

**LARANGAN PEMILIK HAK MILIK ATAS TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn)**

Oleh :

**MUHAMMAD LUTHFI PRANATA
02022682327045**

Dosen Pembimbing :

- 1. Dr. Meria Utama, S.H., LL.M**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
2025**

**LARANGAN PEMILIK HAK MILIK ATAS TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

**MUHAMMAD LUTHFI PRANATA
02022682327045**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 1 Juli 2025**

Palembang,

Pembimbing I,



**Dr. Meria Utama, S.H., LL.M
NIP 196606171990011001**

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP

**Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof, Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP 198109272008012013**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Prof, Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP 196606171990011001**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**LARANGAN PEMILIK HAK MILIK ATAS TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

Diajukan oleh :

**NAMA : MUHAMMAD LUTHFI PRANATA
NIM : 02022682327045**

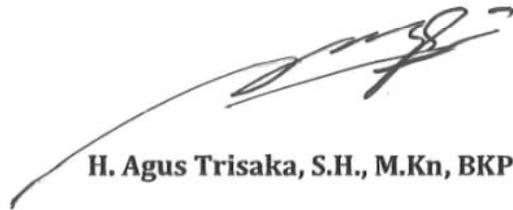
**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)**

Pembimbing I,

Pembimbing II,



**Dr. Meria Utama, S.H., LL.M
NIP 196606171990011001**



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



**Prof, Dr. Iza Rumesten RS, S.H., M.Hum
NIP 198109272008012013**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**LARANGAN PEMILIK HAK MILIK ATAS TANAH
BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA**

Disusun Oleh:

Nama : Muhammad Luthfi Pranata

Nim: 02022682327045

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan
Lulus Pada hari Selasa, Tanggal 1 Juli 2025 serta telah diperbaiki
Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Meria Utama, S.H., LLM

(.....)

Sekretaris: H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

(.....)

Anggota 1 : Prof. Dr. H. Joni Emirzon S.H., M.Hum

(.....)

Anggota 2 : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum

(.....)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama	: Muhammad Luthfi Pranata
NIM	: 02022682327045
Alamat	: Ds. Sukarami Kec.Kikim Barat Kab. Lahat
Asal Instansi	: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun diperguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 1 Juli 2025



[Handwritten Signature]

Muhammad Luthfi Pranata
02022682327045

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“LARANGAN PEMILIK HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA”** yang juga merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan sebagai berikut:

1. Bapak Prof, Dr. H. Joni Emirzon, S.H.,M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya salah satu orang yang menjadi panutan dalam mengembangkan proses berpikir saya;
3. Ibu Vegitya Ramadhani Putri S.H., S.Ant., M.A., LL.M selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Zulhidayat. S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya ;
5. Ibu Dr. Meria Utama, S.H., LL.M selaku pembimbing dalam penulisan Tesis ini yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal penulisan hingga perkuliahan ini selesai;
6. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP selaku pembimbing dalam penulisan Tesis ini yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dari awal penulisan hingga perkuliahan ini selesai.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa, serta selalu memberi dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
8. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang

9. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;

Serta semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu dalam tesis ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam menyelesaikan tesis ini, nama kalian tetap tertulis di dalam hati saya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini belum sempurna, baik dari segi materi maupun penyajiannya. Saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan dalam penyelesaian tesis ini. Penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan hal-hal yang bermanfaat dan menambah wawasan bagi para pembaca,

Palembang, 1 Juli 2025



Muhammad Luthfi Pranata
02022682327045

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

**“hal-hal yang sudah diketahui umum tidak perlu dibuktikan”
-Pasal 184 ayat (2) KUHP**

Tesis ini saya persembahkan kepada:

- 1. Allah SWT, Tuhanku Yang Maha Esa;**
- 2. Orang Tuaku Tersayang;**
- 3. Saudara Perempuan Tersayang;**
- 4. Keluarga Besarku yang kubanggakan;**
- 5. Sahabat Dan Rekan-Rekan Seperjuangan;**
- 6. Universitas Sriwijaya dan Seluruh Civitas Akademik.**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya hanturkan kepada Allah SWT, oleh karena berkat rahmat perlindungan-Nya, anugrah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasihnya yang besar akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **"LARANGAN PEMILIK HAK MILIK ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA"** untuk memenuhi salah satu prasyarat dalam mencapai Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan karena menyadari segala keterbatasan yang ada. Masih terdapat banyak kekurangan yang juga disebabkan oleh terbatasnya ilmu pengetahuan, dan pengalaman yang penulis miliki. Oleh karena itu demi sempurnanya tesis ini, penulis sangat membutuhkan dukungan dan sumbangsih pikiran yang berupa kritikan dan saran yang bersifat membangun. Penulis berharap tesis ini dapat menghadirkan manfaat bagi para pembaca dan berkontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang ilmu hukum.

Akhir kata semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya selalu. Amin YRA

Palembang, 1 Juli 2025



Muhammad Luthfi Pranata
02022682327045

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	ii
HALAMAN KELAYAKAN TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK.....	xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	15
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Kerangka Teori.....	16
1. Grand Theory.....	16
2. Middle Theory	19
3. Applied Theory.....	22
F. Kerangka Konseptual.....	25
1. Hak Atas Tanah	25
2. Notaris.....	25
3. Perjanjian Nominee.....	26
G. Metode Penelitian	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Pendekatan Penelitian.....	28
3. Bahan Penelitian.....	29
a. Bahan Hukum.....	29

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	31
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	31
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	32
7. Jalannya Penelitian	32
BAB II.....	35
TINJAUAN TENTANG AKTA OTENTIK, NOTARIS, PERJANJIAN NOMINEE , DAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH	35
A. Akta Otentik.....	35
1. Pengertian Akta Otentik	35
2. Syarat Sah Akta Otentik	37
3. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik.....	38
B. Notaris	41
1. Pengertian Notaris.....	41
2. Kewenangan Notaris.....	43
C. Perjanjian Nominee	46
1. Pengertian Perjanjian Nominee.....	46
2. Unsur-Unsur Perjanjian Nominee.....	49
D. Kepemilikan Hak Atas Tanah	50
1. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	50
2. Subyek Hak Atas Tanah	53
3. Peralihan Hak Milik Atas Tanah	55
BAB III	58
PEMBAHASAN	58
A. Pengaturan Hukum Mengenai Larangan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi WNA.....	58
1. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria	59
2. Berdasarkan Undang-Undang Perkawinan.....	65
B. Bentuk Sanksi Terhadap Kelalaian Yang Dilakukan Notaris.....	70
1. Sanksi Berdasarkan Hukum Perdata	71
2. Sanksi Berdasarkan Hukum Pidana.....	73

3. Sanksi Berdasarkan Hukum Administrasi.....	76
4. Sanksi Berdasarkan Kode Etik Notaris	79
C. Langkah Preventif Di Kemudian Hari Agar Notaris Tidak Membuat Perjanjian Nominee Untuk WNA.....	82
BAB IV.....	90
PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan.....	90
B. Rekomendasi.....	91
DAFTAR PUSTAKA	93

ABSTRAK

Perjanjian nominee yang telah melibatkan Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing tersebut telah menciptakan ketidakpastian hukum dan termasuk pada tindakan untuk menyelundupkan hukum terhadap kepemilikan hak tanah di Indonesia, selain melalui perjanjian nominee, warga negara asing ini juga berusaha mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia dengan memanfaatkan celah hukum yang ada yaitu melalui perkawinan campuran. Adapun tujuan dari penelitian ini yaitu mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA, sanksi terhadap kelalaian yang dilakukan notaris serta langkah preventif di kemudian hari agar notaris tidak membuat perjanjian nominee untuk WNA. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil dari penelitian ini diketahui bahwa telah adanya pengaturan hukum mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA di Indonesia berdasarkan pada ketentuan dalam Pasal 21 Ayat (3), Pasal 21 Ayat (2), dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA namun mengenai kepemilikan hak atas tanah pada perkawinan campuran sendiri belum adanya larangan secara tegas. Sanksi bagi notaris atas kelalaiannya membuat perjanjian nominee bagi para maka dapat dikenakan empat jenis sanksi yaitu sanksi secara perdata, pidana, administrasi dan berdasarkan pada kode etik notaris. Selain itu, Langkah preventif yang dapat dilakukan yaitu dengan dengan membuat peraturan terkait perjanjian nominee secara khusus untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari dan melakukan pengawasan secara rutin terhadap notaris-notaris yang berada di wilayah yang biasanya sering diminati untuk oleh WNA untuk dimiliki sehingga diharapkan dapat meminimalisir terjadinya pembuatan perjanjian nominee oleh notaris dikemudian hari

Kata Kunci : *Perjanjian Nominee, Notaris, Hak Atas Tanah*

Pembimbing I,



Dr. Meria Utama, S.H., LL.M

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan



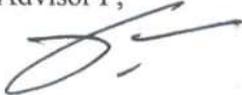
Prof, Dr. H. Iza Rumesten S.H., M.Hum
NIP 198109272008012013

ABSTRACT

The nominee agreement involving Indonesian and foreign citizens has created legal uncertainty and included in the act of smuggling the law on land ownership rights in Indonesia, in addition to through nominee agreements, these foreign citizens also try to obtain land ownership rights in Indonesia by exploiting existing legal loopholes is through mixed marriages. The purpose of this study was to determine and analyze the legal regulations of law regarding the prohibition of land ownership rights for foreign nationals, sanctions for negligence committed by notaries and preventive steps in the future so that notaries do not make nominee agreements for foreign nationals. This study was a normative legal study using primary, secondary, and tertiary legal materials. The results of this study showed that there were legal regulations regarding the prohibition of land ownership rights for foreign nationals in Indonesia based on the provisions in Article 21 Paragraph (3), Article 21 Paragraph (2), and Article 26 Paragraph (2) of the UUPA(basic agrarian law), but regarding land ownership rights in mixed marriages themselves, there is no explicit prohibition. Sanctions for notaries for their negligence in making nominee agreements for the notaries can be subject to four types of sanctions, namely civil, criminal, administrative sanctions and based on the notary code of ethics. In addition, preventive steps that can be taken are by making regulations related to nominee agreements specifically to prevent disputes in the future and conducting routine supervision of notaries in areas that are usually often sought after by foreign nationals to own so that it is hoped that it can minimize the occurrence of nominee agreements by notaries in the future

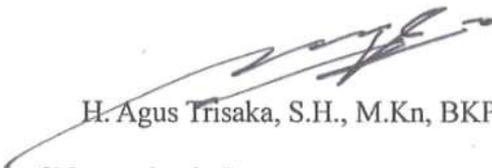
Keywords: Nominee Agreement, Notary, Land Rights

Advisor I,



Dr. Meria Utama, S.H., LL.M

Advisor II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP

Head of the Master of Notary Study Program

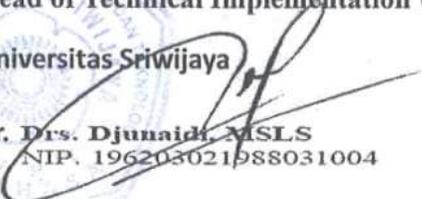


Prof. Dr. Iza Rumesten RS,S.H.,M.Hum

NIP. 198109272008012013

Head of Technical Implementation Unit for Language

Universitas Sriwijaya



Dr. Drs. Djunaedi, M.SLS

NIP. 196203021988031004



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah bagi bangsa Indonesia adalah sesuatu yang bersifat asasi dan merupakan unsur yang sangat rentan dan urusan leluhur dan turun temurun, menyangkut harga diri atau marwah satu keluarga dalam kehidupan masyarakat berbangsa dan bernegara. Hubungan di antara orang dengan tanah adalah hubungan yang bersifat abadi. Dalam hukum tanah, hak bangsa merupakan hak spiritual dan historikal yang dimiliki oleh setiap bangsa Indonesia, dalam hubungan dengan tanah dan tumpah darah sebagai gambaran jiwa yang patriotik dan merupakan perekat kedaulatan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI).¹ Pengaturan Hak Bangsa dikemukakan pada Pasal 1 ayat (1) UUPA yang berbunyi, “seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”.

Sistem pertanahan nasional sendiri telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut “UUPA” yang dalam jiwanya (spiritnya) mencakup pengaturan tentang bumi, air dan sumber daya alam lain.²

¹ Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, cet. Ke-1, Bandung: PT. Alumni, 2011, hlm. 5.

² Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, cet. Ke-1, Bandung: PT. Alumni, 2013, hlm. 2

Seperti dari UUPA ini tentunya bersumber dari Undang-Undang Dasar 1945 selanjutnya disebut UUD 1945. Disebutkan di dalam batang tubuhnya melalui Pasal 33 ayat (3) yang berbunyi, “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.³

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk Menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁴ Hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁵ Salah satu hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA ialah hak milik. Pengertian hak milik sendiri dijelaskan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA yaitu:⁶ “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6.” Pengertian Hak Milik atas tanah yang ditetapkan dalam UUPA menunjukkan bahwa Hak Milik merupakan hak atas tanah yang memberikan wewenang lebih kepada subjeknya apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

³ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3).

⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah, Jakarta : Kencana Prenadamedia* ,2015, hlm.21.

⁵Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm.8

⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 20 ayat (1).

Hak milik merupakan induk dari hak guna bangunan, hak sewa bangunan, dan juga hak pakai. Dimana hak milik tersebut hanya berlaku bagi warga Negara Indonesia (WNI) sedangkan orang asing tidak diperbolehkan menguasai tanah sebagai hak milik sebagaimana dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960 pasal 26 ayat (2) dimana apabila orang asing mendapat hak milik maka tanah tersebut dikuasai oleh Negara.⁷ Warga Negara Indonesia memiliki hak penuh atas tanah yang dimilikinya, sehingga ia berhak untuk memindahtangankan hak miliknya dengan menukarkan, mewariskan, menghibahkan, serta menjual kepada pihak lain.⁸ Dengan ketentuan pada Pada Pasal 20 ayat (1) UUPA, bukan berarti bahwa sifat yang melekat pada Hak Milik (seperti hak terkuat dan terpenuh) merupakan hak mutlak dan tidak terbatas, karena dalam situasi dan kondisi tertentu Hak Milik bisa dibatasi. Pembatasan ini diatur pada Pasal 6, Pasal 7, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 21 ayat (1) UUPA kemudian Pasal 26 ayat (2).

Hal ini dimaksudkan sebagai langkah untuk menghindari agar tanah di Indonesia yang dikuasai oleh negara atau milik perorangan sebagai warga negara Indonesia tidak habis dikuasai oleh warga asing yang ingin membangun usaha maupun ingin bertempat tinggal di Indonesia. Bila hal ini tidak dijaga dan tidak adanya ketentuan yang mengatur, maka dalam jangka panjang tidak bisa dipungkiri bila dikemudian hari akan banyak

⁷ Rokilah, Mia Mukaromah. *Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing, AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2 No. 2, 2018, hlm. 138.

⁸ A. P. Parlindungan, *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju, 2003. hlm. 28-29.

warga negara asing yang menguasai tanah di Indonesia baik sebagai tempat tinggal maupun menjadi ladang usaha mereka dalam bentuk industri, restoran maupun menguasai dibidang pariwisata. Dengan demikian masyarakat akan merasa seperti didatangi oleh penjajah, yang dengan sewenangnyanya dapat menguasai setiap sudut lahan yang memiliki potensi dan nilai ekonomi. Akibatnya kesejahteraan bagi masyarakat akan berkurang bahkan tidak ada. Oleh karena itu Hak Milik oleh orang asing di Indonesia dengan tegas dilarang oleh Undang-undang.⁹

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

⁹ M. Edwin Azhari, dkk, Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1, 2018, hlm.44.

dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum yang digunakan sebagai cara untuk memperoleh kepemilikan tanah oleh WNA.¹⁰

Dalam praktiknya, penguasaan tanah oleh WNA tidak bisa terhindarkan. Hal itu dikarenakan Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan yang memiliki kekayaan alam di mana selalu menarik minat negara asing. WNA yang berdatangan ke Indonesia, selain karena bertujuan untuk wisata, juga untuk melakukan investasi yang biasanya dilakukan di bidang properti seperti tanah, villa maupun hotel. Investasi tersebut seringkali diiringi dengan keinginan untuk memiliki hak kepemilikan atas properti tersebut yang dilakukan dengan cara jual beli tanah. Oleh karena WNA dilarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, maka cara yang digunakan adalah dengan melakukan perjanjian nominee antara WNA dan WNI, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan WNI yang ditunjuk sebagai nominee untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.¹¹

Perjanjian nominee dapat berbentuk notariil dan dibawah tangan, tetapi pada prakteknya kebanyakan dibuat secara notariil karena akta notariil memiliki kekuatan pembuktian sempurna. pada prakteknya

¹⁰ Khairunnisa, Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing, *Jurnal Al-Adalah : Jurnal Hukum dan Politik Hukum*, Vol.7 No. 2, 2022, hlm.154.

¹¹ Wahyuni Hartono, dkk, Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee, *Amanna Gappa*, Vol. 30 No.1, 2022, hlm.36.

perjanjian nominee dibuat dengan beberapa bentuk perjanjian, diantaranya :¹²

1. Akta Jual Beli
2. Perikatan Jual Beli
3. Kuasa Menjual
4. Pernyataan (kepemilikan atas objek jual-beli)
5. Pengakuan Utang Piutang
6. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT)

Ciri- ciri dari akta perjanjian nominee yaitu para pihaknya perempuan tetapi kadang kala para pihaknya laki-laki atau kombinasi laki-laki dan perempuan, tergantung dari para pihak yang datang ke Notaris. Dari akta perjanjian dibawah yang khusus berhuruf tebal, dapat dimaksudkan bahwa:¹³

- a) Warga negara Indonesia telah membeli sebidang tanah hak milik dari WNI lain;
- b) Warga negara Indonesia kemudian menyatakan dalam membeli tanah hak milik tersebut menggunakan uang warga negara asing untuk membayar pembelian;
- c) Warga negara Indonesia menjanjikan warga negara asing bahwa tanah hak milik itu diserahkan penguasaannya kepada warga negara asing untuk waktu tidak terbatas, ini tentunya

¹² M. Edwin Azhari, dkk, *Op.cit*, hlm.45.

¹³ Neila Hasibuan, Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Notariil*, Vol. 1 No.1, 2016, hlm.48.

bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang dengan cara apapun tanah hak milik tidak boleh dimiliki oleh warga negara asing.

Praktik pinjam nama dalam peraturan perundang-undangan jelas tidak di bolehkan karena banyak dampak negatif atas pembuatan akta ini. Pinjam nama (nominee) ini banyak menimbulkan permasalahan hukum terhadap pihak yang terlibat di dalam praktik pinjam nama ini. Meskipun perjanjian nominee bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun dalam praktiknya masih kerap diterapkan khususnya oleh seseorang yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu dengan seseorang yang dapat menjadi subjek hak atas tanah, seperti Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia. Penggunaan perjanjian nominee oleh Warga Negara Asing ini pada umumnya memiliki tujuan untuk memiliki atau menguasai hak milik atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia, yang telah jelas dilarang oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.¹⁴

Proses perjanjian nominee umumnya dapat dilaksanakan melalui beberapa tahap, yang diawali dengan Kesepakatan Pendahuluan, di mana kedua belah pihak dalam perjanjian nominee mengadakan kesepakatan pendahuluan yang bentuknya lisan mengenai keinginan para pihak untuk

¹⁴ Clarine Neonardi, Gunanegara, Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee, *Journal of Comprehensive Science*, Vol.1 No.4, 2022, hlm. 820.

membeli sebidang tanah hak milik oleh warga negara Indonesia dengan biaya dari warga negara asing, yang kemudian disetujui sehingga nantinya tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing. Pada umumnya dalam kesepakatan tersebut akan disetujui pula mengenai sejumlah *fee* yang akan dibayar oleh warga negara asing kepada warga negara Indonesia. Tahap selanjutnya akan dilakukan Pembelian Tanah. Warga negara Indonesia membeli tanah hak milik menggunakan biaya dari warga negara asing, setelah dibeli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat maka tanah tersebut akan didaftarkan atas nama warga negara Indonesia nominee pada Kantor Pertanahan setempat, demikian tanah tersebut secara juridis kemudian menjadi milik warga negara Indonesia dari nominee.¹⁵

Dengan didaftarkannya menjadi dan atas nama WNI pada sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dibeli atau dibayar oleh WNA tersebut maka untuk memperoleh perlindungan hukumnya, di antara WNA dengan WNI dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam suatu akta pernyataan yang isinya menyebutkan bahwa WNI adalah orang yang hanya dipinjam namanya dalam bukti hak milik atas tanah (sertifikat), sedangkan pemilik sesungguhnya adalah WNA tersebut.¹⁶ Selain itu, perjanjian nominee antara WNA dan WNI terkait kepemilikan tanah ini, tidak dapat dilepas-

¹⁵ Neila Hasibuan, Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Notariil*, Vol. 1 No.1, 2016, hlm.47.

¹⁶ *Ibid.*

pisahkan dari peran seorang Notaris / PPAT. Dalam prakteknya, kebanyakan WNA dan WNI menggunakan jasa seorang Notaris / PPAT untuk melegalkan perjanjian nominee dan membuat akta-akta yang dikehendaki oleh kedua belah pihak. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT tergantung kepada kesepakatan bersama dengan pertimbangan - pertimbangan yang disampaikan oleh Notaris / PPAT untuk memperkuat dan mengikat kedua belah pihak.¹⁷

Praktik nominee atau pinjam nama oleh warga negara asing ini sendiri sering terjadi di Bali sebagaimana pernyataan anggota Komisi II DPR RI, Ongku P. Hasibuan. Berdasarkan laporan dari Kantor Pertanahan (Kantah) Kota Denpasar bahwa terdapat sekitar 3.000 sertifikat tanah "melayang" yang belum didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah "melayang" merupakan surat sah kepemilikan tanah, tetapi lokasi tanahnya tidak diketahui dan dari 3.000 sertifikat tanah melayang tersebut, 50 di antaranya teridentifikasi sebagai nominee. Kemungkinan masih ada nominee lainnya di antara sertifikat melayang yang belum terdeteksi.¹⁸

Selain dengan menggunakan perjanjian nominee dengan orang lain untuk menguasai tanah yang ada di Indonesia, warga negara asing ini juga

¹⁷ Yosia Hetharie, Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *SASI*, Vol. 25 No. 1, 2019, hlm.29.

¹⁸ Deri Dahuri, 2024, "Praktik WNA Pinjam Nama WNI Terkait Kepemilikan Lahan di Bali Bisa Jadi Bom Waktu". Diperoleh dari <https://sokoguru.id/hukum/praktik-wna-pinjam-nama-wni-terkait-kepemilikan-lahan-di-bali-bisa-jadi-bom-waktu> diakses pada 14 September 2024, pukul 17:05 WIB.

melakukan pernikahan campuran dengan warga negara Indonesia agar dapat menguasai tanah di Indonesia. Terkait harta benda dalam perkawinan yang berupa tanah dalam hukum perkawinan Indonesia (perkawinan campuran) tidak ada pengaturan yang mengarah pada larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing. Hal demikian berbeda dengan hukum yang berlaku di Thailand. Bagi warga negara Thailand semenjak tahun 1999, baik laki-laki maupun perempuan yang menikah dengan orang asing diperbolehkan membeli tanah, dengan syarat pihak orang asing harus membuat pernyataan bahwa ia tidak akan mengklaim tanah yang dibelinya sebagai miliknya.¹⁹

Hingga saat ini pengaturan demikian tidak ada di Indonesia, sehingga kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing melalui perkawinan dengan WNI terus berlangsung dan sukar untuk dikendalikan. Bagi orang asing modus menikahi WNI adalah cara yang populer untuk mendapatkan tanah hak milik. Orang asing dalam upayanya mendapatkan tanah hak milik ini dilakukan secara terselubung yaitu dengan menikahi WNI dan dengan cara pinjam nama. Orang yang dipinjam namanya, bisa WNI yang dinikahi (suami/isteri) ataupun WNI lain.²⁰ Melalui pernikahan ini WNA bisa lebih mudah untuk dapat melakukan praktik pinjam nama yaitu dengan nama pasangannya sendiri. Selain itu, WNA juga dengan sengaja mengawini WNI yang mempunyai tanah Hak Milik, dengan tujuan agar Hak Milik itu

¹⁹ FX. Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, Yogyakarta: STPN Press, 2015, hlm. 265.

²⁰ Ibid, hlm. 269.

diperolehnya. Seperti diketahui dengan membuat perjanjian kawin harta campur, maka antara suami-istri terjadi harta bersama secara menyeluruh, termasuk tanah Hak Milik kepunyaan suami/istri sebelum perkawinan berlangsung.²¹

Salah satu contohnya banyak terjadi di pulau Bali, beberapa oknum warga negara asing (WNA) justru menggunakan pernikahan untuk memiliki lahan di Bali. Gubernur Bali, I Wayan Koster menyatakan jika beberapa oknum WNA ini sengaja menikah dengan WNI, khususnya warga lokal Bali. Cara ini dilakukan untuk menyasati aturan yang membatasi hak atas tanah oleh WNA di Indonesia.²² Selain banyak terjadi di pulau Bali, terdapat juga satu kasus yang terjadi di Kecamatan Ruteng Kabupaten Manggarai-Flores di Menjerite, Manggarai Barat pada tahun 2017, yakni Robert seorang warga negara Australia yang mengaku memiliki hak atas tanah, dimana tanah itu dimiliki atas nama Fauziah yang merupakan warga negara Indonesia suku Bugis. Robert mengatakan bahwa Fauziah adalah istrinya namun ia tidak menyebutkan kapan mereka menikah dan Robert tetap mengakui bahwa tanah tersebut adalah tanah miliknya.²³

²¹Angel Anggriani Suwuh, Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Melalui Nomine Agreement Bagi Warga Negara Asing, *Lex Administratum*, Vol. IV No. 4, 2016, hlm.148.

²²Masya Famely Ruhulestin, 2003, "Nikahi Warga Lokal Jadi Strategi WNA Kuasai Lahan di Bali, Bagaimana Aturannya?" Diperoleh dari : <https://www.kompas.com/properti/read/2023/06/30/130000221/nikahi-warga-lokal-jadi-strategi-wna-kuasai-lahan-di-bali-bagaimana?page=all> diakses pada 21 Februari 2025, pukul 19:02 WIB.

²³Gregorius Afioma, 2017, "Kasus Menjerite Ungkap Modus Kepemilikan Tanah WNA di Mabar". Diperoleh dari <https://floresa.co/pilihan-editor/26076/2017/01/17/kasus-menjerite-ungkap-modus-kepemilikan-tanah-wna-di-mabar> diakses pada 22 Februari 2025 pukul 13:05 WIB.

Dengan adanya perkawinan campuran di Indonesia, berpengaruh terhadap kepemilikan harta bersama dalam perkawinan. Harta bersama dalam perkawinan menurut Pasal 35 UU Perkawinan didefinisikan sebagai “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama; Harta bawaan dari masing-masing suami dan isteri dan harta benda yang diperoleh masing-masing sebagai hadiah atau warisan, adalah di bawah penguasaan masing-masing sepanjang para pihak tidak menentukan lain.”. Harta bersama dalam perkawinan juga dapat berupa penguasaan hak milik pada objek tertentu. Penguasaan hak milik yang paling sering menjadi objek yaitu hak milik atas tanah. Dimana, WNA karena tidak memiliki hak atas tanah, dapat menggunakan nama istri atau suaminya yang WNI untuk dapat menguasai tanah yang ada di Indonesia.²⁴

Berdasarkan penjelasan tersebut maka, untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia, WNA biasanya akan melakukan perjanjian nominee dengan WNI lain ataupun juga melakukan perkawinan campuran dengan WNI. Tindakan dari para WNA yang berusaha mendapatkan hak milik melalui perjanjian nominee tidak dapat terlepas dari peran seorang notaris didalamnya. Tanpa adanya peran seorang notaris maka akta yang termasuk dalam perjanjian nominee tersebut tidak dapat dibuat. Selain itu, notaris telah mengetahui bahwa akta yang dibuatnya merupakan perjanjian nominee namun notaris masih tetap membuat perjanjian tersebut. Padahal pembuatan perjanjian ini tidak boleh dilakukan karena

²⁴ Indah Jacinda, Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum, *ADIL: Jurnal Hukum Vol. 9 No.2*, hlm. 63.

perjanjian nominee ini pada umumnya digunakan oleh Warga Negara Asing dengan tujuan untuk memiliki atau menguasai hak milik atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia, yang telah jelas dilarang oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Akta-akta yang termasuk akta perjanjian nominee sebagaimana dalam kasus diatas memiliki tujuan untuk mengalihkan secara tidak langsung hak milik dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing, sehingga warga negara asing dapat mempunyai aset-aset tanah atau properti di Indonesia. Hal ini karena tidak adanya aturan jelas yang mengatur mengenai penguasaan atas tanah oleh warga negara asing, dengan adanya kelemahan ini kemudian dimanfaatkan oleh warga negara asing dengan peran dari seorang notaris untuk memperlal warga negara Indonesia sehingga dapat menguasai tanah di Indonesia.²⁵ Selain itu, karena ketidaktahuan dan kurangnya pemahaman warga negara Indonesia sendiri mengenai sistem hukum di Indonesia juga dapat memberikan kesempatan kepada warga negara asing untuk dapat memanfaatkan ketidaktahuan tersebut dengan cara menikahi warga negara Indonesia dengan modus untuk memperoleh Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan menggunakan nama isteri atau suaminya yang WNI.

²⁵ Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan, Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia, *Khatulistiwa Law Review*, Vol 2 No.2, 2021, hlm. 357.

Perjanjian nominee yang telah melibatkan Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing tersebut telah menciptakan ketidakpastian hukum dan termasuk pada tindakan untuk menyelundupkan hukum terhadap kepemilikan hak tanah di Indonesia. Ketidakpastian hukum ini berkaitan dengan sistem pendaftaran dan sistem publikasi pertanahan di Indonesia, dalam menentukan pihak mana yang merupakan pemilik sah atas suatu hak atas tanah dan juga dokumen kepemilikan yang dijadikan sebagai dasar dan alat bukti dalam menentukan pemilik yang sah, selain itu karena undang-undang yang ada saat ini masih membuka celah bagi WNA untuk mendapatkan hak milik melalui harta bersama pada perkawinan campuran dengan WNI, sehingga tindakan dari WNA untuk menguasai tanah di Indonesia baik dari perjanjian nominee atau melalui perkawinan campuran berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat yaitu Warga Negara Indonesia.

Berdasarkan pada penjelasan tersebut, maka penulis tertarik untuk membahas lebih lanjut dalam bentuk tesis yang berjudul “Larangan Pemilik Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia.”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan sebelumnya pada latar belakang diatas, maka adapun permasalahan yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA?

2. Bagaimana bentuk sanksi terhadap kelalaian yang dilakukan notaris ?
3. Bagaimana langkah preventif di kemudian hari agar notaris tidak membuat perjanjian nominee untuk WNA?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari rumusan masalah tersebut, berikut ini tujuan penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk sanksi terhadap kelalaian yang dilakukan notaris.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis langkah preventif di kemudian hari agar notaris tidak membuat perjanjian nominee untuk WNA.

D. Manfaat Penelitian

Berikut ini manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini secara teoritis diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan masukan dan memberikan sumbangsih pemikiran pada bidang ilmu hukum terutama hukum

kenotariatan yang memiliki kaitan dengan Larangan Pemilik Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

- a.) Secara praktis maka penelitian ini diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan sebagai pedoman kepada Notaris dan aparat penegak hukum terkait dengan pengaturan hukum mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA, sanksi terhadap kelalaian notaris dan langkah preventif di kemudian hari agar notaris tidak membuat perjanjian nominee bagi WNA.
- b.) Diharapkan dapat memberikan ilmu pengetahuan dan informasi bagi pembaca dan masyarakat mengenai Larangan Pemilik Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia.

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

Grand Theory yang akan digunakan pada penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum

dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁶

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.²⁷

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja

²⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59.

²⁷ Cst Kansil, dkk, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, hlm. 385.

yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁸Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁹

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori

²⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 23.

²⁹ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung, 2002, hlm. 82-83.

kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³⁰

Teori kepastian hukum digunakan dalam penelitian ini karena perjanjian nominee yang telah melibatkan Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing ini menyebabkan ketidakpastian hukum dan termasuk pada tindakan penyelundupan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Ketidakpastian hukum tersebut berkaitan dengan sistem pendaftaran dan sistem publikasi pertanahan di Indonesia.

2. Middle Theory

Middle Theory dalam penelitian ini akan menggunakan teori teori tanggung jawab. Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua)

³⁰ *Ibid*, hlm.95.

istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*).³¹

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: "Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan."³²

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti liability. Tanggung jawab adalah keadaan dimana seseorang wajib

³¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Jakarta: Rajawali Pres, 2009, hlm. 7.

³² *Ibid.*

menanggung segala perbuatannya bila terjadi hal yang tidak diinginkan boleh dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan.³³

Menurut teori Strict Liability, seseorang dapat dimintai pertanggungjawaban atas perbuatan tertentu meskipun ia tidak bersalah namun tetap terlibat dalam kejahatan tersebut. Singkatnya, seseorang akan dimintai tanggung jawab apabila melakukan suatu perbuatan yang melanggar hukum namun pertanggungjawaban juga dapat dilakukan terhadap seseorang yang tidak melakukan pelanggaran namun terlibat didalamnya. Dengan kata lain, jika seseorang tidak bersalah, maka ia tidak dapat dimintai pertanggungjawaban dan dihukum. Pada hakikatnya pertanggungjawaban merupakan suatu mekanisme yang diciptakan oleh hukum untuk memenuhi kesepakatan untuk menolak perbuatan tertentu. Kesepakatan ini dapat berupa aturan tertulis maupun tidak tertulis yang muncul dan berkembang di masyarakat.³⁴

Konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat

³³ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm 335

³⁴ Chairul Huda, *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan' menuju kepada' Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm 71

diberlakukan tindakan paksa. Namun tindakan paksa ini tidak mesti ditujukan terhadap individu yang diwajibkan “pelaku pelanggaran” namun dapat ditujukan kepada individu lain yang terkait dengan individu yang pertama dengan cara yang ditetapkan oleh tatanan hukum. Individu yang dikenai sanksi dikatakan “bertanggung jawab” atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.³⁵

3. Applied Theory

Pada penelitian ini applied theory yang digunakan yaitu teori perlindungan hukum. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.³⁶

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan

³⁵ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nusamedia, 2008, hlm 136.

³⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 595

kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁷

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.³⁸

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur

³⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 74.

³⁸ *Ibid*, hlm.53.

dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat³⁹.

Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah - kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia. Sedangkan, menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.⁴⁰

³⁹ *Ibid*, hlm. 54.

⁴⁰ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 2011, hlm.10.

Berdasarkan pada pengertian perlindungan hukum yang telah dijabarkan sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perlindungan hukum merupakan pengayoman yang diberikan terhadap hak-hak yang orang lain yang telah dilanggar sehingga nantinya dapat memberikan rasa aman terhadap orang yang telah dirugikan tersebut. Teori ini digunakan dalam penelitian ini untuk membahas lebih lanjut mengenai bentuk perlindungan hukum terhadap warga negara Indonesia atas akta kepemilikan hak atas tanah yang dibuat oleh notaris berdasarkan perjanjian nominee untuk dikuasai oleh warga negara asing.

F. Kerangka Konseptual

Berikut ini kerangka konseptual dalam penelitian ini yaitu :

1. Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak untuk menggunakan tanah, yang meliputi seperangkat wewenang, kewajiban serta larangan yang memungkinkan pemegangnya untuk melakukan sesuatu atas tanah tersebut. Kriteria atau yang menjadi tolak ukur yang membedakan hak atas tanah adalah apa yang boleh, tidak boleh, atau tidak boleh dilakukan, yang merupakan isi dari hak atas tanah tersebut.⁴¹

2. Notaris

⁴¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 283.

Notaris merupakan suatu jabatan yang diciptakan oleh Negara berdasarkan undang-undang. Seseorang yang memiliki gelar akademisi hukum, tidak dapat menjadi Notaris apabila tidak melalui pengangkatan yang dilakukan oleh Menteri.⁴² Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan UUJN) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:⁴³ “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

3. Perjanjian Nominee

Perjanjian Nominee adalah suatu kontrak tertulis antara dua pihak yang mana salah satu pihak setuju untuk melakukan suatu perbuatan hukum seolah-olah dia adalah pemegang saham atau direktur dari suatu perusahaan dan sebagainya. sedangkan perbuatan hukum tersebut dilakukan untuk

⁴² Hartanti Sulihandari & Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris Berdasarkan Peraturan perundang-Undangan Terbaru*, Jakarta: Dunia Cerdas, 2013, hlm.75.

⁴³ Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 1 Angka 2.

kebutuhan atau kepentingan pihak lain. Perjanjian nominee dibuat seakan-akan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang tengah berlaku sehingga terciptalah perjanjian antara warga negara asing sebagai penerima kuasa dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa, yang memberikan kuasa kepada warga negara asing untuk memegang hak atas tanah dan melakukan semua transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut.⁴⁴

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan melalui pengkajian terhadap bahan pustaka atau data sekunder. Selain itu, penelitian ini dikenal dengan penelitian doktrinal, yang mana hukum kerap dikonsepsikan seperti yang telah tertulis dalam undang-undang atau dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang menjadi pedoman bagi manusia untuk bersikap yang disangka pantas.⁴⁵ Penelitian hukum normatif, menurut Peter Mahmud Marzuki yaitu sebuah proses untuk mendapatkan sebuah peraturan hukum, prinsip-prinsip hukum

⁴⁴ Maria Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta : Kompas, 2007, hlm. 2.

⁴⁵ Amiruddin, H Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.118.

hingga beragam doktrin dalam ilmu hukum untuk mendapatkan jawaban tentang permasalahan hukum yang tengah dibahas.⁴⁶

2. Pendekatan Penelitian

Dalam mencapai tujuan penelitian, maka pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual.

a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah pendekatan dengan melakukan pengkajian terhadap seluruh peraturan perundang-undangan atau kebijakan yang ada kaitannya dengan masalah hukum yang tengah dibahas.⁴⁷ Oleh karena itu, pendekatan ini bermaksud agar dapat mengetahui dan memahami peraturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing di Indonesia.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pada saat menciptakan sebuah konsep, maka peneliti tidak hanya melamun dan menemukannya dalam khayalan, namun kali pertama harus melihat dari pendapat-pendapat serta

⁴⁶ Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group, 2007, hlm.35.

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta: Kencana, 2011, hlm 93.

beragam doktrin yang tengah berkembang pada ilmu hukum.⁴⁸ Melalui pemahaman dari pendapat-pendapat serta beragam doktrin yang berasal dari sarjana hukum maka nantinya penelitian dapat mendapatkan sebuah konsep yang sesuai dengan permasalahan-permasalahan yang sedang dibahas.

3. Bahan Penelitian

a. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sudah diatur sumbernya dan memiliki sifat yang mengikat, yaitu meliputi :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
4. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Lembaran Negara Republik Indonesia

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenadamedia Group, Edisi Revisi, 2005, hlm.177-178.

Tahun 1974 Nomor 1 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

6. Peraturan Pemerintah Indonesia Nomor 105 Tahun 2015 Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang menjelaskan lebih lanjut mengenai tesis ini yang terdiri dari jurnal, makalah, buku-buku, koan, artikel, serta internet yang ada kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini.⁴⁹

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah keterangan atau definisi tentang bahan hukum primer dan sekunder yang bersumber dari kamus, ensiklopedia, koran, majalah, dan lain-lain.⁵⁰

b. Bahan Non Hukum

⁴⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, 2005, hlm. 33

⁵⁰ *Ibid.*

Bahan non hukum merupakan bahan-bahan selain dari segi ilmu hukum namun dapat mendukung penjelasan dan pemecahan masalah penelitian hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki sebagaimana dikutip dari Mukti Fajar, menyatakan jika : bahwa kelompok ketiga adalah bahan non hukum. Bahan non hukum ini dapat berupa semua literatur yang berasal dari non hukum, sepanjang berkaitan atau mempunyai relevansi dengan topik penelitian.⁵¹

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum pada tesis ini didapatkan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan teknik untuk mengumpulkan data melalui studi untuk menelaah buku-buku, catatan-catatan, literatur-literatur maupun laporan-laporan yang memiliki kaitan dengan permasalahan yang tengah dibahas. Penelaahan ini dilakukan terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier untuk dikumpulkan, dianalisis, dan dilakuka pengkategorian.⁵²

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian ini, pengolahan bahan hukum dan bahan non hukum akan dilaksanakan secara Kualitatif, yaitu dengan menjabarkan bahan-bahan hukum dan non hukum.

⁵¹ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, hlm. 157.

⁵² Nazir, *Metode Penelitian*, Cetakan ke 5, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003, hlm. 27.

Selanjutnya, analisis bahan hukum dan non hukum dilaksanakan menggunakan penafsiran hukum yang terdiri dari penafsiran otentik atau resmi dari suatu pembentukan peraturan perundang-undangan. Selain itu, menggunakan penafsiran sistematis yang dilakukan dengan menghubungkan isi dari satu norma peraturan hukum dengan norma hukum lainnya.⁵³

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam tesis ini, teknik penarikan kesimpulan yang digunakan yaitu melalui cara berfikir deduktif. Cara berpikir ini dilakukan dengan menjelaskan peraturan-peraturan hukum yang memiliki sifat umum kepada bentuk aturan hukum secara konkret, sehingga nantinya dapat menjelaskan dan mendapatkan kesimpulan dari pembahasan tersebut sebagai usaha untuk mendapatkan pemecahan masalah-masalah yang dibahas dalam penelitian ini.⁵⁴

7. Jalannya Penelitian

Tahap awal yang dilakukan untuk menjalankan penelitian adalah melihat dan mengkaji penelitian-penelitian terdahulu yang mendukung jalannya penelitian. Setelah itu peneliti akan merumuskan masalah untuk penelitian yang akan dibuat dan

⁵³ Usmawadi, *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*, Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2007, hlm.73

⁵⁴ Arikunto, 2009, *Manajemen Penelitian*, Jakarta : ineka Cipta, 2009, hlm.72

melakukan pengumpulan bahan hukum dan non hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Cara pengumpulan bahan hukum dan non hukum ini dilakukan dengan studi kepustakaan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas bagi warga negara asing di Indonesia.

Selanjutnya akan dilakukan analisis bahan hukum dan non hukum yaitu dengan menghubungkan isi dari bahan hukum dan non hukum yang telah didapatkan tersebut dengan rumusan masalah dalam penelitian yaitu tentang pengaturan hukum mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA, bentuk sanksi terhadap kelalaian yang dilakukan notaris, dan langkah preventif di kemudian hari agar notaris tidak membuat perjanjian nominee untuk WNA. Setelah dilakukan analisis maka tahap terakhir yaitu dengan melakukan penarikan kesimpulan dari analisis yang telah dilakukan sebelumnya sehingga mendapatkan jawaban dari permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Achmad Ali. 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta : Penerbit Toko Gunung Agung.
- Amiruddin, H Zainal Asikin. 2006. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Anita D.A. Kolopaking. 2013. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, cet. Ke-1, Bandung: PT. Alumni.
- Anke Dwi Saputro. 2008. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Di Masa Datang: 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka.
- A. P. Parlindungan. 2003. *Tanya Jawab Hukum Agraria dan Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju.
- Arikunto. 2009. *Manajemen Penelitian*, Jakarta : ineka Cipta.
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Bryan A. Garner. 1999. *Black's Law Dictionary, ST*, West Group.
- Cst Kansil, dkk. 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Chairul Huda. 2011. *Dari Tiada Pidana Tanpa Kesalahan' menuju kepada' Tiada Pertanggung Jawaban Pidana Tanpa Kesalahan*, Jakarta: Kencana.
- Daeng Naja. 2012. *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Dominikus Rato. 2010. *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- FX. Sumarja. 2015. *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing (Tinjauan Politik Hukum dan Perlindungan Warga Negara Indonesia)*, Yogyakarta: STPN Press.
- Hasan Wargakusumah. 1992. *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

- Habib Adjie. 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Bandung: Refika Aditama.
- Herlien Soerojo. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Herlien Budiono. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hans Kelsen. 2008, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nusamedia.
- Husni Thamrin. 2011. *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan. 2009. *Ke Notaris*, Bogor: Raih Asa Sukses.
- Ignatius Ridwan Widyadharma. 1994. *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*, Semarang: Ananta.
- Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Edisi Kedua, Cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka.
- Martin Roestamy. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*, cet. Ke-1, Bandung: PT. Alumni.
- Maria Sumardjono. 2007. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta : Kompas.
- Muhammad Teguh Pangestu. 2019. *Pokok Pokok Hukum Kontrak*, Makasar : CV. Social Politic Genius (SIG).
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum, Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nazir. 2003. *Metode Penelitian*, Cetakan ke 5, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nico. 2003. *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL).
- Philipus M. Hadjon. 2011. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta : Gajah Mada University Press.

- Peter Mahmud Marzuki. 2007. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Group.
- 2011. *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta: Kencana.
- 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenadamedia Group, Edisi Revisi.
- Riduan Syahrani. 1999. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Ridwan H.R. 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rudyat, Charlie, *Kamus Hukum*, Jakarta: Pustaka Mahardika.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. 2009. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Jakarta: Rajawali Pres.
- Salim HS. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, kewenangan notaris, bentuk dan minuta akta*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sjaifurrahman, H.A. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Perbuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.
- Soerjono Soekanto. 2022. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- 2005. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta.
- Sonny Dewi Jusiasih. 2015. *Harta Benda Perkawinan Kajian terhadap Kesetaraan Hak dan Kedudukan Suami dan Istri atas Kepemilikan Harta dalam Perkawinan*, Bandung: Refika Aditama.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian Cetakan ke X*, PT. Citra Aditya Bakti: Bandung.
- Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermedia.
- Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Kencana Prenadamedia.

-----, 2009. *Hukum Agraria Dan Hak - Hak Atas Tanah*, cetakan ke-5, Jakarta: Kencana Pranada Media.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

C. Jurnal

Andina Damayanti Saputri. 2015. Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS), *Jurnal Repertorium*, Vol. II No. 2.

Anang Dony Irawan, Fadli. 2020. Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah, *Journal of Islamic and Muhammadiyah Study*, Vol.1 No.1.

Angel Anggriani Suwuh. 2016. Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Melalui Nomine Agreement Bagi Warga Negara Asing, *Lex Administratum*, Vol. IV No. 4.

Agung Torang Sitohang. 2024. Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan), *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, Vol.2 No.1.

Adjeng Dian Andari. 2019. Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana, *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 1, No. 2.

Azhari, M. Edwin, Ali Murtadho, dan Djauhari Djauhari. 2018. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok." *Jurnal Akta*, Vol. 5, no. 1, hlm.43-50.

- Budiyanto, dkk. 2024. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/Pn.Gin, *UNES Law Review* Vol. 6 No. 4.
- Clarine Neonardi, Gunanegara. 2002. Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee, *Journal of Comprehensive Science*, Vol.1 No.4
- Cokorda Istri Ratih Dwiyantri Pemayun, I Made Sarjana. 2021. Tanggung Jawab Notaris Terkait Penyelundupan Hukum Dalam Hal Perjanjian Nominee, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 06 No. 01.
- Ega Permatadani dan Anang Dony Irawan. 2021. Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia, *Khatulistiwa Law Review*, Vol 2 No.2.
- Gunawan Widjadja. 2008. *Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik*, *Jurnal Hukum dan Pasar Modal*, Vol. III Edisi 4.
- Indah Jacinda. 2018. Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum, *ADIL: Jurnal Hukum* Vol. 9 No.2.
- Kadek Ramdhana Wija Dharma, dkk. 2022. Larangan Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Nominee, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 3, No. 2.
- Khairunnisa. 2022. Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing, *Jurnal Al-Adalah : Jurnal Hukum dan Politik Hukum*, Vol.7 No. 2.
- Klaudius Ilkam Hulu. 2022. Dalinama Telaumbanua, Kepemilikan Hak Atas Tanah Warisan Yang Diperoleh Melalui Harta Peninggalan Orang Tua, *Jurnal Panah Keadilan*, Vol. 1 No. 2.
- M. Edwin Azhari, dkk. 2018. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok, *Jurnal Akta*, Vol.5 No.1.
- M. Holidi. 2023. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Dalam Proses Peradilan Perdata Pada Pengadilan Negeri Di Yogyakarta, *Juridica*, Vol. 4, No.2.
- Neila Hasibuan. 2016. Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Notariil*, Vol. 1 No.1.

- Prayogo, S. 2016. Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian. *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Vol. 3 No.2.
- Rahaldy Briwijaya. 2024. Perlindungan Hukum Bagi Penghadap (Wna) Atas Akta Perjanjian Pinjam Nama Yandinyatakan Batal, *Jurnal Ilmiah Nusantara (JINU)*, Vol.1 No.5.
- Rizki Putri Amelia, Ali Abdullah. 2022. Analisis Yuridis Pembatalan Kuasa Yang Mengandung Unsur *Nominee* Yang Menimbulkan Hak Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 433K/PDT/2016), *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot*, Vol. 2 No. 01.
- Rokilah, Mia Mukaromah. 2018. Pemilikan Hak Atas Tanah bagi Warga Negara Asing, *AJUDIKASI : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol 2 No. 2.
- Yosia Hetharie. 2019. Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *SASI*, Vol. 25 No. 1.
- Syofyan Hadi, Tomy Michael. 2017. Principles Of Defense (Rechtmatigheid) In Decision Standing of State Administration, *Jurnal Cita Hukum*, Vol.5 No. 2.
- Sita Sesaria Anjangsari, Budi Santoso. 2024. Tinjauan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris dalam Pembuatan, *NOTARIUS*, Vol. 17 No.1.
- Wahyuni Hartono, dkk. 2022. Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian *Nominee*, *Amanna Gappa*, Vol. 30 No. 1.

D. Sumber Lain

- Deri Dahuri, 2024, "Praktik WNA Pinjam Nama WNI Terkait Kepemilikan Lahan di Bali Bisa Jadi Bom Waktu". Diperoleh dari <https://sokoguru.id/hukum/praktik-wna-pinjam-nama-wni-terkait-kepemilikan-lahan-di-bali-bisa-jadi-bom-waktu>
- Gregorius Afioma, 2017, "Kasus Menjerite Ungkap Modus Kepemilikan Tanah WNA di Jabar". Diperoleh dari <https://floresa.co/pilihan-editor/26076/2017/01/17/kasus-menjerite-ungkap-modus->

kepemilikan-tanah-wna-di-mabar diakses pada 22 Februari 2025 pukul 13:05 WIB

Jovita Sonia Prianto. 2018. *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia*, Tesis, Malang: Universitas Brawijaya.

Masya Famely Ruhlessin, 2003, "Nikahi Warga Lokal Jadi Strategi WNA Kuasai Lahan di Bali, Bagaimana Aturannya?" Diperoleh dari : <https://www.kompas.com/properti/read/2023/06/30/130000221/nikahi-warga-lokal-jadi-strategi-wna-kuasai-lahan-di-bali-bagaimana?page=all> diakses pada 21 Februari 2025, pukul 19:02 WIB.

Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*. Depok : Fakultas Hukum UI.

Usmawadi. *Petunjuk Praktis Penelitian Hukum*, Palembang: Bagian Hukum Internasional Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, 2007,