

Tinjauan Yuridis Terhadap Korban Jebakan Narkotika Warga Sidoarjo (Studi Kasus Putusan No. 564 / Pid.Sus / 2022 / PN. SDA)

Riyanto¹, Sudja'i², Rommy Hardyansah³

^{1,2,3}Universitas Sunan Giri Surabaya

riyantongekz@gmail.com¹, bapaksudjai595@gmail.com², dr.rommyhardyansah@gmail.com³

ABSTRACT; *This study examines the handling of conflicts due to the application of nominee agreements in the context of land ownership in Bali, a phenomenon that emerged in response to juridical restrictions in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA). Although the UUPA explicitly restricts land ownership by foreign law subjects, the practice of nominee agreements has developed as a de facto mechanism that allows land ownership by Foreign Citizens (WNA) through the intermediary of Indonesia Citizens (WNI).*

Keywords: *Nominee Agreement, Land Ownership, UUPA*

ABSTRAK; Penelitian ini mengkaji penanganan konflik akibat penerapan perjanjian nominee dalam konteks kepemilikan tanah di Bali, suatu fenomena yang muncul sebagai respons terhadap restriksi yuridis dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Meskipun UUPA secara eksplisit membatasi kepemilikan tanah oleh subjek hukum asing, praktik perjanjian nominee telah berkembang sebagai mekanisme de facto yang memungkinkan penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) melalui perantara Warga Negara Indonesia (WNI).

Kata Kunci: Perjanjian Nominee, Kepemilikan Tanah, UUPA

PENDAHULUAN

Penerapan perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah pada contoh kasus di Bali mencerminkan kontradiksi *Lex Specialis* vs. *Lex Generalis* antara Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Buku III. Kontradiksi ini menimbulkan kompleksitas yuridis yang signifikan dimana pemerintah melalui Pasal 21 UUPA secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dapat di siasati oleh Pasal 1320 KUH Perdata menganut asas kebebasan berkontrak yang memungkinkan para pihak membuat perjanjian sesuai kehendak mereka yang dikenal sebagai Perjanjian nominee.

METODE PENELITIAN

Metodologi penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan kasus, meliputi analisis peraturan perundang-undangan, studi literatur hukum, dan kajian putusan pengadilan. Fokus penelitian diarahkan pada dua permasalahan utama: (1) Bagaimana penerapan perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah di Bali, dan (2) Bagaimana penanganan konflik yang timbul akibat praktik tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun perjanjian nominee tidak diatur secara spesifik dalam UUPA, keabsahannya sering didasarkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Namun, praktik ini berpotensi melanggar prinsip-prinsip fundamental dalam hukum agraria nasional dan menimbulkan implikasi sosio-yuridis yang signifikan, termasuk distorsi pasar tanah dan potensi konflik dengan masyarakat adat Bali.

Penelitian menemukan 2 fakta dampak di kala terjadi konflik berkenaan kontradiksi ini terjadi, yaitu :

1. Batal Demi Hukum yaitu Perjanjian Nominee secara serta merta di depan hakim akan mengalami stagnasi dan batal demi Hukum. Hal ini telah terjadi dalam banyak kasus dimana orang asing memaksakan diri mereka untuk menggugat Nominee mereka.
2. Ada upaya lain sebelum terjadi stagnasi dan eksekusi pada kasus kasus perjanjian Nominee yaitu :

- 1) Arbitrase :

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.

Arbitrase memiliki kekuatan hukum sah dan hasil akhir putusannya mengikat.

- 2) Mediasi

Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan bantuan seorang mediator yang membantu kedua belah pihak mencapai kesepakatan.

Mediasi bersifat rahasia dan dapat menghemat waktu serta biaya dibandingkan dengan proses litigasi

3) Restorative Justice

Restorative justice adalah metode penyelesaian sengketa yang fokus pada pemulihan dan pemahaman antara pihak-pihak yang terlibat.

Restorative justice dapat membantu memulihkan hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa dan meningkatkan keadilan.

4) Litigasi

Litigasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan.

Litigasi dapat memakan waktu yang lama dan mahal, tetapi memberikan kepastian hukum yang lebih kuat dibandingkan dengan metode lain.

5) Rekonsiliasi

Rekonsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa dengan cara memulihkan hubungan antara pihak-pihak yang bersengketa.

Rekonsiliasi dapat membantu memulihkan hubungan dan meningkatkan keharmonisan antara pihak-pihak yang bersengketa.

KESIMPULAN

UUPA adalah Undang Undang Pokok Agraria sebagai turunan langsung dari UUD 1945 Pasal 33 yang mengatur tentang kekayaan alam Indonesia guna kesejahteraan rakyatnya, di rancang sedemikian rupa dengan kajian yang konferhensi secara spesifik untuk mengatur ke-agraria-an di Indonesia. UUPA ini secara tegas melindungi tanah Indonesia dari penguasaan pihak asing. Namun demikian Undangan Undang terbaru dari pemerintah Indonesia yaitu UU Cipta Karya tahun 2023, memberikan peluang bagi pihak asing untuk ikut menikmati Tanah Indonesia dengan memberi hak bagi orang asing untuk dapat memiliki tanah di Indonesia dengan Batasan batasan tertentu seperti misalnya Hak Pakai, HGB, Sewa dan lain sebagainya. guna mengurangi konflik akibat penerapan perjanjian Nominee dalam kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia, Walau pada kenyataannya masih banyak orang asing yang tidak mengetahui tentang UU Cipta Karya 2023 yang akan segera berlaku pada tahun 2025.

Penelitian ini memberi saran bahwa diperlukan reformulasi kebijakan dan penguatan kerangka hukum untuk mengakomodasi kebutuhan investasi asing sambil tetap melindungi kepentingan nasional dan hak-hak masyarakat lokal. Rekomendasi yang diajukan meliputi peningkatan transparansi dalam transaksi tanah, penguatan mekanisme

pengawasan, dan pengembangan alternatif legal bagi investasi asing dalam sektor properti di Bali.

DAFTAR PUSTAKA

Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa - Djkn.kemenkeu.go.id
<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-mando/baca-artikel/13628/Arbitrase-Dan-Alternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>

Penyelesaian Masalah Menggunakan Metode Arbitrase - Iblam
<https://iblam.ac.id/2023/10/22/penyelesaian-masalah-menggunakan-metode-arbitrase/>

Mengenal Apa Itu Arbitrase Hukum dan Beragam Jenisnya - Iblam
<https://iblam.ac.id/2023/11/01/mengenal-apa-itu-arbitrase-hukum-dan-beragam-jenisnya/>

ARBITRASE DALAM SISTEM HUKUM DI INDONESIA - Neliti
<https://media.neliti.com/media/publications/135358-ID-none.pdf>

BAB III TINJAUAN UMUM A. Arbitrase 1. Pengertian Arbitrase ...
<https://repository.uin-suska.ac.id/2693/4/BAB%20III.pdf>

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP) atas tanah.

Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014 . . . (n.d.). <https://www.neliti.com/publications/213115/perjanjian-nominee-dalam-kepemilikan-tanah-bagi-warga-negara-asing-yang-berkedud>

Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor:

- 12/PDT/2014 . . . (n.d.). <https://www.neliti.com/publications/213115/perjanjian-nominee-dalam-kepemilikan-tanah-bagi-warga-negara-asing-yang-berkedud>
Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014 . . . (n.d.).
- Prajuniar. (n.d.). *Keabsahan Penggunaan Perjanjian Nominee pada Transaksi Jual Beli Tanah oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Jepara.*
<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/47617>
- Pratanya Nova Ermida, Skripsi: “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing” (Medan: USU, 2018).
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Badin, Bandung, 1977.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1987.
- Rachmat, & Danu. (2020). *Analisis Yuridis Pelaksanaan Kontrak Pekerjaan Pemeliharaan Rutin Kebersihan Jalan Dan Pertamanan Ruas Tol Dalam Kota Pada Pt. Jasa Marga Regional . . .* <https://ojs.unida.ac.id/LAW/article/view/3336>
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Rusmadi Murad, *Menyingkap Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- Sakti. (2019). *Penelitian Pengendalian Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing.*
- Salim H.S, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Setiawan. (n.d.). *Hukum perikatan*. Bumi Aksara.
- Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepastian Hukum*, Cv Rajawali, Jakarta, 1982.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria*, Cetakan Kesepuluh, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1997.

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke 4. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Urip Sanoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005.

Yopi Gunawan dan Kritian, *Perkembangan Konsep Negara Hukum & Negara Hukum Pancasila*, Bandung, PT. Refika Aditama, 2015.

Yosia Hetharie, *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang- Undang Hukum Perdata*, SASI Vol. 25 No. 1, Januari - Juni 2019.