

**PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA
ASING
(Studi Kasus di Desa Benteng Dewa Kab. Manggarai Barat)**

Taufik A. Hidayat¹, Diyan Isnaeni², Isdiyana Kusuma Ayu³
Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jln. Mayjen Haryono No. 193 Lowokwaru Kota Malang Jawa Timur
Email: taufikagunhidayat@gmail.com

ABSTRACT

In this thesis, the author raises the issue of the juridical review of land ownership agreements based on the sale and purchase of names by foreign nationals. The reason for choosing this theme was motivated by the many problems in the process of land ownership agreements based on the sale and purchase of names by foreign nationals. How is the implementation of the sale and purchase agreement for land ownership by foreign nationals in Benteng Dewa Village What are the Legal Consequences of Land Ownership Agreements Based on Borrowing Names by Foreign Citizens. This research is a type of empirical juridical research, using the approach of gathering sources of legal materials through primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Furthermore, the collection of legal materials is carried out by observational study activities, interviews, and documentation. The results of this study, that the process of land ownership agreements carried out by foreign citizens is legal smuggling by borrowing names or nominees from Indonesian citizens.

Keywords: *Agreement, Ownership of Land Rights and foreign nationals*

ABSTRAK

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan tentang Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Pinjam Nama oleh Warga Negara Asing. Alasan pilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh banyaknya permasalahan pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing Di Desa Benteng Dewa dan Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pinjam Nama oleh Warga Negara Asing. Penelitian ini merupakan Jenis Penelitian yuridis empiris, dengan menggunakan pendekatan Pengumpulan sumber bahan hukum melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan kegiatan studi observasi, wawancara, dan dokumentasi. Hasil penelitian ini, bahwa proses Terhadap Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Asing merupakan penyelundupan hukum dengan cara meminjam nama atau *nominee* dengan Warga Negara Indonesia.

Kata Kunci: Perjanjian, Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Warga Negara Asing

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Pembimbing 1

³ Dosen Pembimbing 2

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Disamping itu, tanah juga mendukung berbagai vegetasi alam terutama hutan, yang hasilnya sangat berguna bagi manusia dan hewan. Kemudian selain itu tanah juga mengandung bahan tambang yang berupa mineral, minyak bumi dan sebagainya yang semuanya itu dibutuhkan manusia. Kebijakan pembangunan bidang pertanian di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya.⁴ UUD NRI 1945 pasal 33 ayat (3) hubungan antara negara dengan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Hal ini berarti bahwa dengan dikuasainya bumi, air, dan kekayaan alam oleh negara, pemerataan atas hasil-hasil pengelolaan terhadap bumi, air, dan kekayaan alam ini akan dapat tercapai.⁵

Pendaftaran tanah merupakan kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah terdiri dari pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dapat dilakukan secara sporadis maupun sistematis. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sporadis berarti pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh sekelompok orang yang akan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama. Pendaftaran tanah pertama kali melalui sistematis merupakan pendaftaran tanah pertama kali

⁴ Diyastuti, Ika. 2009. *pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pertanian karena jual beli di kecamatan gemolong kabupaten sragen*. diss. universitas muhammadiyah surakarta, Hal, 1

⁵ Isnaeni, Diyan. (2020). "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara." *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 4

yang dilaksanakan oleh Pemerintah terhadap satu kelurahan yang masih belum bersertifikat tanah.⁶

Pentingnya kepastian hak atas kepemilikan suatu tanah dapat dilihat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, menyatakan sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Hak-hak atas tanah sendiri meliputi: Hak milik, Hak guna-usaha, Hak guna-bangunan, Hak pakai, Hak sewa, Hak membuka tanah, Hak memungut hasil hutan. Sementara itu praktik-praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia masih terus berjalan dengan lancar hingga sampai pada saat ini dan bahkan didukung penuh oleh oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga yang menjadi korban dalam kasus ini adalah warga negara Indonesia yang sudah tercatat dalam surat Akta Jual Beli (AJB). Sementara ⁷Hak Menguasai Negara (HMN) pada mulanya di perkenalkan melalui pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Jumlah pengunjung asing yang datang ke Desa Benteng Dewa, baik dari Amerika, Australia, Eropa, Jepang, dan negara lain, terus meningkat. Keberadaan Warga Negara Asing terdiri dari dua jenis kelompok. Kelompok pertama terdiri dari orang asing yang pernah ke Indonesia (khususnya Desa Benteng Dewa) untuk waktu yang singkat, yaitu kurang dari tiga

⁶ Ayu, I. K. (2019). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338-351.

⁷ Ahmad Setiawan *Hukum Pertanahan* jilid ke 2 (2019) Jakarta hlm 47

² I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama Putra (2013) *Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Investasi Di Bali*, hlm, 13-16

bulan, dan yang tinggal di sana lebih dari tiga bulan. Tidak masalah bagi wisatawan Mancanegara yang datang dan tinggal di Desa Benteng Dewa untuk jangka waktu mendekati tiga bulan karena di sana tersedia banyak akomodasi sarannya, mulai dari hotel mewah hingga akomodasi budget, losmen/pondok, dan wisata. Untuk penginapan sementara selama mereka berada di sana. Namun, tidak mungkin mereka dapat tinggal di kamar hotel selama lebih dari empat bulan jika mereka tinggal di Labuan Bajo untuk waktu yang lama, terlepas dari seberapa mahal sewa hotel atau fasilitas lainnya.

Akibatnya, menjadi jelas bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat secara efektif menguasai tanah di Indonesia, mengesampingkan kemungkinan orang asing memiliki properti di sana. Namun dalam kenyataannya, sering terjadi penyelundupan hukum atas tanah melalui penggunaan perjanjian yang memungkinkan orang asing memiliki hak atas tanah di Indonesia. Kontrak tersebut dikenal sebagai Perjanjian "*Nominee*". Oleh karena itu, Warga Negara Asing yang ingin memperoleh tanah di Indonesia telah menggunakan cara ilegal untuk melakukannya. Strategi yang dilakukan oleh Warga Negara Asing adalah peminjaman nama, dimana warga negara asing bertindak sebagai investor dan kemudian meyakinkan penduduk setempat untuk bertindak sebagai pembeli sehingga mereka dapat menguasai kepemilikan tanah. Namun, orang asing terutama menjadi target kepemilikan hak atas tanah. Artinya, ada upaya untuk menipu pemerintah dengan menggunakan nama masyarakat lokal dalam praktik peminjaman nama terkait kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis dapat merumuskan beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian ini adalah

1. proses pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing di Desa Benteng Dewa.?
2. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian jual beli Hak Milik Atas Tanah oleh Warga Negara Asing di desa Benteng Dewa?

Penelitian hukum empiris juga dikenal sebagai penelitian yuridis empiris digunakan dalam penelitian ini. Penelitian empiris adalah penyelidikan berdasarkan pengamatan dan penyelidikan di lapangan, dilanjutkan dengan penyelidikan berdasarkan hukum-hukum yang bersangkutan dan hukum Islam sebagai acuan penyelesaian masalah.

Metode penelitian adalah suatu cara menggunakan akal budi secara cermat untuk melakukan suatu tindakan guna mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis hingga menyusun laporan. Kata "metodologi" awalnya berarti "jalan", tetapi seperti kebiasaan, istilah tersebut sekarang digunakan untuk merujuk pada jenis pendekatan penelitian dan evaluasi. Merupakan kegiatan ilmiah yang sistematis, terarah, dan terencana untuk melakukan penelitian. Oleh karena itu, data atau informasi yang dikumpulkan selama penelitian harus relevan dengan masalah yang dihadapi. Dengan demikian, informasi tersebut relevan, terkenal, dan terletak. Metode penelitian adalah teknik untuk mengumpulkan data untuk studi dan membandingkannya dengan tolok ukur yang ditetapkan.

PEMBAHASAN

PELAKSANAAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI DESA BENTENG DEWA

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain.⁸ Dalam decade terakhir ini khususnya di Desa Benteng Dewa sudah ada prakti-praktik penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia. Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Suhardi⁹ beliau mengatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing dilakukn dengan dua cara di antaranya adalah:

1. Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Kawin Campuran

Secara filosofis Indonesia sejak zaman kemerdekaan sudah mulai membuka diri terhadap pergaulan Internasional dimana berdampak sangat besar terhadap kehidupan masyarakatnya terutama di bidang Perkawinan karena hal tersebutlah banyak terjadi perkawinan antara dua orang dimana salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia dan salah satu pihak lainnya berkewarga negaraan asing atau yang disebut dengan perkawinan campuran, perkawinan campuran diatur dalam Pasal 57 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang isinya berbunyi bahwa "*Perkawinan Campuran adalah perkawinan antara dua orang*

⁸ Meliala, Djaja Sembiring. "Penuntun praktis hukum perjanjian khusus: jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam." (2012). Hlm 3

⁹ Hasil wawancara dengan bapak suhardi jam 08.00 27 oktober 2022 waktu Indonesia tengah

yang di Indonesia tunduk pada hukum yang berlainan, karena perbedaan kewarganegaraan dan salah satu pihak berkewarganegaraan Indonesia.¹⁰

Secara yuridis kawin percampuran harta di sini dan pasangan yang berstatus Warga Negara Asing akan turut menjadi pemilik atas harta pihak yang berstatus Warga Negara Indonesia. Oleh karena itu tidak boleh seorang Warga Negara Indonesia pelaku perkawinan campuran memegang Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha. Apabila pelaku perkawinan campuran tidak mempunyai perjanjian pemisahan harta yang dibuat sebelum perkawinan, maka mereka tidak dapat memiliki hak atas tanah yang berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha atau Hak Guna Bangunan.

2. Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee

Jika merujuk pada pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria mengatakan bahwa ‘‘hanya warga negara Indonesia yang dapat menjadi hak milik atas tanah’’. Hal ini merupakan Warga Negara Asing dilarang untuk menjadi hak milik atas tanah di negara Indonesia.¹¹

Perjanjian pinjam nama ini merupakan cara selanjutnya kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing. Hal ini merupakan berdasarkan hasil wawancara dengan Mr Alex mengatakan bahwa¹² Perjanjian nominee merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh Undang- Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) selanjutnya disingkat UUPA adalah dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama Warga Negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan peraturan. Penyelundupan dalam bidang agraria ini sering terjadi di Indonesia, khususnya di Desa Benteng Dewa karena adanya penduduk Indonesia yang masih berstatus orang asing yang secara tidak langsung memperoleh Hak Milik atas tanah Indonesia, yaitu dengan cara menggunakan pinjam nama Warga Negara Indonesia atas Hak Milk.

Berdasarkan pengertian yang sudah diuraikan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian nominee adalah adanya satu pihak yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakili atas

¹⁰ Sari, Nila, AA Sri Indrawati, and I. Nyoman Darmadha. (2018 "Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Indonesia Dalam Perkawinan Campuran." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5.1) hlm, 3

¹¹ undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok dasar agraria

¹² Hasil wawancara dengan Mr. alex jam 14.45 23 oktober 2022 waktu Indonesia tengah

nama pihak yang menunjuk nominee tersebut. Pihak yang menunjuk nominee dapat juga disebut sebagai beneficiary. Dalam hal ini nominee mewakili kepentingan-kepentingan dari beneficiary dan oleh sebab itu dalam pelaksanaan tindakan-tindakan khusus tersebut harus sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh kedua pihak dan harus sesuai dengan perikatan yang diberikan beneficiary. Dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa nominee adalah orang yang ditunjuk atau diangkat untuk mewakili orang lain dalam hal ini adalah beneficiary dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

AKIBAT HUKUM TERHADAP JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI DESA BENTENG DEWA

Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata yaitu ada persetujuan antara pihak yang membuat perjanjian ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian ada suatu hal tertentu ada suatu sebab yang halal Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPdata yaitu ada persetujuan antara pihak yang membuat perjanjian. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian ada suatu hal tertentu ada suatu sebab yang halal.

Dalam jual-beli tanah, tidak termasuk dalam Hukum Agraria, namun termasuk dalam Hukum Perjanjian atau Hukum Perutangan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menganut asas larangan pengasingan tanah yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing. Suatu perbuatan hukum / perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum akan menimbulkan akibat hukum. Jadi akibat hukum adalah segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.¹³ Kata Perjanjian berasal dari Bahasa Inggris yakni *contracts* dan bahasa Belanda yakni *overeenkomst*, serta diatur dalam Pasal 1313 KUHPdata yaitu: " Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Subekti, bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain

¹³ Savitri, AA Sagung Cahaya Dewi, and Sagung Putri ME Purwani. (2013). "Akibat Hukum Nominee Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* Hlm 3

atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Dimana hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan.

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.¹⁴

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal¹⁵

Dari 4 syarat tersebut, dapat dibagi menjadi dua yaitu syarat subjektif, dan syarat objektif diantaranya adalah:

1. Syarat Subjektif

a) Sepakat mereka yang mengikat dirinya

Syarat yang pertama sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Sepakat yang merupakan salah satu syarat yang amat penting yang dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara : tertulis, lisan, diam-diam, dan simbol simbol tertentu. Kesepakatan dengan tertulis, dapat dilakukan dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Terjadi kesepakatan berarti adanya kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan yaitu penawaran (*offerte*) adalah pernyataan pihak yang menawarkan dan penerimaan (*acceptasi*) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian.¹⁶

b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

¹⁴ Kie, Tan Tong. (2007). Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris, Jakrta: Ichtiar Baru, hlm. 402.

¹⁵ Hetharie, Yosia. (2019) "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25.1 hlm. 30

¹⁶ Ibid hlm 31

Dalam dunia hukum perkataan orang (person) berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subyek hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik WNI maupun WNA adalah pembawa hak (subyek hukum) yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum. Meskipun setiap subyek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan hukum tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Para pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut hukum. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum.

2. Syarat Objektif

1. Suatu hal tertentu atau objek hukum

Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdata). Sebagai syarat ketiga disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya.

2. Suatu sebab yang halal

Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri, tidak boleh mengenai sesuatu yang terlarang. Terkait dengan hal ini maka, perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Sehingga menyebabkan perjanjian *nominee* menjadi tidak sah/absah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas maka penulis menyimpulkan bahwa proses kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Asing sebagai berikut:

- a) Perjanjian pinjam nama dikategorikan sebagai penyelundupan hukum sebagai pinjama nama bertujuan untuk menghindari tujuan larang warga negara asing memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur pasal 21 ayat (1) UUPA. Cara menghindarinya adalah dengan melakukan pinjam nama atau *nominee* sehingga Warga Negara Asing tersebut bisa memiliki hak atas tanah di Indonesia meskipun secara tidak langsung.
- b) Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian pinjam nama adalah batal demi hukum karena melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana yang diatur pasal 26 ayat (2) UUPA. Dalam praktiknya perjanjian beli pinjam nama merupakan suatu penyelundupan hukum yang dilakukan oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia

DAFTAR PUSTAKA

- Diyastuti, Ika. (2009). *pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pertanian karena jual beli di kecamatan gemolong kabupaten sragen*. diss. universitas muhammadiyah surakarta, Hal, 1
- Isnaeni, Diyan. (2020). "Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Dalam Perspektif Hak Menguasai Negara." *Yurispruden: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 4
- Ayu, I. K. (2019). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kota Batu. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 31(3), 338-351.
- Setiawan Ahmad (2019) *Hukum Pertanahan* Jilid ke 2 Jakarta Hlm 47
- I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama Putra (2013) *Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Investasi Di Bali*, Hlm, 13-16
- Meliala, Djaja Sembiring. (2012). "Penuntun praktis hukum perjanjian khusus: jual-beli, sewa-menyewa, pinjam-meminjam." Hlm 3
- Sari, Nila, AA Sri Indrawati, and I. Nyoman Darmadha. (2018) "*Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Indonesia Dalam Perkawinan Campuran*." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5.1 hlm, 3
- Savitri, AA Sagung Cahaya Dewi, and Sagung Putri ME Purwani. (2013). "*Akibat Hukum Nominee Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama*." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* Hlm 3
- Kie, Tan Tong. (2007). *Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakrta: Ichtiar Baru, hlm. 402.
- Hetharie, Yosia. (2019) "*Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*." *Sasi* 25.1 hlm. 30