



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

## **Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing**

**Khairunnisa**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Email: [Khairunnisa01@ui.ac.id](mailto:Khairunnisa01@ui.ac.id)

**Mohamad Fajri Mekka Putra**

Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

Email: [fajriputra@yahoo.com](mailto:fajriputra@yahoo.com)

### **Abstract**

*The purpose of this research is to analyse the legal effect towards foreigner on the proprietary rights over land in Indonesia using nominee agreement. The research method that is used in this research is normative-juridical method with document analysis approach through library research sourced from legislations, books, legal articles, and court's ruling. As for the analysis method used this research is qualitative which compare written regulation with the reality that happened related to the use of nominee agreement towards proprietary rights over land by foreigner in Indonesia. The result shows that the use of nominee agreement for proprietary rights over land by foreigner is null and void. The legality of the agreement is dubious because it does not satisfy the requirement for the validity of agreements, that is a legal cause. There is no legal protection towards notary who issued nominee agreement.*

**Keyword:** *Nominee Agreement; Proprietary Rights Over Land; Agraria; Foreigner; Notary.*

### **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisa akibat hukum kepemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing dengan menggunakan perjanjian *nominee* terhadap para pihak. Metode penelitian yang digunakan dalam artikel ini adalah yuridis-normatif dengan pendekatan yang digunakan adalah studi dokumen melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel hukum dan putusan pengadilan. Adapun metode analisa dalam penelitian ini adalah kualitatif yang membandingkan aturan tertulis dengan kenyataan yang terjadi berkaitan dengan penggunaan perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa penggunaan perjanjian *nominee* atas hak milik terhadap warga negara asing adalah batal demi hukum. Keabsahan dari perjanjian ini dipertanyakan karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab

yang halal. Tidak ada perlindungan hukum terhadap notaris yang tetap membuat perjanjian ini.

**Kata Kunci:** *Perjanjian Nominee; Kepemilikan Hak atas Tanah; Agraria; Warga Negara Asing; Notaris.*

## **A. Pendahuluan**

Kepemilikan tanah di Indonesia seharusnya tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing, baik melalui perjanjian *nominee* yang dibuat dihadapan notaris. Hal ini disebabkan kepemilikan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian *nominee* merupakan penyelewengan hukum dan menyebabkan akta tersebut batal demi hukum.

Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), menyatakan<sup>1</sup>:

- (1) "Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan Pasal 2."
- (2) "Tiap-tiap warganegara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya."

Mengacu dalam ketentuan pasal tersebut, terkandung asas nasionalitas<sup>2</sup> dimana asas ini mengatur pemberian kepemilikan hak atas tanah di Indonesia hanya kepada Warga Negara Indonesia (WNI), sehingga Warga Negara Asing (WNA) telah tertutup kemungkinan untuk memiliki tanah dengan cara pemindahan, pengalihan, jual beli, waris maupun hibah atas tanah Indonesia.

---

<sup>1</sup> Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA).

<sup>2</sup> Asas nasionalitas adalah asas yang menghendaki bahwa hanya bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya. Lihat Arif Rachman Nur, "Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa," *Mulawarman Law Review*, Vol. 3, No. 1, (Juni 2018), hlm. 74.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

UUPA sebagai ketentuan yuridis yang merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.”<sup>3</sup> Berdasarkan Pasal ini, maka negara memiliki kewajiban menjaga dan melindungi hak atas tanah bagi warga negara untuk menciptakan kesejahteraan umum.

Subjek hukum dalam penguasaan hak atas tanah akan menentukan hak atas tanah apa yang dapat dikuasainya.<sup>4</sup> Subjek hukum yang menjadi dasar seseorang diperbolehkan undang-undang untuk menguasai hak tanah Indonesia. Hak milik adalah salah satu hak atas tanah yang bersifat primer di mana memiliki kedudukan paling kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.<sup>5</sup> Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.”<sup>6</sup> Dengan demikian, secara hukum pemilik hak milik dapat melindungi haknya terhadap siapapun karena dijamin dengan kapasitas terkuat dan terpenuh oleh UUPA. Terkuat memiliki arti bahwa hak milik dapat dimiliki dalam jangka waktu yang tidak terbatas serta didasari dengan pendaftaran tanah.<sup>7</sup> Sedangkan terpenuh adalah hak milik merupakan hak terluas serta dapat menjadi induk dari hak atas tanah lainnya. Dengan adanya sifat terkuat dan terpenuh dari hak milik, bukan berarti

---

<sup>3</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

<sup>4</sup> Farah Herliana, Ida Nurlinda, Betty Rubiati, “Peralihan Hak Milik Menjadi Hak Pakai Atas Sarusun Di Atas Tanah HGB Kepada Orang Asing Dihubungkan Dengan Pp No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia Juncto Permen Atr/Kepala Bpn No. 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia,” *Acta Diurnal*, Vol. 2, No. 1, (Desember 2018), hlm. 75.

<sup>5</sup> Jaya Kesuma, “Perjanjian Nominee antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Dihubungkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 05 Tahun 1960,” (Jurnal Disertasi Universitas Pasundan, Bandung, 2019), hlm.2.

<sup>6</sup> UUPA., Pasal 20.

<sup>7</sup> Reynaldi A. Dilapanga, “Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960”, *Lex Crimen*, Vol. 6, No. 5, (Juli 2017), hlm. 137.

hak milik menjadi mutlak, tak terbatas maupun tak tersentuh.<sup>8</sup> Kepemilikan hak milik dapat dibatasi oleh situasi dan kondisi tertentu yaitu dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA yaitu “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.”<sup>9</sup> Dengan adanya batasan ini, artinya hak milik atas tanah Indonesia tidak dapat dikuasai selain oleh WNI.

Namun, hal ini bukan menjadi kendala bagi warga negara asing (WNA) untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia, yaitu melalui penyeludupan hukum dengan membuat perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* atau yang lebih dikenal dengan perjanjian pinjam nama adalah salah satu perjanjian *inominat* atau perjanjian tidak bernama yang pada dasarnya tidak dikenal oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun berkembang di masyarakat Indonesia.<sup>10</sup> Dalam sistem hukum *common law*, dikenal istilah struktur *nominee* yang memuat konsep dari kepemilikan suatu benda untuk dan atas nama orang lain.<sup>11</sup> Namun, Indonesia yang menggunakan sistem hukum *civil law*, tidak mengenal perjanjian *nominee*. Oleh sebab itu perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum yang digunakan sebagai cara untuk memperoleh kepemilikan tanah oleh WNA.

Salah satu contoh kasus mengenai kepemilikan WNA atas tanah di Indonesia dengan menggunakan perjanjian *nominee* adalah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin. Dalam kasus tersebut, Tuan DJL seorang berkewarganegaraan Australia membeli sebidang tanah seluas 200m<sup>2</sup> dan 1.150 m<sup>2</sup> dengan menggunakan nama dari Tuan AAGOY seorang warga negara Indonesia. Setelah terbitnya sertifikat hak milik atas nama Tuan AAGOY dengan nomor No. 26xx tertanggal 30 Maret 2005 dan nomor 27xx, terletak di Kabupaten

---

<sup>8</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan: Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat dan Permasalahannya*, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hlm. 5.

<sup>9</sup> UUPA., Pasal 21.

<sup>10</sup> Muhammad Takkas Siregar, “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Atas Nama Anak Yang Bersumber Dari Nominee Akta (Studi Putusan Nomor: 433K/PDT/2016),” *Recital Review*, Vol. 2, No. 2, (Juli 2020), hlm. 29.

<sup>11</sup> Lucky Haryo Wicaksono, “Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 23, No. 1, (Januari 2016), hlm. 44.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

Gianyar, dibuat Akta Pernyataan tertanggal 20 September 2005. Akta pernyataan ini dibuat di hadapan, Notaris AABP yang menegaskan hak keperdataan Tuan DJL dan kapasitas Tuan AAGOY. Dalam Akta Pernyataan tersebut, dijelaskan bahwa Tuan AAGOY hanya dipinjam namanya saja untuk kepentingan Tuan DJL.

Dalam uraian kasus diatas, baik penggugat Tuan DJL dan tergugat Tuan AAGOY sudah membuktikan sendiri bahwa mereka melakukan penyeludupan hukum dengan perjanjian *nominee* agar WNA dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Oleh karena itu, penulis tertarik membahas mengenai bagaimana akibat hukum kepemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing dengan menggunakan perjanjian *nominee* terhadap para pihak berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin.

Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisa mengenai akibat hukum perjanjian *nominee* hak atas tanah terhadap para pihak berkaitan dengan kepemilikan tanah berdasarkan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin. Selain itu, penulis berharap penelitian ini dapat menjadi pengembangan ilmu hukum dalam bidang Hukum Kenotariatan yang berkaitan dengan permasalahan kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia oleh warga negara asing.

Penulis mengakui telah banyak penelitian yang mengkaji mengenai akibat hukum perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan warga negara asing atas tanah hak milik di Indonesia, namun kajian dan hasil dari penelitian ini berbeda dari penelitian sebelumnya, sehingga unsur kebaharuan dalam penelitian ini tetap ada. Beberapa penelitian terdahulu diantaranya: Penelitian yang dilakukan oleh Komang Gede Suwanjaya dkk, pada tahun 2020 dengan judul “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali”, yang menyebutkan bahwa tidak ada aturan yang secara khusus mengatur mengenai perjanjian pinjam nama sehingga perjanjian ini termasuk dalam perjanjian khusus atau perjanjian inominat. Perjanjian *nominee* dapat belaku dan berjalan selama

tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku.<sup>12</sup> Penelitian yang dilakukan oleh Annisa Fitria pada Agustus 2018, dengan judul “Kajian Yuridis Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali”, yang menyebutkan bahwa kesepakatan dengan menggunakan perjanjian *nominee* untuk mendapatkan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia telah melanggar sebab yang halal, sehingga akibat hukum dari perjanjian ini adalah batal demi hukum. Secara yuridis kepemilikan tanah berada pada WNI namun secara tidak langsung merupakan milik WNA, sehingga timbul ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak.<sup>13</sup> Penelitian yang dilakukan oleh Wita Wikasita Wirayang dan Suparjo pada 2021, dengan judul “Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian *Nominee* Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing”, yang menyebutkan bahwa notaris yang membuat perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing dapat digugat secara perdata dan dapat dikenakan sanksi administrasi. Perjanjian *nominee* yang dibuat berakibat batal demi hukum karena tidak memenuhi kausa yang halal.<sup>14</sup>

Sementara itu, berbeda dengan penelitian sebelumnya di mana penelitian ini akan berfokus pada putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin yang mana dalam putusannya majelis hakim memberikan hak kepemilikan tanah kepada WNI, di mana hal ini tidak sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 26 ayat (2) yang mengharuskan tanah yang dimiliki oleh warga negara asing dikembalikan kepada negara. Perbedaan selanjutnya adalah penelitian sebelumnya hanya membahas terkait akibat hukum terhadap perjanjian *nominee*, sedangkan penelitian ini juga membahas dampak lebih lanjut

---

<sup>12</sup> I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika dan Ni Made Puspasutari Ujianti, “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali,” *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, (September 2020).

<sup>13</sup> Annisa Fitria, “Kajian Yuridis Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali,” *Lex Jurnalica*, Vol. 15, No. 2, (Agustus 2018).

<sup>14</sup> Wita Wikasita Wirayang dan Suparjo, “Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian *Nominee* Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing”, *Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 10, (2021).



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

terhadap perjanjian nominee yang batal demi hukum terhadap hak kepemilikan tanah bagi para pihak.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan yuridis-normatif yang merupakan penelitian yang secara khusus meneliti hukum dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang merupakan penelusuran dari data kepustakaan (*library research*).<sup>15</sup> Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, di mana penelitian ini berfokus pada menelaah, menyelidiki dan memahami analisa hukum yang berasal dari peraturan perundang-undangan, buku-buku dan penelitian sebelumnya yang berkaitan. Dalam penelitian ini apa yang telah ditentukan peraturan perundang-undangan dipelajari secara lebih mendalam khususnya mengenai Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, dan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014. Penelitian ini menggunakan pendekatan Undang-Undang dengan membandingkan aturan yang tertulis dengan kenyataan yang terjadi berkaitan dengan penggunaan perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia beserta akibat hukum terhadap notaris yang membuat akta perjanjiannya. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji pemenuhan norma dan asas hukum berkaitan dengan penelitian.

## **C. Pembahasan**

### **1. Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing**

Kepemilikan tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). UUPA mengatur baik terhadap peruntukan dan penggunaan tanah, juga

---

<sup>15</sup> Johny Ibrahim, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet.2, (Malang: Bayumedia Publishing, 2005), hlm. 30-31.

perbuatan-perbuatan hukum yang timbul antara orang ataupun badan hukum dengan tanah. Dalam hukum agraria Indonesia, hak atas tanah terbagi menjadi dua konsep, antara lain<sup>16</sup>: *Pertama*, “Hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum dalam jangka waktu yang lama dan dapat dipindahalihkan kepada ahli waris, seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai (HP); *Kedua*, Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak-hak atas tanah yang bersifat sementara, seperti Hak Sewa, Hak Gadai, Hak Menumpang, Hak usaha bagi hasil.”

Penguasaan hak atas tanah di Indonesia, harus dilihat dari subjek yang akan menggunakannya. Hak primer terkhusus hak milik hanya dapat dimiliki oleh WNI, diatur dalam Pasal 9 UUPA yang berbunyi: “Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.” Dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 12 tahun 2006 menyebutkan “Warga Negara Indonesia adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara.”<sup>17</sup> Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki secara turun-temurun oleh orang atas tanah di Indonesia dengan tetap memperhatikan fungsi sosial. Terkuat maksudnya adalah hak milik berlangsung untuk waktu yang tidak terbatas dan dapat dipertahankan terhadap siapapun secara yuridis. Terpenuh memiliki arti bahwa pemegang hak milik bebas menjaminkan, mengalihkan, menyewakan hak atas tanahnya.<sup>18</sup> Sedangkan turun-temurun yaitu hak milik tetap berlangsung meskipun pemegangnya meninggal dunia dan dapat diwariskan kepada ahli waris sepanjang memenuhi syarat.<sup>19</sup>

---

<sup>16</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hlm. 64.

<sup>17</sup> Indonesia, *Undang-Undang Kewarganegaraan Republik Indonesia*, UU No. 12 Tahun 2006, LN No. 63, TLN No. 4634, Ps. 2.

<sup>18</sup> Urip Santoso, “Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian”, *Yuridika*, Vol. 33, No. 2, (Mei 2018), hlm. 332.

<sup>19</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 90.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

Sedangkan Warga Negara Asing hanya dapat memiliki hak pakai. Hak pakai dalam Pasal 41 UUPA berbunyi “Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.”<sup>20</sup> Warga Negara Asing hanya boleh memiliki hak pakai atas tanah di Indonesia sepanjang ia berkedudukan di Indonesia. Dalam Pasal 42 UUPA, subjek hukum dari Hak Pakai antara lain:<sup>21</sup>

- a. “Warga Negara Indonesia;
- b. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d. Badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.”

Pemerintah Indonesia dalam hal ini memfasilitasi WNA atau Badan Hukum Asing untuk memiliki hak atas tanah Indonesia dengan hak pakai. Namun, hak pakai tidak sama dengan hak milik yang bersifat terkuat, terpenuh dan turun-temurun. “Hak pakai di Indonesia dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau sepanjang tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.”<sup>22</sup> Dalam jangka waktu tertentu disini adalah selama 25 tahun dan dapat diperpanjang atau diperbaharui paling lama 20 tahun.<sup>23</sup> Sedangkan hak pakai untuk keperluan tertentu adalah hak pakai untuk perwakilan negara asing, badan keagamaan,

---

<sup>20</sup> UUPA., Pasal 41.

<sup>21</sup> *Ibid*, Pasal 42

<sup>22</sup> *Ibid*. Pasal 41 ayat (2).

<sup>23</sup> Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

badan sosial dan departemen Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah.<sup>24</sup>

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, “hak milik dilarang untuk Warga Negara Asing dan pelanggarannya mendapatkan sanksi batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.” Hal ini adalah salah satu cara bagi bangsa Indonesia agar tanah tidak habis dikuasai oleh WNA yang ingin membangun usaha ataupun bertempat tinggal di Indonesia.<sup>25</sup> Apabila tanah Indonesia banyak dikuasai oleh WNA maupun badan hukum asing, maka masyarakat akan merasa dijajah kembali oleh bangsa lain yang dapat menguasai tanah berpotensi dan memiliki nilai ekonomi tinggi.<sup>26</sup> Oleh karena itu, kepemilikan hak milik oleh WNA dilarang dengan tegas oleh undang-undang. Hal ini merupakan langkah pencegahan yang diatur oleh undang-undang sebagai perlindungan bagi masyarakat Indonesia.

## **2. Perjanjian *Nominee***

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian pinjam nama atau perwakilan, yang berkembang karena semakin kompleks dan meningkatnya kebutuhan masyarakat. Perjanjian *nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia yang menggunakan sistem *civil law*, sehingga tidak ada pengaturan khusus terkait perjanjian *nominee*. Perjanjian ini pun berdasar dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak bebas untuk mengikatkan dirinya kepada pihak lain.<sup>27</sup> Asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu:<sup>28</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid* 45 ayat (3)

<sup>25</sup> Khunaifi Alhumami, “Melindungi Kedaulatan Tanah Indonesia Dari Penguasaan Rang Asing: Tinjauan Atas Putusan Praperadilan Nomor 07/ PID.Prap/2015/Pn Dps,” *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 5, No.1, (April 2016), hlm. 52.

<sup>26</sup> Kadek Rita Listyanti dan Ni Made Ari Yuliartini Griadhi, “Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia Terkait Dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960,” *Kertha Negara*, Vol. 2, No. 4, (Juni 2014), hlm. 3

<sup>27</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2016), hlm. 83.

<sup>28</sup> KUHPerdata ps. 1338



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Asas ini ada batasnya, yaitu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma, maupun itikad baik. Meskipun perjanjian nominee tidak dikenal dalam KUHPerdara, namun praktiknya berkembang di masyarakat. Perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan lingkup pertanahan di Indonesia perlu diperhatikan. Hal ini dikarenakan tujuan dari perjanjian ini dalam lingkup pertanahan adalah untuk melakukan penyeludupan hukum. Perjanjian ini biasanya dilakukan oleh WNA untuk mendapatkan atau menguasai hak milik atas tanah dengan mengangkat *nominee*.<sup>29</sup> *Nominee* adalah orang yang ditunjuk sebagai perwakilan dalam artian yang terbatas.

Dalam sistem hukum *common law*, perjanjian *nominee* dikenal dengan struktur *nominee*, dimana kepemilikan suatu benda menggunakan nama orang lain.<sup>30</sup> Dalam hal ini *beneficiary owner* merupakan pihak yang sebenarnya memiliki objek yang secara sah atas nama pihak *nominee* dengan menggunakan pernyataan tertulis.<sup>31</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penulis menarik kesimpulan terkait karakteristik dari perjanjian *nominee* adalah:

1. Terdapat 2 (dua) kepemilikan yaitu secara hukum dan manfaat.
2. Identitas dan nama yang digunakan dalam sertifikat dan buku tanah adalah pihak *nominee*

---

<sup>29</sup> Munir Fuady, *Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus*, Cet 1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 108.

<sup>30</sup> Cecilia Rina Esti Rahayu, “Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433 K/Pdt/2016),” *Notary Indonesia*, Vol. 1, No. 001, (2019), hlm. 3.

<sup>31</sup> Annisa Fitria, “Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali,” *Lex Jurnalica*, Vol. 15, No. 2, (Agustus 2018), hlm. 98.

3. Landasan dari penggunaan struktur nominee yaitu adanya perjanjian pemberian kuasa yang ditandatangani antara pihak *nominee* dan *beneficiary*.

Menurut Dr. Herlien Budiono, di dalam praktiknya, penggunaan perjanjian *nominee* dalam lingkup pertanahan di Indonesia, memuat perjanjian bahwa hak milik atas tanah atau bangunan menggunakan nama WNI (*legal owner*), tetapi dalam pembelian hak milik tersebut menggunakan keuangan dari pihak WNA dan dibuat kuasa mutlak mengenai pemilik tanah tersebut sebenarnya adalah WNA (*beneficiary owner*).<sup>32</sup> Kuasa mutlak merupakan perjanjian yang mana seseorang memberikan kekuasaan serta wewenang kepada orang lain, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan baik berkaitan dengan tindakan kepemilikan maupun tindakan lain tanpa ada batasan waktu dan sifatnya tidak dapat dicabut.<sup>33</sup> Tindak lanjut dari perjanjian *nominee*, memiliki beberapa tahapan, diantaranya:<sup>34</sup>

1. Membuat akta pengikatan dan kuasa lunas dari pemilik tanah/ bangunan kepada WNI yang namanya dipinjam untuk nantinya didaftarkan sertifikat atas nama WNI bersangkutan.
2. Membuat Akta Pernyataan dengan tujuan mengamankan WNA yaitu memuat klausa dalam transaksi jual-beli tanah/ bangunan menggunakan uang dari WNA dan WNI hanya dipinjam namanya serta mengakui bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA.
3. Pembuatan akta jual beli oleh PPAT setelah semua proses dipenuhi, serta pendaftaran pada kantor pertanahan setempat untuk proses balik nama kepada WNI.

---

<sup>32</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2016) hlm. 270.

<sup>33</sup> Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, "Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat Oleh Notaris," *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 1, No. 2, (November 2018), hlm. 8.

<sup>34</sup> I Gede Yusa, etc, "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga," *Acta Comitas*, Vol 1, No. 2, (Oktober 2016), hlm. 147.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan KUHPerduta Pasal 1320, yaitu: untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat<sup>35</sup> (i) Sepakat mereka yang mengikat dirinya; (ii) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (iii) Sesuatu hal tertentu; (iv) Suatu sebab yang halal.”

Dalam keempat syarat diatas, kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif, apabila tidak dipenuhinya syarat tersebut maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal adalah syarat objektif, dimana jika tidak dipenuhinya syarat tersebut maka perjanjiannya batal demi hukum. Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian pura-pura yang mengandung kausa terlarang dan tidak memenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian yaitu suatu sebab yang halal. Jika ditinjau kembali dalam Pasal 1335 KUHPerduta, menyebutkan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.”<sup>36</sup> Perjanjian beserta kuasa atau *nominee* ini, berakibat batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Sehingga tidak ada perlindungan hukum bagi WNA yang membuat perjanjian ini, sebab tidak ada cukup bukti terkait kepemilikannya.

Perjanjian *nominee* dibuat dalam akta notariil sehingga perjanjian ini terkesan legal dan memiliki dasar hukum.<sup>37</sup> Perjanjian ini, dibuat dengan Akta Pernyataan yang menyatakan bahwa pembelian suatu tanah atau bangunan menggunakan nama WNI sedangkan pemilik aslinya adalah WNA. Meskipun perjanjian ini dibuat oleh notaris, sehingga produk aktanya merupakan akta autentik, namun karena adanya sebab yang tidak halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Jika dianalisis lebih lanjut, peralihan hak dalam pembebanan ini berkaitan dengan peranan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang

---

<sup>35</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, [Burgerlijk Wetboek], (selanjutnya KUHPER) diterjemahkan oleh Subekti, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014), Ps. 1320.

<sup>36</sup> *Ibid.*, Ps. 1335.

<sup>37</sup> Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: PT Alumni, 2013), hlm. 228.

membuat akta autentik berdasarkan Pasal 1 poin (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUNJ).<sup>38</sup> Perjanjian *nominee* ini, menjadi bukti bahwa notaris mengabaikan aturan dan kode etik yang berlaku. Notaris sebagai pejabat umum wajib mempertanggungjawabkan akta yang telah dibuatnya, baik dari segi kode etik, administrasi maupun pertanggungjawaban perdata.<sup>39</sup>

Dalam Pasal 16 UUNJ dijelaskan bahwa: “Dalam menjalankan tugas dan jabatannya Notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;” Jika Notaris membuat produk akta yang bertentangan dengan undang-undang, maka dapat dikatakan Notaris tidak melaksanakan jabatannya dengan amanah atau sesuai dengan Pasal 16 UUNJ tersebut. Menurut Ismail Saleh, dalam menjalankan jabatannya, Notaris perlu memperhatikan empat hal pokok, yaitu:<sup>40</sup>

1. Integritas moral yang kokoh harus dimiliki seorang notaris dalam menjalankan jabatannya. Dalam hal ini, notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajiban mengenai profesinya harus dilandasi dengan segala pertimbangan moral. Notaris wajib menolak dan menghindari permintaan jasa apabila bertentangan dengan moral meskipun akan memperoleh imbalan jasa yang tinggi;
2. Seorang notaris harus jujur dalam menjalankan jabatannya, tidak hanya pada kliennya, juga pada dirinya sendiri. Notaris dilarang memberikan janji-janji palsu hanya untuk membuat klien tetap memakai jasanya. Notaris harus sadar akan Batasan kemampuannya. Hal ini menjadi ukuran kejujuran intelektual seorang notaris;

---

<sup>38</sup> Pasal 1 poin (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>39</sup> Satjipto raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53.

<sup>40</sup> Salim H.S. dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: Rajawali, 2013), hlm. 17.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

3. Seorang notaris harus menaati ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku terkait batas-batas kewenangannya. Notaris harus menyadari sejauh mana batasan bertindak, apa yang diperbolehkan dan tidak.;
4. Notaris dalam menjalankan profesi tidak boleh didorong hanya dengan pertimbangan uang semata-mata.

Di dalam UUJN sudah dijelaskan pula, apabila Notaris melanggar ketentuan-ketentuan yang diatur dalam undang-undang ini, maka Notaris akan mendapatkan sanksi. Sanksi-sanksi yang ditetapkan dalam UUJN diantaranya:<sup>41</sup> peringatan tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat.”

### **3. Kasus Posisi dan Analisis Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin**

Pada tahun 2005 terjadi kesepakatan antara DJL dan AAGOY, dimana DJL seorang berkebangsaan Australia mentransfer sejumlah uang kepada AAGOY seorang Warga Negara Indonesia, yang diperuntukkan untuk membeli tanah dan membangun villa. Tanah tersebut berlokasi di Kabupaten Gianyar dengan luas 200m<sup>2</sup> dan 1.150m<sup>2</sup>. Bahwa dalam pembelian tanah ini AAGOY hanya dipakai atau dipinjam namanya sebagai persyaratan legal formil dalam pendaftaran hak milik. Sehingga dibuat Akta Perjanjian dan Akta Kuasa di hadapan Notaris AABP, untuk menegaskan hak keperdataan DJL dan menegaskan kapasitas AAGOY terkait pembelian kedua bidang tanah tersebut.

Dalam Akta Perjanjian tersebut memuat, Pasal 1 yang berbunyi: *“Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala risiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani risiko sedikitpun serta tidak*

---

<sup>41</sup> Pasal 16 poin (11) UUJN.

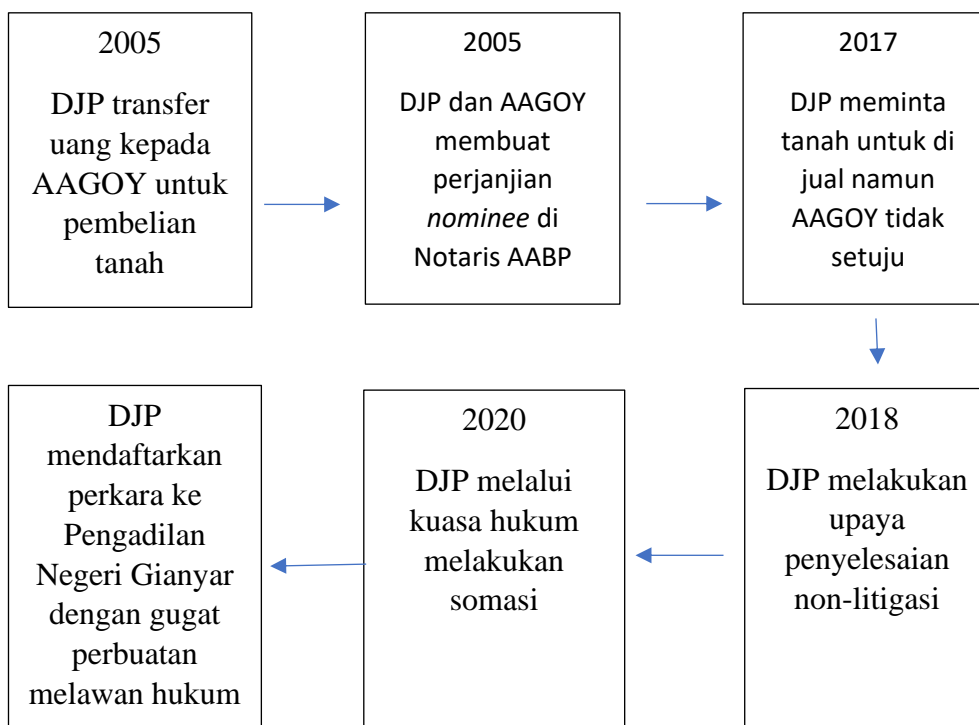
*berhak atas keuntungan yang didapat.” Pasal 2 berbunyi: “Bahwa untuk memperlancar pelaksanaan hak-haknya Pihak Kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini di bawah nomor 11 (sebelas), Pihak Pertama telah memberikan kuasa kepada Pihak Kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.” Dan dalam Akta Kuasa memuat klausula yaitu: “Untuk dan atas nama penghadap (Pemberi Kuasa) menyewakan, menjual/memindah-tangankan dan/atau menyerahkan hak kepada pihak lain dan/atau badan maupun kepada Penerima Kuasa sendiri maupun perbuatan hukum lainnya, atas: sebidang tanah XXX atas nama AAGOY.”*

Pada tahun 2009, para pihak sepakat untuk menyerahkan tanggung jawab kepada AAGOY untuk mengelola Villa dan melakukan pelaporan setiap bulannya. Namun berdasarkan keterangan DJL bahwa pihak AAGOY tidak melaporkan hasil pengelolaan villa tersebut. Dan dari keterangan pihak AAGOY menyatakan bahwa berkaitan dengan pengelolaan villa dan hasil penyewaan dipergunakan untuk biaya-biaya perawatan dan pemeliharaan villa serta membayar gaji karyawan, dikarenakan DJL tidak lagi memberikan dana oprasional villa tersebut. Lalu pada Mei 2017 DJL menyampaikan keinginannya kepada AAGOY agar Villa tersebut dijual kemudian uang hasil penjualan dibagi juga kepada AAGOY setelah modal DJL dikembalikan. Namun menurut keterangan DJL, pihak AAGOY menolak dan akan memblok akses jalan apabila DJL bersiteguh untuk menjual villa tersebut. Disinilah awal mula timbul masalah hukum sehingga pada bulan Juli 2018, DJL meminta bantuan pengacara untuk mengupayakan penyelesaian secara non-litigasi namun berbuntut penolakan dikarenakan menurut DJL, pihak AAGOY bersikap menghalangi proses penjualan dan tidak kooperatif. Lalu pihak DJL tidak menyerah dan tetap melanjutkan penjualan kembali pada bulan April 2019, namun tetap tidak menemukan kata sepakat. Lalu pada 28 Agustus 2020 DJL dan kuasa hukumnya menyerahkan surat permintaan penyelesaian masalah secara



kekeluargaan dan somasi, namun sama sekali tidak diindahkan oleh pihak AAGOY. Sehingga DJL mendaftarkan perkara ke Pengadilan Negeri Gianyar dengan gugatan perbuatan melawan hukum.

#### Skema Kasus:



Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin yang telah dijelaskan di atas, pengadilan menyatakan bahwa akta pernyataan dan akta kuasa yang dibuat di hadapan Notaris AABP adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Sehingga konsekuensi dari batalnya akta kuasa dan akta pernyataan tersebut yaitu segala perbuatan hukum dari awal dianggap tidak pernah terjadi. Sehingga, hak atas tanah tetap berada pada pihak AAGOY yang merupakan *nominee* yang secara yuridis namanya tercatat dalam sertifikat tanah.

Menurut penulis berkaitan dengan konsekuensi batalnya perjanjian *nominee* antara pihak WNA dan WNI, seharusnya tidak hanya berakibat tiadanya hak WNA atas tanah hak milik namun juga berakibat kepada WNI. Hal ini disebabkan kepemilikan tanah oleh WNI selaku *nominee* tersebut lahir dengan adanya perjanjian *nominee* antara para pihak yang merupakan penyeludupan hukum atas tanah hak milik. Meskipun fakta hukum secara yuridis formil pemilik atas tanah tersebut terbukti adalah WNI, namun menurut penulis hal ini tidak dapat dikatakan benar. Dikarenakan landasan dari kepemilikan tersebut adalah perjanjian *nominee* yang secara tidak langsung mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah antara WNI dan WNA. Seperti yang sudah dijelaskan di atas, hal ini berkaitan dengan larangan yang terkandung dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-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 oleh Pemerintah termaksud 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.”

Sehingga jika merujuk pada Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka penulis berpendapat bahwa hak milik atas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam Pengadilan Negeri Gianyar seharusnya jatuh kepada negara. Hal ini juga akan memberikan contoh dan efek jera kepada masyarakat dan WNA bahwa hukum di Indonesia tegas dan jelas. Terkait kepemilikan tanah hak milik hanya dapat dimiliki oleh WNI dan segala bentuk penyeludupan untuk mengalihkan hak kepada WNA baik secara langsung maupun tidak akan berakibat batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

Sedangkan terhadap Notaris yang tetap membuat akta terkait perjanjian *nominee* tersebut, penulis berpendapat agar Notaris diberikan sanksi oleh dewan pengawas. Hal ini dikarenakan Notaris secara sadar mengetahui bahwa perjanjian yang dilakukan adalah praktik penyeludupan hukum. Jelas bahwa pihak yang membuat perjanjian, adalah subjek hukum yang dilarang undang-undang untuk dapat memiliki hak milik atas tanah Indonesia. Namun, Notaris abai dan tetap melanjutkan pembuatan akta, yang mengakibatkan berpindahnya kekuasaan hak atas tanah kepada orang asing. Sehingga berdasarkan kasus di atas, menurut hemat penulis tidak ada perlindungan hukum terhadap Notaris yang tetap membuat akta perjanjian *nominee* terhadap hak atas tanah yang berkaitan dengan kepemilikan Warga Negara Asing di Indonesia.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin diketahui bahwa akta *nominee* yang dibuat di hadapan Notaris AABP adalah bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya batal demi hukum yang berkaitan dengan kedudukan DJL seorang Warga Negara Asing sebagai pemilik sebenarnya dari hak atas tanah hak milik. Majelis hakim memutuskan kepemilikan tanah tetap berada pada AAGOY seorang Warga Negara Indonesia yang namanya terdaftar dalam sertifikat tanah. Keputusan yang diambil hakim untuk menghapuskan semua perjanjian *nominee* sudah benar dan sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 tahun 1960 Pasal 9 ayat (1) *jo* Pasal 21 ayat (1) yang menjelaskan, Hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Namun putusan terkait hak atas tanah tetap berada pada AAGOY kurang tepat, hal ini dikarenakan menurut penulis tanah tersebut seharusnya jatuh kepada negara dengan merujuk pada UUPA pasal 26 ayat (2) UUPA yaitu “Peralihan hak milik kepada warga negara asing batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.” Dalam artikel ini berkaitan dengan kasus yang terjadi pada Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin, penulis

menyarankan Majelis Pengawas Notaris untuk memberikan sanksi kepada Notaris yang tetap membuat akta perjanjian *nominee* baik yang secara langsung ataupun tidak langsung mengalihkan hak milik atas tanah ke WNA. Untuk majelis hakim, penulis menyarankan agar tanah yang dialihkan menggunakan perjanjian *nominee* jatuh kepada negara. Hal ini untuk memberikan efek jera kepada WNI maupun WNA yang tetap nekat melakukan penyeludupan hukum untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada WNA, sehingga dampak dari aturan ini tidak hanya terhadap WNA namun juga terhadap WNI.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya. 2016.
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2016.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan Pemberian Hak Atas Tanah Negara Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Fuady, Munir. *Etika Profesi Hukum Bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator dan Pengurus*. Cet 1. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2005.
- H.S, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Rajawali, 2013.
- Ibrahim, Johny. *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Cet.2. Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Kolopaking, Anita Dewi Anggraeni. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: PT Alumni. 2013.
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2000.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2007.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.

### **Jurnal**

- Alhumami, Khunaifi. "Melindungi Kedaulatan Tanah Indonesia Dari Penguasaan Rang Asing: Tinjauan Atas Putusan Praperadilan Nomor 07/PID.Prap/2015/Pn Dps." *Jurnal RechtsVinding*, Vol. 5, No.1, (April 2016).



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

Khairunnisa dan Mohammad Fajri M ;

*Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah ....*

- Dilapanga, Reynaldi A. "Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah Merupakan Alat Bukti Otentik Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960". *Lex Crimen*. Vol. 6. No. 5. (Juli 2017).
- Fitria, Annisa. "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali." *Lex Jurnalica*, Vol. 15, No. 2, (Agustus 2018).
- Herliania, Farah, Ida Nurlinda, dan Betty Rubiati. "Peralihan Hak Milik Menjadi Hak Pakai Atas Sarusun di Atas Tanah HGB Kepada Orang Asing Dihubungkan Dengan Pp No. 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia Juncto Permen Atr/Kepala Bpn No. 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia." *Acta Diurnal*, Vol. 2, No. 1, (Desember 2018). Hlm. 75.
- Kesuma, Jaya. "Perjanjian Nominee antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Dihubungkan dengan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor. 05 Tahun 1960." (Jurnal Disertasi Universitas Pasundan, Bandung, 2019).
- Listyanti, Kadek Rita dan Ni Made Ari Yuliantini Griadhi. "Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Di Indonesia Terkait Dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960." *Kertha Negara*. Vol. 2. No. 4. (Juni 2014).
- Nur, Arif Rachman. "Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa". *Mulawarman Law Review*. Vol. 3. No. 1. (Juni 2018).
- Rahayu, Cecilia Rina Esti. "Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433 K/Pdt/2016)." *Notary Indonesia*. Vol. 1. No. 001. (2019).
- Santoso, Urip. "Pembebanan Hak Sewa Untuk Bangunan Atas Tanah Hak Milik: Perspektif Asas Dan Pembuktian". *Yuridika*. Vol. 33. No. 2. (Mei 2018)
- Siregar, Muhammad Takkas. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Atas Nama Anak Yang Bersumber Dari Nominee Akta (Studi Putusan Nomor: 433K/PDT/2016)." *Recital Review*, Vol. 2, No. 2, (Juli 2020).
- Suwanjaya, I Komang Gede, I Nyoman Sumardika dan Ni Made Puspasutari Ujianti. "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali," *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2 (September 2020).
- Vania, Clara dan Gunawan Djajaputra. "Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah yang Dibuat Oleh Notaris." *Jurnal Hukum Adigama*. Vol. 1. No. 2 (November 2018).
- Wicaksono, Lucky Haryo. "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*. Vol. 23. No. 1. (Januari 2016).

Wirayang, Wita Wikasita dan Suparjo. "Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing". *Kertha Semaya*. Vol. 9. No. 10, (2021).

Yusa, I Gede, etc. "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga." *Acta Comitatus*, Vol 1, No. 2, (Oktober 2016).

#### **Peraturan**

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh Subekti. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2014.

Indonesia. *Undang-Undang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN No. 104. TLN No. 2043.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. LN 1996.

Indonesia. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117. TLN No. 4432.

Indonesia. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3. TLN No. 5491.