

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI UBUD BALI**

Rizky Eka Safitri Wirawan/1710111038

Dosen Pembimbing : Muh. Iman, S.H., M.H

Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Jember

E-mail : @rizkyeka985@gmail.com

Abstrak

Perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Maka, perjanjian *Nominee* ini termasuk perwujudan yang dibuat oleh para pihak yang melibatkan Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia itu sendiri yang hakekatnya merupakan untuk memberikan segala kewenangan yang timbul atas hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing sebagai penerima kuasa untuk bertindak seperti pemilik tanah yang sebenarnya.

Kata kunci : perjanjian nominee, tanah, Warga Negara Asing

Abstract

Nominee agreement in land ownership by Foreign Citizens Based on Article 1313 of the Civil Code that "An agreement is an act by which one or more people bind themselves to one or more other people." So, this Nominee agreement includes the embodiment made by the parties involving Foreign Citizens and Indonesian Citizens themselves whose essence is to give all authority arising from the legal relationship between a person and his land to Foreign Citizens as recipients of power of attorney to act as owners. real land.

Keywords : nominee agreement, land, Foreign National

I. Pendahuluan

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang mempunyai banyak kekayaan alam didalamnya. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.¹ Negara Indonesia memiliki kekayaan alam yang melimpah, yang biasa disebut Sumber Daya Alam berupa sumber daya alam laut, sumber daya alam darat, sumber daya alam bumi dan sumber daya alam lainnya yang

¹ Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

dikelola oleh Pemerintah dengan tujuan untuk menyejahteraan kemakmuran rakyat Indonesia.

Tanah dikategorikan sebagai kekayaan alam yang ada di Indonesia. Menurut Pasal 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa “atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1 yang berbunyi bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia.” Lalu hak menguasai Negara dalam ayat (1) Pasal ini menjadikan wewenang untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, menggunakan persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut, yang menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dan menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, maka kekayaan alam bermanfaat untuk memenuhi kebutuhan dan kemakmuran masyarakat Indonesia. Sumber daya alam tersebut dapat dimanfaatkan oleh Negara yang memiliki kandungan bumi, air dan ruang angkasa. Penggunaan sumber daya alam harus dilakukan secara bijaksana, baik, dan selektif sesuai kebutuhan demi mencapai kemakmuran rakyat Indonesia.

Tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada umat manusia di permukaan bumi. Sejak manusia lahir hingga meninggal dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan menjadi sumber kehidupan dan menjadikan tanah sebagai lahan berkebun, jual beli dll. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, cadas, napal, dan sebagainya).²

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimaksud hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakunya.³

Tanah sendiri memiliki fungsi berupa nilai kehidupan kepada masyarakat, karena sebagai tempat tinggal, ia juga sebagai mata pencaharian masyarakat. Semakin bertambahnya zaman, penduduk pun semakin hari semakin bertambah dan harus mulai berpikir untuk memenuhi kebutuhan ekonomis, dari tanah itu sendiri juga memiliki potensi yang sangat tinggi, pun semakin banyak kebutuhan akan tanah, sehingga lahan yang ada di perkotaan maupun di pedesaan semakin berkurang. Fungsi tanah yang tadinya hanya sebagai tempat tinggal dan mata

² Kamus Besar Bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/tanah>, diakses pada 15 Oktober 2020, 13.06 WIB

³ Dr Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Penerbit Kencana, hlm 10.

pencaharian akan bertambah fungsinya menjadi sebuah ajang bisnis atau investasi yaitu diperuntukkan sebagai jual-beli tanah dan sewa-menyewa tanah.

Di Indonesia ini terdapat banyak ragam keindahan yang membuat wisatawan negara asing tertarik untuk berinvestasi dalam bentuk pembelian tanah terutama pada daerah Pulau Dewata Bali, salah satunya dengan cara menguasai tanah. Perolehan tanah dilakukan dengan cara melakukan perjanjian jual beli tanah antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Walaupun pemerintah telah memberikan kesempatan penguasaan tanah kepada warga negara asing berupa hak pakai dan hak sewa, namun dengan berbagai pertimbangan Warga Negara Asing yang ingin berinvestasi di Indonesia khususnya di Bali tetap berkeinginan untuk memiliki tanah dengan status hak milik.

Salah satu contoh yaitu pada berita yang dilansir oleh Kompas.com, bahwa terdapat kasus kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Asing di Ubud, Bali. Pada kasus tersebut, Warga Negara Indonesia membeli tanah kepada seseorang yang ternyata sebelumnya tanah tersebut dimiliki oleh Warga Negara Asing yang setelahnya dibangun villa dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee*. Seperti yang di jelaskan pada berita tersebut, karena villa berada di atas tanah dan merupakan bagian dari tanah maka seperti yang dijelaskan bahwa “sebagai pemilik awal, di seorang warga Negara asing, tidak boleh memiliki asset di Indonesia”.⁴

⁴<https://money.kompas.com/read/2014/10/08/194341610/Terkait.Vila.Rp.17.M.Jeremy.Thomas.Laporan.WNA.ke.Polda.Metro.Jaya>

Kepemilikan tanah yang tidak dilandasi hak tersebut, dapat dikatakan sebagai bentuk penggunaan dan pemanfaatan tanpa perizinan atau tanpa diketahui yang masuk kedalam ranah melawan hukum untuk bidang tanah. Dalam aturan hukumnya baik yang terkait dengan hak maupun belum atau bahkan tidak dengan hak sama sekali, jika berhubungan dengan status penguasaan suatu tanah dan mengalami perbedaan nilai atau pendapat, persepsi dan kepentingan maka dipastikan sebagai penguasaan tanah tanpa hak, dan hal itu disebut ilegal. Adanya kesempatan, kebutuhan, kurangnya pengawasan serta mata pencaharian dapat menjadi penyebab berpindahnya kepemilikan tanah dari Warga Negara Indonesia ke Warga Negara Asing. Akibat hukumnya adalah bahwa mereka yang menguasai tanpa adanya alas hak secara hukum tidak sah karena tidak adanya izin dari pejabat yang berwenang.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menetapkan asas nasionalitas yang artinya tidak mengizinkan Warga Negara Asing memiliki hak milik atas tanah yang ada Indonesia. Hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yakni hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik dan oleh Pemerintah telah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Pasal tersebut juga menyebutkan bahwa orang asing yang memperoleh hak milik karena warisan tanpa kemauan atau karena perkawinan yang mengakibatkan percampuran harta. Begitu pula dengan Warga Negara

Indonesia yang memiliki hak milik dan diundangkan melalui Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini juga harus melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun setelah memperoleh atau kehilangan kewarganegaraan. Pembatasan pemilikan harta benda yaitu Warga Negara Indonesia yang memperoleh Hak Milik merupakan pelaksanaan asas kebangsaan yang menjadi salah satu landasan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria itu Warga Negara Asing hanya boleh menggunakan Hak Pakai, selain itu seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan (HGB) maupun Hak Guna Usaha (HGU) tidak diperbolehkan penggunaannya oleh Warga Negara Asing. Namun pada kenyataannya, masih banyak pula penyelundupan hukum itu sendiri yang terjadi di Indonesia.

Warga Negara Asing cenderung ingin menguasai kepemilikan tanah tersebut dikarenakan hak milik merupakan hak yang dapat dimiliki secara turun-temurun dan merupakan hak yang sangat kuat, penuh. Warga Negara Asing seringkali merasa kurang puas atas Hak Pakai yang diberikan dan sebagian besar, Warga Negara Asing tersebut ingin menguasai tanah seluruhnya mulai dari Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, hingga Hak Milik.

Walaupun telah dilarang penguasaan Hak milik atas tanah di Indonesia oleh warga negara asing, namun pada kenyataannya banyak ditemukan kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing yang dilakukan melalui

cara sembunyi-sembunyi. Cara yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak berhak memiliki hak milik atas tanah adalah dengan menggunakan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama, yang dimana biasanya perjanjian tersebut dilakukan oleh seorang Warga Negara Indonesia, namun hanya sebagai formalitas saja dan mewakili kepentingan pihak asing tertentu agar tidak menyalahi dan melanggar aturan perundang-undangan yang berlaku.⁵

Perjanjian *Nominee* sendiri tidak diatur secara tegas dan jelas dalam pengaturan hukum di Indonesia. Akan tetapi, apabila dilihat dari sudut pandang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa perjanjian *Nominee* pada bidang pertanahan merupakan untuk memberikan peluang bagi warga Negara Asing untuk memiliki tanah di Indonesia yang telah dilarang oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan cara perjanjian pinjam nama (*Nominee*) Warga negara Indonesia. Karena adanya perjanjian pinjam nama tersebut, secara tidak langsung Warga Negara Indonesia telah merugikan Negara.

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Maka, perjanjian *Nominee* ini termasuk perwujudan yang dibuat oleh para pihak yang melibatkan Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia itu sendiri yang hakekatnya

⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas, hlm 7.

merupakan untuk memberikan segala kewenangan yang timbul atas hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing sebagai penerima kuasa untuk bertindak seperti pemilik tanah yang sebenarnya. Maka, perjanjian *nominee* merupakan termasuk dalam penyelundupan hukum dikarenakan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang tidak memperbolehkan Warga Negara Asing memiliki Hak Milik di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Ubud Bali”**

II. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai “Bagaimana aspek hukum Perjanjian *Nominee* tersebut terhadap kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing?”

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Indonesia merupakan Negara kepulauan yang mempunyai banyak kekayaan alam di dalamnya. Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai Karunia Tuhan yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional, yang sesuai dengan Pasal 1 Undang-

Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan penjelasan yang telah disebutkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tersebut, maka tanah juga termasuk dalam kekayaan alam yang terkandung dalam bumi, air dan ruang angkasa.

Di negara Indonesia, tanah memiliki banyak fungsi dan memiliki aspek nilai yang berbeda-beda, seperti menggunakannya untuk tempat tinggal, dan/atau sebagai mata percaharian masyarakat (bercocok tanam). Karena zaman semakin lama semakin bertambah, pendudukpun juga semakin hari semakin bertambah dan harus mulai berpikir untuk memenuhi kebutuhan ekonomis, dari tanah itu sendiri juga memiliki potensi yang sangat tinggi, juga semakin banyak kebutuhan akan tanah, sehingga lahan yang ada di perkotaan maupun di pedesaan akan semakin berkurang. Fungsi tanah yang semulanya hanya sebagai tempat tinggal dan mata percaharian akan bertambah fungsinya menjadi sebuah ajang bisnis atau juga investasi yang diperuntukkan sebagai jual-beli tanah dan juga sewa-menyewa tanah.

Di negara kita ini, Indonesia, juga mempunyai banyak ragam keindahan yang membuat wisatawan negara asing tertarik untuk berinvestasi dalam bentuk pembelian tanah terutama pada daerah Pulau Dewata Bali, yaitu salah satunya dengan cara menguasai tanah. Cara menguasai tanah tersebut yaitu dengan cara melakukan perjanjian jual-beli tanah oleh Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia. Walau pemerintah negara Indonesia telah

memberikan hak berupa Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Warga Negara Asing, namun dengan berbagai pertimbangan Warga Negara Asing yang menginginkan untuk berinvestasi di Indonesia tidak ingin hanya memiliki Hak Pakai ataupun Hak Sewa melainkan Warga Negara Asing menginginkan Hak Milik agar mempunyai tanah di Indonesia.

Kepemilikan tanah yang tidak dilandasi hak tersebut, dapat dilakukan sebagai bentuk penggunaan dan pemanfaatan tanpa diketahui atau tanpa perizinan merupakan termasuk ke dalam ranah melawan hukum dalam bidang tanah. Pada aturan hukumnya, yang terkait dengan hak maupun belum atau bahkan tidak dengan hak sama sekali, jika dengan status penguasaan tanah dan mengalami perbedaan nilai atau pendapat, persepsi dan kepentingan maka dipastikan sebagai penguasaan tanah tanpa hak, dan hal tersebut dapat dikatakan ilegal.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria telah menetapkan asas nasionalitas yang artinya tidak mengizinkan Warga Negara Asing memiliki hak milik atas tanah yang ada di Indonesia. Hak tersebut telah dijelaskan pada Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik dan oleh Pemerintah telah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Pasal tersebut juga menyebutkan bahwa orang asing yang mempunyai hak milik karena warisan tanpa kemauan atau karena

perkawinan yang mengakibatkan pencampuran harta. Begitu pula Warga Negara Indonesia yang memiliki hak milik dan diundangnkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini juga harus melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun setelah memperoleh atau kehilangan kewarganegaraan. Pembatasan pemilikan harta benda yaitu Warga Negara Indonesia Yang memperoleh hak milik merupakan pelaksanaan asas kebangsaan yang menjadi salah satu landasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada kenyataannya, seperti halnya di Ubud Bali, Warga Negara Asing cenderung ingin menguasai kepemilikan tanah berupa hak milik dikarenakan hak milik adalah hak yang dapat dimiliki secara turun-temurun dan merupakan hak yang sangat kuat dan penuh. Mayoritas Warga Negara Asing kurang puas atas Hak Pakai yang diberikan dan sebagian besar Warga Negara Asing ingin menguasai tanah dengan sepenuhnya mulai dari Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, sampai ingin mempunyai Hak Milik. Meskipun telah dilarang, banyak ditemukan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing yang dilakukan dengan cara sembunyi-sembunyi. Cara yang dilakukan yaitu dengan menggunakan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama.

Perjanjian *nominee* seperti yang telah dijelaskan merupakan perjanjian tertulis melalui dua pihak yaitu Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dengan tujuan Warga Negara Asing yang ingin melakukan investasi

atau ingin melakukan Hak Milik atas tanah di Indonesia dengan cara meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk memiliki hak dan wewenangnya.

Pada kehidupan nyatanya, pihak Warga Negara Asing ingin memiliki tanah dengan atau tidak dengan bangunannya dengan status hak milik atau dengan status Hak Guna Bangunan yang hal tersebut merupakan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum merupakan sesuatu hal yang melanggar Undang-Undang. Seperti yang telah dijelaskan pada Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik” dan pada Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu “Setiap jual beli, pertukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Sahnya suatu perjanjian terdapat pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.”

Syarat sahnya perjanjian tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Artinya kedua belah pihak sepakat akan perjanjian yang diadakan tersebut dan menghendaknya secara timbal balik.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus cakap menurut hukum yaitu telah dewasa dan sehat jasmani dan rohaninya.

3. Suatu hal tertentu

Apabila terdapat perselisihan antara kedua belah pihak dalam hak dan kewajibannya harus menentukan jenis barang yang menggantikannya.

4. Suatu sebab yang halal

Yang dimaksud dalam suatu sebab yang halal yaitu isi perjanjian tidak boleh bersifat melanggar atau terlarang. Sedangkan perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang melanggar Undang-Undang, maka perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal dalam sahnya perjanjian.

Dari keempat syarat sahnya perjanjian tersebut, kesepakatan mereka dalam mengikat dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan merupakan syarat subyektif yang apabila tidak memenuhi, salah satu pihak bisa membatalkan perjanjian tersebut. Sedangkan suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat obyektif yang apabila hal tersebut tidak memenuhi mengakibatkan perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum dan mengakibatkan bahwa perjanjian itu tidak pernah ada/tidak pernah terjadi karena melanggar syarat obyektif tersebut.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada pasal 21 menjelaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia itu sendiri yang di perbolehkan memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, namun tidak dengan perjanjian *nominee* ini yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Perjanjian *nominee* ini sendiri belum diatur secara jelas dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

IV. Penutup

Kesimpulan

Aspek hukum dalam perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing tidak diatur secara jelas dan terperinci pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria dan perjanjian nominee itu sendiri tidak sah menurut hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian terutama syarat obyektif yang telah dijelaskan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum yaitu sebab yang halal, karena perjanjian nominee ini belum diatur secara jelas dan menurut Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ini hanya Warga Negara Indonesia yang boleh memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, maka perjanjian nominee tidak sesuai dengan Undang-Undang tersebut, serta sebagaimana dijelaskan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1335 suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Saran

Hendaknya Pemerintah Indonesia melakukan pengkajian ulang dan mengatur lebih jelas mengenai perjanjian *nominee* di Undang-Undang No 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria supaya Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing mentaati Undang-Undang yang berlaku dan tidak ada lagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian *nominee*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Boedi Harsono, 2016, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Penerbit Universitas Trisakti

Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta, Kompas

Maria Sumardjono, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta, Kompas

Irawan Soerodjo, 2016, *Hukum Perjanjian Dan Pertanahan*, Yogyakarta, LaksBang PRESSindo

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta, Penerbit Kencana

Zaeni Asyhadie, 2018, *Hukum Keperdataan (Dalam Perspektif Hukum Nasional, KUH Perdata (BW), Hukum Islam Dan Hukum Adat*, Depok, PT. Raja Grafindo Persada

Jurnal

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

Mangliwati Winar, 2017, *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960*, Jurnal Repertorium Volume IV No 1

Kevin, Paramitha, Sartika, 2017, *Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Sahan Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Ditinjau Dari Peraturan Perundang-undangan Indonesia*, Diponegoro Law Journal, Volume 6, Nomor 1

I Dewa Agung, Dr I Nyoman, 2017, *Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Udayana

Ratih, I Ketut, *Perjanjian Nominee Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia*,
Fakultas Hukum Universitas Udayana

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok
Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna
Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah

Internet

<https://faridsrdanpartners.com/dasar-hukum-tanah-serta-hak-hak-atas-tanah2/#:~:text=Sedangkan%20yang%20dimaksud%20tanah%20sesuai,lapisan%20bumi%20yang%20diatas%20sekali>

<http://nisrinaatikahasdar.blogspot.com/2014/09/penerapan-azas-perlekatan-accessie-dan.html>

[https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikantanahpropertiolehorangasingdiindonesia/#:~:text=Nominee%20\(pinjam%20nama\)%20dalam%20praktik,pemilik%20tanah%20dengan%20status%20hak](https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikantanahpropertiolehorangasingdiindonesia/#:~:text=Nominee%20(pinjam%20nama)%20dalam%20praktik,pemilik%20tanah%20dengan%20status%20hak)

<https://www.pelajaran.co.id/2019/05/pengertian-perjanjian-menurut-para-ahli.html>

<https://money.kompas.com/read/2014/10/08/194341610/Terkait.Vila.Rp.17.M.Jeremy.Thomas.Laporkan.WNA.ke.Polda.Metro.Jaya>

<http://shnplawfirm.com/portfolio/penerapan-asas-pemisahan-horizontal-horizontal-scheiding-tanah-dan-bangunan-gedung-di-indonesia/>