RINGKASAN

Muhammad Irvan Nurhakim
190510221

STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 321 K/Pdt/2017)

(Dr. Herinawati, S.H., M.Hum dan Nuribadah, S.H., M.H.)

Pengaturan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia didasarkan pada asas nasionalitas dan prinsip penguasaan negara atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. UUPA melarang WNA memiliki hak milik atas tanah dan hanya memperbolehkan penguasaan terbatas melalui hak pakai dan hak sewa. Namun, dalam praktik masih ditemukan pelanggaran, terutama melalui praktik *nominee* yang memungkinkan WNA menguasai tanah secara tidak langsung, seperti yang terjadi di Aceh dan Bali. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan bagi WNA menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia serta upaya pemerintah terhadap praktik kepemilikan tanah dan bangunan oleh WNA.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif dengan sifat deskriptif-analitis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan hak atas tanah dan bangunan oleh WNA di Indonesia dibatasi berdasarkan asas nasionalitas, sehingga WNA tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah dan hanya dapat memperoleh hak tertentu sesuai peraturan perundang-undangan. Namun, kasus di Kabupaten Simeulue, Bali, dan Kota Sabang menunjukkan masih adanya penguasaan Hak Milik melalui perjanjian *nominee* dengan menggunakan nama WNI. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 321 K/Pdt/2017, WNA tidak berstatus sebagai pemegang Hak Milik, melainkan memiliki kepentingan keperdataan berdasarkan hubungan investasi. Penggunaan *nominee* tidak memberikan legitimasi kepemilikan Hak Milik, sedangkan penyelesaian sengketa dilakukan melalui pembatalan kepemilikan *nominee*, penjualan tanah melalui lelang, serta perlindungan kepentingan ekonomi melalui pengembalian modal dan/atau ganti kerugian.

Penelitian ini merekomendasikan penguatan pengawasan dan integrasi data antarinstansi serta mendorong WNA menggunakan bentuk hubungan hukum dan hak atas tanah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan menghindari praktik *nominee*.

Kata Kunci: ***Kepemilikan, Tanah dan Bangunan, Warga Negara Asing.***