

SYNERGY

Jurnal Ilmiah Multidisiplin

<https://e-journal.naurendigiton.com/index.php/sjim>

Vol.1 No 3, 2023, Hal. 119 - 126

ISSN 3025-7514

**KEPEMILIKAN TANAH OLEH WNA DALAM PERJANJIAN NOMINEE
UNTUK MEMILIKI TANAH DI INDONESIA**

**Adi Wahyono¹, Usman Zakaria², Ilham Risyad H³, Haza Irsyadul Furqan Bachri⁴,
Burhanudin Ahmad⁵, Panji Sakti Rahmatullah⁶**

Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar, Kota Magelang

Abstrak | Penulisan ini mengkaji kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia menggunakan perjanjian nominee. Perjanjian nominee digunakan sebagai mekanisme hukum untuk memfasilitasi WNA dalam memiliki tanah di Indonesia, walaupun secara hukum tanah yang bersangkutan terdaftar atas nama rakyat Indonesia. Studi ini mengeksplorasi landasan hukum, regulasi, dan dampak sosio-ekonomi dari praktik kepemilikan tanah ini, dengan mempertimbangkan aspek-aspek seperti investasi asing, keamanan nasional, dan pemberdayaan masyarakat lokal. Analisis ini bertujuan untuk menyajikan gambaran komprehensif tentang dinamika hukum dan implikasi praktik kepemilikan tanah oleh WNA menggunakan perjanjian nominee di Indonesia.

Kata Kunci: Perjanjian Nominee, Kepemilikan Tanah, Regulasi

Abstract | *This research discusses land ownership by foreigners in Indonesia through nominee agreements. Nominee agreements are used as a legal mechanism to facilitate foreigners to own land in Indonesia, even though the land is legally registered under the name of an Indonesian citizen. This study explores the legal basis, regulation, and socio-economic impact of this land ownership practice, taking into account aspects such as foreign investment, national security, and local community empowerment. The analysis aims to present a comprehensive picture of the legal dynamics and implications of The engagement in land ownership by foreign individuals using nominee agreements in Indonesia.*

Keywords: *Nominee Agreement, Land Ownership, Regulations*

Pendahuluan

Kepemilikan tanah atas nama warga negara asing (WNA) di Indonesia terus menjadi isu yang kontroversial. Meskipun undang-undang di Indonesia menolak WNA memiliki hak milik atas tanah, praktik pinjam nama sering dilakukan agar WNA mempunyai kemampuan tanah di Indonesia.

Kesepakatan pinjam nama adalah kesepakatan yang melibatkan WNA dan warga negara Indonesia (WNI), di mana WNI meminjamkan namanya untuk kepemilikan sertifikat tanah atas nama WNI tersebut, meskipun pada kenyataannya tanah tersebut dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh WNA. Praktik ini bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang dengan tegas melarang WNA mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

Alasan pelarangan WNA memiliki tanah di Indonesia adalah untuk melindungi kepentingan nasional. Tanah merupakan sumber daya strategis bagi kemakmuran dan kedaulatan bangsa Indonesia. Jika tanah jatuh ke tangan asing, dikhawatirkan akan merugikan kepentingan nasional. Namun, pelarangan total bagi WNA untuk memiliki tanah juga dinilai kurang adil, mengingat banyak WNA yang tinggal dan menetap di Indonesia membutuhkan tempat tinggal dan lokasi usaha.

Praktik pinjam nama ini marak terjadi karena adanya celah hukum. WNI yang meminjamkan namanya biasanya mendapat imbalan finansial dari WNA. Di sisi WNA, mereka dapat dengan mudah mendapatkan kepemilikan tanah di Indonesia melalui praktik ini. Selain itu, lemahnya penegakan hukum dan pengawasan dari pemerintah turut mendorong maraknya praktik pinjam nama ini.

Transaksi pinjam nama, pada dasarnya, dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 55 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) yang menegaskan bahwa setiap perilaku yang bertentangan dengan peraturan dan menimbulkan kesengsaraan bagi pihak lain, mengharuskan pihak yang bertanggung jawab atas kerugian tersebut untuk mengalihkan kekurangan yang timbul akibat kesalahannya.

Jika dihubungkan dengan kasus di mana seorang warga negara Indonesia (WNI) meminjamkan namanya untuk kepentingan warga negara asing (WNA), hal ini dapat berujung pada pidana bagi WNI yang terlibat serta kewajiban untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Dalam konteks ini, WNI yang memberikan izin penggunaan namanya kepada WNA secara ilegal dapat dipidanakan sepadan dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Bahkan, WNI juga dapat diwajibkan untuk mengganti segala kerugian yang mungkin timbul akibat dari tindakan meminjamkan namanya yang melanggar hukum tersebut.

Namun, pada praktiknya sulit membuktikan adanya transaksi pinjam nama ini. Di mata hukum, sertifikat tanah tetap atas nama WNI. Apalagi jika WNI tersebut bersedia memberi keterangan palsu di pengadilan bahwa dia adalah pemilik yang sah atas tanah tersebut. Lemahnya bukti inilah yang menyulitkan upaya penegakan hukum terhadap kasus pinjam nama.

Untuk mencegah praktik pinjam nama ini, perlu dilakukan perbaikan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan peningkatan pengawasan oleh pemerintah. Misalnya, permendagri No. 1 Tahun 1977 sebaiknya direvisi untuk mewajibkan setiap WNI melaporkan sumber perolehan tanahnya, sehingga dapat dilacak apakah benar tanah diperoleh secara sah atau melalui praktik pinjam nama.

Untuk mencegah praktik pinjam nama ini, perlu dilakukan perbaikan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan peningkatan pengawasan oleh pemerintah. Misalnya, permendagri No. 1 Tahun 1977 sebaiknya direvisi untuk mewajibkan setiap WNI melaporkan sumber perolehan tanahnya, sehingga dapat dilacak apakah benar tanah diperoleh secara sah atau melalui praktik pinjam nama. Selain itu, sanksi pidana dan denda bagi pelaku pinjam nama perlu ditingkatkan agar memberikan efek jera.

Pemerintah juga perlu mengkampanyekan edukasi untuk masyarakat tentang risiko praktik pinjam nama ini. Kerjasama lintas instansi pemerintah seperti BPN, imigrasi, dan kepolisian penting untuk mendeteksi dan menindak tegas praktik pinjam nama. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan praktik pinjam nama yang merugikan kepentingan bangsa ini dapat diberantas.

Metode

Dalam penulisan ini, digunakan metode penelitian Hukum Normatif yang melibatkan analisis peraturan-peraturan terkait kepemilikan tanah oleh WNA melalui kesepakatan nominee. Fokus penelitian diletakkan pada penafsiran hukum terhadap peraturan-peraturan yang relevan dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan sekunder terkait kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia melalui perjanjian nominee. Langkah selanjutnya adalah melakukan analisis terhadap peraturan-peraturan yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA serta menafsirkan hukum terkait perjanjian nominee sebagai alat untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah oleh WNA. Hasil analisis dan temuan dari penelitian ini akan disajikan dalam bentuk jurnal, yang diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif terkait aspek hukum yang terkait dengan topik tersebut.

Hasil dan Pembahasan

Penerapan Aturan Tentang Perjanjian Nominee di Indonesia

Hak sebagai tanah adalah izin negara kepada individu, kelompok, atau badan hukum baik dari dalam maupun luar negeri, memberikan wewenang untuk menjalankan atau mengambil manfaat dari tanah. Negara memiliki kewenangan dalam menetapkan jenis hak tanah yang mampu dimiliki oleh individu atau badan hukum yang mempunyai kriteria, sejalan dengan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengatur berbagai bentuk hak terkait pemberian tanah. Beberapa jenis hak yang diizinkan termasuk hak kepemilikan tanah (dikenal sebagai tanah hak milik), hak penggunaan untuk kegiatan usaha (HGU), hak penggunaan untuk membangun bangunan (HGB), dan hak-hak lain seperti hak pakai, sewa, membuka tanah, memperoleh hasil, serta hak-hak sementara lainnya seperti gadai, kerjasama usaha, menumpang, dan penyewaan tanah pertanian. UUPA memberikan kerangka hukum yang luas untuk berbagai jenis penggunaan dan pemberian tanah sesuai dengan kebutuhan dan peraturan yang berlaku.

Bagian UUPA juga menegaskan bahwa WNA tidak diizinkan memiliki hak milik atas tanah. Jika WNA memperoleh hak milik, tanah demikian akan menjadi milik negara, sejalan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Hal ini bertujuan untuk menjaga agar tanah hak milik tetap dimiliki oleh WNI dan digunakan guna kepentingan mereka. UUPA juga menyatakan bahwa pemegang HGU dan HGB yang tidak memenuhi syarat-syarat tertentu harus melepaskannya dalam satu tahun atau hak-hak tersebut akan dicabut.

Pihak asing yang merupakan warga negara asing (WNA) namun mendirikan badan hukum di Indonesia memiliki kemampuan untuk memperoleh Hak Guna Usaha (HGU) dan Hak Guna Bangunan (HGB), dengan syarat-syarat yang telah ditetapkan. Sebagai contoh, HGU memiliki masa berlaku selama 35 tahun yang dapat diperpanjang hingga 25 tahun lagi, dengan luas tanah minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar khusus untuk kegiatan pertanian, perikanan, atau peternakan. Selain itu, sejalan dengan Pasal 36 ayat (1) dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), WNA yang mendirikan badan hukum di Indonesia juga berhak memperoleh HGB. Hal ini menunjukkan bahwa UUPA memberikan ruang bagi pihak asing yang memenuhi persyaratan untuk memperoleh hak atas penggunaan dan pembangunan tanah di Indonesia.

Selain itu, hak pakai digunakan untuk memanfaatkan dan mengambil hasil dari tanah berdasarkan kesepakatan oleh pemilik tanah bersama pihak yang mencapai hak pakai, tanpa merugikan salah satu pihak. WNA atau badan hukum asing hanya sanggup memperoleh hak pakai, sewa bangunan, hak milik unit-unit rumah susun, atau hunian, sementara tidak diizinkan memiliki hak milik, HGU, atau HGB. Jika WNA atau badan hukum asing memperoleh salah satu dari ketiga hak tersebut, mereka harus melepaskannya dalam satu tahun, atau hak-hak tersebut akan dicabut oleh hukum dan dikembalikan kepada negara.

Pembatasan kepemilikan rumah tingkat oleh WNA atau badan hukum asing juga ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR KBPN) No. 18/2021.

Pengalihan hak milik atas tanah oleh orang asing melalui praktik pinjam nama (nominee) adalah kesepakatan tersembunyi antara berbagai pihak, termasuk WNI dan WNA, yang mengesankan adanya perjanjian formal, namun sebenarnya mereka setuju untuk mengabaikan kesepakatan tersebut. Penting dicatat bahwa penggunaan nominee telah tidak diperbolehkan dengan tegas dalam kepemilikan saham sesuai dengan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal menolak kesepakatan pinjam nama (nominee) dalam kepemilikan saham (sesuai dengan Pasal 33 ayat 1) untuk menghindari situasi di mana kepemilikan saham oleh seseorang sebenarnya dimiliki oleh pihak lain.

Keterlibatan dalam praktik pinjam nama (nominee) berdampak pada sanksi hukum berupa pembatalan perjanjian tersebut menurut Pasal 33 ayat (2) dari Undang-Undang Penanaman Modal. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas juga menegaskan mengenai saham harus atas nama pemiliknya; jika nominee digunakan dalam kepemilikan saham, secara hukum, saham tersebut dimiliki oleh nominee.

Prinsip yang serupa berlaku dalam pengendalian hak milik atas tanah oleh WNA. Penggunaan nominee dilarang untuk mencegah potensi penyalahgunaan hukum oleh WNA terhadap kepemilikan tanah yang sebenarnya dikuasai oleh WNI. Hal ini ditujukan untuk menghindari pengelabuan hukum yang mungkin terjadi terkait kepemilikan tanah oleh pihak asing yang seharusnya dimiliki oleh warga negara Indonesia.

Efek hukum dari pengalihan hak milik atas tanah dari Warga Negara Indonesia (WNI) kepada Warga Negara Asing (WNA) melalui praktik nominee adalah kemungkinan perubahan atau bahkan hilangnya hubungan hukum yang terkait. Pengalihan ini melalui praktik nominee menimbulkan implikasi pada struktur hubungan hukum yang menyangkut pengendalian kepemilikan atas tanah oleh WNA, menunjukkan adanya praktik pengelabuan hukum.

Dalam konteks ini, penggunaan nominee oleh WNA untuk menguasai tanah yang sebenarnya dimiliki oleh WNI dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang kompleks. Pengalihan hak milik seperti ini bisa mengganggu struktur hukum yang mengatur kepemilikan tanah, menyebabkan hubungan hukum yang sebelumnya berlaku menjadi tidak terperinci. Praktik pengelabuan hukum ini mengindikasikan adanya penyalahgunaan mekanisme hukum untuk menguasai atau mengendalikan kepemilikan tanah dengan cara yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian semacam itu melanggar syarat objektif hukum, sehingga dianggap batal demi hukum. Pasal 1335 KUHPerdota menerangkan bahwa kesepakatan yang disusun dengan alasan yang salah atau batal tidak berlaku. Dari konteks ini, kesepakatan tersebut dianggap batal sejak awal karena tidak sesuai ketentuan sahnya, seperti yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Praktik pengalihan hak milik atas tanah oleh orang asing melalui nominee tidak dapat dilaksanakan karena dianggap tidak sah dan tidak sesuai ketentuan yang ditetapkan oleh Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal tersebut menetapkan ketentuan sahnya suatu perjanjian dalam hukum perdata.

Ketidaksahannya perjanjian semacam ini mengakibatkan pembatalan secara otomatis atas perjanjian tersebut menurut hukum. Sebagai konsekuensinya, perjanjian semacam itu dianggap batal demi hukum sebab tidak memenuhi persyaratan yang diperlukan dalam KUHPerdota. Hal ini berarti bahwa pengalihan hak milik atas tanah menggunakan metode nominee oleh orang asing tidak dapat diakui secara hukum dan dianggap batal, sebab bertolak belakang dengan ketetapan hukum yang mengatur sahnya suatu perjanjian.

Penyelesaian Yang Dapat Dilakukan Dalam Menyelesaikan Kepemilikan Tanah oleh WNA dalam Perjanjian Nominee

Orang asing boleh saja mempunyai hak untuk memiliki tanah di Indonesia, namun hanya sampai batas tertentu, dengan status hak pakai yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan tersebut di atas. Hak pakai jenis lain tidak diperkenankan. Hak Guna Komersial dan Batasan Hak Guna.

Pelaksanaan kontrak hak milik, dimana orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk memiliki tanah di wilayah Indonesia, dapat dianggap sebagai penyelundupan yang sah. Perjanjian yang dibuat melanggar ketentuan yang diatur dalam peraturan UUPA sehingga tidak mempunyai kepastian hukum. Akibat hukum yang timbul dari perjanjian pencalonan (nominee) adalah tidak sah karena melanggar salah satu syarat hukum perjanjian, yaitu landasan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Faktanya, kontrak nominasi dapat digolongkan sebagai barang selundupan yang sah.

Kedua, penyelesaian sengketa kontrak nominasi merupakan persoalan hukum yang berkaitan dengan kontrak sehingga harus benar-benar diselesaikan melalui jalur hukum khususnya pengadilan. Namun, selain melalui penyelesaian secara yudisial (persidangan), sengketa juga dapat diselesaikan melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan atau alternatif. Alternatif Penyelesaian Sengketa (Alternative Dispute Resolusi) dapat dilakukan dengan berbagai cara. Masing-masing bentuknya dijelaskan secara singkat di bawah ini, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Apabila permasalahan tersebut tidak dapat diselesaikan melalui negosiasi, maka permasalahan tersebut dapat ditingkatkan melalui arbitrase, konsiliasi dan pilihan-pilihan lain, dan juga dapat dilakukan melalui proses hukum perdata, terutama jika perjanjian pencalonan tidak dilaksanakan.

Warga Negara Asing (WNA) tidak diberikan kesempatan untuk memiliki tanah secara hak milik di sistem pertanahan Indonesia. Dalam regulasi yang berlaku, kepemilikan tanah oleh WNA dibatasi dan tidak diizinkan dalam bentuk hak milik. Sebagai gantinya, mereka diperbolehkan untuk memanfaatkan tanah melalui Hak Pakai sebagai opsi investasi di Indonesia.

Hak Pakai adalah salah satu jenis hak atas tanah di Indonesia yang diberikan kepada WNA untuk memanfaatkan tanah dengan batas waktu tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal investasi, Hak Pakai menjadi alternatif yang diperbolehkan bagi WNA untuk dapat memanfaatkan tanah guna menjalankan kegiatan usaha di Indonesia. Hal ini memungkinkan WNA untuk menggunakan tanah dengan hak terbatas sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh hukum pertanahan Indonesia.

Notaris, sebagai pejabat umum yang membuat akta autentik, harus secara tegas menolak setiap perjanjian pinjam nama atau nominee, terutama jika tujuannya adalah agar Warga Negara Asing menguasai tanah untuk melakukan kegiatan di Indonesia. Oleh karena itu, Notaris perlu memberikan arahan kepada Warga Negara Asing yang berkeinginan memiliki kepemilikan tanah dalam bentuk hak milik di Indonesia. Notaris juga diwajibkan untuk menjaga integritas jabatannya serta memegang teguh Kode Etik Profesi sebagai bagian dari kewajiban yang diemban.

Tindakan oleh seorang Notaris yang melanggar hukum, seperti melakukan tindakan penyelundupan hukum melalui pembuatan Akta atau Perjanjian Nominee yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, akan menghadapi Notaris tersebut pada tanggung jawab hukum yang luas. Ini meliputi tanggung jawab perdata yang mencakup penggantian kerugian atau kompensasi, tanggung jawab administratif seperti teguran atau pemecatan karena melanggar kode etik profesi, serta tanggung jawab pidana.

Tindakan-tindakan terkait penjualan atau pembelian hak atas barang tak bergerak yang dilakukan oleh calon pembeli, baik secara lisan, tertulis, maupun dalam bentuk akta autentik, diatur dalam undang-undang, terutama Pasal 26 dari Undang-Undang Nomor 5 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960. Sehubungan dengan UUPA, Notaris dilarang untuk membuat akta jual beli atas tanah yang pemilik atau pemegang haknya menggunakan nama palsu atau pihak lain.

Akibat dari undang-undang tersebut, transaksi peralihan hak atas tanah berdasarkan akta yang menggunakan nama palsu atau identitas palsu, atau praktik peminjaman nama atau identitas, serta penyerahan hak milik, akan dianggap tidak sah. Transfer kepemilikan ini harus didasarkan pada kesepakatan yang sah dan dibuat secara resmi oleh pihak-pihak yang terlibat. Jika akta atau dokumen yang terlibat dalam transaksi ini ditulis oleh pihak yang memiliki hubungan khusus dengan pihak-pihak yang terlibat, Notaris akan membatalkan secara hukum akta tersebut.

Namun penerapan tanggung jawab terhadap Notaris menjadi suatu tantangan karena adanya kekurangan dalam ketegasan dan kejelasan mengenai bagaimana Notaris bisa dipertanggungjawabkan. Ketika Notaris melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, hal ini menjadi sulit untuk ditindaklanjuti karena Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur tentang perubahan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris tidak memberikan sanksi yang tegas dan terperinci, baik dalam bentuk sanksi perdata maupun sanksi pidana. Dalam hal ini, kekurangan peraturan dan ketidaktegasan dalam memberikan konsekuensi atas tindakan yang melanggar hukum oleh seorang Notaris menciptakan kendala dalam memberikan penegakan hukum yang efektif terhadap mereka. Penyelesaian perselisihan terkait perjanjian nominee biasanya dilakukan melalui proses hukum, terutama melalui pengadilan, karena sifat permasalahan yang berkaitan dengan kontrak hukum. Walaupun begitu, selain melalui proses pengadilan (litigasi), isu ini juga dapat diselesaikan melalui mekanisme di luar pengadilan (non-litigasi) atau melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR). Keputusan yang diambil oleh hakim dalam kasus sengketa kepemilikan tanah yang melibatkan Warga Negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA) harus mencerminkan prinsip-prinsip dasar hukum: keadilan, kebermanfaatan, dan kepastian hukum.

Kesimpulan

Suatu negara memiliki kewenangan untuk menentukan jenis-jenis hak tanah yang dapat dimiliki oleh individu atau badan hukum yang memenuhi persyaratan sesuai dengan UUPA Pasal 4 ayat (1). Ketika WNA memperoleh hak milik atas tanah, sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA, tanah tersebut akan menjadi milik negara. UUPA juga menetapkan bahwa pemegang HGU dan HGB yang tidak memenuhi syarat tertentu harus melepaskannya dalam satu tahun atau hak-hak tersebut akan dicabut. Selain WNI, WNA yang mendirikan badan hukum di Indonesia dapat memperoleh HGU dan HGB dengan mematuhi persyaratan yang ditetapkan. Namun, jika WNA atau badan hukum asing memperoleh salah satu dari ketiga hak tersebut, mereka harus melepaskannya dalam satu tahun, atau hak-hak tersebut akan dicabut oleh hukum dan dikembalikan kepada negara.

Penyalahgunaan praktik pinjam nama (nominee) oleh WNA dalam kepemilikan saham, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Pasal 33 ayat 1), dilarang untuk menghindari kepemilikan saham yang sebenarnya dimiliki oleh pihak lain. Keterlibatan dalam praktik nominee berdampak pada pembatalan perjanjian tersebut (Pasal 33 ayat 2) dan menimbulkan implikasi terhadap kepemilikan tanah yang seharusnya dimiliki oleh WNI. Efek hukum dari pengalihan hak milik atas tanah dari WNI kepada WNA melalui praktik nominee menciptakan perubahan atau bahkan kehilangan hubungan hukum yang terkait. Hal ini menunjukkan adanya praktik pengelabuan hukum.

Praktik pengalihan hak milik atas tanah oleh WNA melalui nominee mengakibatkan konsekuensi hukum yang kompleks dan mengganggu struktur hukum yang mengatur kepemilikan tanah. Hal ini mengindikasikan adanya penyalahgunaan mekanisme hukum untuk mengendalikan kepemilikan tanah dengan cara yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam konteks ini, perjanjian tersebut dianggap batal sejak awal karena tidak memenuhi syarat sahnya, seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Praktik pengalihan hak milik atas tanah oleh orang asing melalui nominee tidak dapat dilaksanakan karena dianggap tidak sah dan tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Pasal 1320 KUHPperdata. Hal ini berarti bahwa pengalihan hak milik atas tanah menggunakan metode nominee oleh orang asing tidak

dapat diakui secara hukum dan dianggap tidak berlaku, karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur sahnyanya suatu perjanjian.

Jadi, pengalihan hak milik atas tanah oleh WNA melalui praktik nominee merupakan pelanggaran hukum yang berdampak pada kompleksitas konsekuensi hukum, menimbulkan keraguan terhadap hubungan hukum yang berlaku, dan menunjukkan adanya penyalahgunaan mekanisme hukum untuk menguasai kepemilikan tanah.

Daftar Referensi

Buku

Ahmad Miru, 2008, Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 2. Soedharyo Soimin, 2008, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Ke-8, Sinar Grafika, Jakarta.

Achmad Sodiki dan Yanis Maladi, 2009, Politik Hukum Agraria, Mahkota Kata, Yogyakarta.

Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta.

Djumadi, 2004, Hukum Perburuan Perjanjian Kerja, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, (1) 2003, Seri Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian), Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Gunawan Widjaja, 2014, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Raja Grafindo Persada, cet 6, Jakarta

J.Satrio, 1992, Hukum Perjanjian , Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Cetakan Ke6, Rajawali Pers, Jakarta.

Koesnadi Hardjasoemantri, 1988, Hukum Tata Lingkungan, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Maria S.W. Soemardjono, 2012, Penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaries Indonesia (INI), Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar.

-----, 2006, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta.

Morris L. Cohen & Kent C. Olson, 1992, Legal Research, West Publishing Company, St Paul, Minn.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 yang mengatur tentang perubahan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris

Jurnal Ilmiah

Bunga Gandasari, 2016, Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Andina Damayanti Saputri, 2015, Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Natalia Christine Purba, Keabsahan Perjanjian Inominat Dalam Bentuk Nominee Agreement, (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing). Fakultas Hukum UI, Depok.

Sukirman, 2009, Pembatasan Kebebasan Berkontrak, Jurnal Yustitia, Volume 9, No.1, November, Fakultas Hukum Universitas Madura, Madura.

Natalia Cristine purba, 2006, Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nomine Agreement, Tesis Magister Fakultas Hukum UI, Depok.

Nella Hasibuan, 2016, "Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria," Jurnal Notariil, P-ISSN: 2540-797X, Volume 1 Nomor 1.

I Wayan Eri Abadi Putra dan I Gusti Nyoman Agung, Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Bali Oleh Orang Asing Dengan Perjanjian Nominee, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana.