

JURNAL HUKUM STAATRECHTS

(FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 JAKARTA)

Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee

Iqbal Rendywiranto¹ Rio Christiawan²

Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta

Iqbalrendywiranto29@gmail.com¹

Abstrak

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria Pasal 26 (2) menyatakan bahwa : setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara asing yang disamping kewarga negaraan Indonesiannya mempunyai kewarga negaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang di tetapkan dalam pasal 21 (2), adalah batal karna 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 di tuntutan kembali. Perjanjian nominee antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing sehubungan dengan status kepemilikan tanah di Indonesia sebagai upaya penyelundupan hukum oleh Warga Negara Asing yang ingin menguasai tanah dengan status hak milik. Berdasarkan uraian di atas ada dua pokok permasalahan. Pertama Bagaimana keabsahan perjanjian nominee antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing sehubungan dengan status kepemilikan tanah di Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Kesimpulannya bahwa seorang warga negara asing tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia melalui perjanjian nominee sebagai upaya penyelundupan hukum di Indonesia serta Pemerintah harus memperkuat pengawasan terhadap praktik perjanjian nominee di Indonesia dengan melakukan kerjasama antar lembaga.

Kata Kunci : Penguasaan Hak; Tanah; Perjanjian; Nominee; Warga Negara Asing.

Abstract

Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations Article 26 (2) states that: every sale, exchange, grant, gift with a will, and other acts intended to directly or indirectly transfer ownership rights to a foreigner, to a foreign citizen who in addition to his Indonesian citizenship has foreign citizenship or to a legal entity, except as stipulated in Article 21 (2), is void because the law and the land falls to the state, with the provision that the rights of other parties who burden him remain in force and all payments that have been received by the owner cannot be claimed back. Nominee agreements between Indonesian citizens and foreign citizens regarding land ownership status in Indonesia are an attempt to smuggle law by foreign citizens who want to control land with ownership status. Based on the description above, there are two main problems. First, how is the

validity of nominee agreements between Indonesian citizens and foreign citizens regarding land ownership status in Indonesia. The method used in this research is normative juridical research. In conclusion, a foreign citizen cannot own land in Indonesia through a nominee agreement, as this constitutes an attempt to smuggle legal rights into Indonesia. The government must strengthen oversight of the practice of nominee agreements in Indonesia by collaborating with other institutions.

Keywords: Ownership Rights; Land; Agreement; Nominee; Foreign Citizen.

A. Pendahuluan

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan “Negara Indonesia adalah negara hukum.” Asas negara hukum selalu membutuhkan kekuasaan kehakiman yang merdeka, karena “dalam negara hukum, hukum ditempatkan sebagai aturan main dalam penyelenggaraan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan.”¹ Hukum negara adalah hukum yang ditetapkan dengan keputusan kekuasaan negara sebagai hasil tindakan pengaturan, penetapan, atau pengadilan. Oleh karena itu, dapat dikatakan, negara sebagai organisasi kekuasaan umum dapat membuat tiga macam keputusan tersebut.²

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 (3) menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Terkait pasal 33 (3) ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penguasaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, penggunaan itu bisa secara perseorangan maupun gotong royong.³

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 untuk selanjutnya disingkat menjadi “UUPA” Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan pasal 21 (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.⁴

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam bagi berbagai kehidupan makhluk hidup yang ada di permukaan bumi, yang dimana negara memiliki penguasaan atas tanah untuk

¹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hlm. 19-20.

² Jimly Asshiddiqie, *Perihal Undang-Undang*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 7.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 163.

⁴ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 nomor 104, Tambahan Lembaran Negara 2043), Pasal 21.

mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang ada di negara Indonesia. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan.⁵ Tanah merupakan kekayaan negara yang sangat luar biasa sehingga sebagian besar orang sangat ingin memiliki tanah di Indonesia tanpa terkecuali orang asing yang tinggal di Indonesia. Tanah merupakan permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali. Pasal 4 UUPA mendefinisikan tanah sebagai berikut : Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan di punyai oleh orang orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.⁶

Ketentuan Warga Negara Asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia tercantum di dalam asas nasionalitas dalam hukum agraria menyatakan bahwa hanya seorang warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak milik di negara Indonesia, baik seorang warga negara asli maupun warga negara keturunan Indonesia. Berdasarkan uraian di atas terkait status kepemilikan tanah terhadap warga negara asing bahwa hak milik tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing, apabila orang asing dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia maka konsekuensi hukumnya adalah batal demi hukum.

Asas nasionalitas diatur dalam pasal 1 (2) UUPA yang berisi tentang seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tentang 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.

Konsep kepemilikan tanah dalam hukum Indonesia dapat dilihat dari upaya Pemerintah Indonesia dalam berbagai kebijakan berupaya untuk mengatur pemanfaatan, peruntukan dan penggunaan tanah demi kesejahteraan masyarakat Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 ayat (3) UUPA. Dalam hal kepemilikan tanah di Indonesia, konsep hukum nasional menyatakan bahwa tanah diseluruh Negara Indonesia adalah milik bangsa Indonesia, yang menjadi simbol kesatuan bagi keutuhan bangsa Indonesia. Dalam hukum tanah Nasional ada bermacam-macam hak penguasaan atas tanah, yaitu hak bangsa Indonesia, hak menguasai dari negara, hak ulayat dan hak perorangan atau Individu.

Pemerintah sudah memberikan suatu batasan-batasan terhadap warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah dengan status hak milik di negara Indonesia, yang bila mana hak milik atas tanah di Indonesia merupakan status kepemilikan tanah paling tinggi

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 18.

⁶ Supardi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 3.

di Indonesia, yang dapat dengan sangat mudah penguasaan atas tanah tersebut dilakukan secara turun temurun dalam lingkungan keluarganya.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) menetapkan hanya ada dua hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, yakni hak pakai pasal 42 dan (hak sewa) untuk bangunan (pasal 45). Sedangkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun tanggal pengundangan 10 November 2011 menetapkan hak milik atas satuan rumah susun yang berdiri diatas tanah hak pakai dan tanah negara yang dapat dimiliki asing. Oleh karena itu, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang pembentukan peraturan perundang-undangan dan Peraturan Presiden No 68 Tahun 2005 Tentang Tata Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, Rancangan Peraturan Pemerintah dan Rancangan Peraturan Presiden, Peraturan Pemerintah dan Rancangan Peraturan Pemerintah yang mengatur pemilikan rumah tempat tinggal dan hunian untuk orang asing harus mengacu kepada ketentuan UUPA dan Undang-Undang Rumah Susun.

Pemberian hak pakai atas tanah hak milik merupakan salah satu alternatif pemberian hak atas tanah kepada orang asing, disamping hak pakai atas tanah Negara dan hak sewa untuk bangunan serta hak milik atas satuan rumah susun. Cara ini cukup efektif, mengingat di satu sisi, dengan cara ini pihak asing dapat memperoleh rumah di Indonesia, sedangkan disisi lain, tetap melindungi hak-hak pemegang hak warga negara Indonesia, tanpa harus menyerahkan hak atas tanah yang primair kepada orang asing. Diharapkan dengan lebih dikenalkannya hak pakai dalam sistem hukum tanah kita, maka dapat menunjang dunia investasi di Indonesia. Namun patut diperhatikan, agar perjanjian-perjanjian yang dibuat tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.⁷

Hak milik atas suatu benda adalah suatu hak terpenting atas benda, bahwa hak ini adalah satu-satunya hak atas benda yang disebutkan dalam Undang-Undang Dasar 1945 Sementara, yaitu pada pasal 26 UUPA yang berbunyi:

1. Setiap orang berhak mempunyai hak milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain.
2. Seseorang tidak boleh dirampas hak miliknya dengan semena-mena.
3. Hak milik itu adalah suatu fungsi sosial.⁸

Ada dua unsur dari hak milik, yaitu hak untuk memungut hasil dari benda secara yang seluas luasnya, yang berikutnya adalah untuk menguasai benda itu yang secara semerdeka merdekanya, misalnya menyewakan, meminjamkan, menggadaikan, menukarkan, menjual, menghadiahkan, dan lain sebagainya. Dengan adanya dua unsur ini, mudah dimengerti bahwa oleh pasal 26 (1) Undang-Undang Dasar 1945 sementara

⁷ Boedi Harsono, *Dinamika Pemikiran Tentang Pembangunan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2012, hlm. 200.

⁸ Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Hak Hak Atas Benda*, Penerbit P.T Pembimbing Masa, Jakarta, hlm. 31.

tersebut untuk adilnya, sekedar diadakan jaminan, bahwa kepada setiap orang di Indonesia pada hakekatnya diberi kesempatan penuh untuk merasakan kenikmatan dari hak milik suatu barang, sedangkan dengan adanya ayat 2 pasal tersebut dihalang-halangi suatu perampasan milik seseorang secara melawan hukum, yang dimana berarti, bahwa perampasan milik seseorang hanya dapat dilakukan menurut hukum tertentu.⁹

Hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan, maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya. Sesuai dengan sifat aslinya di dalam UUPA ditetapkan, bahwa hak milik tidak terbatas jangka waktu berlakunya. Dapat beralih karena pewarisan dan dapat juga dipindahkan kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Dalam rangka memenuhi kebutuhan perkreditan modern tanah hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Jumlah atau luas bidang tanah yang dimiliki dibatasi dalam rangka mewujudkan apa yang ditetapkan sebagai asas penguasaan tanah yang dikemukakan di atas.¹⁰

Status kepemilikan tanah dengan status hak milik di atur di dalam pasal 20 (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat di punyai orang atas tanah. Aturan yang terkait dengan siapa saja yang dapat menjadi subjek terhadap hak milik atas tanah di atur di dalam pasal 21 UUPA yang menyebutkan:¹¹

- (1) "Hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.
- (2) oleh pemerintah ditetapkan badan badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan persyaratannya.
- (3) orang asing yang sudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak milik itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut berakhir hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat memiliki sebidang tanah di indonesia dengan status hak milik dan untuknya berlaku ketentuan ayat yang terdapat dalam pasal ini."

⁹ Wirjono Prodjodikoro. *Hukum Perdata Tentang Hak Hak Atas Benda*, Penerbit P.T Pembimbing Masa, Jakarta, hlm.31.

¹⁰Boedi Harsono, *Dinamika Pemikiran Tentang Pembangunan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2012, hlm. 286.

¹¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043), Pasal 21.

Namun demikian banyak terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh orang asing dalam rangka memenuhi keinginan mereka memiliki rumah di Indonesia. Penyelundupan hukum itu antara lain dilakukan dengan membuat perjanjian “pinjam” nama warga negara Indonesia disertai dengan pemberian kuasa dengan hak substitusi kepada pihak asing, perjanjian sewa menyewa jangka waktu panjang, pemberian kuasa menjual dari warga negara Indonesia selaku pemilik tanah kepada warga negara asing (yang sebetulnya telah membayar sejumlah uang sepadan dengan jual beli), perjanjian dengan opsi pembelian tanah yang bersangkutan oleh orang asing.¹² Sejak dahulu sudah terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh WNA Belanda, Tionghoa, dan WNA lainnya dengan menikahi penduduk setempat untuk memiliki hak milik atas tanah.¹³ Pada kenyataan yang ada masih dapat ditemui WNA yang ingin memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik melalui perjanjian *nominee*, walaupun UUPA sudah memberikan batasan terhadap WNA yang ingin memiliki tanah di Indonesia.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih dalam perjanjian.¹⁴ Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terdapat orang lain ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dan satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.¹⁵

Pasal 1319 KUHPerdata membagi dua kategori perjanjian, yaitu perjanjian yang diberikan suatu nama khusus oleh Undang-Undang yang disebut perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian yang dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*inominaat contract*).¹⁶ Dalam hal kasus yang penulis teliti ini terkait perjanjian *nominee* antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing merupakan suatu perjanjian tak bernama (*inominaat contract*)¹⁷, dikarenakan dalam perjanjian ini tidak ada aturan khusus yang mengatur terkait perjanjian *nominee* ini.

Pemerintah harus memiliki pengaturan khusus tentang perjanjian *nominee*, agar kekayaan negara dalam hal ini adalah tanah dapat di lindungi. Dengan adanya suatu peraturan khusus terkait perjanjian *nominee* maka secara tidak langsung kekayaan

¹² Boedi Harsono, *Dinamika Pemikiran Tentang Pembangunan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2012, hlm.199.

¹³ Anita D.A Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, hlm. 10

¹⁴ Kartini Muliadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.91.

¹⁵ Kartini Muliadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 92.

¹⁶ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 116.

¹⁷ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, Hlm. 13.

negara dalam hal ini berupa sebidang tanah dapat terlindungi keberadaannya dan orang asing yang ada di negara Indonesia tidak bisa sewenang wenang memiliki tanah apalagi diperuntukkan untuk Investasi.

Upaya untuk memberikan suatu kemungkinan terhadap Warga Negara Asing memiliki hak atas tanah dengan status hak milik yang di larang oleh Undang Undang Pokok Agraria adalah dengan melakukan suatu perjanjian antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia untuk dapat memiliki tanah di Indonesia dengan melakukan perjanjian *nominee*, oleh karena itu secara tidak langsung pemilik terhadap sebidang tanah tersebut adalah warga negara asing, dalam Undang-Undang Pokok Agraria sudah jelas sebenarnya bahwa warga negara asing di larang melakukan suatu perjanjian *nominee* untuk melakukan pengalihan hak atas tanah di negara Indonesia.

Perjanjian *nominee* adalah suatu perjanjian di mana seseorang atau pihak tertentu (disebut *nominee*) bertindak atas nama dan untuk kepentingan pihak lain (disebut *beneficial owner*), dalam kepemilikan atau pengelolaan suatu aset, biasanya saham, tanah, atau properti lainnya, namun secara formal atau legal aset tersebut dicatat atas nama *nominee*. Perjanjian *nominee* adalah bentuk *fiduciary relationship* atau hubungan kepercayaan, di mana *nominee* hanyalah perwakilan hukum (*legal owner*), sedangkan yang memiliki hak manfaat sebenarnya (*beneficial owner*) adalah pihak lain.

Ketentuan terkait keabsahan perjanjian *nominee* diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, yang berbunyi : supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Dalam pasal 1320 KUHPerdara syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seorang membuat perjanjian yang termaksud. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh Undang-Undang.¹⁸

Suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif suatu perjanjian dikarenakan syarat tersebut berisi terkait objek suatu perjanjian dari perbuatan hukum yang dilakukan dalam kasus yang penulis teliti ini terkait tanah sebagai objek perjanjian. Dalam pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan. Sedangkan dalam pasal 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Berdasarkan isi pasal di atas setiap perjanjian yang tidak sesuai dengan Undang-Undang, atau memiliki unsur-unsur yang melanggar

¹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian* Intermedial, Jakarta, 1996, hlm. 19.

kesusilaan dan ketertiban umum, perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atau dapat disimpulkan bahwa perjanjian tersebut tidak sah.

Perjanjian *nominee* secara hukum di Indonesia dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang secara kontraktual dikategorikan perjanjian yang sah jika perjanjian tersebut tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, namun perjanjian *nominee* berpotensi tidak sah secara hukum jika digunakan untuk melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, terutama peraturan yang mengatur tentang kepemilikan tanah oleh WNA.

Pada kenyataannya tidak sedikit warga negara asing menguasai tanah yang sebelumnya berstatus Hak Milik terutama di wilayah Bali, khususnya kabupaten Badung Bali, dan daerah lainnya dengan cara melakukan perjanjian *nominee*, dimana Warga Negara Asing melakukan kesepakatan atau perjanjian atau perikatan jual beli dengan warga negara Indonesia pemegang hak milik atas tanah yang diperjanjikan. Ada juga dengan cara Warga Negara Indonesia memberikan kewenangan melalui 'surat kuasa' kepada Warga Negara Asing untuk menguasai dan melakukan perbuatan hukum di atas tanah hak milik tersebut. Secara administratif tanah hak milik dimaksud terdaftar atas nama Warga Negara Indonesia, tetapi fakta di lapangan Warga Negara Asing-lah yang menguasai dan melakukan aktifitas di atas tanah hak milik tersebut.

Penelitian yang penulis teliti ini menganalisis Penguasaan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee atau perjanjian pinjam nama dimana terdapat permasalahan hukum antara seorang Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia di Wilayah Kerobokan Bali. Salah satunya dapat dilihat dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS. mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing yang melakukan suatu perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama di hadapan seorang notaris. Penggugat melakukan perjanjian *nominee* dikarenakan ia merupakan seseorang warga negara yang berkedudukan di luar wilayah Indonesia atau Warga Negara Asing yang ingin memiliki sebidang tanah di Indonesia dengan status hak milik. Sementara hukum positif di Indonesia melarang pemilikan tanah oleh Warga Negara Asing dengan status hak milik.

Terkait kasus tersebut di atas, notaris juga telah membantu melancarkan Warga Negara Asing ini agar secara tidak langsung dapat memiliki dan menguasai tanah dengan status hak milik. Hal tersebut dilakukan dengan cara membuat akta pernyataan dan kuasa menjual sesuai dengan permintaan dari para pihak. Padahal masing masing pihak jelas sudah paham dan mengerti bahwa hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dimana perjanjian yang mereka lakukan tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal. Perjanjian tersebut sudah bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 26 (2).

Putusan No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS yang memerintahkan bahwa objek sengketa dari perjanjian *nominee* yaitu berupa sebidang tanah harus dijual secara lelang dan hasil

penjualannya digunakan untuk membayar investasi yang telah di tanam penggugat yaitu WNA sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah)¹⁹ dimana putusan tersebut bertentangan dengan UUPA. Hal tersebut menunjukkan bahwa kasus penyelundupan hukum melalui perjanjian nominee di Bali masih banyak terjadi, hal ini sejalan dengan sebuah penelitian yang dilakukan oleh Kelompok Kerja Kerisis Nominee Indonesia (K3NI) mengungkapkan data sebanyak 50.000 Warga Negara Asing diperkirakan memiliki properti dan tanah di Pulau Bali.²⁰

Terkait kasus yang penulis teliti ini, Warga Negara Asing secara tidak langsung dapat memiliki dan menguasai tanah dengan status hak milik melalui perjanjian nominee. Padahal hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dimana perjanjian yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dengan meminjam Warga Negara Indonesia untuk menguasai tanah secara fisik dan yuridisnya, hal tersebut merupakan suatu upaya penyelundupan hukum dan upaya untuk memiliki dan menguasai tanah dengan status hak milik di Indonesia, dimana perjanjian nominee yang kedua belah pihak lakukan tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal. Perjanjian tersebut sudah bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat (2) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320.

Metode penelitian yang digunakan ialah metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema Penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas. Berdasarkan latar belakang di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahas mengenai Penguasaan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee.

B. Pembahasan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 33 (3) menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Terkait pasal 33 (3) ketentuan dalam pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 mewajibkan negara untuk mengatur pemilikan tanah dan memimpin penguasaannya, hingga semua tanah diseluruh wilayah kedaulatan bangsa dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, penggunaan itu bisa secara perseorangan maupun gotong royong.²¹ Dapat dikatakan bahwa peran tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting, sebab sejak kelahiran sampai pada kematian, manusia membutuhkan tanah. Tanah diartikan sebagai permukaan bumi, tetapi diperluas hingga meliputi hak atas tubuh bumi dibawah

¹⁹ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.DPS.

²⁰ Dewa Putu Sumerta, Negara Rugi, 50.000 WNA Kuasai Tanah Di Bali, <https://m.inilah.com/news/detail/2190114/negara-rugi-50-ribu-wna-kuasai-tanah-di-bali>. Diakses pada tanggal 27 oktober 2019.

²¹ Boedi Harsono, *op.Cit*, hlm. 163.

dan ruang udara di atasnya dalam batas-batas keperluan yang wajar. Berkenaan dengan pengertian tanah, di dunia barat pernah diberlakukan asas hukum yang mana menyatakan bahwa barangsiapa yang memiliki tanah (permukaan bumi), dia juga sekaligus memiliki segala apa yang ada di atasnya sampai surga atau nirwana dan segala apa yang di bawahnya sampai pusat bumi.²²

Berangkat dari pengertian tanah dan betapa pentingnya tanah dalam kehidupan masyarakat Indonesia, Negara Indonesia sebagai Negara Hukum mengatur secara nyata dan jelas mengenai pertanahan di Indonesia, sesuai dengan ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dengan tujuan untuk membangun kedaulatan negara atas tanah. UUPA sendiri merupakan produk hukum yang disusun dengan semangat untuk menggantikan produk hukum agraria kolonial.²³

Perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Hal ini berarti bahwa perjanjian menimbulkan adanya hak-hak dan kewajiban-kewajiban diantara para pihak yang membuatnya.²⁴ Di dalam suatu perjanjian yang dibuat dengan maksud bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak harus dilaksanakan dengan iktikad baik, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan iktikad baik. Iktikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian yaitu perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. orang yang beriktikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.²⁵

Iktikad baik dalam suatu perjanjian terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, selanjutnya yang menyatakan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Akan tetapi dalam pasal tersebut tidak disebutkan secara eksplisit apa yang dimaksud dengan “iktikad baik”. Akibatnya orang akan menemui kesulitan dalam menafsirkan dari iktikad baik itu sendiri. Karena iktikad baik merupakan suatu pengertian yang abstrak yang berhubungan dengan apa yang ada dalam alam pikiran manusia.²⁶

²² I Ketut oka Setiawan, *Hukum Agraria* (Reka Cipta, 2021), hlm.12.

²³ Kompas, “Sejarah Hari Tani Dan Perjalanan Undang-Undang Pokok Agraria,” diakses pada tanggal 12 April 2024,

²⁴ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, 1992, Bandung hlm.17.

²⁵ Gary Hadi, Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa outlet Di Hermes Building Medan), *USU Law Journal Vol.5.No.2*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, Medan.

²⁶ Gary Hadi, Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa (Studi Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa outlet Di Hermes Building Medan), *USU Law Journal Vol.5.No.2*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2017, Medan.

Menurut pendapat Munir Fuady, rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata tersebut mengidentifikasikan bahwa sebenarnya iktikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Unsur iktikad baik hanya diisyaratkan dalam hal “pelaksanaan” dari suatu perjanjian, bukan pada “pembuatan” suatu perjanjian. Sebab unsur “iktikad baik” dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah dapat dicakup oleh unsur “kausa yang legal” dari Pasal 1320 tersebut.²⁷

Konsekuensinya, hukum membiarkan manusia atau individual untuk bebas menentukan apa yang hendak disepakati. Manusia tidak hanya bebas untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan yang dirumuskan oleh undangundang, melainkan dalam arti lebih luas, karena dengan kebebasan itulah ia dapat menentukan pengaturan yang paling baik bagi dirinya.²⁸ Penulis berpendapat bahwa Sebagai akibat dari prinsip kebebasan berkontrak, hukum memberikan keleluasaan kepada setiap orang untuk menentukan isi, bentuk, dan pihak-pihak dalam perjanjian. Hukum tidak secara kaku mengatur semua isi perjanjian, melainkan memberikan ruang untuk kreativitas dan kebutuhan masing-masing pihak. Dalam sistem hukum modern, individu memiliki kebebasan luas dalam mengatur hubungan hukumnya sendiri, terutama melalui kontrak. Hukum tidak memaksakan satu aturan untuk semua, melainkan membiarkan individu membuat kesepakatan yang paling sesuai dengan kepentingannya, selama tidak bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum.

Kebebasan berkontrak merupakan “ruh” atau “nafas” dari sebuah perjanjian, yang dilandaskan pada kesadaran bahwa hanya para pihaklah yang mengetahui kebutuhannya untuk melakukan hubungan kontraktual atau perjanjian. Suatu kontrak perdagangan (bisnis) selalu ada kemungkinan timbulnya konflik atau sengketa yang disebabkan adanya *conflict of interest* maupun kelalaian salah satu pihak dalam memenuhi isi perjanjian. Makin banyak dan luasnya kegiatan perdagangan, frekuensi terjadinya sengketa makin tinggi. Hal ini berarti makin banyak sengketa yang harus diselesaikan. Merupakan hal yang wajar apabila dalam hubungan perdagangan pada suatu saat mengalami pertikaian atau konflik (*conflict*), hal ini pada hakekatnya merupakan salah satu bentuk dari interaksi sosial dalam kehidupan bermasyarakat. Konflik akan berkembang menjadi sengketa apabila pihak yang merasa dirugikan menyatakan rasa tidak puas pada pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.²⁹

Gagasan utama kebebasan berkontrak berkaitan dengan penekanan akan persetujuan dan maksud atau kehendak para pihak. Selain itu, gagasan kebebasan berkontrak juga berkaitan dengan pandangan bahwa kontrak adalah hasil dari pilihan bebas (*free choice*).

²⁷ Munir Fuady, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Bandung, hlm 81.

²⁸ Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, LaksBang Mediatama, 2008, Yogyakarta, hlm. 2.

²⁹ Dewi Tuti Muryati, Pengaturan Dan Mekanisme Penyelesaian Sengketa Nonlitigasi Di Bidang Perdagangan, Journal Dinamika Sosbud Vol. 13 Nomor 1 Juni 2011, Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Universitas Semarang, 2011, Semarang, hlm. 50.

Dengan gagasan utama ini, kemudian dianut paham bahwa tidak seorang pun terikat kepada kontrak sepanjang tidak dilakukan atas dasar adanya pilihan bebas untuk melakukan sesuatu.³⁰

Gagasan tersebut menjadi prinsip utama baik dalam sistem *civil law* maupun *common law* bahwa kontrak perdata individual di mana para pihak bebas menentukan kesepakatan kontraktual tersebut. Bagi mereka yang memiliki kemampuan bertindak untuk membuat kontrak (*capacity*) memiliki kebebasan untuk mengikatkan diri, menentukan isi, akibat hukum yang timbul dari kontrak itu.³¹

Perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya baik untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kesepakatan ini akan melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak.³² Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata, bahwa perjanjian adalah kesepakatan sukarela antara dua pihak atau lebih, yang membuat mereka terikat secara hukum untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Dari perjanjian tersebut, lahirlah hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, dan jika dilanggar, pihak yang dirugikan bisa menuntut pemenuhan atau ganti rugi melalui jalur hukum.

Subekti menjelaskan bahwa iktikad baik menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata merupakan satu dari beberapa sendi yang terpenting dari hukum kontrak yang memberikan kekuasaan kepada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu kontrak agar tidak melanggar kepatutan dan keadilan. Ini berarti bahwa hakim berwenang untuk menyimpang dari kontrak jika pelaksanaan kontrak yang melanggar perasaan keadilan (*recht gevoel*) satu diantara dua pihak. Asas iktikad baik menuntut adanya kepatutan dan keadilan, dalam arti tuntutan adanya kepastian hukum yang berupa pelaksanaan kontrak tidak boleh melanggar norma-norma kepatutan dan nilai-nilai keadilan.³³

Ketentuan terkait dengan keabsahan perjanjian *nominee* diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yang berbunyi : supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu diketahui empat syarat, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Dalam pasal 1320 KUHPerdata terdapat dalam syarat keempat syarat sah nya suatu perjanjian yaitu adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab yang hal ini dapat diartikan sebagai isi dari perjanjian tersebut, bahwa sebab itu merupakan sesuatu yang dapat menyebabkan seseorang atau subjek hukum membuat suatu perjanjian tersebut.

³⁰ Ridwan Khairandy, Landasan Filosofis Kekuatan Mengikatnya Kontrak, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum No. Edisi Khusus Vol. 18 oktober 2011, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2011, Yogyakarta, hlm 42.

³¹ K.M. Sharma, "From Sanctity to Fairness: An Uneasy Transition in The Law of Contract?", New York Law School Journal of International Law & Comparative Law, Vol. 18, 1999, New York, hlm.18.

³² K.M. Sharma, "From Sanctity to Fairness: An Uneasy Transition in The Law of Contract?", New York Law School Journal of International Law & Comparative Law, Vol. 18, 1999, New York, hlm 40.

³³ Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak, Mandar Maju, 2012, Bandung, hlm. 94.

Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Terhadap tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut di atas maka dapat mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dengan tidak terpenuhinya syarat yang pertama dan kedua sebagai syarat subyektif, maka suatu perjanjian berakibat dapat dibatalkan. Kemudian atas tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, mengakibatkan suatu perjanjian akan batal demi hukum.³⁴

Istilah perjanjian sudah lazim dengan dan dipergunakan dalam lapangan bisnis, dalam segala tingkatan. Perjanjian merupakan keputusan kehendak dua pihak, sehingga orang terikat pada perjanjian karena kehendaknya sendiri,³⁵ Menurut Subekti, “perjanjian merupakan sumber perikatan, sedangkan perikatan diartikan sebagai suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.³⁶ Lebih lanjut dikatakan Subekti, bahwa: “suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Berdasarkan peristiwa ini, timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.³⁷ oleh karena itu, tidak dilaksanakannya atau tidak dipenuhinya prestasi oleh salah satu pihak akan melahirkan tuntutan pihak yang lain untuk memenuhi prestasi tersebut. Hubungan hukum antara pihak-pihak yang mengadakan perjanjian tersebut sifatnya hubungan hukum perseorangan (*persoonlijke*), dan bukan hubungan hukum yang bersifat kebendaan (*zaakelijke*). Menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdata, sumber perikatan adalah undang-undang atau persetujuan, ketentuan pasal ini dirumuskan: “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Persetujuan yang berisikan janji-janji yang termuat di dalamnya dianggap sebagai janji antara para pihak yang membuatnya”.

Ketentuan lainnya terkait dengan keabsahan perjanjian *nominee* terdapat dalam pasal 1319 KUHPerdata, dalam pasal tersebut perjanjian dibagi menjadi dua kategori, yaitu suatu perjanjian yang diberikan nama khusus oleh Undang-Undang yang disebut perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan satu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*inominaat contract*).³⁸ Menurut penulis ketentuan dalam pasal tersebut berupa perjanjian bernama (*nominaat contract*) adalah suatu perjanjian yang sudah diatur secara jelas dalam

³⁴ M. Edwin Azhari and Djauhari Djauhari, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing Di Lombok,” Jurnal Akta 5, no. 1 (March 5, 2018): 43, hlm. 43

³⁵ L.J. van Apeldoorn, Pengantar Ilmu Hukum, Pradnya Paramita, 1980, Jakarta, hlm., 183.

³⁶ Marthainis Badul Hay, Hukum Perdata Material (jilid II), Pradnya Paramita, 1984, Bandung, hlm. 91.

³⁷ Richard Eddy, Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi, CV. Andi offset, 2010, Yogyakarta, hlm. 83.

³⁸ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 116

peraturan perundang-undangan, sedangkan perjanjian tak bernama (*inominat contract*) dibuat secara bebas oleh para pihak, tidak diatur secara khusus oleh undang-undang, akantetapi sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian.

Pasal 1335 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan. Sedangkan dalam pasal 1337 KUHPerdato menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum³⁹. Ketentuan pasal tersebut menjelaskan bahwa suatu sebab yang halal sebagai salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, kalimat sebab dalam pasal tersebut merupakan suatu tujuan atau alasan hukum dari perjanjian tersebut dibuat oleh para pihak, bukan alasan pribadi para pihak pembuat perjanjian, akantetapi maksud hukum dari isi perjanjian tersebut.

Pasal 1337 KUHPerdato menjelaskan bahwa suatu perjanjian harus memiliki sebab atau tujuan yang hal yang dibenarkan oleh undang-undang. Jika tujuan dari perjanjian dibuat itu melanggar hukum, kesusilaan dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut itu tidak sah dan tidak dapat diberlakukan secara ketentuan hukum yang berlaku. Pasal tersebut menjadi alat penyaring moral dan hukum, agar perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak dipergunakan untuk hal-hal yang dapat merugikan masyarakat atau melanggar norma-norma hukum yang ada.

Dalam perjanjian *nominee* antara warga negara asing dan warga negara Indonesia untuk menyamakan suatu kepemilikan tanah oleh warga negara asing, biasanya berbentuk tanah yang dibeli oleh warga negara asing akantetapi sertifikat atas tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia. Warga negara asing dan Warga negara Indonesia membuat suatu perjanjian secara diam-diam yang berisi bahwa warga negara Indonesia hanyalah penama, sedangkan tanah sebenarnya yaitu milik warga negara asing.

Perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih dalam perjanjian.⁴⁰ Dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terdapat orang lain ini berarti dari suatu perjanjian lahir kewajiban atau prestasi dan satu atau lebih orang (pihak) kepada satu atau lebih orang (pihak) lainnya, yang berhak atas prestasi tersebut. Rumusan tersebut memberikan konsekuensi hukum bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana satu pihak adalah pihak wajib berprestasi dan pihak lainnya adalah pihak yang berhak atas prestasi tersebut.⁴¹

Perjanjian *nominee* adalah suatu perjanjian di mana seseorang atau pihak tertentu (disebut *nominee*) bertindak atas nama dan untuk kepentingan pihak lain (disebut

³⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1337.

⁴⁰ Kartini Muliadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.91.

⁴¹ Kartini Muliadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 92.

beneficial owner), dalam kepemilikan atau pengelolaan suatu aset, biasanya saham, tanah, atau properti lainnya, namun secara formal atau legal aset tersebut dicatat atas nama *nominee*. Perjanjian *nominee* adalah bentuk *fiduciary relationship* atau hubungan kepercayaan, di mana *nominee* hanyalah perwakilan hukum (*legal owner*), sedangkan yang memiliki hak manfaat sebenarnya (*beneficial owner*) adalah pihak lain. Menurut penulis hakikat dari perjanjian *nominee* yaitu suatu perjanjian yang dibuat dengan didasari oleh sebuah kepercayaan antara para pihak, dengan pemisahan antara pemilik hukum (*legal owner*) dan pemilik manfaat (*beneficial owner*). Perjanjian *nominee* merupakan sebuah perjanjian yang termasuk dalam hubungan hukum berbasis kepercayaan (*fiduciary*). Dalam hubungan ini satu pihak (*nominee*) dipercaya untuk mewakili atau memegang suatu hak atas nama pihak lain. Pihak lain (*beneficiary*) adalah pemilik yang sebenarnya, tapi tidak muncul secara formal dalam dokumen perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Penulis dapat menyimpulkan bahwa hubungan hukum para pihak ini sangat tergantung pada kejujuran dan integritas pihak *nominee* untuk menjalankan kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat.

Ketentuan terkait keabsahan perjanjian *nominee* diatur dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, yang berbunyi : supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, suatu sebab yang tidak terlarang. Dalam pasal 1320 KUHPerdata syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adanya suatu sebab yang halal. Dengan sebab ini dimaksudkan tiada lain daripada isi perjanjian. Dengan segera harus dihilangkan suatu kemungkinan salah sangka, bahwa sebab itu adalah sesuatu yang menyebabkan seorang membuat perjanjian yang termaksud. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh Undang-Undang.⁴²

Sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenai perjanjian *nominee*, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian *nominee* ini.⁴³ Dalam kamus hukum atau *Black's Law Dictionary*, arti dari *nominee* adalah: “one designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another”.⁴⁴

Kata *nominee* berasal dari bahasa Latin yang artinya “by name of or under the name of designation of” yang berarti dengan nama atau di bawah nama penunjukan.⁴⁵ Jadi arti *nominee* berarti bahwa seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk bertindak menggantikan seseorang lainnya. Dalam perjanjian *nominee* terdapat pihak yang

⁴² Subekti, *Hukum Perjanjian* Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 19.

⁴³ Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *SASI* 25, no. 1 (August 24, 2019): 27-36. hlm. 31.

⁴⁴ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, 8th ed. (St. Paul Minnesota: Thomson West, 1998). hlm. 1040

⁴⁵ Rahmi Jened, *Teori Dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung* (Jakarta: Kencana, 2016). hlm. 41

menunjuk *nominee* yang dikenal sebagai *beneficiary*. *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari *beneficiary* dan karenanya *nominee* dalam melakukan tindakannya harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya tetap kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.

Secara *de jure*, *nominee* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan pihak *beneficiary* secara *de facto* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum.⁴⁶ Menurut penulis *nominee* adalah pemilik resmi (*de jure*) suatu benda menurut hukum, sedangkan *Beneficiary* adalah pemilik faktual (*de facto*) yang tidak diakui secara hukum, hal ini menggambarkan situasi perbedaan antara kepemilikan hukum dan kepemilikan faktual, yang sering terjadi dalam skema perjanjian *nominee* atau perjanjian kepercayaan (*trust-like arrangement*), tetapi juga sangat memiliki resiko tinggi secara hukum jika terjadi sengketa.

Pada dasarnya pembentukan suatu *nominee* dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu:

1. *Nominee* Langsung (*direct nominee*) Pembentukan *nominee* secara langsung dibentuk dengan cara membuat dan menandatangani *nominee agreement* antara *beneficiary* dan *nominee* dalam satu perjanjian. Di dalam perjanjian tersebut diatur secara tegas dan jelas mengenai pemberian kepercayaan dan kewenangan dari *beneficiary* kepada *nominee* untuk melakukan kegiatan atau bisnis tertentu atas perintah dan kepentingan *beneficiary*. Struktur yang digunakan dalam konsep *nominee* adalah terdapatnya perjanjian yang dibuat oleh dan antara *nominee* dengan *beneficiary*, yang dikenal dengan nama *nominee agreement*. *Nominee* dan *beneficiary* akan menentukan hal-hal apa saja yang akan dituangkan dalam *nominee agreement* tersebut. Dalam perjanjian tersebut selain mengatur mengenai jumlah dan tata cara pembayaran *nominee fee*, juga akan mengatur mengenai ketentuan-ketentuan yang mewajibkan dan melarang *nominee* untuk melakukan sesuatu hal yang berkaitan dengan penggunaan konsep *nominee*.
2. *Nominee* Tidak Langsung (*undirect nominee*) *Nominee* ini tidak dibentuk dari *nominee agreement* yang secara tegas dan jelas memberikan kepercayaan dan kewenangan dari *beneficiary* kepada *nominee*. *Nominee* tidak langsung tidak dibuat hanya terdiri dari satu perjanjian saja, melainkan terdiri dari beberapa perjanjian yang apabila dihubungkan satu sama lain akan menghasilkan *nominee* saham.

⁴⁶ Lucky Suryo Wicaksono, "Kepastian Hukum *Nominee Agreement* Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 23, no. 1 (2016): 42-57, hlm. 55.

Beneficiary dapat mengendalikan *nominee* untuk melakukan tindakan atau kegiatan bisnis tertentu atas perintah dan kepentingan *beneficiary*.⁴⁷

Penulis berpendapat bahwa *nominee* langsung (*direct nominee*) adalah seseorang yang secara langsung ditunjuk untuk mewakili kepemilikan atas suatu aset atau hak tertentu secara hukum, namun bukan pemilik manfaat sebenarnya (*beneficial owner*). Dalam konteks ini, hubungan antara *nominee* dan pemilik sebenarnya bersifat langsung dan personal, tanpa perantara pihak ketiga.

Nominee langsung (*direct nominee*) memiliki ciri-ciri yaitu, namanya tercantum secara resmi sebagai pemilik hukum (*legal owner*), misalnya di sertifikat tanah, rekening saham, atau dokumen kendaraan tertulis nama *nominee*, tidak memiliki hak manfaat secara ekonomi atau substansi yaitu semua manfaat (penguasaan, hasil, keputusan) tetap milik pihak lain (*beneficial owner*), hubungan langsung dengan pemilik manfaat *nominee* tahu bahwa dia hanya bertindak sebagai wakil, dan terikat perjanjian langsung dengan pemilik manfaat, berdasarkan perjanjian kepercayaan (*fiduciary agreement* atau *nominee agreement*) ada dokumen internal (biasanya tertulis) yang menyatakan bahwa *nominee* hanya mewakili pemilik sebenarnya.

Resiko pembentukan *nominee* secara langsung yaitu tidak ada perlindungan hukum langsung bagi *beneficial owner* jika *nominee* ingkar atau menjual aset tanpa izin, pihak yang sebenarnya memiliki (*beneficial owner*) sulit untuk menuntut secara hukum apabila merasa dirugikan, karena tidak memiliki bukti kepemilikan tanah secara resmi, dapat melanggar hukum jika digunakan untuk menghindari atau melawan peraturan perundang-undangan seperti perjanjian *nominee* digunakan untuk menyiasati larangan kepemilikan asing, hal ini bisa dianggap sebagai perbuatan hukum yang bertentangan dengan ketertiban umum atau hukum positif. Perjanjian *nominee* bersifat terbatas jika tidak disusun dengan benar dan jelas, bisa dianggap tidak sah atau tidak mengikat secara hukum.

Nominee langsung (*direct nominee*) adalah wakil resmi yang namanya tercantum sebagai pemilik suatu aset, tetapi ia tidak memiliki hak manfaat atas aset tersebut. Hubungan ini terjadi langsung antara *nominee* dan pihak yang sebenarnya memiliki manfaat, berdasarkan hubungan kepercayaan. Hubungan ini umum dalam praktik bisnis, investasi, dan perpajakan, tetapi memiliki banyak risiko hukum, terutama jika digunakan untuk menyiasati aturan hukum formal.

Penulis berpendapat bahwa *nominee* tidak langsung (*undirect nominee*) adalah seseorang yang secara hukum tercatat sebagai pemilik suatu aset, namun hubungannya dengan pemilik manfaat (*beneficial owner*) tidak langsung. Artinya, ada pihak perantara diantara *nominee* dan pihak yang benar-benar memiliki hak atas aset tersebut. *Nominee* tidak langsung (*undirect nominee*) memiliki ciri ciri yaitu namanya tetap tercatat sebagai

⁴⁷ Hatta Isnaini and Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum 24, no. 3 (July 2017): 467-487, hlm. 470.

pemilik formal (*legal owner*) misalnya, dalam catatan perusahaan atau dokumen hukum, nama *nominee* ini tertera sebagai pemilik aset. Ada perantara antara *nominee* dan *beneficial owner* hubungan hukum tidak langsung, bisa melalui *trust*, yayasan, badan hukum lain (misalnya *SPV – Special Purpose Vehicle*) atau *nominee* lain. *Beneficial owner* tidak berhubungan langsung dengan *nominee* pemilik sebenarnya mengendalikan aset melalui perantara, bukan langsung kepada *nominee*. Hubungan hukum biasanya lebih kompleks struktur legalnya melibatkan beberapa lapis dokumen dan entitas.

Resiko dan pertimbangan hukum *nominee* tidak langsung (*undirect nominee*) yaitu status tanah lebih sulit ditelusuri karena kepemilikan tanah melalui perjanjian *nominee* tidak langsung, hal ini menimbulkan kesulitan bagi pihak luar (atau otoritas) untuk mengetahui siapa pemilik tanah melalui perjanjian *nominee* yang sebenarnya. Kepemilikan tanah melalui *nominee* tidak langsung (*undirect nominee*) rentan disalahgunakan oleh para pihak, hal tersebut dikarenakan *nominee* tidak langsung (*undirect nominee*) sering digunakan oleh para pihak pembuat perjanjian dengan tujuan untuk menghindari pajak negara, pencucian uang dan menyembunyikan aset dari hukum atau regulator. Terkadang digunakan dalam struktur *legal internasional (offshore)* dalam dunia bisnis global, *nominee* tidak langsung umum digunakan untuk kerahasiaan dan perlindungan aset, tetapi harus tetap patuh hukum.

Nominee tidak langsung (*undirect nominee*) adalah pihak yang secara hukum memegang hak atas suatu aset, tetapi hubungannya dengan pemilik sebenarnya melalui pihak perantara. Struktur ini biasanya digunakan dalam sisteme hukum atau keuangan yang kompleks, dan sering melibatkan entitas seperti *trust*, perusahaan, atau yayasan. Meskipun *nominee* tidak langsung (*undirect nominee*) bisa sah, namun struktur ini sangat berisiko tinggi jika digunakan untuk tujuan yang melanggar ketentuan hukum, dan membutuhkan dokumentasi serta pengaturan hukum yang sangat hati-hati.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS. mengenai gugatan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing yang melakukan suatu perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama di hadapan seorang notaris. Penggugat melakukan perjanjian *nominee* dikarenakan ia merupakan seseorang warga negara yang berkedudukan di luar wilayah Indonesia atau Warga Negara Asing yang ingin memiliki sebidang tanah di Indonesia dengan status hak milik. Sementara hukum positif di Indonesia melarang pemilikan tanah oleh Warga Negara Asing dengan status hak milik. Terkait kasus tersebut, notaris juga telah membantu melancarkan Warga Negara Asing ini agar secara tidak langsung dapat memiliki dan menguasai tanah dengan status hak milik. Hal tersebut dilakukan dengan cara membuat akta pernyataan dan kuasa menjual sesuai dengan permintaan dari para pihak. Padahal masing masing pihak jelas sudah paham dan mengerti bahwa hal tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, dimana perjanjian yang mereka lakukan tidak memenuhi syarat suatu sebab yang halal. Perjanjian tersebut sudah bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria pasal 26 (2).

Putusan No. 82/PDT.G/2013/PN.DPS yang memerintahkan bahwa objek sengketa dari perjanjian *nominee* yaitu berupa sebidang tanah harus dijual secara lelang dan hasil penjualannya digunakan untuk membayar investasi yang telah di tanam penggugat yaitu WNA sebesar Rp. 12.000.000.000,- (dua belas miliar rupiah)⁴⁸ dimana putusan tersebut bertentangan dengan UUPA. Hal tersebut menunjukkan bahwa kasus penyelundupan hukum melalui perjanjian nominee di Bali masih banyak terjadi, hal ini sejalan dengan sebuah penelitian yang dilakukan oleh Kelompok Kerja Kerisis Nominee Indonesia (K3NI) mengungkapkan data sebanyak 50.000 Warga Negara Asing diperkirakan memiliki properti dan tanah di Pulau Bali.⁴⁹

Penulis juga berpendapat bahwa perjanjian yang dilakukan antara para pihak mengandung suatu unsur penyalahgunaan keadaan. Dalam penyalahgunaan keadaan terdapat suatu ketidak seimbangan hubungan para pihak. Meskipun di dalam membuat suatu kontrak perjanjian berpedoman terhadap asas kebebasan berkontrak, yang memiliki arti bahwa setiap orang bebas melakukan suatu perjanjian dalam hal perjanjian apapun dan terhadap siapapun dalam melakukan suatu perjanjian. Namun apabila perjanjian tersebut mengandung suatu unsur berupa penyalahgunaan keadaan dan melanggar syarat suatu sebab yang halal maka seharusnya perjanjian tersebut harus di batalkan dikarenakan syarat objektif dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi yang dimana perjanjian tersebut mengandung unsur suatu sebab yang tidak halal, dikarenakan WNA yang ingin memiliki tanah merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum yang dilakukan oleh WNA yaitu dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee*. dikarenakan salah satu unsur objektif maka seharusnya putusan tersebut dapat di batalkan di karenakan salah satu syarat objektif dalam pasal 1320 KUHPerdara tidak terpenuhi.

Penulis juga berpendapat bahwa terkait keabsahan perjanjian *nominee* antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia perjanjian yang para pihak lakukan yang secara tidak langsung bermaksud untuk mengalihkan status kepemilikan tanah oleh WNA dengan cara melakukan perjanjian *nominee* batal demi hukum, yang dimana perjanjian yang dari awal dilakukan di anggap tidak pernah terjadi dan hak dan kewajiban yang timbul akibat perjanjian tersebut di anggap tidak pernah ada. Sehingga perjanjian yang dilakukan oleh WNA dengan WNI ini tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Walaupun kedua belah pihak yaitu warga negara asing dengan warga negara Indonesia cakap untuk melakukan suatu perjanjian.

C. Kesimpulan

Keabsahan perjanjian nominee yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing selhubungan dengan status kepemilikan tanah di

⁴⁸ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.DPS.

⁴⁹ Dewa Putu Sumerta, Negara Rugi, 50.000 WNA Kuasai Tanah Di Bali, <https://m.inilah.com/news/detail/2190114/negara-rugi-50-ribu-wna-kuasai-tanah-di-bali>. Diakses pada tanggal 27 oktober 2019

Indonesia berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata adalah batal demi hukum di karenakan salah satu syarat adanya suatu perjanjian dalam pasal tersebut tidak terpenuhi yaitu suatu sebab yang halal dan objek seinggota dalam perjanjian tersebut jatuh kepada negara. Tindakan pemerintah dalam melakukan pengawasan terhadap perjanjian nominee sangat penting dalam rangka menjaga kepastian hukum, kedaulatan ekonomi nasional, serta mencegah praktik penyalahgunaan hukum yang merugikan negara. Pengawasan terhadap perjanjian nominee yang dilakukan oleh Pemerintah bertujuan untuk menjaga transparansi, integritas sistem hukum, dan keadilan ekonomi. Dibutuhkan pendekatan kolaboratif, berbasis data, dan penegakan hukum yang tegas agar praktik ini tidak menjadi celah penyalahgunaan kekuasaan dan sumber daya.

D. Daftar Pustaka

Buku

- Asshiddiqie Jimly, *Perihal Undang-Undang*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Badul Hay Marthainis, *Hukum Perdata Material (jilid II)*, Pradnya Paramita, 1984, Bandung.
- D.A Kolopaking Anita, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013.
- Fuady Munir, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, Bandung.
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Harsono Boedi, *Dinamika Pemikiran Tentang Pembangunan Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2012.
- H.S Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Jelneid Ralhami, *Telori Daln Kelbijalkaln Hulkulm Invelstalsi Lalngsulng (Jalkalrtal: Kelncalnal, 2016)*.
- Mullialdi Kartini dan Widjaja Gunawan, *Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Oka Setiawan I Ketut, *Hukum Agraria* (Reka Cipta, 2021).
- Richard Eddy, *Aspek Legal Properti: Teori, Contoh dan Aplikasi*, CV. Andi offset, 2010, Yogyakarta.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.
- Satrio. J, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Subekti, *Hukum Perjanjian* Intermasa, Jakarta, 1996.
- Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, 1992, Bandung.
- Supardi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Syaifuddin Muhammad, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju, 2012, Bandung.

Van Apeldoorn L.J., *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, 1980, Jakarta.

Yudha Hernoko Agus, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, LaksBang Mediatama*, Yogyakarta, 2008.

Jurnal Penelitian

Delwi Tulti Mulryalti, *Pelngaltulraln Daln Melkalmismel Pelnyellelsaliain Selngkeltal Nonlitigalsi Di Bidalng Pelrdalgalngaln, Joulrnall Dinalmikak Sosbuld Vol. 13 Nomor 1 Juni 2011, Lelmbalgal Pelnellititaln daln Pelngalbdialn Malsyalralkalt Univelrsitals Selmalralng, 2011, Selmalralng.*

Edwin Azhalri M. alnd Djalulhalri Djalulhalri, "Talnggungl Jalwalb Notalris Dallalm Pelmbulaltaln Aktal Pelrjalnjialn Nominelel Dallalm Kalitalnnyal Delngaln Kelpelmilikaln Talnalh oleh Walrgal Nelgalral Asing Di Lombok," *Julrnall Aktal* 5, no. 1 (Malrch 5, 2018).

Galry Halidi, *Pelnelralpaln Asals Iktikaln Balik Dallalm Pelrjalnjialn Selwal-Melnyelwal (Stuldi Telrhaldalp Pelrjalnjialn Selwal Melnyelwal oullelt Di Helrmels Bulilding Meldaln), USU Lalw Joulrnall Vol.5.No.2, Falkulltals Hulkulm Univelrsitals Sulmaltelral Utalral, 2017, Meldaln.*

Halttal Isnalini alnd Helndry Dwicalhyo Walndal, "Prinsip Kelhalti-Haltialn Peljalbalt Pelmbulalt Aktal Talnalh Dallalm Pelralihaln Talnalh Yalng Bellulm Belrselrtifikalt," *Julrnall Hulkulm Iuls Qulial Iulstulm* 24, no. 3 (Jully 2017).

Ridwaln Khaliralndy, *Lalndalsaln Filosofis Kelkulaltaln Melngikaltnyal Kontrak, Julrnall Hulkulm Iuls Qulial Iulstulm No. Edisi Khulsuls Vol. 18 oktobelr 2011, Falkulltals Hulkulm Univelrsitals Islalm Indonelsial, 2011, Yogyakartaalrtal.*

Sulryo Wicalksono Lulcky, "Kelpalstialn Hulkulm Nominelel Agrelmelnt Kelpelmilikaln Salhalm Pelrselroaln Telrbaltals," *Julrnall Hulkulm Iuls Qulial Iulstulm* 23, no. 1 (2016).

Shalrma K.M., "From Salnctity to Falirnelss: An Unelalsy Tralnsition in Thel Lalw of Contralct?," *Nelw York Lalw School Joulrnall of Intelrnaltionall Lalw & Compalraltivel Lalw*, Vol. 18, 1999, Nelw York.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitap Undang-Undang Hukum Perdata

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

Putusan Pengadilan

Pultulsaln Pelngaldilaln Nelgelri Delnpalsalr Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.DPS.

Internet

Putul Sulmelrtal Delwal, *Nelgalral Rulgi, 50.000 WNA Kulalsali Talnalh Di Balli*, <https://m.inilah.com/news/del-talil/2190114/nelgalral-rulgi-50-ribul-wnal-kulalsali-talnalh-di-balli>. Dialksels paldal tanggal 27 oktober 2019.

Kompas, "Sejarah Hari Tani Dan Perjalanan Undang-Undang Pokok Agraria," diakses pada tanggal 12 April 2024.