



## Sengketa Hukum Perjanjian Nominee Antara WNA dan WNI dalam Pengelolaan Tanah (Studi Putusan No. 259/pdt.G/2020/PN. Gin)

Delviana Arsy Nurcahya

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Dr. Soetomo, Surabaya

### Abstract

Received: 01 Mei 2024

Revised: 08 Mei 2024

Accepted: 15 Mei 2024

*This study aims to determine the legal consequences of nominee agreements between Indonesian citizens and foreigners in the practice of buying and selling freehold land. In this study, this journal used a normative type of research. The results of this study show the validity of the nominee agreement is an agreement made by foreigners and Indonesian citizens in carrying out legal actions, namely carrying out buying and selling activities on land objects in Indonesian territory. By borrowing the name of an Indonesian citizen, henceforth the Indonesian citizen takes legal action in the process of land sale and purchase transactions based on statutory provisions and then registers at the defense office in accordance with the ownership rights to the land listed on behalf of Indonesian citizens. Based on article 9 paragraph (1) of the UUPA only Indonesian citizens can have a full relationship with earth, water, and space and furthermore, in paragraph (2) states that every Indonesian citizen, both men and women have the opportunity to obtain a right to land and to benefit from the results, both for themselves and their families. Although the UUPA does not expressly regulate the nominee agreement, article 9 can be used as a basis for determining the validity of land ownership by foreigners in Indonesia, so that the nominee agreement is null and void.*

**Keywords:** treaty law, land title, nominee agreement

(\*) Corresponding Author: [delvianaarsya@gmail.com](mailto:delvianaarsya@gmail.com)

**How to Cite:** Nurcahya, D. A. (2024). Sengketa Hukum Perjanjian Nominee Antara WNA dan WNI dalam Pengelolaan Tanah (Studi Putusan No. 259/pdt.G/2020/PN. Gin). <https://doi.org/10.5281/zenodo.11395457>.

## PENDAHULUAN

Banyak orang asing yang bepergian ke Indonesia karena keindahan dan kekayaan alam negara ini. Orang-orang dari negara lain datang ke Indonesia untuk berbagai alasan, dan tinggal mereka mungkin berkisar dari beberapa minggu sampai berbulan-bulan. WNA datang ke Indonesia karena berbagai alasan, dan mereka sering berharap memiliki tempat tinggal permanen di sana (Jayanti 2018). Salah satu cara agar ekspatriat di Indonesia dapat membantu perekonomian negara berkembang adalah dengan memasukkan uang mereka ke pasar saham negara tersebut. Bukan hanya turis yang ingin berinvestasi saat berkunjung ke Indonesia, banyak dari mereka juga ingin membeli properti untuk dibangun. Membeli tanah di Indonesia mengharuskan orang asing dan lokal untuk menandatangani perjanjian jual beli tanah. Investor asing di Indonesia ingin membeli properti secara langsung, meskipun pemerintah telah memberikan alternatif penguasaan lahan dalam bentuk hak pakai hasil dan sewa, dengan beberapa syarat.

Calon adalah istilah untuk prosedur ini. Dengan adanya calon yang juga merupakan perwujudan dari adanya suatu perikatan, maka para pihak dalam perikatan mempunyai kewajiban hukum untuk melaksanakan syarat-syarat



perjanjian. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, hanya penduduk Indonesia yang diberikan hak legal atas tanah di Indonesia, sebagaimana didefinisikan oleh hukum Indonesia. Untuk mencegah hal itu terjadi, pihak asing dan pihak Indonesia menyepakati calon. Orang asing dapat memperoleh hak kepemilikan penuh atas properti di Indonesia dengan mendaftarkannya atas nama calon WNI berdasarkan ketentuan perjanjian ini.

Perjanjian *nominee* tidak semua perjanjian berjalan lancar sesuai kesepakatan kedua pihak, sehingga banyak terjadi kasus atau sengketa hak atas tanah yang terjadi akibat dari pelaksanaan pakta pencalonan Penggugat, pasangan suami istri Australia, dijelaskan dalam Putusan No. 259/Pdt.G/2020/PN Gin, yang merinci akibat dari perjanjian *nominee*, sedangkan Tergugat adalah seseorang WNI. Hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat diawali dengan sebuah kepercayaan dalam hal pembelian tanah. Dimana pada tahun 2005 Para Penggugat mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat untuk dipergunakan sebagai uang pembelian Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) dibangun di lahan terpencil. Akan tetapi, Tergugat sendiri dalam hal pembelian tanah-tanah tersebut hanyalah dipakai / dipinjam namanya untuk sementara waktu Sesuai dengan persyaratan hukum formal untuk pendaftaran hak milik, penggugat dan tergugat membuat akta di hadapan Turut Tergugat I untuk menegaskan hak sipil penggugat dan kekuatan hukum tergugat untuk membeli dua bidang tanah tersebut.

Sejak tahun 2009 Para Penggugat tidak pernah mendapatkan laporan dari Tergugat perihal pengelolaan Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway), sehingga pada bulan Mei tahun 2017 Para Penggugat menyampaikan keinginannya kepada Tergugat agar Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) dijual, dan setelah penggugat mendapatkan uangnya kembali, para tergugat membagi uangnya. Namun, tanpa alasan yang jelas Tergugat justru menolak untuk menjual bahkan Tergugat mengancam akan memblokir / menutup akses masuk menuju ke Villa Hilltop Hideaway. Maka, pada Juli 2018, terjadi persoalan hukum. Kantor Advokat Autrindo Law dipertahankan oleh Penggugat dalam upaya untuk merundingkan penyelesaian di luar pengadilan; akan tetapi, terhambatnya negosiasi oleh Tergugat dan kurangnya kerjasama selama proses penjualan menyebabkan penyelesaian tersebut ditolak.

Alasan paling mendasar mengapa non-pribumi mencari hak properti adalah karena mereka mewakili klaim terlama dan terlengkap yang dapat dibuat seseorang atas sebidang real estat. Pasal 21 ayat (1) UUPA cukup jelas menyatakan bahwa tanah di negara tersebut tidak dapat dimiliki secara sah oleh orang asing. Tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh WNI. Hanya warga negara dan jenis badan hukum tertentu yang diperbolehkan memiliki properti di Indonesia. Banyak orang non-Indonesia diam-diam menggunakan sertifikat tanah di Indonesia meskipun undang-undang melarangnya. Beberapa orang yang tidak diperbolehkan secara hukum untuk memiliki tanah menggunakan perjanjian *nominee* atau pengaturan pinjaman sebagai formalitas, pemilik asing diwakili oleh WNI untuk mematuhi dan tidak melanggar aturan atau hukum apa pun.

Berdasarkan kasus diatas penulis ingin meneliti lebih lanjut mengenai kekuatan hukum dari perjanjian *nominee* yang masih banyak digunakan oleh masyarakat sampai saat ini, sehingga penulis membuat skripsi dengan judul “Sengketa Hukum Perjanjian Nominee Antara WNA Dan WNI Dalam Pengelolaan

Tanah (Studi Putusan No. 259/pdt.G/2020/PN. Gin)”. Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk mengetahui keabsahan perjanjian nominee antara WNA dan WNI dalam pengelolaan tanah, dan untuk mengetahui akibat hukum perjanjian nominee antara WNA dan WNI dalam pengelolaan tanah.

## **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, maka bahan hukum yang digunakan merupakan bahan hukum primer, sekunder, tersier. Dalam penelitian ini digunakan beberapa pendekatan, yakni pendekatan perundang-undangan (*statu approach*), pendekatan konsep (*konseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Teknik pengumpulan dan pengelolaan bahan hukum, sesuai dengan jenis penelitian yang digunakan, yaitu penelitian normatif (*normative legal research*) dengan metode inventarisasi dan kategorisasi bahan-bahan hukum primer berupa perundang-undangan yang terikat dengan permasalahan yang diajukan. Setelah melakukan pemeriksaan, selanjutnya adalah memberikan catatan-catatan atau tanda yang menyatakan jenis sumber bahan hukum (literatur, undang-undang, atau dokumen). Teknik analisis bahan hukum yang digunakan sesuai dengan jenis penelitian hukum normatif menggunakan teknik analisis yang bersifat analisis secara normatif.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Akibat Hukum Perjanjian Nominee Antara WNA Dan WNI Dalam Pengelolaan Tanah**

Akibat hukum dengan akta perjanjian *Nominee* adalah berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu. Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan tanah hak milik oleh WNA menunjukkan bahwa telah terjadi penyelundupan hukum melalui perjanjian notariil. Pihak WNI yang berlaku sebagai *Nominee* atau *trutee* yang meminjamkan namanya kepada WNA terkait pada suatu hubungan hukum yang memberi keuntungan dan tidak memperdulikan kebenaran materiil dari perjanjian itu.

Pasal 1330 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai sebagian pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya” jadi suatu perjanjian harus mempunyai obyek dari perjanjian, barang tersebut haruslah ditentukan jenisnya”. Pasal 1332 KUHPerdara mengatur bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok dalam suatu perjanjian (Dr. Subekti and Nugraheni 2020).

Secara umum warga negara asing hanya diperbolehkan menggunakan hak pakai atas tanah di wilayah Indonesia. UUPA Pasal 42 mengatur bahwa yang dapat mempunyai hak pakai adalah:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sebagaimana telah terdapat pada sahnya suatu perjanjian harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Dimana salah satu syarat tersebut yaitu

kesepakatan dan cakap membuat kontrak adalah syarat subyektif, apabila tidak dipenuhi syarat tersebut maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak.

Sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat obyektif, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum. Artinya dari semula suatu perjanjian dan/atau suatu perikatan dianggap tidak pernah dilahirkan/ tidak pernah ada. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Sebagaimana dikatakan Maria S.W Sumardjono bahwa, “Substansi perjanjian tersebut melanggar syarat objektif dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.”

Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula karena tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang sah yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat tidak sah.

Selain berdasarkan ketentuan di KUHPerdara, menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, perjanjian pinjam nama (*nominee*) juga dilarang dan pelanggaran terhadap pasal ini berakibat batal demi hukum terhadap perjanjian tersebut.

Perjanjian *Nominee* tidak mempunyai dasar hukum yang kuat kecuali kesepakatan para pihak. Sesungguhnya penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA secara tidak langsung tidak menjadikan perlindungan hukum bagi yang bersangkutan. Maria S. W. Sumardjono mengungkapkan bahwa kedudukan WNA dalam perjanjian *nominee* sangat lemah karena dua alasan :

- Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri secara sukarela tetapi causanya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilarangnya ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 1335 menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan causa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian yang dibuat antara WNI dan WNA tersebut didasarkan pada causa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura serta menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula dan hakim berwenang karena jabatannya mengucapkan pembatalan itu, walaupun tidak diminta oleh sesuatu pihak (pembatalan mutlak).
- Kedua, tidak semua perjanjian yang dimuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang. Hanya perjanjian yang sah yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat tidak sah.

Dengan demikian ada dua macam perlindungan hukum, yaitu : perlindungan hukum preventif dimana rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (insprak) atau pendapat sebelum keputusan pemerintah tertentu bersifat definitif dan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa.

Seperti halnya kasus atau sengketa hak atas tanah yang terjadi akibat dari pelaksanaan fakta pencalonan Penggugat, pasangan suami istri Australia, dijelaskan dalam Putusan No. 259/Pdt.G/2020/PN Gin, yang merinci akibat dari perjanjian *nominee*, sedangkan Tergugat adalah seseorang WNI. Hubungan hukum antara

Para Penggugat dengan Tergugat diawali dengan sebuah kepercayaan dalam hal pembelian tanah. Dimana pada tahun 2005 Para Penggugat mentransfer sejumlah uang kepada Tergugat untuk dipergunakan sebagai uang pembelian Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) dibangun di lahan terpencil. Akan tetapi, Tergugat sendiri dalam hal pembelian tanah-tanah tersebut hanyalah dipakai / dipinjam namanya untuk sementara waktu Sesuai dengan persyaratan hukum formal untuk pendaftaran hak milik, penggugat dan tergugat membuat akta di hadapan Turut Tergugat I untuk menegaskan hak sipil penggugat dan kekuatan hukum tergugat untuk membeli dua bidang tanah tersebut.

Sejak tahun 2009 Para Penggugat tidak pernah mendapatkan laporan dari Tergugat perihal pengelolaan Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway), sehingga pada bulan Mei tahun 2017 Para Penggugat menyampaikan keinginannya kepada Tergugat agar Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) dijual, dan setelah penggugat mendapatkan uangnya kembali, para tergugat membagi uangnya. Namun, tanpa alasan yang jelas Tergugat justru menolak untuk menjual bahkan Tergugat mengancam akan memblokir / menutup akses masuk menuju ke Villa Hilltop Hideaway. Maka, pada Juli 2018, terjadi persoalan hukum. Kantor Advokat Autrindo Law dipertahankan oleh Penggugat dalam upaya untuk merundingkan penyelesaian di luar pengadilan; akan tetapi, terhambatnya negosiasi oleh Tergugat dan kurangnya kerjasama selama proses penjualan menyebabkan penyelesaian tersebut ditolak.

Alasan paling mendasar mengapa non-pribumi mencari hak properti adalah karena mereka mewakili klaim terlama dan terlengkap yang dapat dibuat seseorang atas sebidang real estat. Pasal 21 ayat (1) UUPA cukup jelas menyatakan bahwa tanah di negara tersebut tidak dapat dimiliki secara sah oleh orang asing. Tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh WNI. Hanya warga negara dan jenis badan hukum tertentu yang diperbolehkan memiliki properti di Indonesia. Banyak orang non-Indonesia diam-diam menggunakan sertifikat tanah di Indonesia meskipun undang-undang melarangnya. Beberapa orang yang tidak diperbolehkan secara hukum untuk memiliki tanah menggunakan perjanjian *nominee* atau pengaturan pinjaman sebagai formalitas, pemilik asing diwakili oleh WNI untuk mematuhi dan tidak melanggar aturan atau hukum apa pun.

#### **a. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Yang Membuat Perjanjian Nomine**

Dengan adanya larangan untuk melakukan perjanjian *nominee* atau dengan pinjam nama, maka konsekwensinya adalah setiap penggunaan nama orang yang berkewarganegaraan Indonesia sebagai pemegang hak milik atas tanah di Bali, dianggap sebagai pemilik yang sah. Dengan demikian, maka walaupun dibuat suatu akta pernyataan atau Akta Pengakuan dan Kuasa yang menyatakan bahwa sebenarnya orang Indonesia tersebut hanyalah seolah-olah pemilik dari tanah yang dimaksud dan melakukannya atas nama orang asing tersebut, maka yang diakui sebagai pemilik sah dimata hukum tetaplah orang Indonesia dimaksud atau pemegang sertifikat hak milik atas tanah karena akta pernyataan ataupun kuasa tersebut dinyatakan batal demi hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.

Menurut Subekti “Perjanjian yang dibuat antara WNA dan WNI tersebut didasarkan atas causa yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan” (Subekti,

1992:137). Oleh karena perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundangundangan, khususnya dalam hal ini adalah ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang batal sejak semula, karena perjanjian *nominee* dibuat secara tidak sah, maka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Kehidupan bermasyarakat, suatu perikatan itu lahir dari suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dan tidak dapat dipungkiri pula bahwa suatu perjanjian memiliki peran penting dalam berkegiatan dalam masyarakat, baik di bidang ekonomi, sosial maupun politik. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatuhan dan kesucilaan. Perjanjian yang mengatur hubungan hukum antara WNA dengan orang Indonesia sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerduta. Dalam hubungan hukum perjanjian tiap pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik.

Pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain wajib memenuhi tuntutan itu, demikian pula sebaliknya. Pihak yang berhak menuntut disebut kreditur, sedangkan pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitur. Sesuatu yang dituntut disebut prestasi.

Pada dasarnya *Nominee* adalah orang yang diangkat atau ditunjuk. *Nominee* digunakan WNA untuk kepentingan kepemilikan hak atas tanah. WNA tidak berhak memiliki tanah di Indonesia, oleh karena itu, WNA menggunakan cara *Nominee* agar dia dapat menikmati obyek tanah secara menyeluruh.

Dalam praktik sehari-hari adalah memberikan kemungkinan bagi WNA memiliki tanah yang dilarang oleh UUPA adalah dengan jalan “meminjam nama” (*Nominee*) WNI dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi aturan. Akan tetap disamping itu dilakukan upaya pembuatan perjanjian antara WNI dengan WNA dengan cara pemberian kuasa, yaitu kuasa mutlak, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (WNI) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (WNA) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (WNI).

Hukum dalam pembuatan Perjanjian adalah mengenai Kewenangan bertindak orang asing sebagai Pihak dalam Perjanjian. Pada dasarnya hukum perikatan Indonesia membebaskan siapa saja dapat membuat Perjanjian termasuk orang asing. Dengan ketentuan orang asing tersebut cakap dan berwenang sebagai Pihak dalam perjanjian. Hukum Indonesia sangat membatasi hal tersebut terkait syarat dan kriteria orang asing. Terutama orang asing sebagai pihak dalam perjanjian yang dibuat secara autentik. Mengenai kewenangan orang asing sebagai Pihak dalam Perjanjian harus mengacu pada izin tinggalnya. Setiap orang asing yang berada di wilayah Indonesia harus memiliki izin tinggal. Hal itu tertuang dalam UU No. 6 tahun 2011 bahwa mereka (WNA) wajib memiliki izin tinggal. Pentingnya untuk diperhatikan izin tinggal bagi WNA untuk dapat menentukan kewenangan bertindak di Indonesia termasuk dalam pembuatan perjanjian. Untuk selanjutnya kewenangan hukum, adalah kewenangan untuk menjadi pendukung hak dan kewajiban di dalam hukum. Jadi merupakan kewenangan untuk

menjadi subyek hukum (Maman Suherman and J Satrio 2010). Kewenangan bertindak merupakan kewenangan khusus, yang hanya berlaku untuk orang tertentu dan untuk tindakan hukum tertentu saja. Dengan kesimpulan bahwa yang menentukan seseorang tersebut berwenang dalam melakukan tindakan hukum adalah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur khusus untuk itu. Kewenangan bertindak merupakan kewenangan umum untuk melakukan tindakan hukum. Setelah manusia dinyatakan mempunyai kewenangan hukum maka selanjutnya kepada mereka diberikan kewenangan untuk melaksanakan hak dan kewajibannya oleh karenanya diberikan kewenangan bertindak. Karena WNA juga dapat hadir sebagai pihak dalam perjanjian yang artinya orang asing tersebut sebagai subyek hukum, maka dipandang penting bahwa WNA yang dimaksud adalah orang asing yang dapat dikategorikan sebagai subyek hukum memenuhi syarat subjektif dalam suatu perjanjian, yang utamanya adalah kecakapan dan kewenangan bertindak. Bagi WNA sendiri, berkaitan dengan kecakapannya dalam membuat perjanjian sangat dibatasi oleh hukum Indonesia. Yang artinya tidak semua WNA yang sedang berada di Indonesia dapat dikatakan cakap dalam membuat perjanjian. Adapun aturan yang membatasi kewenangan bertindak bagi WNA dalam membuat perjanjian adalah aturan mengenai keimigrasian. Karena hal ini berkaitan dengan izin tinggal WNA tersebut. Aturan keimigrasian mensyaratkan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat dikategorikan memiliki kewenangan bertindak dalam hukum perjanjian adalah WNA yang memperoleh izin tinggal.

Perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* merupakan suatu perjanjian yang lahir dengan tidak bernama. Perjanjian ini dilandasi dengan beberapa asas diantaranya asas kebebasan berkontrak, asas kekuatan mengikat serta itikad baik yang termuat pada Buku III KUHPerduta. Perjanjian pinjam nama dilakukan antara WNA dengan WNI. Perjanjian ini dilakukan dalam rangka penguasaan Hak Milik atas tanah, dimana tanah tersebut telah dibeli oleh WNA yang bersangkutan, namun dikarenakan adanya larangan penguasaan hak milik atas tanah bagi WNA, maka WNA tersebut memilih alternatif untuk melakukan perjanjian dengan WNI. Perjanjian tersebut dilakukan di hadapan Notaris/PPAT agar dapat melindungi hak atas tanah. Hak Milik tersebut dilakukan atas dasar penyelundupan ketentuan yang terdapat pada Pasal 21 ayat (2) UUPA (Damayanti Saputri 2015).

Perjanjian *nominee* dapat dianggap sebagai perjanjian simulasi atau pura-pura yang dibuat oleh beberapa pihak, seperti WNI dan WNA. *Nominee* keluar menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, tetapi sebenarnya mereka secara terselubung atau rahasia setuju bahwa perjanjian *nominee* tidak terjadi.

Dilihat dari UUPA, perjanjian *Nominee* untuk pemilikan suatu tanah di Indonesia tidak menjadi masalah apabila para pihaknya yang melakukan perjanjian *Nominee* sama-sama merupakan WNI. Yang menjadi permasalahan adalah saat perjanjian *Nominee* untuk pemilikan suatu tanah berlangsung antara WNA dengan WNI, maka hal tersebut jelas dilarang dalam UUPA yakni berkaitan dengan pengaturan pada Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 ayat (2), yang menyebutkan bahwa warga negara selain WNI dilarang memiliki suatu Hak Milik dengan apapun caranya, baik itu lewat jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan

wasiat, dan perbuatan lainnya yang dimaksudkan secara langsung atau tidak langsung memindahkan Hak Milik kepada WNA. WNA yang berkedudukan di Indonesia ataupun badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia hanya dapat mempunyai Hak Pakai untuk tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pada suatu perjanjian pinjam nama terdapat dua pihak, yaitu pihak *Nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* (penerima) yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Pihak *Nominee* merupakan pihak yang ditunjuk *beneficiary* untuk mewakili perbuatan atau kepentingan yang dikehendaki *beneficiary*. Perbuatan hukum yang dapat dilakukan *Nominee* terbatas pada perbuatan hukum tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak yang telah diperjanjikan sebelumnya dengan *beneficiary*. Berdasarkan uraian pengertian perjanjian pinjam nama di atas, maka dapat diketahui bahwa perjanjian pinjam nama (*Nominee agreement*) memiliki ciri-ciri terdapatnya 2 jenis kepemilikan, yaitu kepemilikan secara hukum (*de jure*) dan kepemilikan secara tidak langsung (*de facto*).

Perjanjian pinjam nama atau *Nominee* merupakan salah satu bentuk perjanjian innominaat atau perjanjian tidak bernama yang tidak diatur secara tegas dan khusus dalam KUHPerduta. Akan tetapi banyak pihak yang menggunakan perjanjian *Nominee* untuk membeli properti atau berinvestasi di Indonesia. Perjanjian *Nominee* kerap kali digunakan dalam hal penguasaan tanah di Indonesia yang dilakukan oleh WNA. Di dalam praktik ditemukan perjanjian *Nominee*, yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh WNA yang dilarang undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah (Pasal 21 UUPA). Pada perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa tanah secara hak menggunakan nama dari WNI, tetapi secara keuangan adalah dari pihak WNA dan adanya pernyataan dari pihak WNI bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik WNA tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan undang-undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian *Nominee* tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335 KUHPerduta).

Kepemilikan tanah hak milik oleh pihak asing yang menggunakan konsep *Nominee*, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*Legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *Legal owner*. Berdasarkan hukum *Legal owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum. Dalam kepemilikan tanah oleh WNA melalui perjanjian *Nominee*, pada umumnya nama dan identitas pihak WNI tercatat sebagai pemilik sah dalam sertifikat tanah, sedangkan nama dan identitas diri dari pihak *beneficiary* tidak muncul dalam bentuk apapun juga. Dengan digunakannya nama serta identitas dari *Nominee* sebagai pihak yang tercatat secara hukum, maka pihak *beneficiary* memberikan kompensasi dalam bentuk *Nominee fee*. Jumlah dari *Nominee fee* tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara *Nominee* dan *beneficiary*. Perwujudan *Nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk

memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik. Pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan (Rosando and Ferrry Abraham 2017).

Pasal 1868 KUHPdata menyebutkan bahwa, suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Notaris dalam hal ini kemudian menyimpan akta tersebut sebagai minuta akta (asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi, dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris).

Akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna sebagaimana diatur dalam pasal 1870 KUHPdata, ia memberikan diantara para pihak termasuk para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari para pihak itu suatu bukti yang sempurna tentang apa yang diperbuat/dinyatakan dalam akta ini, ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan "Bukti wajib" (*Verplicht Bewijs*), Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta otentik itu palsu maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta itu, oleh karena itulah maka akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil maupun materiil.

#### **b. Kedudukan Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee**

Dalam menjalankan tugasnya dan memberikan pelayanan kepada masyarakat, notaris harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sangat penting, karena notaris menjalankan tugas kedinasan tidak hanya untuk kepentingan pribadi, tetapi juga untuk kepentingan masyarakat, wajib menjamin keaslian perbuatannya, oleh karena itu notaris dituntut untuk lebih peka, jujur, adil, dan transparan dalam perbuatannya untuk menjamin keaslian semua pihak yang terlibat langsung dalam perbuatannya.

Notaris harus menjunjung tinggi kode etik profesi notaris dalam menjalankan tugasnya, karena jika tidak maka notaris akan kehilangan martabat profesinya dan tidak lagi memperoleh kepercayaan masyarakat. Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan moral yang tinggi, notaris tidak akan menyalahgunakan kekuasaannya, sehingga notaris dapat menjaga martabat pejabat publik, memberikan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan tidak merusak citra notaris itu sendiri. Dalam menjalankan tugasnya, khususnya dalam praktik struktur *nominee* untuk hak atas tanah asing, notaris tentunya harus memahami bahwa meskipun konsep *nominee* banyak digunakan dalam praktik, namun tidak begitu dikenal di Indonesia karena asas kebebasan berkontrak dapat diikuti sepanjang syarat-syarat perjanjian yang sah dipenuhi. Oleh karena itu, notaris harus memahami sepenuhnya bahwa Pasal 26 ayat (2) UUPA melarang pembentukan struktur pencalonan hak atas tanah bagi orang asing.

Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya Notaris wajib menolak dan wajib memberikan nasihat hukum kepada pihak yang meminta untuk mengadakan

perjanjian tentang pencalonan hak atas tanah bagi orang asing, karena perjanjian itu akan mengakibatkan ketidakabsahan. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih terdapat notaris yang bersedia memberikan jasa kepada orang asing untuk membuat perjanjian pencalonan hak atas tanah atau mengizinkan para pihak untuk membuat perjanjian tanpa merasa kewajiban hukum untuk memberikan nasihat hukum. Kesepakatan untuk membuat struktur pencalonan hak atas tanah asing dilatarbelakangi oleh ketidaktahuan hukum Indonesia tentang *nominee* dan hak atas tanah, tetapi ada juga unsur kesengajaan yang berasal dari peran notaris dalam membentuk struktur pencalonan hak atas tanah asing merujuk pada susunan notaris yang membantu para pihak untuk memasukkan perjanjian dalam bentuk akta nyata, dengan mengabaikan dan melanggar ketentuan hukum, membentuk struktur keagenan hak atas tanah asing, karena pada dasarnya ketika membuat akta nyata, notaris berkewajiban untuk memastikan bahwa akta yang dibuat olehnya atau dihadapannya tidak bertentangan dengan undang-undang dan peraturan perundang-undangan lainnya.

Sesuai dengan Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris diwajibkan untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Akibatnya, notaris harus bertindak dengan hati-hati, cermat, dan teliti selama prosedur pembuatan akta otentik.

Notasi tetap tidak menjadi pihak dalam akta karena pihak lain memiliki hak untuk menentukan apa yang akan ditulis dalam akta. Namun, notaris memiliki hak untuk menolak memberikan layanan kepada para penghadap jika isi akta jelas bertentangan dengan undang-undang.

Oleh karena itu, pertanggung jawaban notaris juga mencakup kebenaran isi akta dan memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan undang-undang, sehingga notaris dapat dimintai pertanggung jawaban jika dalam akta autentik ada hal yang bertentangan dengan undang-undang. Tidak dapat dibenarkan secara hukum dan merupakan upaya penyelundupan hukum untuk membuat perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan hak milik atas tanah.

Secara jelas melanggar ketentuan yang tercantum dalam UUPA, yaitu pasal 26 ayat (2), karena notaris berperan dalam pembentukan struktur *nominee* hak atas tanah serta dalam praktiknya. Karena itu, notaris bertanggung jawab untuk memberikan pelatihan hukum terkait pembuatan akta autentik dalam hal ini.

Sebenarnya, notaris memiliki hak untuk menolak membuat akta yang menunjuk kandidat untuk hak atas tanah, tetapi jika notaris bersedia membuatnya, notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban. Notaris memiliki tanggung jawab sebagai pejabat umum untuk mencegah pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang. Kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum dan kewajiban membacakan akta di depan para pihak dan saksi merupakan tanggung jawab notaris.

Tanggung jawab hukum notaris timbul dari tugas dan wewenang yang diperoleh dalam memenuhi sumpah jabatannya (Prakoso, Wibby Yuda, dan Gunarto, 2017:775). Notaris bertanggung jawab kepada pihak apabila pihak tersebut menganggap bahwa perbuatan yang dilakukan oleh notaris itu merugikan. Notaris dan para pihak bekerja sama untuk membuat kontrak nyata, yang menciptakan hak dan kewajiban kedua belah pihak. Hak notaris adalah untuk

dibayar (honorarium) untuk layanan hukum yang dia berikan. Tugas Notaris Pasal 16 ayat (1) UUJN antara lain berhubungan dengan jujur, mandiri, teliti dan tidak memihak kepada siapapun (bersifat netral) dan menjaga kepentingan klien dari perlakuan hukum, kecuali klien mempunyai alasan untuk menolak, dilindungi di bawah Sumpah Jabatan Kerahasiaan kontrak, kecuali ditentukan lain oleh hukum, akta tersebut dibacakan di hadapan panitera yang mengatur bahwa harus ada dua orang saksi dan ditandatangani oleh panitera, saksi dan notaris. Dalam pembuatan akta yang nyata, para pihak berhak atas jaminan kepastian hukum atas akta yang dibuat oleh notaris di hadapan notaris. Kewajiban para pihak adalah memberikan keterangan yang sebenarnya, yang kemudian akan dituangkan dalam bentuk akta oleh notaris, selain itu para pihak juga harus memberikan identitas lengkap kepada notaris.

Secara umum, pemilikan hak atas tanah diatur dalam Pasal 41 dan 42 UUPA dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 yang meliputi hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak guna atas tanah. Dasar hukum Pasal 42 UUPA adalah Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Berbagai hak atas tanah (Pasal 4 jo Pasal 76 UUPA).

Dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA juga ditentukan bahwa WNI dapat memiliki hubungan yang cukup dengan bumi, air dan ruang angkasa, yang berarti hanya WNI yang dapat memiliki hak milik. Berdasarkan UUPA, kepemilikan, hak pakai hasil dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang asing atau investor. Orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia dan penanam modal asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah dalam bentuk hak pakai hasil. Bagi WNI yang berpindah kewarganegaraan, atau orang asing yang memperoleh hak selain hak pakai hasil karena pewarisan, maka hak itu harus beralih dalam waktu satu tahun sejak peralihan kewarganegaraan atau perolehan hak itu, sebaliknya bila peralihan itu tidak dilakukan sesudahnya, maka hak atas tanah menjadi milik negara, dan peralihan hak atas tanah menjadi tidak sah sesuai dengan Pasal 21 ayat (2) jo Pasal 30 ayat (2) dan Pasal 35 ayat (2) UUPA. Oleh karena itu, tidak mungkin bagi orang asing untuk memperoleh hak atas tanah dalam sistem hukum pertanahan selain hak pakai hasil.

Menurut UUPA hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang atau investor asing. Pasal 26 ayat (2) UUPA bahkan menyatakan :

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Pembuatan perjanjian *nominee* biasanya dilakukan melalui serangkaian akta, termasuk pembuatan surat kuasa kategoris untuk hak atas tanah. Sebagaimana diketahui ilmu hukum, pada hakekatnya berarti kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang atas sesuatu atau seseorang, sehingga menyebabkan salah

satu dari mereka mengadakan hubungan hukum. Menurut Boddy Harsono, setiap hak atas tanah memberikan kuasa untuk menggunakan tanah tertentu untuk keperluan tertentu. Jadi hak atas tanah juga berarti kekuasaan yang diberikan kepada seseorang secara hukum atas sebidang tanah, sehingga salah satunya juga menimbulkan suatu hubungan hukum. Pada dasarnya setiap orang dapat memiliki hak atas tanah tanpa memandang status kewarganegaraannya, sehingga orang asing dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia, asas ini tercermin dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, Perbedaan hanya terjadi pada jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki seseorang. Hak atas tanah yang mewujudkan kepastian hukum dan keadilan tidak dapat dipisahkan dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang menciptakan kemakmuran. Kepastian dan keadilan saja tidak dapat menciptakan kemakmuran tanpa guna dan pemanfaatan. Sebaliknya, pemanfaatan dan eksploitasi semata tidak dapat memberikan kemakmuran yang adil dan pasti tanpa adanya kepastian dan keadilan, yang merupakan cita-cita kemerdekaan (Soeromi Hardjo 2009).

Praktek perjanjian *nominee* di Indonesia tentang pemilikan hak atas tanah selalu berbentuk akta nyata dengan maksud untuk memperoleh kepastian hukum dan sebagai alat bukti yang sempurna jika terjadi perselisihan di kemudian hari. Pada hakekatnya suatu perjanjian *nominee* untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang asing secara tidak langsung melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga keberadaan akta perjanjian *nominee* yang bonafid tidak sah sebagai alat bukti. Dalam hal ini, notaris/PPAT memiliki peran strategis dalam pembuatan akta jual beli dan paket akta lainnya untuk mengalihkan hak secara tidak langsung dari calon yang tertera pada akta hak milik kepada orang asing yang merupakan pemilik sebenarnya (*true owner*). Dan penerima manfaat, kepentingan atau keuntungan (*beneficial owner*). Beberapa orang asing datang kepadanya untuk menandatangani perjanjian *nominee*, tetapi notaris disarankan untuk menggunakan hak pakai atau hak sewa, karena jika hak milik digunakan, maka ada risiko bagi para pihak di kemudian hari atau jika sengketa timbul dan berakhir di pengadilan Litigasi ditangani oleh notaris.

Oleh karena itu untuk menghindari orang asing menguasai hak atas tanah di Indonesia diperlukan kerjasama yang baik antara masyarakat, pemerintah dan notaris agar tidak memfasilitasi orang asing yang ingin memperoleh hak atas tanah di Indonesia, karena hal tersebut bertentangan dengan undang-undang.

Sebagai pejabat publik, notaris memberikan pelayanan kepada masyarakat, menggunakan perilaku nyata sebagai alat bukti yang sempurna dalam proses hukum, serta terikat dengan disiplin dan norma profesi yang ketat. Demikian pula notaris dalam menjalankan tugasnya harus tunduk dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila syarat-syarat pembuatan akta tidak memenuhi atau melanggar peraturan perundang-undangan maka notaris yang baik harus menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lainnya hukum dan peraturan yang berlaku.

## **KESIMPULAN**

- a. Perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerduta. Perjanjian *nominee* yang digunakan oleh WNA harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu:

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap untuk membuat suatu perjanjian; Mengenai suatu hal tertentu; dan Sesuatu sebab yang halal. Terkait dengan hal ini maka, perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari WNI kepada WNA 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.

- b. Di dalam perjanjian *nominee* syarat objektif suatu sebab yang halal tidak dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya dari semula suatu perjanjian dan/atau suatu perikatan dianggap tidak pernah dilahirkan/ tidak pernah ada. Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula karena tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Arba, H. M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Boediono, Herlien. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bandung Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Cristine, Natalia. 2006. "Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Asing)." Universitas Indonesia, Depok.
- Damayanti Saputri, Andina. 2015. "Perjanjian Nomine Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Study Putusan Pengadilan Tinggi Nomor:12/Pdt/2014/PT.DPS)." *Repetorium*.
- Dr. Subekti and Veronika Sri Lestari Nugraheni. 2020. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tepak Dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli*. Surabaya : Jaka Media.
- HS, Salim. 2001. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Proyek Penelitian Dan Pengabdian Pada Masyarakat*. Jakarta.
- Indonesia. 1960. Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara RI Tahun 1960, Nomor 104. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Indonesia. 1963. Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Lembaran Negara Tahun 1963, Nomor 61. Jakarta
- Jayanti, Utami. 2018. "Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Rumah Temoat Tinggal Oleh Warga Negara Asing Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomer 29 Tahun 2016." *Hukum Kenotariatan* 3:353.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

- Maman Suherman, AD, and J Satrio. 2010. *Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan Dan Kewenangan Bertindak Berdasarkan Batasan Umur)*. 1st ed. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Prawesthi, Wahyu, and Nur Handayati. 2017. "Analisis Yuridis Pemberian Ganti Rugi Dalam Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Fakultas Hukum*.
- Roestamy, Martin. 2011. *Konsep-Konsep Kepemilikan Property Bagi Asing*. Bandung: PT Alumni Bandung.
- Rosando, and Ferrry Abraham. 2017. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Indonesia Yang Melaksanakan Perkawinan Campuran." *Ilmu Hukum*.
- S.W Sumardjono, Maria. 1994. *WNA Dan Pemilikan Hak Milik Terselubung* . Jakarta: Kompas.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana.
- Soemarja, F. X. 2015. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. Jakarta: STPN Press.
- Soeromi Hardjo, Soedjarwo. 2009. *Mengkritisi Undang-Undang Pokok Agraria* . Jakarta: Cerdas Pustaka.
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. jakarta: sinar grafika.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Cetakan X. Bandung: PT Cintra Aditya.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945
- Wijaja, Gunawan. 2008. "Penanaman Modal Baru Serta Permasalahan Dalam Praktik ." *Jurnal Hukum Dalam Perspektif UUPT Baru Dan UU Pasar Modal* 3(4):43.
- Wily Ardi Yohanis. 2013. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Oleh Warga Negara Asing Di Wilayah Indonesia Mneurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960." *FH Universitas Mataram*.