

PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN KUPERDATA DAN UUPA

Oleh:

Putu Kanya Prajna Maharani¹
Anak Agung Angga Primantari²

Universitas Udayana

Alamat: JL. Pulau Bali No. 1, Dauh Puri Klod, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar,
Bali (80114).

Korespondensi Penulis: kanyamhrn26@gmail.com, anggaprimantari@unud.ac.id.

Abstract. *This research aims to examine regulations regarding agreements for land ownership by foreign nationals in Indonesia based on Indonesian positive law. This article is normative law research that aims to determine the validity of land ownership based on nominee agreements and to examine the legal consequences of land ownership by foreign nationals. The findings of this study indicate that nominee agreements by foreign nationals are declared invalid because they do not fulfil the requirements by foreign lawful cause and are contrary to the provisions of the Basic Agrarian Law (UUPA). As a result, such agreements are null and void by operation of law, and the ownership rights to the land revert to the state. Therefore, nominee agreements concerning land ownership rights by foreign nationals have no legal force and result in the loss of ownership of the land. The nominee practice is considered a form of legal circumvention (rechtsontduiking) that has the potential to create legal uncertainty and threaten the principle of state sovereignty over land. Therefore, stricter supervision is required for land transactions involving foreign parties, including strengthening the role of notaries and land officials in verifying the identity and legal standing of the parties entitled to own land. In addition, the establishment of implementing regulations that explicitly prohibit and impose sanctions on nominee practices in the land sector is crucial*

PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UUPA

to prevent legal abuse. Consequently, the ownership of land rights by Foreign Nationals through nominee arrangements under the Civil Code (KUHPerduta) and the Basic Agrarian Law (UUPA) has no valid legal basis and results in the loss of ownership rights over the land.

Keywords: *Nominee, Land Ownership, Foreign Citizens.*

Abstrak. Tujuan kajian ini yakni untuk mengkaji peraturan terkait praktik perjanjian *nominee* dalam penguasaan hak milik atas tanah Warga Negara Asing di Indonesia berdasarkan ketentuan positif Indonesia. Artikel ini merupakan penelitian hukum normatif untuk mengidentifikasi bagaimana keabsahan hak milik tanah berdasarkan *nominee* dan menelaah akibat hukum penguasaan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing. Hasil artikel ini menunjukkan bahwa perjanjian pinjam nama oleh Warga Negara Asing dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat sebab yang halal dan tidak sejalan dengan ketentuan UUPA. Akibat hukum yang timbul dari hal itu, perjanjian dikatakan batal demi hukum. Hak milik tanah kembali menjadi milik negara. Maka, perjanjian *nominee* hak milik tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) tidak memiliki kekuatan hukum dan berimplikasi hilangnya kepemilikan atas tanah tersebut. Praktik *nominee* dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum (*rechtsontduiking*) yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengancam prinsip kedaulatan negara atas tanah. Oleh karena itu, perlu adanya pengawasan yang lebih ketat terhadap transaksi tanah yang melibatkan pihak asing, termasuk penguatan peran notaris dan pejabat pertanahan dalam melakukan verifikasi identitas serta asal-usul subjek hukum yang berhak atas tanah. Selain itu, pembentukan regulasi turunan yang secara eksplisit melarang dan memberikan sanksi terhadap praktik *nominee* di bidang pertanahan menjadi sangat penting untuk mencegah penyalahgunaan hukum. Dengan demikian, penguasaan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing melalui *nominee* berdasarkan KUHPerduta dan UUPA tidak memiliki dasar hukum yang sah serta berimplikasi pada hilangnya hak kepemilikan atas tanah tersebut.

Kata Kunci: *Nominee, Kepemilikan Tanah, Warga Negara Asing.*

LATAR BELAKANG

Indonesia dikenal sebagai negara yang terdiri atas ribuan pulau, serta mempunyai kekayaan alam yang sangat menakjubkan. Hal tersebut dikarenakan Indonesia memiliki wilayah yang luas dari ujung barat hingga ujung timur serta dilalui oleh garis ekuator.¹ Salah satu kekayaan alamnya yaitu berupa tanah atau lahan. Ketersediaan tanah dan lahan di Indonesia memiliki kapasitas yang cukup luas sehingga dapat dipergunakan oleh seluruh penduduk.² Tanah termasuk dalam kategori sumber daya alam yang sangat berharga. Adanya keperluan akan tanah tidak semata-mata menarik masyarakat Indonesia, tetapi juga Warga Negara Asing yang selanjutnya disebut WNA. WNA ini memiliki keinginan untuk mempunyai tempat tinggal, menjalankan usaha, atau menanamkan modalnya di Indonesia. Secara ekonomi, adanya investasi asing, termasuk dalam bentuk permintaan lahan, dapat memberikan dampak positif bagi pembangunan nasional, tetapi cukup banyak WNA berkeinginan mendapatkan lebih dari sekedar penanaman modal, melainkan juga berupaya untuk memperoleh kepemilikan hak milik atas tanah. Pada masa kini persengketaan atas tanah kerap kali timbul pada tanah yang diperuntukan dalam pelaksanaan Pembangunan, seperti pariwisata, pertambangan, perumahan serta Kawasan industry. Kebanyakan sengketa tanah tersebut berhubungan erat dengan konflik antara hak serta kepentingan Masyarakat setempat terhadap pihak luar yang berupaya dengan keras menggali pendapatan ekonomi melalui proyek-proyek tersebut.³

Di Indonesia hak milik atas tanah oleh warga negara asing sudah ditegaskan sebagai larangan dalam ketentuan undang-undang. Menurut ketentuan hukum pertanahan dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengatur bahwa “*hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik.*” Dalam pasal tersebut menunjukkan bahwa tanah yang berstatus hak milik hanya dapat dimiliki oleh masyarakat Indonesia. Namun, dalam

¹ Putra, I Putu Dodik Mahendra dan Sutrisni, Ni Ketut Elly. “Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS).” *Jurnal Analisis Hukum* 2, No. 2 (2019): 274.

² Sridinata, Agria, dkk. “Analisis Yuridis tentang Keabsahan dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perjanjian Nominee Berdasarkan Kuhperdata dan Undang-Undang No.5/1960 (Studi Kasus Putusan Nomor 426/Pdt.G/2020/Pn Dps).” *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* 6, No. 4 (November 2022): 3.

³ Almando, Benedikto. “Implementasi Kepemilikan Properti Orang Asing di Indonesia.” *Jurnal Pradigma Hukum Pembangunan* 8, No. 2 (Agustus 2023): 200.

PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UUPA

praktik di lapangan masih kerap dijumpai kepemilikan tanah secara tidak langsung oleh WNA di Indonesia. Modus yang kerap ditemukan yaitu dengan perjanjian *nominee*. Sehubungan dengan hal tersebut, seorang WNI merupakan pemilik yang diakui secara legal dalam sertifikat tanah, sedangkan WNA tetap sebagai pihak yang menguasai dan mengendalikan tanah tersebut secara substansial. Skema tersebut pada umumnya dirancang sedemikian rupa agar tidak secara eksplisit menunjukkan adanya penguasaan hak atas tanah oleh pihak yang berkerwarganegaraan Asing, sehingga dalam kenyataannya menyimpang dari ketentuan perundang-undangan positif Indonesia.⁴

Perjanjian *Nominee* adalah satu jenis perjanjian yang tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerduta. Meskipun demikian, perjanjian tersebut kerap timbul, berkembang dan meluas dalam kehidupan Masyarakat.⁵ Munculnya praktik perjanjian *nominee* tidak terlepas dari keberlakuan asas kebebasan berkontrak berdasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer).⁶

Penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* menunjukkan terdapat pelanggaran terhadap dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan prinsip-prinsip reformasi agrarian sebagai diamanatkan oleh undang-undang tersebut. Praktik penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* kerap terjadi di Bali, kawasan yang menjadi pusat pariwisata internasional dan memberikan keunggulan yang menarik bagi warga negara asing dengan tujuan menanamkan modal dalam bentuk kepemilikan tanah. Hal tersebut diperkuat pada Putusan Nomor 2959/K/Pdt/2022 mengenai tindakan penyeludupan hukum dengan perjanjian *nominee*. Dalam perkara tersebut, Louise Marie France sebagai Penggugat membeli tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 5030, dalam hal ini berlokasi di daerah Jimbaran, Bali, melalui perjanjian pinjam nama. Adapun dokumen yang dimaksud meliputi beberapa Akta Surat Kuasa yaitu Menjual, Menyewa, Perjanjian Jual Beli, dan Perjanjian Sewa Menyewa. Akta-akta itu dibuat tertanggal 18 Oktober 2005 dihadapan pejabat Notaris Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H., bertempat di Denpasar. Kemudian

⁴ Sudhuri, Fini Annisa. "Praktik Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) dalam Sistem Hukum di Indonesia." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, No.9 (2024): 4.

⁵ Saputri, Andina Damayanti, "Perjanjian *Nominee* dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)," *Jurnal Repertorium* II, No. 2 (Juli – Desember 2015): 100.

⁶ Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. ke-3 (Jakarta, Sinar Grafika, 2021), 1.

tanah yang dimaksud diperjualbelikan oleh Desak Nyoman Karmini sebagai Tergugat atas nama yang tercantum dalam perjanjian nominee. Pada tahun 2012, Tergugat telah memperjualbalikan objek tanah tersebut tanpa diketahui oleh Penggugat. Dalam proses jual beli tersebut didasarkan pada Akta Perjanjian Jual Beli dan diperkuat oleh Akta Surat Kuasa, pada tanggal 18 November 2012. Pengalihan hak milik tersebut mengakibatkan sertifikat hak milik atas objek tanah yang menjadi objek sengketa tersebut dikuasai oleh pihak lain.

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Rosyani Ada dan Akhmad Safik yang berjudul “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)” menjelaskan bahwa ketentuan terkait pemilikan objek tanah telah diatur secara jelas dalam UUPA beserta peraturan pelaksanaannya. Pasal 21 ayat (1) UUPA mengatur bahwa hanya WNI dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang berhak atas kepemilikan penuh atas tanah, sementara WNA serta badan hukum asing tidak diperbolehkan. Berkaitan dengan hal itu, Pasal 21 ayat (3) UUPA menegaskan terkait praktik perjanjian *nominee* bahwa Upaya WNA memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia melalui nominee dianggap sebagai penyeludupan hukum sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum.⁷ Adapun hasil kajian yang dilaksanakan oleh Dzurwatul dan Ery Agus Priyono yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Akan Perjanjian (Akta) Pinjam Nama (Nominee) Warga Negara Asing Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan” menjelaskan bahwa konsekuensi hukum yang tercipta melalui penyusunan akta perjanjian *nominee* mengenai kepemilikan hak kepemilikan tanah antara WNA dan WNI adalah bahwa perjanjian *nominee* dianggap batal demi hukum. Praktek tersebut disebabkan oleh perjanjian yang dibuat melalui notaris merupakan bentuk penyeludupan hukum yang tidak sejalan dengan Peraturan Pasal 9, Pasal 21, dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Ketentuan-ketentuan tersebut menyatakan bahwa hak milik atas tanah semata-mata dapat dikuasai oleh warga Indonesia, selain itu, perjanjian pinjam nama tidak sesuai persyaratan obyektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang

⁷ Ada, Rosyandi dan Safik, Akhmad. “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022).” *Unes Law Review* 6, No. 2 (Desember 2023): 7634.

PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UUPA

Hukum Perdata, khususnya mengenai unsur kausa yang halal. Maka dari itu, perjanjian pinjam nama tersebut tidak sah dan batal demi hukum.⁸

Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan perjanjian pinjam nama hak milik tanah oleh Warga Negara Asing berdasarkan KUHPerdata dan UUPA?
2. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian pinjam nama hak milik atas tanah yang dibuat oleh Warga Negara Asing di Indonesia?

Tujuan Penulisan

Kajian ini bertujuan sebagai peningkatan meningkatkan pemahaman mengenai ketentuan yuridis kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

METODE PENELITIAN

Metodelogi riset dalam kajian ini memanfaatkan metode penelitian hukum normatif yang bercorak deskriptif analisis.⁹ Kajian hukum normatif yaitu kajian hukum yang mengintervensikan hukum positif, prinsip-prinsip dan ajaran hukum, eksplorasi hukum, perkembangan historis hukum dan studi komparatif hukum.¹⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum Perjanjian Pinjam Nama Hak Milik Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia Berdasarkan KUHPer dan UUPA

Dewasa ini banyak terjadi permasalahan mengenai penguasaan lahan oleh WNA di Indonesia, terutama yang berkaitan praktik perjanjian *nominee* pada perundang-undangan Indonesia, khususnya (KUHPer) belum tersedia ketentuan secara eksplisit

⁸ Dzurwatul dan Priyono, Ery Agus. "Tanggung Jawab Notaris Akan Perjanjian (Akta) Pinjam Nama (Nominee) Warga Negara Asing Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan." *Unes Law Review* 6, No. 4 (Juni 2024): 12672

⁹ Sari, Anak Agung Intan Permata dan Dharmawan, Ni Ketut Supasti. "Keabsahan Perjanjian Nominee Kepemilikan Saham Dalam Pendirian Perseroan Terbatas", *Kertha Semaya* 03, No. 05 (September 2015): 3.

¹⁰ Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2024), 52.

untuk mengatur perjanjian *nominee*. Persoalan dimaksud muncul akibat kesepakatan yang dirumuskan antara WNA dengan WNI.¹¹ Maria SW berpendapat, perjanjian *nominee* adalah kesepakatan yang disusun antara individu yang berdasarkan hukum tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak atas lahan tertentu (hak milik), dalam hal ini yaitu WNA dengan WNI. Perjanjian tersebut bertujuan supaya pihak asing mampu mengontrol tanah yang berstatus hak milik secara faktual, meskipun berdasarkan hukum formal kepemilikan tanah dicatat atas nama WNI.¹² Perjanjian *nominee* adalah salah satu jenis perjanjian tidak bernama atau sering dikenal sebagai perjanjian *innominaat*, yaitu kesepakatan yang tidak mendapat pengaturan pada KUHPerdata namun berkembang di tengah masyarakat. Kesepakatan ini timbul karena adanya prinsip bebas berkontrak sebagaimana dimuat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPer.¹³

Definisi perjanjian dimuat pada Pasal 1313 KUHPer, yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana individu atau beberapa pihak yang menyatakan kesediannya untuk terikat dengan pihak lain. Dapat dikatakan berkekuatan hukum bagi pihak-pihak yang membuat apabila telah memenuhi ketentuan pada Pasal 1320 KUHPer yaitu:

1. Adanya kesepakatan antara para pihak
2. Kecakapan hukum dari para pihak
3. Objek yang jelas
4. Alasan yang dibenarkan oleh hukum

Berkenaan dengan hal tersebut perjanjian *nominee* secara praktiknya disusun oleh pihak-pihak antara WNI sebagai pihak yang dipinjamkan identitasnya dan WNA sebagai pihak yang menyediakan uang dengan tujuan memperoleh hak milik atas tanah. Setelah adanya kesepakatan tersebut, pihak yang bersangkutan kemudian mendatangi notaris dengan tujuan memperoleh legalisasi atas surat di bawah tangan tersebut. Dalam proses legalisasi tersebut, notaris memberikan kepastian mengenai waktu penetapan serta tanda tangan pihak-pihak, yang selanjutnya dimasukkan ke dalam buku khusus.¹⁴

¹¹ Hetharie , Yosia, “Kepemilikan tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai bentuk Penyeludupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional”. *Balobe Law Journal* 2. No. 1 (April 2022): 16.

¹² Sumardjono, Maria. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing* (Jakarta, Kompas, 2019), 17.

¹³ Saleh, Hendri. “Praktik Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam.” *Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum* 54, No.1 (Juni 2020): 62.

¹⁴ Imanda, Oriza dkk., “KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA ANTARA WARGA NEGARA ASING TERHADAP WARGA NEGARA INDONESIA,” *UNES LAW REVIEW* 4 (Desember 2021): 194.

PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UUPA

Meskipun perjanjian dalam KUHPERdata dapat disusun berdasarkan kehendak pihak-pihak, pengaturan terkait kepemilikan tanah di Indonesia dimuat secara spesifik pada (UUPA). Negara memberikan wewenang hak atas tanah diperuntukkan bagi perseorangan, sekelompok orang, maupun badan hukum untuk penguasaan dan pemanfaatan tanah mengacu pada ketentuan yang ditetapkan. Pihak yang mendapatkan hak atas tanah mendapat wewenang yang sah guna menggunakan tanah berdasarkan batasan ketentuan peraturan perundang-undangan. Negara selaku otoritas tertinggi terhadap sumber daya agraria berhak menetapkan pihak-pihak yang berwenang diberikan hak kepemilikan tanah.¹⁵ Pengaturan Hak kepemilikan tanah telah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA. Pada hal itu jenis-jenis hak atas tanah meliputi:

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan (HGB)
3. Hak Guna Usaha (HGU)
4. Hak Pakai
5. Hak Pengelolaan

Pada Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 UUPA mengatur mengenai kepemilikan hak milik atas bumi, air, dan ruang angkasa hanya dapat diberikan kepada WNI.¹⁶ Atas dasar hal tersebut, maka kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia tidak dapat dimiliki oleh orang asing. Subjek hukum yang berwenang memiliki hak milik atas tanah hanyalah warga Indonesia dan badan hukum tertentu. Walaupun secara umum dilarang, UUPA tetap membuka ruang terbatas bagi perolehan hak milik oleh WNA dalam kondisi tertentu, khususnya melalui pewarisan atau sebagai akibat percampuran harta pada perkawinan campuran antara pihak berkewarganegaraan Indonesia dengan pihak asing. Ketentuan kepemilikan Hak Milik oleh warga negara asing melalui pewarisan ditegaskan pada Pasal 21 Ayat (3) UUPA. Pasal tersebut menegaskan bahwa apabila WNA memperoleh tanah di Indonesia melalui warisan atau harta bersama dalam perkawinan campuran dengan pihak yang berkewarganegaraan Indonesia, maka warga yang

¹⁵ Magviro, Dani Lailatul dkk. "Analisis Yuridis terhadap Kepemilikan Tanah Oleh WNA Melalui Pinjam Nama : Studi Perbandingan Hukum Perdata Internasional," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, No 3 (2025): 2130.

¹⁶ Pulungan, Mangedar, dkk. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia". *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, Issue 1 (April 2024): 22.

berkewarganegaraan asing tersebut wajib melepaskan hak atas tanah yang dimaksud dan mengembalikannya kepada negara dalam tenggang waktu paling panjang setahun.¹⁷

Akibat Hukum dari Perjanjian Pinjam Nama Hak Milik Tanah yang Dibuat Oleh Warga Negara Asing di Indonesia

Menurut Pasal 22 UUPA, kepemilikan tanah diperoleh dengan 3 cara, yakni:

1. Atas dasar undang-undang, misalnya pewaris maupun hibah;
2. Melalui keputusan pemerintah, misalnya dalam rangka pelaksanaan reforma agraria
3. Mengacu pada ketentuan hukum adat yang berlaku bagi masyarakat setempat.

Hal tersebut wajib disertai itikad baik serta berlandaskan hukum. Diluar dari ketiga cara tersebut, hak milik dapat diperoleh melalui jual beli, Lelang, atau tukar menukar.¹⁸

Praktik Perjanjian pinjam *nominee* adalah bentuk perjanjian ketika tanah tercatat atas nama individu yang berkewarganegaraan Indonesia, namun sesungguhnya dimiliki oleh warga negara asing. Praktik tersebut termasuk dengan penyeludupan hukum yang dilakukan untuk menghindari hukum Indonesia. Pada Pasal 21 ayat (1) UUPA sudah mengatur mengenai tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh pihak yang berkewarganegaraan Indonesia. Praktik tersebut jelas melanggar ketentuan tersebut.¹⁹ Dalam KUHPerdara terdapat asas kebebasan berkontrak pada waktu membuat perjanjian yang tercantum pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPer yang mengatur bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”²⁰. Akan tetapi, pada prinsipnya tetap harus berlandaskan serta memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPer.²¹ Adapun Pasal 1335 KUHPer juga mengatur mengenai perjanjian yang mengandung kausa palsu atau terlarang dikatakan tidak berkekuatan hukum.

¹⁷ *Ibid*, hlm.23

¹⁸ Fini Annisa Sudhuri. “Praktik Penguasaan Tanah Oleh Wna Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Sistem Hukum Di Indonesia The Practice Of Land Control By Foreigners Through Nominee Agreements In The Legal System In Indonesia”. *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5. No.9 (2024): 6.

¹⁹ Suwanjaya, I Komang Suwanjaya, dkk. “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali”. *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, No. 2 (Oktober 2020): 386.

²⁰ Susanti, Nia. “Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *Indragiri Law Review* 2, No. 2 (Agustus 2024): 34.

²¹ Rendrajaya, Kadek Agus Bram. “Peraturan Hak Milik Atas Tanah Yang Di Alihkan Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik.” *Kerta Patrika* 40, No. 01 (Juni 2018): 5.

PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UUPA

Apabila dicermati, ketentuan Pasal 1320 KUHPer, terutama pada ayat (4) terkait dengan syarat sah perjanjian berupa kausa yang halal, ketentuan ini berkaitan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Ketentuan tersebut mengatur bahwa setiap bentuk peralihan hak atas tanah, baik dengan cara jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, maupun Tindakan lain yang pada hakikatnya, baik secara langsung maupun tidak langsung, bertujuan memindahkan hak milik tanah kepada pihak asing termasuk yang berkewarganegaraan ganda serta badan hukum (kecuali memperoleh pengecualian sebagaimana diatur pada Pasal 21 ayat (2)) dikatakan batal demi hukum.²² Kemudian, dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menetapkan terkait tanah yang menjadi objek transaksi batal tersebut beralih kepada negara. Akan Tetapi, kepentingan hukum yang melekat pada pihak ketiga, seperti hak tanggungan atau hak sewa tetap memperoleh perlindungan hukum. Diluar hal tersebut, segala bentuk jumlah pembayaran yang telah masuk kepada pemilik tanah akibat transaksi yang dibatalkan tidak dapat diminta kembalian. Oleh karena itu, *nominee agreement* Dimana menempatkan WNA bertindak selaku pemilik materiil serta WNI bertindak hanya sebagai pemilik secara administrative dikatakan bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Adapun akibatnya, perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum dan tanah tersebut menjadi milik negara.

KESIMPULAN DAN SARAN

Perjanjian *nominee* yang dilakukan warga yang berkewarganegaraan Indonesia dengan pihak yang berkewarganegaraan asing mengenai hak milik atas tanah di Indoensia menyimpang dari ketentuan yang berlaku di Indonesia. Berlandaskan pada Pasal 1320 jo. Pasal 1338 KUHPer, perjanjian dapat dinyatakan sah ketika sudah terpenuhinya seluruh syarat, termasuk adanya “sebab yang halal”. Namun, perjanjian *nominee* bertujuan untuk mengakali larangan kepemilikan tanah oleh WNA tidak memenuhi syarat sebab yang halal, sehingga dikatakan cacat hukum. Selain hal tersebut, Pasal 9 jo. Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah diperuntukkan khusus WNI. Jika hak milik tanah dialihkan melalui cara-cara tidak sejalan dengan peraturan tersebut, maka dianggap batal demi hukum, objek tanah yang bersangkutan beralih kepada negara, kepentingan hukum pihak ketiga yang melekat seperti hak tanggungan atau hak sewa

²² Isra, Muhammad Ibnu dan Supriyo, Agus . “Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Berlandaskan Perjanjian Pinjam Nama”. *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 7, No. 1. (2017): 10.

tetap berlaku, sedangkan segala bentuk jumlah pembayaran yang telah masuk kepada pemilik tanah akibat transaksi yang dibatalkan tidak dapat diminta kembalikan. Dengan demikian, perjanjian *nominee* hak milik tanah oleh WNA di Indonesia merupakan perjanjian yang tidak sah dan menimbulkan akibat hukum berupa batal demi hukum.²³

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2024), 52.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, cet. ke-3 (Jakarta, Sinar Grafika, 2021), 1.
- Sumardjono, Maria. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing* (Jakarta, Kompas, 2019), 17.

Jurnal :

- Ada, Rosyandi dan Safik, Akhmad. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)." *Unes Law Review* 6, No. 2 (Desember 2023): 7624-7636.
- Almando, Benedikto. "Implementasi Kepemilikan Properti Orang Asing di Indonesia." *Jurnal Pradigma Hukum Pembangunan* 8, No. 2 (Agustus 2023): 197-212.
- Dzurwatul dan Priyono, Ery Agus. "Tanggung Jawab Notaris Akan Perjanjian (Akta) Pinjam Nama (Nominee) Warga Negara Asing Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan." *Unes Law Review* 6, No. 4 (Juni 2024): 12665-12673.
- Fachran Amirullah, dkk. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 8, No. 1 (2024): 5254-5261.
- Hetharie , Yosia, "Kepemilikan tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai bentuk Penyeludupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional". *Balobe Law Journal* 2. No. 1 (April 2022): 12-20

²³ Fachran Amirullah, dkk. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah di Indonesia." *Jurnal Pendidikan Tambusai* 8, No. 1 (2024): 5256.

**PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA
NEGARA ASING MELALUI *NOMINEE* BERDASARKAN
KUHPERDATA DAN UUPA**

- Imanda, Oriza dkk., “KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA ANTARA WARGA NEGARA ASING TERHADAP WARGA NEGARA INDONESIA,” *UNES LAW REVIEW* 4 (Desember 2021): 190-197
- Isra, Muhammad Ibnu dan Supriyo, Agus . “Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Berlandaskan Perjanjian Pinjam Nama”. *Jurnal Sains Sosio Humaniora* 7, No. 1. (2017): 1-15.
- Magviro, Dani Lailatul dkk. “Analisis Yuridis terhadap Kepemilikan Tanah Oleh WNA Melalui Pinjam Nama: Studi Perbandingan Hukum Perdata Internasional,” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, No 3 (2025): 2127-2133.
- Pulungan, Mangedar, dkk. “Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia”. *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, Issue 1 (April 2024): 22-35.
- Putra, I Putu Dodik Mahendra dan Sutrisni, Ni Ketut Elly. “Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS).” *Jurnal Analisis Hukum* 2, No. 2 (2019): 273-288.
- Rendrajaya, Kadek Agus Bram. “Peraturan Hak Milik Atas Tanah Yang Di Alihkan Kepentingan Umum Perspektif Perlindungan Pemilik.” *Kerta Patrika* 40, No. 01 (Juni 2018): 1-37.
- Saleh, Hendri. “Praktik Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) di Kota Denpasar Bali Perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam.” *Jurnal Ilmu Syari’ah dan Hukum* 54, No.1 (Juni 2020): 60-82.
- Saputri, Andina Damayanti, “Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS),” *Jurnal Repertorium* II, No. 2 (Juli – Desember 2015): 96-104.
- Sari, Anak Agung Intan Permata dan Dharmawan, Ni Ketut Supasti. “Keabsahan Perjanjian Nominee Kepemilikan Saham Dalam Pendirian Perseroan Terbatas”, *Kertha Semaya* 03, No. 05 (September 2015): 3.
- Sridinata, Agria, dkk. “Analisis Yuridis tentang Keabsahan dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perjanjian Nominee Berdasarkan Kuhperdata dan Undang-Undang

No.5/1960 (Studi Kasus Putusan Nomor 426/Pdt.G/2020/Pn Dps).” *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)* 6, No. 4 (November 2022): 2003-2018.

Sudhuri, Fini Annisa. “Praktik Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Sistem Hukum di Indonesia.” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, No.9 (2024): 1-9

Susanti, Nia. “Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”. *Indragiri Law Review* 2, No. 2 (Agustus 2024): 33-39.

Suwanjaya, I Komang Suwanjaya, dkk. “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali”. *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, No. 2 (Oktober 2020): 384-387.

Peraturan Perundang-undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*) Penerbit Pustaka Mahardika 2019.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.