

**PRAKTEK PINJAM NAMA UNTUK KEPEMILIKAN TANAH (ANALISIS PUTUSAN
PENGADILAN NOMOR 144/PDT/2021/PT DPS)**

Emanuel Radho¹, Erna Amalia², Sufiarina³
Ilmu Hukum, Universitas Tama Jagakarsa, Jakarta
E-mail: *manuelradho97@gmail.com¹

ABSTRAK

Dalam tata hukum Indonesia, hak atas tanah tunduk pada Undang-Undang Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA). Dalam hukum agraria nasional terdapat hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak milik. Hak milik merupakan satu-satunya hak yang memiliki kedudukan paling kuat daripada hak lainnya. Menurut ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh seseorang atas tanah. Pemegang hak milik atas tanah dapat mempertahankan haknya terhadap siapapun. Terdapat pembatasan-pembatasan mengenai ketentuan memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia. Salah satu pembatasan terhadap ketentuan perolehan hak milik terdapat dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa yang dapat mempunyai hak milik hanyalah Warga Negara Indonesia (untuk selanjutnya disebut WNI). Hal ini sejalan dengan asas nasionalitas yang dianut dalam hukum agraria nasional. Asas nasionalitas tercermin dalam pasal 1 ayat (1)-(3) UUPA. Di satu sisi, KUH Perdata mengakui prinsip kebebasan berkontrak, sehingga perjanjian Nominee dapat dianggap sah jika memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Namun, di sisi lain, UUPA sebagai *lex specialis* secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing (WNA) dan membatasi jenis hak yang dapat dimiliki oleh mereka, seperti hak pakai atau hak guna usaha. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional terkait penguasaan tanah. Oleh karena itu, perjanjian Nominee yang melibatkan WNA cenderung dianggap tidak sah oleh pengadilan karena bertentangan dengan semangat dan aturan dalam UUPA. Segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala macam-macam 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. Sehingga bagi Warga Negara Asing maupun Warga Negara Indonesia yang merasa dirugikan atas batalnya perjanjian tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum, karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang sudah batal demi hukum.

Kata kunci

Praktek Pinjam Nama dan Kepemilikan atas Tanah

ABSTRACT

In the Indonesian legal system, land rights are subject to the Basic Agrarian Law (hereinafter referred to as UUPA). In national agrarian law, there is a primary land right, namely ownership rights. Ownership rights are the only rights that have the strongest position compared to other rights. According to the provisions of Article 20 paragraph (1) of the UUPA, ownership rights are hereditary, strongest and most complete rights that can be owned by a person over land. The holder of ownership rights to land can defend their rights against anyone. There are restrictions regarding the provisions for obtaining ownership rights to land in Indonesia. One of the restrictions on the provisions for obtaining ownership rights is contained in Article 21 paragraph (1) of the UUPA which states that only Indonesian citizens (hereinafter referred to as WNI) can have ownership rights. This is in line with the principle of nationality adopted in national agrarian law. The principle of nationality is reflected in Article 1 paragraphs (1)-(3) of the UUPA. On the one hand, the Civil Code recognizes the principle of freedom of contract, so that a Nominee agreement can be considered valid if it meets

*the formal requirements stipulated in Article 1320 of the Civil Code. However, on the other hand, the UUPA, as *lex specialis*, expressly prohibits foreign nationals (WNA) from owning land and limits the types of rights they can possess, such as the right to use or the right to cultivate. This provision aims to protect national sovereignty and interests related to land ownership. Therefore, Nominee agreements involving WNA tend to be considered invalid by the courts because they contradict the spirit and provisions of the UUPA. All consequences arising from various legal actions carried out by legal subjects against legal objects or other consequences caused by certain events that are determined or considered by the relevant law as legal consequences. Therefore, foreign nationals and Indonesian citizens who feel disadvantaged by the cancellation of the agreement do not receive legal protection, because they directly lose their rights and obligations under the agreement that has been canceled by law.*

Keywords

The Practice of Borrowing Names and Land Ownership

1. PENDAHULUAN

Praktek pinjam nama atau *nominee arrangement* adalah fenomena yang selalu terjadi dalam dunia kepemilikan sertifikat tanah di Indonesia. Praktek ini biasanya dilakukan untuk menghindari berbagai regulasi yang membatasi kepemilikan asing atau untuk menyembunyikan identitas pemilik sebenarnya. Meskipun demikian, praktek pinjam nama ini menimbulkan berbagai masalah hukum, termasuk potensi penyalahgunaan, ketidakpastian hukum, dan pelanggaran terhadap prinsip transparansi dan akuntabilitas. Dalam konteks hukum Indonesia, penggunaan praktek pinjam nama sering kali berlawanan dengan regulasi yang berlaku. (Ali, 2022)

Salah satu analisis aspek hukum dari penggunaan praktek pinjam nama dalam sertifikat serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para sisi yang terkait. Dengan memahami lebih dalam mengenai praktek ini, diharapkan bisa memberikan rekomendasi yang membangun untuk perbaikan regulasi dan penerapan hukum yang lebih efektif. Implementasi Praktik Pinjam Nama dalam Transaksi Sertifikat tanah: Praktik pinjam nama, atau *nominee arrangement*, sering digunakan dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Misalnya, warga negara asing yang ingin memiliki lahan dengan status Hak Milik di Indonesia, yang sebenarnya dilarang oleh hukum, akan menggunakan nama warga dari Indonesia (WNI) dalam sertifikat tanah tersebut. (Dillah, 2014)

Dalam konteks perjanjian *nominee*, dua pihak, yaitu warga negara asing dan warga negara Indonesia, dapat sepakat untuk membuat kesepakatan mengenai kepemilikan tanah. Secara teori, perjanjian tersebut sah jika memenuhi persyaratan perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHP, yang meliputi adanya perjanjian, kapasitas, objek yang jelas, dan sebab yang sah. Namun, prinsip ini memiliki keterbatasan ketika bertentangan dengan hukum yang lebih spesifik. UUPA secara tegas membatasi hak kepemilikan tanah hanya kepada warga Indonesia, yang dinyatakan dalam Pasal 9 ayat (1).

Tujuan dari pembatasan ini merupakan untuk melindungi sumber daya lahan yang terbatas dari penguasaan pihak asing serta menjaga kedaulatan nasional.⁶ Oleh karena itu, meskipun perjanjian *Nominee* mungkin sah dalam konteks KUH Perdata, implementasinya dalam ranah hukum agraria dianggap bertentangan dengan tujuan nasional yang diusung oleh UUPA. Terjadi pertentangan prinsip antara kebebasan berkontrak yang dijunjung tinggi dalam KUH Perdata dan perlindungan hak agraria nasional dalam UUPA. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan hak kepada individu untuk mengadakan perjanjian secara bebas, namun kebebasan ini tidak dapat digunakan untuk menghindari aturan yang lebih khusus, yaitu pembatasan kepemilikan tanah oleh

warga asing dalam UUPA. Dalam hal ini, UUPA sebagai *lex specialis* mengesampingkan KUH Perdata sebagai *lex generalis*. Pengadilan di Indonesia, dalam beberapa putusannya, juga menegaskan bahwa perjanjian Nominee yang bertujuan memberikan kendali kepada pihak asing atas tanah adalah tidak sah karena bertentangan dengan UUPA. Misalnya, dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN.Mtw, pengadilan menolak perjanjian Nominee karena dianggap sebagai upaya untuk menghindari ketentuan hukum agraria. Oleh karena itu, meskipun secara prinsip perjanjian tersebut mungkin dapat dibenarkan dalam KUH Perdata, hukum agraria yang lebih spesifik dan memiliki tujuan melindungi kepentingan nasional mengesampingkan kebebasan kontrak dalam hal ini. Kesimpulannya, perjanjian Nominee tidak dapat dibenarkan dalam kerangka hukum nasional Indonesia karena bertentangan dengan ketentuan UUPA yang membatasi hak milik atas tanah bagi WNA.

UUPA (UU Agraria Dasar) mengatur hak atas lahan dalam hukum Indonesia. Hak kepemilikan merupakan hak atas tanah utama dalam hukum agraria nasional. Jika dibandingkan dengan kewenangan lainnya, hak kepemilikan tanah adalah kewenangan yang paling kuat. Pasal 20 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak kepemilikan atas lahan adalah hak yang paling kuat, paling lengkap, dan paling diturunkan. Seseorang yang memiliki hak kepemilikan atas tanah dapat membela haknya terhadap siapa pun. (Niaga, Jagakarsa and Padjadjaran, no date). Ketentuan mengenai perolehan hak kepemilikan tanah di Indonesia tunduk pada batasan-batasan. Pasal 21 ayat (1) UUPA, yang menetapkan bahwa hanya warga negara Indonesia (selanjutnya disebut WNI) yang dapat memperoleh kewenangan kepemilikan, merupakan salah satu batasan persyaratan untuk mendapatkan kewenangan kepemilikan. Hal ini sejalan dengan penerapan premis kewarganegaraan dalam hukum agraria nasional. Pasal 1 ayat (1)-(3) UUPA mewakili prinsip kewarganegaraan tersebut.

Sesuai dengan konsep kewarganegaraan, hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak hukum penuh atas seluruh sumber daya alam negara. Akibatnya, di Republik Indonesia, warga negara asing (selanjutnya disebut WNA) tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan hak kepemilikan. (Harsono, 2007)

Praktik pinjam nama dapat berdampak negatif terhadap keberlanjutan investasi. Ketidakpastian hukum yang menyertai praktik ini bisa mengurangi kepercayaan investor dan menghambat iklim investasi yang sehat. Selain itu, jika terungkap, praktik ini bisa menyebabkan masalah hukum yang serius bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pembatalan transaksi dan kerugian finansial.

Melihat dampak yang terjadi akibat adanya penggunaan praktik pinjam nama yang semakin marak dan tidak selaras dengan regulasi yang berlaku, bahkan sering terjadi penyelundupan hukum di Indonesia peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul 'Praktek Pinjam Nama Untuk Kepemilikan Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Nomor 144/Pdt/2021/Pt Dps).'

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dan memeriksa literatur seperti buku dan rujukan tertulis lainnya yang berhubungan dengan topik tertentu yang terkait dengan penelitian. Terdapat tiga kategori materi hukum: primer, sekunder, dan tersier. Undang-Undang

Agraria Dasar dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta putusan pengadilan yang relevan seperti Keputusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Mtw, adalah contoh materi hukum primer.

Sementara itu, buku, artikel jurnal, dan literatur ilmiah yang relevan adalah contoh dokumen hukum sekunder. Untuk meningkatkan pemahaman topik hukum, sumber daya hukum tersier seperti ensiklopedia dan kamus hukum digunakan. Melalui studi literatur, materi hukum dikumpulkan dari perpustakaan, basis data daring, dan sumber lain yang relevan dengan topik penelitian.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Di Indonesia, kepemilikan dan penggunaan tanah diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang mencakup hak kepemilikan, hak penggunaan, hak penggunaan komersial, dan hak sewa. Lebih lanjut, hak kepemilikan properti diatur oleh Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Tanah, Unit Apartemen, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut sebagai PP No. 18/2021) dan Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penentuan Hak Pengelolaan dan Hak Tanah (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Menteri Agraria No. 18/2021) mengubah peraturan ini.

Sebagai komponen fundamental hak asasi manusia, kepemilikan tanah sangat penting untuk memenuhi tuntutan mendasar bagi pertumbuhan masyarakat dan individu. Seiring semakin banyaknya warga dari luar yang dapat tinggal di Indonesia untuk bekerja dan berkontribusi pada pertumbuhan ekonomi melalui investasi, permintaan akan tanah pun meningkat. Oleh karena itu, tanah sangat penting. Tidak dapat disangkal bahwa sejumlah besar warga asing memiliki tanah di Indonesia secara ilegal. Kemampuan warga asing untuk memiliki tanah umumnya dibatasi oleh hukum Indonesia. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa "kepemilikan lahan oleh warga asing terbatas pada hak budidaya, hak penggunaan, atau hak sewa."

Sebagai tempat tinggal, lahan pertanian, dan aset ekonomi yang sangat penting, lahan merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan bagi keberadaan manusia. Di Indonesia, tanah memiliki makna sosial dan budaya di samping nilai ekonominya, dan politik yang mendalam, kepemilikan dan penguasaan seringkali menjadi isu yang sensitive dan kompleks karena menyangkut hak-hak dasar warga negara.¹ Sejak dahulu kala, tanah telah menjadi pusat kehidupan Masyarakat agraris di Indonesia dan berperan penting dalam menopang kesejahteraan serta identitas kultural bangsa. Sebagai negara yang memiliki populasi besar dan pertumbuhan ekonomi yang pesat, pengaturan mengenai tanah di Indonesia diatur dengan ketat untuk menjamin keadilan, pemerataan, dan kepastian hukum bagi semua warga negara. Kerangka hukum utama yang mengatur lahan di Indonesia adalah UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan hanya warga negara Indonesia (selanjutnya disebut PNS) yang memiliki kewenangan kepemilikan penuh atas lahan di Indonesia, sedangkan warga negara luar (selanjutnya disebut PNS) atau badan hukum asing hanya diperbolehkan memiliki kewenangan atas lahan berupa Hak

Penggunaan Usaha (selanjutnya disebut HGU), Hak Penggunaan Bangunan (selanjutnya disebut HGB), dan Hak Penggunaan untuk jangka waktu terbatas. Tujuan dari pasal ini adalah untuk melindungi hak kepemilikan tanah warga negara Indonesia.

Namun, pada kenyataannya, pihak asing yang mengendalikan hak atas tanah seringkali menentang hukum dengan menggunakan kesepakatan nominee atau biasa disebut sebagai peminjaman nama. Karena kesepakatan nominee tidak secara khusus diatur oleh hukum Indonesia, termasuk KUHP (KUHP Indonesia), maka perjanjian tersebut termasuk dalam kategori perjanjian anonim. Perjanjian nominee sering digunakan oleh pihak asing untuk mencegah batasan khusus, seperti peraturan kepemilikan lahan yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Dalam Pasal 21 "hak kepemilikan atas lahan di Indonesia hanya bisa dimiliki oleh penduduk kita." Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mendukung hal ini, yang menegaskan yaitu "tindakan hukum yang secara sengaja mengalihkan kewenangan kepemilikan atas lahan kepada orang luar, baik melalui jual beli, tukar tambah, hibah, hibah karena wasiat, hibah menurut adat, atau cara lain yang dimaksudkan untuk tujuan tersebut, akan dianggap batal demi hukum." Akibatnya, jelas bahwa warga negara luar tidak diperbolehkan untuk memperoleh tanah di negara ini. Pihak luar menggunakan kesepakatan nominee atau peminjaman nama untuk mendapatkan kewenangan kepemilikan atas lahan di Indonesia guna menghindari pembatasan tersebut.

Berdasarkan konsep perjanjian nominee, warga negara Indonesia diakui secara hukum sebagai pemilik tanah. Namun, sumber asing menyediakan uang atau pendanaan yang dibutuhkan untuk membeli tanah tersebut. Karena adanya hubungan hukum yang dibuat dalam kesepakatan nominee antara warga negara luar dan penduduk kita, kepunyaan ini bersifat tidak langsung. (Perdata, 2019) Berdasarkan kesepakatan tersebut, penduduk kita pada dasarnya mempunyai kewenangan kepemilikan atas lahan, tetapi sumber pembiayaan asing memiliki wewenang untuk memberikan arahan atau melakukan berbagai transaksi hukum terkait tanah.

Ketika seseorang membuat janji terhadap orang lain atau ketika 2 pihak menyetujui untuk mencapai sesuatu bersama-sama, itu disebut perjanjian. Perjanjian adalah tindakan hukum dengan satu atau lebih pihak berjanji terhadap satu atau lebih golongan lain, menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Asal kata Latin dari nominee adalah "atas nama" atau "atas nama penunjukan." Oleh karena itu, nominee adalah orang yang diusulkan atau ditunjuk untuk menggantikan pihak lain. Satu pihak, yang disebut sebagai penerima manfaat, menunjuk nominee dalam perjanjian nominee. Perjanjian nominee memenuhi kebutuhan akan "alasan yang sah." Dengan kata lain, meskipun perjanjian nominee dapat dibuat secara teori, pengadilan berhak untuk membatalkannya jika tujuannya bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 21 UUPA, kepemilikan tanah, khususnya hak kepemilikan, secara eksklusif dibatasi hanya untuk warga negara Indonesia. Menurut Pasal 42 UUPA, warga negara luar hanya diizinkan mempunyai hak guna dalam keadaan tertentu. Prinsip kewarganegaraan UUPA dianggap dilanggar oleh perjanjian nominee yang berupaya memberikan hak kepemilikan tanah kepada warga negara luar atas nama warga negara kita.

Selain itu, perjanjian semacam ini juga dapat dipandang sebagai upaya untuk menyalahi hukum, sehingga berpotensi dianggap tidak sah oleh sistem hukum agraria Indonesia. Dalam praktiknya, pengadilan biasanya akan mempertimbangkan substansi dan tujuan perjanjian Nominee. Jika terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku, perjanjian ini kemungkinan besar akan dibatalkan. Dengan demikian, keabsahan

perjanjian Nominee sangat bergantung pada kepatuhannya terhadap peraturan perundangundangan yang berlaku serta penafsiran pengadilan atas kasus tersebut. Perjanjian Nominee memiliki hubungan yang erat dengan hukum positif Indonesia, khususnya berdasarkan KUH Perdata dan UUPA. Dalam konteks KUH Perdata, perjanjian Nominee dapat dipandang sah selama mengikuti syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320, seperti adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, keabsahan perjanjian ini menjadi kompleks ketika dihubungkan dengan UUPA, yang secara tegas membatasi kepemilikan hak atas lahan hanya untuk WNI, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Prinsip *lex specialis derogat legi generali* menjadi relevan di sini, di mana ketentuan khusus dalam UUPA harus diutamakan dibandingkan dengan ketentuan umum dalam KUH Perdata. Akibatnya, meskipun perjanjian Nominee secara teknis dapat memenuhi syarat formil menurut KUH Perdata, tujuan perjanjian tersebut untuk memberikan kepemilikan tanah kepada WNA bertentangan dengan semangat UUPA, sehingga sering kali dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Keberadaan perjanjian Nominee juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik sosial, terutama jika terdapat klaim ganda atas kepemilikan tanah. UUPA, yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum dalam penguasaan tanah, justru dapat terganggu oleh praktik-praktik seperti perjanjian Nominee yang menyiasati aturan hukum. Dalam praktiknya, pengadilan cenderung menolak perjanjian Nominee karena melanggar asas nasionalitas yang menjadi landasan utama UUPA. Untuk itu, penting bagi sisi-sisi yang terkait untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian Nominee dan mempertimbangkan alternatif lain yang sesuai dengan ketentuan hukum, seperti membentuk badan hukum atau menjalin kerja sama resmi yang diakui.

Dengan demikian, meskipun secara formil perjanjian Nominee memiliki dasar hukum dalam KUH Perdata, praktik ini sering kali bertentangan dengan prinsip dasar dan tujuan dari UUPA, yang mengutamakan keadilan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

Dalam pelaksanaannya, seorang Nominee bertindak mewakili kepentingan beneficiary dan wajib melaksanakan tindakan sesuai kesepakatan serta instruksi yang diberikan oleh pihak beneficiary. Perjanjian Nominee merupakan salah satu contoh yang dipakai oleh WNA untuk memiliki kewenangan atas lahan, meskipun UUPA melarangnya. Caranya adalah dengan melakukan transaksi jual beli lahan menggunakan nama dari Indonesia. Dengan metode ini, secara tertulis, tindakan tersebut tidak melanggar aturan yang saat ini. Selain itu, dibuat pula kesepakatan antara WNI dan WNA, di mana WNA diberi kuasa yang memiliki ciri tidak dapat diambil ulang. Kuasa tersebut menyerahkan wewenang penuh terhadap penerima kuasa guna melakukan seluruh proses hukum terkait kewenangan milik atas lahan tersebut. Kesepakatan Nominee dalam hukum positif Indonesia dapat ditinjau melalui perspektif KUH-Perdata dan UUPA, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum di mana satu sisi atau lebih mengaitkan diri kepada sisi lain atau lebih.

Meskipun warga negara Indonesia secara teknis adalah pemilik tanah, intervensi keuangan oleh pihak luar menyebabkan dimensi kepemilikan tidak langsung yang harus diperhatikan baik dari sudut pandang hukum maupun etika. Melanggar Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 UU No. 5 Tahun 1960, keberadaan perjanjian nominee memungkinkan orang luar untuk memperoleh kewenangan kepemilikan atas lahan di Indonesia. Dengan penekanan pada pelestarian dan peningkatan kesejahteraan masyarakat setempat, UU No. 5 Tahun 1960 dibuat dengan tujuan guna melindungi kepentingan rakyat Indonesia.

UU No. 5 Tahun 1960 menguraikan prinsip-prinsip reformasi agraria, salah satunya adalah perluasan dan penguatan hak kepemilikan tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Prinsip-prinsip reformasi agraria yang diamanatkan oleh UU No. 5/1960 dilanggar oleh keberadaan perjanjian kepemilikan tanah atas nama orang asing. Tujuan utama UU No. 5/1960, yang seharusnya mengutamakan kepentingan penduduk Indonesia dan memastikan perluasan serta penguatan kewenangan kepemilikan lahan untuk warga negara Indonesia, justru bertentangan dengan hal ini.

Hukum agraria dan hukum adat pertanian, yang memiliki sejarah panjang dalam sistem hukum Indonesia, menjadi landasan bagi peraturan kepemilikan tanah. Regulasi hak atas tanah di Indonesia didasarkan pada Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Landasan hukum utama untuk sektor pertanian adalah undang-undang ini, yang menjelaskan gagasan fundamental hukum tanah Indonesia. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 mengatur berbagai hak atas tanah, termasuk hak kepemilikan, penggarapan, pengembangan, dan sewa. Pembelian dan pengalihan hak atas tanah juga diatur oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 dan Peraturan Menteri No. 18 Tahun 2021, mengatur hak atas tanah yang tidak tercakup dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 memberikan hak kepemilikan tanah kepada penduduk Indonesia perorangan atau badan hukum yang ditunjuk pemerintah.

Peraturan mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Pasal 21 ayat (1), yang menyatakan bahwa "hak kepemilikan tanah hanya dapat dimiliki oleh individu yang merupakan warga negara Indonesia." Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa "badan hukum dapat memiliki hak kepemilikan atas tanah jika ada keputusan pemerintah," sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 21 ayat (2). Lebih lanjut, Peraturan Menteri Agraria Nomor 18 Tahun 2021 menyatakan dalam Pasal 52 ayat (1) bahwa "badan hukum yang dapat memiliki tanah dengan hak kepemilikan adalah badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan undang-undang dan peraturan, termasuk bank negara, badan keagamaan, badan masyarakat yang ditunjuk oleh Pemerintah, serta koperasi pertanian." Konsep John Locke tentang hak kepemilikan terdapat dalam karyanya yang terkenal, "Dua Risalah tentang Pemerintahan." Locke menciptakan gagasan ini pada abad ketujuh belas, dan teorinya sangat memengaruhi sudut pandang politik dan intelektual. Locke percaya bahwa hak milik adalah hak yang tidak dapat dicabut yang diberikan kepada manusia oleh Tuhan. Locke meyakini bahwa hak-hak manusia atas kehidupan, kebebasan, dan kepemilikan adalah hak yang tidak dapat dicabut. Hak atas kehidupan dan kebebasan dianggap diperluas oleh hak kepemilikan. (Ada and Safik, 2024)

Berikut ini merupakan teori hak milik menurut John Locke:

- a. Kondisi manusia dan hak-hak alamiah. Menurut Locke, setiap orang memiliki hak yang tidak dapat dicabut atas kehidupan, keleluasaan, dan harta benda, dan dilahirkan dalam kondisi wajar. Hak-hak ini bersifat inheren dan sudah ada sebelumnya.
- b. Kepemilikan sebagai Hasil dari Kerja. Locke menekankan bahwa kerja individu adalah sumber hak untuk memiliki properti. Ia berpendapat bahwa karena manusia menghasilkan nilai melalui kerja mereka ketika mereka mengolah sumber daya alam (seperti tanah), mereka memiliki hak inheren untuk mempunyai hasil dari kerja mereka

- c. Pembatasan Hak Milik. Menurut Locke, hak milik memiliki batasan. Hak-hak ini hanya sah jika tidak ada pemborosan dan sumber daya yang digunakan tidak membahayakan orang lain. Locke juga mengakui konsep "kecukupan," yang menyatakan bahwa seseorang hanya boleh memiliki apa yang dapat mereka manfaatkan tanpa menya-nyiaikan atau merusak sumber daya.

Gagasan tentang hak milik individu dan pemerintahan terbatas berakar pada doktrin hak milik John Locke. Teori-teorinya meletakkan landasan demokrasi dan hak asasi manusia serta membentuk konsep-konsep para pemikir Pencerahan. Sistem hukum yang berbeda memiliki perspektif dan metode yang berbeda mengenai teori kepemilikan tanah. Teori kepemilikan absolut adalah salah satunya. Menurut teori ini, pemilik lahan memiliki kewenangan yang paling luas dan tidak terbatas atas properti mereka. Kecuali diatur lain oleh hukum, pemilik bebas untuk menggunakan, menikmati, dan mentransfer tanah mereka sesuai keinginan mereka.

Perjanjian Nominee adalah suatu bentuk perjanjian dimana WNA "meminjam" nama WNI untuk membeli dan memiliki tanah, sementara kendali atas tanah tersebut sebenarnya tetap berada pada pihak asing. tetapi memberikan landasan bagi kebebasan berkontrak dan itikad baik yang menjadi dasar bagi sahnya suatu perjanjian. Berdasarkan prinsip-prinsip ini, banyak pihak mengklaim bahwa Perjanjian Nominee dapat secara sah secara hukum karena dibuat atas kesepakatan kedua belah sisi. Namun, Hal ini bertentangan dengan semangat UUPA, yang melarang warga negara luar atau badan hukum luar untuk mempunyai lahan di Indonesia. Berdasarkan Pasal 1313 KUHP, yang menyatakan bahwa "perjanjian adalah perbuatan yang mengikat satu atau lebih orang kepada satu atau lebih orang lainnya," Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu kejadian atau peristiwa di mana dua orang saling berjanji dan memutuskan untuk memenuhi kewajiban tersebut.

Terjadi pertentangan prinsip antara kebebasan berkontrak yang dijunjung tinggi dalam KUH Perdata dan perlindungan hak agraria nasional dalam UUPA. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan hak kepada individu untuk mengadakan perjanjian secara bebas, namun kebebasan ini tidak dapat digunakan untuk menghindari aturan yang lebih khusus, yaitu pembatasan kepemilikan tanah oleh warga asing dalam UUPA. Dalam hal ini, UUPA sebagai *lex specialis* mengesampingkan KUH Perdata sebagai *lex generalis*. Pengadilan di Indonesia, dalam beberapa putusannya, juga menegaskan bahwa perjanjian Nominee yang bertujuan memberikan kendali kepada pihak asing atas tanah adalah tidak sah karena bertentangan dengan UUPA. Misalnya, dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN.Mtw, pengadilan menolak perjanjian Nominee karena dianggap sebagai upaya untuk menghindari ketentuan hukum agraria. Oleh karena itu, meskipun secara prinsip perjanjian tersebut mungkin dapat dibenarkan dalam KUH Perdata, hukum agraria yang lebih spesifik dan memiliki tujuan melindungi kepentingan nasional mengesampingkan kebebasan kontrak dalam hal ini. Kesimpulannya, perjanjian Nominee tidak dapat dibenarkan dalam kerangka hukum nasional Indonesia karena bertentangan dengan ketentuan UUPA yang membatasi kewenangan milik atas lahan bagi warga negara luar.

Hal ini tercermin dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, Pasal 21, ayat (3). "Warga negara asing yang memperoleh hak kepemilikan karena warisan tanpa wasiat atau harta campuran karena perkawinan setelah berlakunya undang-undang ini, serta warga negara Indonesia yang memiliki hak kepemilikan dan kehilangan kewarganegaraannya setelah berlakunya undang-undang ini, wajib melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun setelah memperoleh hak tersebut atau kehilangan

kewarganegaraannya." Jika hak kepemilikan dilepaskan setelah jangka waktu tersebut, tanah tersebut menjadi milik negara selama orang lain yang membebaninya terus melakukannya.

Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 42 dan 45 serta PP No. 18 Tahun 2021 Pasal 69 ayat (1), "orang asing hanya dapat memperoleh hak penggunaan, hak sewa, dan hak kepemilikan atas unit apartemen dan tempat tinggal atau hunian." Dengan izin yang memenuhi syarat hukum, badan hukum asing juga dapat memperoleh hak kepemilikan atas unit hunian. (Jurnal *et al.*, 2021)

Suatu perjanjian di mana satu pihak (pihak nomine) secara resmi diidentifikasi sebagai pemilik hak atau properti tetapi sebenarnya bertindak atas nama pihak lain (pemilik sebenarnya) dikenal sebagai perjanjian nomine. Perjanjian nomine sering digunakan dalam konteks jual beli tanah atau properti ketika warga negara luar ingin memperoleh aset di Indonesia yang seharusnya hanya dimiliki oleh penduduk kita.

Melalui perjanjian nomine, warga negara asing dapat menunjuk pihak ketiga (nomine) yang merupakan warga negara Indonesia untuk bertindak atas nama mereka dalam hal kepemilikan tanah atau properti. Karena melanggar hukum Indonesia terkait kepemilikan properti warga negara asing, metode ini menuai kritik.

Agar suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak di Indonesia, sejumlah syarat harus dipenuhi, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia. Berikut adalah beberapa prasyarat untuk perjanjian yang mengikat secara hukum:

- a. Konsensus ad Idem, atau kesepakatan antara para pihak. Poin-poin utama kesepakatan harus disepakati oleh kedua belah pihak. Ini menunjukkan bahwa para pihak memiliki pemahaman bersama tentang isu-isu yang menjadi inti kesepakatan.
- b. Kapasitas Hukum: Kemampuan untuk Melakukan Tindakan Hukum Tingkat kemampuan hukum tertentu diperlukan agar para pihak dapat membuat perjanjian. Ini berarti bahwa mereka harus mampu melakukan tindakan hukum, seperti kepemilikan, penggunaan, dan penjualan properti.
- c. Sesuatu yang spesifik dan halal (Objek yang Pasti) Harus ada tujuan yang sah untuk kesepakatan tersebut. Objek tersebut harus dapat ditentukan atau diputuskan berdasarkan kesepakatan, dan harus halal yaitu, tidak bertentangan dengan hukum, agama, atau moralitas.

Alasan yang Sah (Alasan yang Adil) Perjanjian tersebut memiliki pembenaran yang sah. Para pihak dapat membuat perjanjian karena berbagai alasan subjektif, seperti keinginan atau motif tertentu. Perjanjian tersebut batal secara hukum jika syarat-syarat ini tidak terpenuhi. Ketika orang asing memiliki tanah melalui kesepakatan nomine, kesepakatan tersebut batal karena melibatkan unsur penyusupan legal dan tidak memenuhi syarat-syarat hukum suatu kesepakatan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHP. (N. F Motulo, 2015)

Menurut Pasal 1335, "suatu perjanjian yang tidak mempunyai sebab atau yang dibuat karena alasan yang tidak pantas atau dilarang, tidak mempunyai kekuatan hukum."

Pengaturan pinjaman atas nama orang lain adalah ilegal karena melibatkan pengalihan hak atas tanah secara tidak langsung dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing, yang dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Pasal ini menyatakan bahwa semua transaksi, termasuk jual beli, barter, hibah, warisan, dan tindakan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak kepemilikan dari warga negara asing kepada warga negara Indonesia yang juga memegang

kewarganegaraan asing atau kepada badan hukum, dianggap batal demi hukum kecuali diatur oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Akibatnya, negara memperoleh kepemilikan atas tanah tersebut, tetapi komitmen dan pembayaran pemilik sebelumnya masih berlaku dan tidak dapat dikembalikan.

Sejak awal tidak ada kesepakatan dan tidak ada kewajiban yang timbul karena persyaratan objektif tidak terpenuhi, sehingga kesepakatan tersebut batal. Kesepakatan tersebut tidak mencapai tujuan para pihak untuk menciptakan hubungan hukum. Akibatnya, tidak ada dasar hukum bagi mereka untuk mengajukan gugatan terhadap satu sama lain.

Ketentuan Pasal 1320 dan 1338 KUHP terkait erat dengan posisi kasus yang diajukan terhadap perjanjian nominee tanpa legalitas dan kekuatan mengikat perjanjian nominee tersebut. Perjanjian nominee mempunyai kekuatan mengikat bagi para sisi jika memenuhi Pasal 1320 KUHP dan ketentuan Pasal 1338 KUHP. Namun, dalam kasus ini, perjanjian nominee dibuat tanpa memperoleh surat kuasa, sehingga perjanjian, pernyataan, dan surat pelepasan hak nomor 08 di kantor notaris I Wayan Darma Winata tertanggal 24 Juni 2011, tidak sah dan batal.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN, perjanjian nominee dibuat dengan alasan sebagai berikut. Apabila orang asing yang tidak memiliki hak kepemilikan atas tanah di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, melakukan tindakan dengan meminjam nama warga negara Indonesia dan mengikatnya dengan akta notaris, DPS harus menyelundupkan hukum untuk menghindari konsekuensi Pasal 26 ayat (2), yang menyatakan bahwa segala sesuatu yang berkaitan dengan tanah yang secara langsung atau tidak langsung bermaksud untuk mengalihkan hak atas tanah kepada warga negara asing adalah batal demi hukum dan tanah tersebut menjadi milik negara. Pasal 1337 KUHP, yang menyatakan bahwa perjanjian nominee ini dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum, jelas dilanggar oleh hal ini. Dengan demikian, jelas bahwa Pasal 1320 KUHP menjadi dasar perjanjian nominee dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN. DPS gagal memberikan "alasan yang sah" atas keabsahan perjanjian tersebut, yang merupakan syarat objektif. Akibatnya, perjanjian nominee dalam hal ini batal demi hukum karena bertentangan dengan KUHP serta peraturan perundang-undangan lainnya, dan tujuannya tidak memenuhi kebutuhan itikad baik dalam suatu perjanjian; oleh karena itu, perjanjian tersebut tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

3.2 Implikasi Hukum Dari Penggunaan Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Putusan Pengadilan Nomor 144/PDT/2021/PT DPS.

Perlindungan hukum bagi golongan yang terkait dalam perjanjian Nominee merupakan isu yang sangat penting, mengingat karakteristik perjanjian ini yang sering kali tidak sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan teori perlindungan hukum, hukum harus berfungsi untuk melindungi pihak-pihak yang lebih lemah dalam suatu kaitan hukum. Dalam konteks perjanjian Nominee, pihak yang biasanya berada dalam posisi rentan adalah individu yang meminjamkan nama untuk kepemilikan tanah. Mereka sering kali kurang memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul, sehingga rentan terhadap eksploitatif atau penyalahgunaan dari pihak lain. Oleh karena itu, analisis perlindungan hukum dalam konteks ini perlu dilakukan dengan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku. Dalam KUHPerdata, Menurut suatu prinsip, setiap perjanjian harus memenuhi syarat-syarat berikut agar dianggap sah: kesepakatan,

kapasitas para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang sah. Namun, keabsahan perjanjian nomine dapat diragukan jika melanggar peraturan kepemilikan tanah UUPA, yang menetapkan bahwa hanya penduduk Indonesia yang berhak atas tanah. Hal ini menyulitkan untuk menyerahkan perlindungan hukum. Karena perjanjian yang tidak selaras dengan ketentuan hukum positif tidak dapat dianggap sah. Dalam praktiknya, pengadilan sering kali menolak untuk mengakui hak-hak pihak yang terlibat dalam perjanjian Nominee, sehingga mengakibatkan pihak-pihak tersebut kehilangan akses atas tanah yang seharusnya mereka miliki. Lebih lanjut, dalam konteks perlindungan hukum, ada kebutuhan mendesak untuk menciptakan regulasi yang lebih jelas dan terarah mengenai perjanjian Nominee. Maka dari itu, penting bagi pembuat kebijakan untuk mempertimbangkan dan menyusun peraturan yang lebih baik terkait dengan perjanjian Nominee. Regulasi tersebut tidak hanya harus mempertimbangkan kepentingan investasi, tetapi juga melindungi kewenangan masyarakat lokal dan menjamin bahwa akses terhadap tanah tetap adil dan berkelanjutan. Di sisi lain, pendekatan edukatif juga sangat penting dalam meningkatkan pemahaman masyarakat tentang risiko yang terkait dengan perjanjian Nominee. Sosialisasi mengenai hukum kepemilikan tanah dan hak-hak individu harus dilakukan secara intensif, sehingga masyarakat memiliki kesadaran yang lebih baik tentang apa yang dapat terjadi ketika terlibat dalam perjanjian ini. Dengan meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat, diyakini bahwa mereka akan mampu membuat pilihan yang lebih baik dan menghindari perjanjian yang berpotensi berbahaya. Gagasan hukum Anglo-Saxon tentang nominee berbeda dengan konsep hukum Indonesia tentang nominee. Gagasan nominee tidak dikenal dalam hukum Indonesia, yang mengikuti hukum Eropa Kontinental. Awalnya, hanya sistem peradilan common law yang menggunakan istilah "nominee". Sejak masuknya investasi asing pada tahun 1970-an, Indonesia sering menggunakan gagasan nominee dalam sejumlah transaksi hukum, meskipun baru-baru ini diakui. Pada intinya, perjanjian nominee adalah perjanjian yang dibuat atas nama suatu pihak. Perjanjian nominee digunakan oleh masyarakat Indonesia di berbagai bidang dan umumnya cukup umum. Perjanjian nominee memiliki sejarah unik dalam bidang kepemilikan tanah.

Penjualan, pertukaran, wasiat, hibah adat, warisan, dan kegiatan lain yang dirancang untuk mentransfer hak kepemilikan dan penguasaannya yang semuanya diwajibkan oleh Pasal 26 ayat (1) untuk diatur oleh peraturan pemerintah—pada awalnya tidak diatur. Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961, yang mengatur hal-hal tersebut, diubah dan ditambah dengan Peraturan Direktorat Jenderal Agraria Nomor 4 Tahun 1968 dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970, yang belum berlaku. Tanpa peraturan-peraturan ini, sulit untuk mengawasi kepemilikan dan penguasaan tanah yang berlebihan, khususnya di tanah perkotaan. Peraturan yang berkaitan dengan kekhususan hak-hak yang diuraikan dalam perjanjian nominasi tidak termasuk dalam definisi hak atas tanah UUPA. Pada kenyataannya, banyak orang memanfaatkan celah standar hukum yang tidak ditangani oleh peraturan turunan UUPA.

Dalam perjanjian nomine ini, warga negara asing memperoleh hak atas tanah dengan menggunakan nama warga negara Indonesia. Karena kurangnya pelatihan, keahlian, dan pemahaman, notaris seringkali berasumsi bahwa akta yang mereka buat sah asalkan semua pihak telah setuju dan mampu melaksanakan tindakan hukum tersebut. Namun, sebab dan tujuan yang dapat diterima seringkali diabaikan.

Berdasarkan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Putusan Pengadilan Nomor 144/PDT/2021/PT DPS, jelas bahwa Fransio Laung Sihombing, suami dari Pemohon Banding yang awalnya adalah Penggugat, adalah nominee berdasarkan

bukti P.7. Karena adanya larangan bagi warga negara asing untuk memiliki tanah dengan status Hak Kepemilikan berdasarkan Undang-Undang Agraria Dasar, maka tepat dan benar bagi Pemohon Banding, yang awalnya adalah Penggugat, untuk membuat Akta Pelepasan Hak Nomor 08 tertanggal 24 Juni 2011, yang dibuat di hadapan Notaris/Pejabat Berwenang. Hal ini karena Pemohon Banding, yang awalnya adalah Penggugat, juga merupakan warga negara luar dan tidak mempunyai kewenangan sipil atas lahan tersebut.

Keputusan untuk menerima Surat Permohonan Hak Kepemilikan atas tanah yang berada langsung di bawah kendali negara dibuat sesuai dengan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Tabanan Nomor: SK.12/HN/BPN.51.02.5.2011 tanggal 14 November 2011 (bukti T.I.9).1832/Desa Sudimara terdaftar atas nama Fransio Laung Sihombing, yang haknya telah dialihkan kepada Negara oleh Pemohon Banding, yang awalnya adalah Penggugat sebagai ahli waris Fransio Laung Sihombing.

Semua hasil dari berbagai tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau hasil lain dari peristiwa tertentu yang telah diakui atau dinilai memiliki konsekuensi hukum oleh undang-undang dan peraturan yang relevan dianggap sebagai konsekuensi hukum. Warga negara asing dan Indonesia yang merasa dirugikan oleh perjanjian yang diakhiri secara hukum tidak memiliki perlindungan hukum karena mereka langsung kehilangan hak dan kewajiban mereka berdasarkan perjanjian tersebut. Jika persyaratan objektif untuk keabsahan suatu perjanjian tidak terpenuhi, perjanjian tersebut dianggap batal karena pelaksanaannya tidak dapat ditegakkan. Persyaratan bahwa suatu hal tertentu harus menjadi objek perjanjian ini diuraikan dalam Pasal 1332 sampai 1334 dan 1335 sampai 1336 KUHP Indonesia, yang mengatur penetapan sebab yang sah, yaitu sebab yang tidak dilarang oleh hukum dan tidak bertentangan dengan moral yang baik atau ketertiban umum.

Perjanjian nominee memiliki sejumlah implikasi hukum yang signifikan, terutama berkaitan dengan kepastian hukum dan pembelaan hak-hak para pihak. Perjanjian nominee seringkali menimbulkan masalah hukum yang berkaitan dengan legitimasi kepemilikan tanah serta kemungkinan perselisihan yang berkepanjangan di masa depan nanti. Oleh karena itu, untuk menjamin apakah Perjanjian Nominee sesuai dengan dua kerangka hukum utama Indonesia UU Agraria Dasar dan KUHP diperlukan penyelidikan menyeluruh.

Penggunaan perjanjian nominee atas hak kepemilikan properti di bawah sistem hukum positif Indonesia saat ini memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Pertama, terdapat pembatasan hak masing-masing pihak dan kepemilikan ganda antara pemberi dan penerima hak. Kedua, negara mendapatkan kembali kendali atas tanah setelah hak kepemilikan dicabut. Ketiga, pemberi hak tetap mempertahankan hak kepemilikan dan perjanjian nominee tersebut batal demi hukum.

a. Dualisme Dalam Kepemilikan Tanah; Memberi dan Menerima Hak Atas Tanah

Larangan pengalihan tanah (*gronds verponding verbod*) dalam hukum tanah Indonesia, yang melarang warga negara asing memiliki tanah dengan hak selain hak guna, ditegakkan oleh Indonesia. Menurut Pasal 4 Mukadimah UUDNRI 1945, "Kemudian dari situ didirikanlah Pemerintah Negara Indonesia yang melindungi seluruh rakyat Indonesia dan seluruh darah bangsa Indonesia serta memajukan kesejahteraan umum..." Lebih lanjut, Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945 dan Pasal 9 serta Pasal 21 ayat (1) UUPA sama-sama melarang warga negara asing memiliki hak atas tanah.

Hak kepemilikan adalah hak yang paling kuat, menyeluruh, dan diwariskan, menurut UUPA; hak tanpa ketiga karakteristik ini tidak dianggap sebagai hak

kepemilikan. Hak kepemilikan, atau *eigendom*, adalah salah satu jenis hak kepemilikan yang diatur oleh Pasal 570–624 Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Aktivitas subjek hukum akan memiliki konsekuensi hukum. Larangan pengalihan tanah kemudian menjadi dasar pembentukan perjanjian nominee yang berkaitan dengan hak kepemilikan. Perjanjian nominee digunakan untuk memberikan hak kepemilikan kepada warga negara asing yang tidak memenuhi syarat untuk memperoleh tanah. Karena adanya putusan terkait, kepemilikan ganda atas hak tanah kini dapat terjadi.

b. Menghapus Hak Kepemilikan Tanah dan Mengembalikan Kepemilikan Tanah Kepada Negara

“Hak Milik Hapus Bila;

1) Tanahnya Jatuh Kepada Negara;

- a) Karena kewenangan berdasarkan pasal 18 telah dicabut;
- b) Karena pemilik telah menyerahkan secara sukarela ;
- c) Karena penelantaran;
- d) Karena pasal 21 ayat 3 dan pasal 26 ayat 2.

2) Tanahnya Musnah.

c. Pemberi Kewenangan Atas Lahan Tetap Mempertahankan Hak Kepemilikan, dan Perjanjian Nominee Tersebut Secara Hukum Batal Demi Hukum.

Perjanjian nominee adalah kontrak tertulis yang dibuat dari satu paket perjanjian antara para pihak, khususnya antara warga negara asing dan warga negara Indonesia yang bertindak sebagai kuasa hukum utama (Nomine). Perjanjian ini pada dasarnya bertujuan untuk memberikan warga negara asing semua wewenang yang mungkin berkembang dalam hubungan hukum antara seseorang dan tanahnya sebagai kuasa hukum untuk bertindak sebagai pemilik sebenarnya dari sebidang tanah yang dilarang secara hukum (Hak Kepemilikan atau Hak Penggunaan Bangunan). Karena melanggar UU Agraria Dasar (UUPA), perjanjian yang menunjuk warga negara Indonesia sebagai nominee dianggap sebagai penyelundupan legal.

Perlindungan hukum untuk para pihak dalam Perjanjian Nominee merupakan isu yang sangat penting, mengingat karakteristik perjanjian ini yang sering kali tidak sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan teori perlindungan hukum, hukum harus berfungsi untuk melindungi pihak-pihak yang lebih lemah dalam suatu ikatan hukum. Pihak yang biasanya berada dalam posisi rentan adalah individu yang meminjamkan nama untuk kepemilikan tanah. Mereka sering kali kurang memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul, sehingga rentan terhadap eksploitatif atau penyalahgunaan dari pihak lain. Oleh karena itu, analisis perlindungan hukum dalam konteks ini perlu dilakukan dengan merujuk pada aturan yang berlaku. Dalam KUH Perdata, ada prinsip yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sah, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal.

Hal ini menciptakan cobaan dalam memberikan perlindungan hukum, karena perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif tidak dapat dianggap sah. Dalam praktiknya, pengadilan sering kali menolak untuk mengakui hak-hak pihak yang terlibat dalam perjanjian Nominee, sehingga mengakibatkan pihak-pihak tersebut kehilangan akses atas tanah yang seharusnya mereka miliki. Lebih lanjut, dalam konteks perlindungan hukum, ada kebutuhan mendesak untuk menciptakan regulasi yang lebih jelas dan terarah mengenai perjanjian Nominee. Tanpa adanya perlindungan hukum yang memenuhi syarat, yang terlibat dalam perjanjian Nominee dapat menghadapi risiko hukum yang signifikan, termasuk kehilangan hak atas tanah dan berpotensi terlibat dalam

sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, penting bagi pembuat kebijakan untuk mempertimbangkan dan menyusun peraturan yang lebih baik terkait dengan perjanjian Nominee. Regulasi tersebut tidak hanya harus mempertimbangkan kepentingan investasi, tetapi juga melindungi hak-hak masyarakat lokal dan memastikan bahwa akses terhadap tanah tetap adil dan berkelanjutan. Di sisi lain, pendekatan edukatif juga sangat penting dalam meningkatkan pemahaman masyarakat tentang risiko yang terkait dengan perjanjian Nominee.

Sosialisasi mengenai hukum kepemilikan tanah dan hak-hak individu harus dilakukan secara intensif, sehingga masyarakat memiliki kesadaran yang lebih baik tentang apa juga dapat terjadi ketika kaitan dalam perjanjian ini. Dengan meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat, diharapkan Mereka mampu membuat pilihan yang lebih baik dan menghindari terjebak di dalamnya. kesepakatan yang berpotensi merugikan. Selain itu, suatu proses untuk menyelesaikan sengketa yang lebih efisien untuk menangani konflik yang mungkin muncul dari perjanjian Nominee, sehingga memberikan jaminan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.¹⁸ Selain itu, aspek perlindungan hukum juga dapat dilihat dari sisi praktik hukum yang ada. Ketika terjadi sengketa terkait perjanjian Nominee, pengadilan sering kali harus menilai apakah perjanjian tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ada. Namun, situasi ini tidak jarang menimbulkan ketidakpastian, karena pengadilan harus mengupayakan keseimbangan antara menghormati perjanjian yang telah dibuat dan menegakkan ketentuan hukum yang ada. Ketidakpastian ini sering kali menyulitkan pihak yang terlibat untuk memperoleh keadilan, karena proses hukum yang panjang dan kompleks. Dalam hal ini, perlunya ada upaya untuk memberikan bimbingan hukum yang lebih jelas kepada pihak-pihak yang terlibat, serta menyediakan akses terhadap layanan hukum yang memadai untuk membantu mereka memahami hak dan kewajiban mereka. Di sisi lain, kehadiran lembaga alternatif penyelesaian sengketa (LAPS) juga sangat penting dalam konteks ini. LAPS dapat menawarkan solusi yang Perjanjian nominee lebih cepat dan efektif bagi pihak-pihak yang bersangkutan, menghilangkan kebutuhan akan litigasi yang berlarut-larut dan melelahkan. Pihak-pihak yang berselisih dapat mencari penyelesaian yang lebih adil yang lebih sesuai dengan kepentingan mereka melalui arbitrase atau mediasi.

Dengan cara ini, pihak-pihak yang bersengketa dapat memperoleh perlindungan hukum yang lebih baik. yang merasa dirugikan oleh perjanjian Nominee, serta memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada. Terakhir, peran advokat dalam memberikan nasihat hukum yang tepat juga tidak bisa diabaikan. Advokat dapat berfungsi sebagai perantara yang membantu pihak-pihak memahami risiko dan implikasi dari perjanjian Nominee. Dengan memberikan edukasi yang memadai, advokat dapat membantu mencegah terjadinya konflik dan sengketa di masa depan. sehingga mereka dapat mengambil keputusan yang tepat dan meminimalkan risiko hukum yang mungkin muncul. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi partisipan yang terlibat dalam perjanjian Nominee sangat tergantung pada pemahaman hukum yang jelas dan penerapan ketentuan yang konsisten dalam praktik. Meskipun ada potensi keuntungan yang ditawarkan oleh perjanjian Nominee, risiko hukum yang dihadapi pihak-pihak yang terlibat tidak dapat diabaikan. Oleh karena itu, dibutuhkan pendekatan yang komprehensif dan kolaboratif dari semua pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa kepemilikan lahan di Indonesia tetap terlindungi dan diurus secara adil.

4. KESIMPULAN

- a. Sebagai *lex specialis*, UUPA secara jelas melarang warga negara asing (WNA) untuk memiliki tanah dan membatasi jenis hak yang diizinkan untuk mereka miliki, termasuk hak budidaya dan penggunaan. Tujuan klausul ini adalah untuk melindungi kedaulatan nasional dan kepentingan kepemilikan tanah. Karena bertentangan dengan semangat dan ketentuan UUPA, perjanjian nomine yang melibatkan warga negara asing biasanya dinyatakan melanggar hukum oleh pengadilan.
- b. Konsekuensi hukum adalah semua hasil dari berbagai tindakan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau hasil lain yang disebabkan oleh kejadian tertentu yang telah diidentifikasi atau dianggap sebagai konsekuensi hukum oleh hukum yang berlaku. Karena mereka langsung kehilangan hak dan kewajiban mereka berdasarkan perjanjian yang dibatalkan secara hukum, warga negara asing yang merasa dirugikan oleh pembatalan tersebut tidak memperoleh perlindungan hukum.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Ada, R. and Safik, A. (2024) "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor : 2959 K / Pdt / 2022)," 6(2), pp. 7624–7636.
- Ali, A. (2022) *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Dillah, P. dan S. (2014) *Metode Penelitian Hukum: Dilengkapi Tata Cara & Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum*. Bandung: Alfabeta.
- Harsono, B. (2007) *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Jurnal, L. et al. (2021) "INDONESIA DIKAITKAN DENGAN PRINSIP NASIONALITAS LEGAL CERTAINTY OF OWNERSHIP OF FLAT BY FOREIGNERS IN INDONESIA IS
- N. F Motulo (2015) "Kepemilikan Barang Milik Warga Negara Asing di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor Tahun 2015," *Jurnal Unsrat* [Preprint].
- Niaga, K.P., Jagakarsa, U.T. and Padjadjaran, U. (no date) "KOMPETENSI PENGADILAN NIAGA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA BISNIS DI INDONESIA Sufiarina," (152).
- Perdata, K.U.H. (2019) "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," 25, pp. 27–36.