

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE SEBAGAI SARANA KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

I Made Deni Chandra Kusuma, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: denichandra889@gmail.com

I Made Dedy Priyanto, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: dedy_priyanto@unud.ac.id

ABSTRAK

Tujuan penulisan ini mengetahui dasar hukum perjanjian Nominee terhadap pengambilalihan kepemilikan tanah bagi masyarakat Asing, dan mengetahui perjanjian Nominee tentang penguasaan kepemilikan tanah memiliki dampak hukum untuk masyarakat asing. Tata cara riset yang dipakai ialah Yuridis Normatif. Hasil riset membuktikan keabsahan kesepakatan nominee tidak dibenarkan dan kesepakatan tersebut telah melakukan kekeliruan, sebab sudah melanggar peraturan dan asas perpermufakatan serta asas kebangsaan. Adanya kesepakatan nominee oleh Warga Asing (WNA) dengan Warga Indonesia (WNI) ialah ilegal berdasarkan hukum di Indonesia, perjanjian tersebut berkelanjutan akibat tingkat pengertian masyarakat kurang terhadap substansi terkait. Akibat hukum kesepakatan Nominee pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat Asing akan muncul, berubah, serta hilangnya hubungan hukum tertentu.

Kata Kunci: Perjanjian Nominee, Penguasaan Tanah, Warga Negara Asing.

ABSTRACT

The aim of the one paper get at find out legal basis at the Nominee confirmatory at the expropriation of land ownership for foreign communities, and to find out the Nominee confirmatory regarding at control of area ownership has legal implications for foreign communities. The inquire procedure given is normative jurisprudence. The conclusion of the research proved that the validity of the nominee confirmatory is not justified and the agreement is considered non-existent, because it has violated the law and consensus and nationality. Nominee agreement by a foreign citizen (WNA) with an Indonesian citizen (WNI) is illegal under Indonesian law, the agreement continues along with antonyms of related substance. Legal consequences of an ownership right over an Indonesian citizen's land by a foreigner with a name borrowing agreement (nominee) include the emergence, change, and loss of certain legal relationships.

Keywords: Nominee Agreement, Land Tenure, Foreign Citizen.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah ialah komponen ekosistem untuk kesinambungan hidup orang, serta pula selaku aspek penting dalam tiap aktivitas pembangunan. Ikatan orang dengan tanah yang kokoh menuntut perlindungan hukum supaya orang bisa melakukan hak – haknya dengan nyaman.¹ Ikatan orang terhadap tanah mendesak proteksi pertanggung jawaban hukum alhasil hak – hak manusia bisa dilakukan secara nyaman.

¹ Lestari, P. "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGn Jurnal Hukum*, No.1 (2020) :71-86.

Dalam melakukan mandat Pasal 33 ayat 3 UUD 45, Pemerintah mengesahkan UU No. 5 Tahun 1960, bagi masyarakat Indonesia diperbolehkan sebagai penguasa kepemilikan sesuai Pasal 9 jo Pasal 21, ditetapkan hanya penduduk Asing dilarang sebagai penguasa. Hak Kepemilikan sesuai Pasal 26 ayat (2) dimana berisi “penjualan - pembelian, penggantian, sumbangan, memberikan amanat serta tindakan - tindakan lain secara langsung ataupun tidak langsung bisa mengalihkan kepemilikan penduduk asing.²

Warga Negara Asing semestinya bukan sebagai pemilik, lewat kesepakatan *nominee* yang ditetapkan oleh notaris. Perihal tersebut diakibatkan penguasaan tanah oleh masyarakat yang tidak memiliki kartu identitas penduduk di Indonesia lewat kesepakatan *nominee* sebagai kecurangan hukum serta menimbulkan akta itu gagal hukum. Pasal 9 Undang - Undang No 5 Tahun 1960 menyatakan:

1. Cuman masyarakat Indonesia bisa memiliki ikatan dengan alam, air serta ruang angkasa, dalam batasan - batasan determinasi Pasal 1 dan Pasal 2.
2. Setiap masyarakat Indonesia, pria ataupun perempuan memiliki peluang yang serupa guna mendapatkan suatu hak atas tanah dan menemukan faedah serta hasilnya, bagi diri sendiri ataupun keluarganya.

Merujuk pada determinasi pasal itu, tercantum dasar nasionalitas untuk mengelola penguasaan tanah di Indonesia cuma pada masyarakat Indonesia (WNI), alhasil masyarakat Asing (WNA) sudah tertutup peluangnya buat mempunyai sebidang tanah dengan metode evakuasi, penggantian, bisnis, peninggalan ataupun donasi atas tanah.³ Pada dasarnya, masyarakat asing yang ingin membeli tanah di Negara Indonesia baik itu berupa tanah yang berisikan bangunan maupun tidak dengan status sebagai tempat tinggal ataupun milik sendiri dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum di bidang agrarian memiliki konsep dengan melakukan perjanjian *Nominee* atau melakukan peminjaman nama yang dilakukan masyarakat Asing guna memiliki tanah di negara Indonesia yang dilakukan secara notarial.⁴

Perjanjian *Nominee* adalah usaha untuk memiliki hak kepemilikan atas tanah yang dicoba oleh masyarakat Asing. Kesepakatan ini dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum karena pihak Warga Negara Indonesia dijadikan *Nominee*. Dampak yang ditimbulkan akibat adanya perjanjian *Nominee* tersebut ialah, ketidakjelasan dari kepemilikan atau kedudukan dari Hak milik tanah tersebut.⁵

Peraturan Pemerintah No 46 Thn 1996 mengenai hak memiliki bangunan, hak memiliki usaha, dan hak memiliki tanah. Pasal itu menyebutkan bagi orang asing mendapatkan hak memiliki disebabkan amanah tanpa keinginan ataupun pernikahan dimana dapat menyebabkan percampuran harta. Pemisahan hak milik berupa asset oleh masyarakat Indonesia memiliki 3 tujuan utama dalam aturan - aturan Agraria seperti:

² Triningsih, A., & Aditya, Z. F. “Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi.” *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, No.8 (2019).

³ Nur, Arif, Rachman. “Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa.” *Mulawarman Law Review* 3, No. 1 (2018): 74.

⁴ Sahroni, M. “Akibat Hukum Hak Menguasai Tanah Oleh Orang Asing Dengan Menggunakan Nama Orang Lain (Studi Putusan No: 82/Pdt. G/2013/Pn. Dps).” *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, No.18 (2018) 103-132.

⁵ Nurharta, Desak Gede Dhyanada Kirana dan Indrawati, A, A, Sri. “Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Terhadap Kepemilikan Tanah Hak Milik.” *Jurnal Kertha Negara* 9, No. 6 (2021): 414 - 423.

1. Menempatkan dasar-dasar untuk penggolongan hukum agraria nasional guna mengantarkan kenyamanan, suasana bahagia dan keseimbangan untuk seluruh masyarakat dan bangsa, terutama masyarakat tani, menuju masyarakat jujur dan sejahtera;
2. Menempatkan dasar-dasar guna membuat kesatuan serta kemudahan pada hukum agraria;
3. Menempatkan dasar-dasar guna membagikan kejelasan hukum perihal hak kepemilikan guna tanah untuk semua orang.⁶

Kepemilikan tanah diatur pada Pasal 1, Pasal 2 dan Pasal 4 ayat (1) perihal ketetapan transformasi dan mulai berlaku bertepatan pada 24 September 1960.⁷ Adanya sengketa tanah dalam rangka membangun perumahan, objek wisata, pembangunan infrastruktur, tanggul, area pabrik, serta arena golf. Sengketa tanah terjadi karena adanya kontradiksi serta kebutuhan masyarakat lokal serta resistensi – resistensi dari luar untuk mendapatkan profit. Perihal itu berlangsung, disebabkan kebutuhan orang yang lahir ditempat itu ataupun orang yang diberi kepercayaan untuk mengurus tanah itu selaku korban kepentingan umum demi pembangunan, terdapatnya kekurangan ataupun kelemahan pengakuan hukum pada tanah. Kerentanan berlangsung disebabkan pengakuan kepemilikan tanah penduduk asli ataupun orang yang diberi kepercayaan untuk mengurus tanah itu berlangsung semenjak zaman kolonial Belanda, oleh sebab itu sengketa tanah mempunyai masa lalu. Luasnya arus globalisasi, perkembangan di banyak negara membagikan peluang pada penanam modal asing demi melaksanakan pemodalannya demi memacu pembangunan ekonomi di negaranya.⁸

Hak kepemilikan cuman dimiliki oleh warga Indonesia dan lembaga hukum di Indonesia, serta banyak prosedur yang dicoba oleh pihak -pihak tersebut untuk menjadikan hak milik. Salah satu prosedur khusus guna mempunyai tanah seperti Hak Memiliki ialah dengan pinjam nama ataupun nominee. Nominee yakni salah satu kegiatan penduduk Indonesia seperti seseorang yang memiliki hak atas tanah semacam Hak Kepemilikan sendiri dengan menghibahkan nama pada seseorang yang tidak menyangang kuasa terhadap tanah yakni warga asing sehingga pada akhirnya warga asing tersebut mendapatkan kekuasaan untuk memilikinya. Permasalahan perihal WNA sebagai pemilik tanah di Indonesia berdasarkan kesepakatan *nominee*, Tuan DJL dimana yang bersangkutan ialah warga negara Australia melakukan transaksi pembelian sebidang tanah seluas 200m² serta 1.150m² memakai julukan Mr AAGOY sebagai masyarakat Indonesia. Dengan ditetapkannya surat jual beli tanah hak milik dengan menggunakan julukan Tuan AAGOY, ditetapkan Akta Pernyataan dihadapan Notaris AABP yang menerangkan keperdataan Tuan DJL serta kapasitas Tuan AAGOY. Berdasarkan surat adagium itu, berisi pemaparan bahwa Tuan AAGOY cuman meminjam nama guna keperluan Tuan DJL.⁹

⁶ Wirawan, Rizky Eka Safitri dan Iman, Muh. "Analisis Yuridis Perjanjian *Nominee* dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Ubud Bali." *Artikel*. (2021).

⁷ Ibid. h.62.

⁸ Rachman, N. F. *Petani & penguasa: dinamika perjalanan politik agraria indonesia*. (INSISTPress, Yogyakarta, 2017) h.22

⁹ Khairunnisa dan Putra, Mohamad Fajri Mekka. "Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing." *Jurnal Hukum dan Politik Islam* 7, No. 2 (2022): 151 – 172.

Merujuk pada penelitian Yosia Hetharie dengan judul Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membahas tentang penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Warga Negara Asing melalui kepemilikan tanah dengan perjanjian *nominee*.¹⁰ Selain itu merujuk pada penelitian Anissa Fitria yang berjudul Analisis Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung yang membahas tentang determinasi peraturan perundang dalam menata kepemilikan tanah di Indonesia kepada Masyarakat dari Negari Asing serta dampak dari kesepakatan *nominee* disahkan pihak tertentu.¹¹ Kedua studi tersebut tidak mengkaji tentang keabsahan hukum kesepakatan *nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat Asing dan akibat hukum kesepakatan *nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat asing. Terkait dengan kedua penelitian tersebut penulis akan membahas tentang keabsahan hukum kesepakatan *nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat Asing dan akibat hukum kesepakatan *nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat asing.

Bersumber pada paparan tersebut maka judul dalam penelitian ini adalah **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE SEBAGAI SARANA KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING.**

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan permasalahan pada riset ini seperti berikut:

1. Bagaimana keabsahan hukum kesepakatan *Nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat Asing?
2. Bagaimana akibat hukum kesepakatan *Nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat Asing?

1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yakni menganalisis keabsahan hukum kesepakatan *Nominee* pada pengambilalihan pemilikan tanah untuk masyarakat Asing, menganalisis perjanjian *Nominee* tentang pengambilalihan pemilikan tanah tidak mempunyai dampak hukum untuk masyarakat Asing.

2. Metode Penelitian

Penulis memakai tata cara riset yuridis normatif. Studi yuridis normatif ialah studi yang fokus mengamati perihal pelaksanaan norma - norma hukum positif.¹² Riset seperti ini selaku metode keilmuan yang bisa menciptakan sumber bukti keilmuan pada bagian normatifnya dimana objeknya merupakan hukum tersebut.

¹⁰ Hetharie, Y. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Sasi*, No. 25 (2019): 27-36.

¹¹ Fitria, Anissa. "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung." *Lex Jurnalica* 15, No. 2 (2018): 91 - 100.

¹² Jonaedi Efendi, S. H. I., Johnny Ibrahim, S. H., & Se, M. M. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. (Prenada Media, Jakarta, 2018) h.123.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Keabsahan Hukum Kesepakatan *Nominee* Pada Pengambilalihan Pemilikan Tanah Oleh Masyarakat Asing.

Pengambilalihan secara yuridis berlandaskan pada hak dimana adanya perlindungan hukum dan dengan cara biasa membagikan wewenang kepada pemegang hak demi memahami wujud tanah yang dihaki. Meskipun secara yuridis penguasa memberikan wewenang pada pemegang hak, mengambil alih wujudnya namun faktanya pengambil alihan itu dipegang oleh kelompok lain.¹³ Perjanjian adalah perihal yang sangat penting dalam melakukan kesepakatan seperti yang diterbitkan melalui suatu perjanjian. Ketentuan sahnya perjanjian diatur pada Pasal 1320 yaitu:

1. Mereka setuju untuk mengikatkan dirinya
2. Pandai dalam membuat suatu perikatan
3. Sesuatu perihal tertentu
4. Sesuatu yang halal.¹⁴

Bersumber pada empat ketentuan itu, bisa dibedakan jadi ketentuan subjektif, ketentuan ini jika dilanggar akan mengakibatkan perjanjian tersebut dibatalkan, meliputi:

1. Pertama sahnya perjanjian yakni karena terdapatnya persetujuan atau consensus para pihak, persetujuan tersebut terdapat pada Pasal 1320 ayat (1). Persetujuan yakni persesuaian pernyataan kemauan antara satu orang ataupun pihak lainnya, dimana pernyataan karena kehendak tersebut tidak terlihat / dipahami pihak lain. Sependapat ialah dimana salah satu ketentuan yang penting dapat ditandai dengan penawaran dan penerimaan secara: tercatat, perkataan langsung, bungkam, serta ikon tertentu. Persetujuan tertulis adalah dengan akta otentik maupun akta dibawah tangan.
2. Kepintaran menciptakan persetujuan. Menurut hukum orang adalah simpatisan yang memiliki peran serta untuk dijadikan sebagai topik hukum. Sehingga, disimpulkan tiap orang apakah WNI ataupun WNA sebagai pemilik hak (topik hukum) yang mempunyai peran serta guna melaksanakan tindakan hukum. Walaupun tiap subyek hukum memiliki hak serta peranan guna melaksanakan tindakan hukum, tetapi tindakan hukum itu wajib didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum.

Ketentuan objektif, jika di langgar dapat mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum, antara lain:

1. Sesuatu perihal khusus, dimana entitas dari suatu kesepakatan ialah kinerja utama (kesepakatan utama). Kinerja ialah kewajiban debitur serta hak kreditur. Kinerja meliputi tindakan yang baik dan tidak baik, dengan memberikan suatu penghargaan kepada yang telah memberikan manfaat yang baik, sesuai Pasal 1234.
2. Kausa yang baik, meskipun beberapa pihak telah membuat permufakatan, tetapi terdapat perkecualian dimana kesepakatan sebaiknya tidak bertentangan dengan perundang - undangan, kedisiplinan, akhlak serta kesusilaan.

Sistem hukum di Indonesia tidak mengenal kesepakatan *Nominee*, sehingga tidak ada peraturan khusus dan tegas tentang perjanjian *nominee*, perjanjian dibidang

¹³ Adrian Sutedi, S. H. M. H. *Sertifikat hak atas tanah*. (Sinar Grafika, Jakarta, 2023).

¹⁴ *Opcit*, hal. 30.

pertanahan pada kenyataannya ialah dimana WNA memiliki kemungkinan sebagai pemilik tanah dengan meminjam nama (*nominee*) WNI guna melakukan jual beli, akan tetapi yuridis formal tidak melanggar peraturan.¹⁵

Keabsahan perjanjian *nominee* tidak dibenarkan dan perjanjian ini sudah dianggap tidak ada, sebab bertentangan dengan Undang – Undang serta asas perjanjian dan asas kebangsaan. Kesepakatan *nominee* Warga Negara Asing (WNA) terhadap Warga Negara Indonesia (WNI) ialah tindakan ilegal sesuai dengan ketentuan hukum di Indonesia, kesepakatan tersebut berkelanjutan mengingat kurangnya pengertian warga kepada instansi terkait.¹⁶

3.2. Perjanjian *Nominee* Tentang Kepemilikan Tanah Tidak Memiliki Akibat Hukum Bagi Warga Negara Asing.

Berhubungan dengan ditimbulkannya dampak hukum dari akta kesepakatan *nominee* yang bisa dikategorikan kesepakatan yang telah direplikasi kepada pihak ketiga, ini mempunyai akibat kepada pihak ketiga. Tipe replikasi yang diakibatkan dari perbuatan tersebut adalah:

- a. Replikasi bagi pihak ketiga senantiasa merujuk pada kesepakatan yang dilaksanakan secara tidak kelihatan alhasil situasi hukum yang sepatunya diterima hendaknya senantiasa sama seperti kondisi awal. seperti misal: Jual beli yang dilaksanakan orang yang nyaris bangkrut demi menjauhi penyegelan. Pihak ketiga bisa bertahan kalau kesepakatan itu merupakan replikasi alhasil adanya pengalihan hak atas benda tidak dilaksanakan pada sahabat yang diberikan kepercayaan serta dampak hukum untuk pihak ketiga hendaknya senantiasa pada kondisi awal semacam tidak terdapatnya kesepakatan itu.
- b. Pada replikasi yang relatif, untuk pihak 3 terbuka tiga tampaknya:
 1. untuk pihak ketiga yang memandang kesepakatan itu memiliki limit tertentu pada kesepakatan yang disimulasikan, hendaknya dilindungi pada ketetapan yang tersembunyi. Pasal 1873 KUHPerdara menata kalau: ketetapan – ketetapan susulan yang diadakan dengan akta/tindakan tertentu yang berlawanan dengan ketetapan awal cuma memiliki intensitas fakta untuk golongan - golongan yang jadi partisipan dalam sesuatu akta itu untuk pewaris (yang memperoleh hak), namun secara hukum pihak ketiga tidak memiliki resistensi.
 2. Pihak ketiga semenjak pertama kali mengenal ataupun hingga terhadapnya seperti dicatat seperti yang ditetapkan pada Pasal 1873, yang memastika kalau: Persetujuan - persetujuan lebih lanjut terbuat dalam sesuatu akta tertentu (dimaksudkan disini ketetapan yang direplikasi itu berlawanan dengan akta asli, cuman membagikan fakta diantara pihak yang ikut serta beserta orang yang mendapatkan amanah (orang yang memiliki hak dari mereka, namun tidak legal kepada pihak lain yang terkait).
 3. Pihak ketiga yang mengenali semua kecurangan/penipuan para pihak, bisa melaporkan: 1) ketetapan yang tidak dikehendaki oleh pihak – pihak

¹⁵ *Opcit*, h.31.

¹⁶ Kusumawati, Ni Putu Monika Ventari, Adnyani, Ni Ketut Sari, dan Sudiatmaka, Ketut. "Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* 3, No. 2 (2020): 102 – 113.

tertentu direplikasi selaku ketentuan tidak memiliki resistensi hukum dan 2) kalau ketentuan yang disimulasikan itu benar dikehendaki diuji.

Kesepakatan yang direplikasi paling utama ialah kesepakatan replikasi absolute yang digolongkan selaku ketentuan yang tidak masuk akal, istilah tersebut berlandaskan hal ilegal. Oleh sebab itu pihak ketiga, dalam ketentuan yang direplikasi secara absolut ataupun yang relatif, tidak terikat pada apa yang dijanjikan dalam ketentuan yang telah direplikasi. Tetapi, ini cuma legal selama pihak ketiga memiliki itikad baik tidak menggunakan ketentuan yang telah direplikasi itu. Bila ditinjau dari penyebab yang melandasi adanya Kesepakatan Nominee, bisa dibilang kalau ketentuan tersebut ialah penerapan dari ketentuan yang dilarang itu. Makna serta tujuan membuat kesepakatan yang terlarang itu ialah dimana ketentuan tersebut memang sengaja dibuat guna melakukan penyelundupan pada UU serta menjauhi ketentuan UU. Berhubungan dengan terbentuknya serta timbulnya kesepakatan replikasi pada kenyataannya berhubungan pada kepemilikan masyarakat dimana warga tersebut tidak terdaftar sebagai penduduk Indonesia. Dalam Pasal 21 diumumkan kalau: (1) cuman masyarakat Indonesia bisa memiliki hak kepemilikan. (2) Oleh Penguasa diresmikan melalui lembaga-lembaga hukum yang bisa memiliki hak kepemilikan serta syarat - syaratnya. (3) Masyarakat asing setelah ditetapkannya UU ini mendapatkan hak sebagai pemilik sebab pewarisan tanpa durasi ataupun percampuran aset yang disebabkan pernikahan, begitu juga masyarakat Indonesia yang memiliki hak sebagai pemilik, setelah ditetapkannya UU ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun semenjak diperolehnya hak itu ataupun hilangnya kewarganegaraan itu. Bila setelah diperolehnya durasi itu hak sebagai pemilik itu tidak dilepaskan, hingga hak itu lenyap disebabkan oleh hukum serta tanahnya hendak diambil alih oleh organisasi yang memiliki kekuasaan tertinggi, dengan ketentuan kalau hak -hak kelompok lain yang akan senantiasa berjalan.¹⁷

Akibat hukum dari suatu penguasaan Hak Milik atas tanah milik WNI oleh WNA melalui perjanjian pinjam nama (*Nominee*) adalah berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan tanah Hak Milik oleh WNA sebagaimana diuraikan tersebut menunjukkan bahwa telah terjadi penyelundupan hukum melalui perjanjian notarial. Pihak WNI yang berlaku sebagai *nominee* yang meminjamkan namanya kepada WNA terikat pada suatu hubungan hukum yang memberi keuntungan dan tidak memperdulikan kebenaran materiil dari perjanjian itu.¹⁸

Bila diperhatikan perihal usaha yang dicoba masyarakat asing dalam pembuatan kesepakatan Nominee itu hingga periset menyatakan bahwa usaha penyusupan hukum yang dicoba dengan menyembunyikan aksi yang sesungguhnya. Penyusupan hukum ialah kesepakatan pinjam *nominee* yang dicoba oleh masyarakat di Indonesia yang memiliki kartu identitas penduduk serta memakai nama yang tercantum berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Indonesia. Perjanjian Nominee tersebut dibuat berlandaskan niat tidak baik sebab melanggar pembatasan pada Pasal

¹⁷ Sappe, S., Laturete, A. I., & Uktolseja, N. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Jurnal Batulis Civil Law Review* No. 2. (2021), h. 78-92.

¹⁸ Haspada, D. "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, No.17 (2018). h. 115-124.

26 ayat (2). Wujud pergantian sebagai pemilik tanah yang dicoba dengan cara *nominee* ataupun peminjaman nama supaya masyarakat asing bisa memperoleh hak sebagai pemilik tanah pribadi yang secara hukum tidak dibenarkan, sebab tidak sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2), disebabkan adanya niat baik, dikala saat sebelum penandatanganan surat penjualan - pembelian itu, para pihak, terutamanya konsumen tanah wajib memiliki kejujuran pada semua tindakan terhadap pembuatan surat, seperti permasalahan surat penjualan pembelian, baik sebelum surat penjualan pembelian itu diterbitkan, sebelum penandatanganan surat penjualan pembelian itu. Sebaliknya dasar nasionalitas ataupun dasar kebangsaan, cuman masyarakat Indonesia dan lembaga hukum di Indonesia secara khusus memiliki kekuasaan atas tanah di Indonesia dengan status sebagai pemilik. Hubungan kepemilikan serta Hak yang dimiliki itu memiliki kekuatan sebab Hak sebagai pemilik itu merupakan salah satu wujud hak sebagai pemilik tanah yang mempunyai fasilitator tertentu dibanding seperti memakai, memiliki industri, membuat Bangunan, menyewa serta sebagai pemilik pada durasi yang tidak dibatasi tersebut, memiliki kekuatan, serta dapat dipenuhi seperti dicantumkan pada Pasal 20 ayat (1) UU No 5 Tahun 1960.¹⁹

4. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan pada hasil dan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, diperoleh kesimpulan bahwa keabsahan kesepakatan *nominee* tidak dibenarkan dan kesepakatan tersebut dianggap tidak ada, sebab sudah melanggar Undang - Undang dan asas perpermutakatan serta asas kebangsaan. Perjanjian *nominee* oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) ialah ilegal berdasarkan hukum di Indonesia, perjanjian tersebut berkelanjut akibat tingkat pengertian masyarakat kurang terhadap substansi terkait. Akibat hukum kesepakatan *Nominee* pada pengambilalihan kepemilikan tanah untuk masyarakat Asing akan muncul, berubah, serta hilangnya hubungan hukum tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Sutedi, S. H. M. H. *Sertifikat hak atas tanah*. (Sinar Grafika, Jakarta, 2023).
Jonaedi Efendi, S. H. I., Johnny Ibrahim, S. H., & Se, M. M. *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. (Prenada Media, Jakarta, 2018).
Rachman, N. F. *Petani & penguasa: dinamika perjalanan politik agraria indonesia*. (INSISTPress, Yogyakarta, 2017).

Jurnal:

- Fitria, Anissa. "Kajian Yuridis Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung." *Lex Jurnalica* 15, No. 2 (2018).
Haspada, D. "Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, No.17 (2018).

¹⁹ Ibid. 109.

- Hetharie, Y. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Sasi*, No. 25 (2019).
- Khairunnisa dan Putra, Mohamad Fajri Mekka. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing." *Jurnal Hukum dan Politik Islam* 7, No. 2 (2022).
- Kusumawati, Ni Putu Monika Ventari, Adnyani, Ni Ketut Sari, dan Sudiatmaka, Ketut. "Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha* 3, No. 2 (2020).
- Lestari, P. "Pengadaan Tanah untuk Pembangunan demi Kepentingan Umum di Indonesia Berdasarkan Pancasila." *SIGN Jurnal Hukum*, No.1 (2020).
- Nur, Arif, Rachman. "Penguasaan Tanah Oleh Orang Asing Dalam Perspektif Hak Bangsa." *Mulawarman Law Review* 3, No. 1 (2018).
- Nurharta, Desak Gede Dhyana Kirana dan Indrawati, A, A, Sri. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Tanah Hak Milik." *Jurnal Kertha Negara* 9, No. 6 (2021).
- Sahroni, M. "Akibat Hukum Hak Menguasai Tanah Oleh Orang Asing Dengan Menggunakan Nama Orang Lain (Studi Putusan No: 82/Pdt. G/2013/Pn. Dps)." *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat*, No.18 (2018).
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Jurnal Batulis Civil Law Review* No. 2. (2021).
- Triningsih, A., & Aditya, Z. F. "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional*, No.8 (2019).
- Wirawan, Rizky Eka Safitri dan Iman, Muh. "Analisis Yuridis Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Ubud Bali." *Artikel*. (2021).

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Nomor 104 Tahun 1960.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie)