang secara langsung maupun tidak langsung mendukung penulis dan mendoakan penulis dalam pembuatan Tesis ini.
11. Vincensia Wang selaku orang yang special bagi penulis yang selalu mewarnai hari-hari penulis serta memberikan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.
12. Teman-teman baik Penulis dalam lingkungan Universitas Tarumanagara.
13. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Atas segala jasa baik yang telah diberikan kepada penulis, penulis mengharapkan seluruh pihak baik yang telah disebut maupun yang belum tersebut dalam penulisan diatas mendapatkan imbalan dan balasan yang baik dari Tuhan Yang Maha Esa. Pada akhirnya penulis menyampaikan rasa terimakasih dan rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu penulis hingga akhirnya Tesis ini dapat terselesaikan.

Jakarta, Juni 2021

Hormat saya,

Penulis

Daniel

Pernyataan

Nama	DANIEL
NIM	217231008
Program Studi	MAGISTER KENOTARIATAN
Judul	HARMONISASI UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA TERHADAP PENETAPAN PENGELOLAAN DAN HAK ATAS TANAH DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH ORANG ASING DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 03-Januari-2025

Yang menyatakan



DANIEL
NIM. 217231008

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan.....	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar.....	iix
Pernyataan	vii
Daftar Isi.....	viii
Daftar Lampiran.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	19
C. Tinjauan dan Kegunaan Penelitian	19
1. Tinjauan Penelitian.....	20
2. Kegunaan Penelitian.....	20
D. Kerangka Konseptual	21
E. Kerangka Teoritis.....	25
F. Metode Penelitian.....	37
1. Jenis Penelitian.....	38
2. Sifat Penelitian.....	38
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan bahan Hukum.....	38
4. Pendekatan Penelitian.....	42
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	43
G. Sistematika Penulisan.....	43
BAB II TINJAUAN TEORITIS.....	

A. Teori Kepastian Hukum	46
B. Teori Hukum Perjanjian	63
C. Teori Hukum Pertanahan Nasional	88
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	
A. Kasus Posisi	104
1. Para Pihak	104
2. Duduk Perkara	105
3. Pertimbangan Pengadilan Negeri Gianyar	109
4. Putusan Pengadilan Negeri Gianyar	112
5. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Denpasar	113
6. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar	113
7. Pertimbangan Mahkamah Agung Republik Indonesia	116
8. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia	117
BAB IV ANALISIS PEMBAHASAN	
A. Perkembangan Keberadaan Pranata Hukum yang bernama Perjanjian Nominee Arrangement bila warga negara asing melakukan dalam bidang pertanahan terhadap hukum positif di Indonesia	119
B. Warga Negara Asing pemegang Hak Pakai dapat mewariskan Hak pakai dan/atau diwariskan hak Pakai	133
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	143
B. Saran	150
Daftar Pustaka	

Daftar Gambar

Gambar 1.1 Kerangka Konseptual

Daftar Singkatan

UUD45	Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945
UUD	Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia 1945
UUPA	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peratruan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum perdata
UU	Undang-Undang
No.	Nomor
Sbb	Sebagai Berikut
SARA	Suku, Agama, Ras, dan Antar Golongan
Hal	Halaman
Hlm	Halaman
HGB	Hak Guna Bangunan
HGU	Hak Guna Usaha
PP	Peraturan Pemerintah
Th	Tahun
Dll	Dan lain-lain
WNI	Warga Negara Indonesia
WNA	Warga Negara Asing
BW	Burgerlijk Wetboek
SH	Sarjana Hukum
NIB	Nomor Identitas Bidang Tanah
M2	Meter Persegi
KBBI	Kamus Besar Bahasa Indonesia
RI	Republik Indonesia

PT

Perseroan Terbatas

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin Artikel
Lampiran 6	: Letter of Acceptance (LoA)
Lampiran 7	: Bukti Publikasi Jurnal
Lampiran 8	: Putusan Pengadilan Negeri Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 13/PDT/2022/PT DPS Putusan Mahkamah Agung Nomor 1208 PK/ Pdt/2022 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 07 Tahun 2012 Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020