

## **TUGAS AKHIR**

### **PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA**



**OLEH :**

**MUHAMMAD IBNU ISRA**

**NIM. 20191440074**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

**2023**

## **TUGAS AKHIR**

### **PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA**

**"Tugas Akhir Ini Disusun Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Derajat Sarjana Strata  
Satu Pada Fakultas Hukum Di Universitas Muhammadiyah Surabaya"**



**OLEH :**

**MUHAMMAD IBNU ISRA**

**NIM. 20191440074**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA**

**2023**

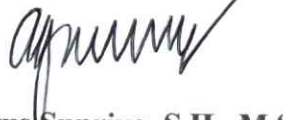
**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Judul Tugas Akhir : PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA  
ASING BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA**  
**Nama Mahasiswa : Muhammad Ibnu Isra**  
**NIM : 20191440074**

**Telah diterima dan disetujui untuk dipertahankan pada ujian Tugas Akhir yang  
diselenggarakan oleh Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surabaya pada tanggal : 20 Juni 2023**

**Surabaya, 20 Juni 2023**

**Menyetujui,  
Dosen Pembimbing**



**(Dr. H. Agus Supriyo, S.H., M.Si.)**

**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surabaya**



**Satria Unggul Wicaksana Prakasa, S.H., M.H.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Nama Mahasiswa : Muhammad Ibnu Isra**

**NIM : 20191440074**

**Judul Tugas Akhir : PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA  
NEGARA ASING BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM  
NAMA**

**Telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji pada Program Studi Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya tanggal : ..20 Juni..... 2023**

**Surabaya, ..20 Juni..... 2023**

**Dewan Penguji :**

**Ketua Penguji : Al Qodar Purwo Sulisty, S.H., M.H. (  )**

**Anggota Penguji : Dr. Agus Supriyo, S.H., M.H. (  )**

**Mengetahui,**

**Dekan Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Surabaya**



**Satria Unggul Wicaksana Prakasa, S.H., M.H.**



**PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING  
BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA**

**Muhammad Ibnu Isra<sup>1</sup>, Agus Supriyo<sup>2</sup>**  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya  
ibnuisra78@gmail.com

***Abstract***

*In a country, land is regarded as an integral part of human life. Land becomes one of the essential things needed to sustain their livelihoods as humans require housing or a place to reside. As time goes by and their living needs evolve, humans not only utilize land as a place to live but also see it as an investment due to its high economic value. This situation leads to an increasing land price each year as more individuals require it. Such land-related investments attract foreign nationals to visit or settle in Indonesia for a certain period to balance their investments in the country. To facilitate this, the government establishes legal provisions for foreign nationals with connections to land in Indonesia through various regulations, particularly the Agrarian Law as the legal framework. In reality, many buying and selling activities are conducted through a borrowing agreement between Indonesian citizens and foreign nationals. Therefore, the purpose of this article is to discuss the rights over land in Indonesia for foreign nationals. According to the Agrarian Law, foreign nationals can possess land in Indonesia through the rights of use and leasehold for buildings. However, in practice, ownership rights (Hak Milik) are also highly coveted by many foreign nationals. Therefore, to fulfill their desires, various covert practices are carried out by foreign nationals through legal circumvention, such as borrowing agreements or nominees with Indonesian citizens.*

**Keywords:** *Right to Land; Foreign Nationals; Nominee Agreement.*

**Abstrak**

Dalam sebuah Negara, tanah ditempatkan sebagai suatu bagian dalam kehidupan manusia. Tanah menjadi salah satu hal utama yang perlu dipenuhi karena dalam menjalankan hidupnya, manusia memerlukan hunian atau tempat untuk berteduh. Seiring berjalannya waktu dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya, manusia tidak hanya mewujudkan tanah sebagai hunian atau tempat tinggal saja. Tanah juga dapat dijadikan investasi karena memiliki nilai ekonomis tinggi yang menyebabkan harga jual tanah kian meningkat

setiap tahunnya dikarenakan banyaknya individu yang membutuhkannya. Investasi yang berhubungan dengan tanah tersebut mengaktifkan warga Negara asing berkeinginan singgah atau menetap di Indonesia untuk jangka waktu tertentu hingga mengembangkan investasi di Indonesia. Hal yang mendasar pemerintahan membuat sarana hukum bagi warga Negara yang mempunyai hubungan dengan tanah di Indonesia dengan menciptakan berbagai peraturan secara khusus melalui Undang-undang Agraria sebagai payung hukum. Dalam kenyataannya, banyak kegiatan jual beli dengan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI dengan WNA. Oleh karena itu, penulisan artikel ini bertujuan untuk membahas hak-hak atas tanah di Indonesia bagi warga Negara asing. Menurut Undang-Undang Agraria, warga Negara asing dapat menguasai tanah di Indonesia dengan menggunakan hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Tetapi pada kenyataannya, status Kepemilikan Hak Milik juga sangat didambakan oleh banyak warga Negara asing. Oleh karena itu, untuk melancarkan keinginannya tersebut, banyak praktik-praktik gelap yang dilakukan warga Negara asing dengan cara melakukan penyelundupan hukum melalui perjanjian pinjam nama atau *nominee* dengan warga Negara Indonesia.

**Kata Kunci :** Hak Atas Tanah; Warga Negara Asing; Perjanjian Pinjam Nama.

## A. Pendahuluan

Manusia mempunyai beberapa kebutuhan dalam hidupnya. Kebutuhan manusia sendiri terdapat beberapa tingkatan berdasarkan kepentingannya. Makadalam hal ini kebutuhan akan tanah menjadi suatu hal yang merupaka primer. Kebutuhan primer atau kebutuhan pokok adalah kebutuhan yang harus terpenuhi dalam keberlangsungan hidup manusia,<sup>1</sup> Jika kebutuhan primer tidak terpenuhi, maka keberlangsungan hidup manusia akan terganggu.<sup>2</sup>

Maka kaitan hal ini manusia seharusnya berusaha untuk memenuhi kebutuhan primer tersebut. Salah satu yang menjadi kebutuhan primer manusia yaitu tanah. Tanah menjadi salah satu hal utama yang perlu dipenuhi karena dalam menjalankan hidupnya, manusia memerlukan hunian atau tempat untuk berteduh. Tanpa adanya tanah dalam menjalankan kehidupan sehari-hari maka kehidupan manusia akan terganggu.<sup>3</sup> Dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya, manusia tidak hanya mewujudkan tanah sebagai hunian atau tempat tinggal saja.<sup>4</sup> Hubungan hukum dengan tanah dansumberdaya agraria lainnya diatur dalam konstitusi Negara dan berbagai aturan mengenai pertanahan/agraria, yang intinya menyatakan bahwa

---

<sup>1</sup> (Naziroh, 2022).

<sup>2</sup> Imansari, "Praktikum Mengenai Kebutuhan Atau Utilitas Dalam Khidupan Sehari-Hari."

<sup>3</sup> Maulani, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang."

<sup>4</sup> Suwanjaya, Sumardika, and Ujianti, "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali."

semua sumberdaya agraria dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945). Pengertian 'dikuasai oleh negara' dimaknai sebagai kewenangan publik, yang berarti bahwa "Hak Menguasai Negara" (HMN) sebagai bentuk hubungan hukum antarnegara dengan sumberdaya agraria adalah hubungan yang bersifat publik, bukan privat sebagaimana hubungan negara dengan sumberdaya agraria pada pemerintahan kolonial dan pemerintahan feodal sebelumnya. Faktanya jual beli tanah pada setiap tahun meningkat tanah juga dijadikan aset investasi yang memiliki nilai jual semakin meningkat seiring berjalannya waktu. Maka dari itu maraknya berbagai persoalan mengenai penguasaan hak atas tanah.<sup>5</sup>

Timbulnya persoalan investasi yang berhubungan dengan tanah tersebut mengakibatkan warga Negara asing juga berkeinginan singgah atau menetap di Indonesia untuk jangka waktu tertentu untuk mengembangkan investasi di Indonesia. Hal yang mendasar pemerintah membuat peraturan hukum bagi warga Negara asing yang mempunyai hubungan dengan tanah di Indonesia dengan mengundang berbagai peraturan secara khusus melalui Undang-Undang Agraria sebagai payung hukum. Dalam kenyataannya, banyak kegiatan jual beli dengan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh warga Negara Indonesia dengan warga Negara asing. Perjanjian pinjam nama tersebut bisa saja berjalan tidak sesuai dengan rencana atau perjanjian awal dimana bisa saja terjadi penyalahgunaan dengan salah satu pihak mempunyai niat buruk dengan tidak menjalankannya perjanjian awal yang telah dibuat dan mempunyai keinginan untuk menguasai objek dari perjanjian tersebut secara utuh.

Berdasarkan hukum agraria, kegiatan jual beli tanah yang dilakukan oleh warga Negara asing sendiri, tidak boleh dilakukan. Kegiatan tersebut menyalahi asa nasionalis atau asa kebangsaan yang menjadi salah satu asas Undang-undang pokok agraria, karena warga Negara asing tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah di Indonesia dengan atas hak milik. Asas nasionalis menjelaskan bahwa yang dapat memiliki tanah dengan hak milik hanyalah warga Negara Indonesia, yang juga tercantum dalam Pasal 21 UUPA<sup>6</sup>. Penyalahgunaan perilaku tersebut seringkali berujung pada persoalan hukum.

Bagi warga Negara asing yang mempunyai hubungan dengan pemanfaatan tanah yang ada di Indonesia, dalam kegiatannya tersebut diberikan hak penguasaan berjangka waktu melalui hak pakai atau hak sewa atas tanah sebagaimana diatur secara jelas pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya

---

<sup>5</sup> Aprilia and Supriyo, "JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIFIKAT DIJAMINKAN HUTANG MENURUT UU NO 5 TAHUN 1960."

<sup>6</sup> Hanif, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee."

disebut dengan UUPA).<sup>7</sup> Dalam keberlangsungan kegiatannya di Indonesia yang berkenaan dengan tanah, banyak warga Negara asing yang masih merasa kurang akan tenggang waktu yang diberikan oleh ketentuan hukum agraria mengenai hak pakai atas tanah. Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang disebutkan dalam Pasal (1) hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah; (2) hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuhi, di dalam penjelasan Pasal demi Pasal bahwa dalam Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan sifat-sifat daripada hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lainnya. Terkait hal tersebut, warga Negara asing melegalkan berbagai upaya untuk memperpanjang tenggang waktu hak pakai atas tanah. Salah satu upaya yang dilakukan oleh warga Negara asing yaitu dengan melakukan serangkaian perjanjian yang menyertakan warga Negara Indonesia khususnya warga sekitar suatu daerah tersebut.

## **B. Metode Penelitian**

**P**endekatan yang digunakan dalam artikel ilmiah ini adalah pendekatan perundang-undangan yang sering dikenal dengan penelitian hukum normatif atau metodologi penelitian doktrinal. Proses pengumpulan analisis data dilakukan dengan menggunakan teknik pengolahan dari hasil pengumpulan bahan-bahan primer yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Warga Negara Asing, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak pakai tanah sebagai objek tanggungan, KUH Perdata Pasal 1338 tentang asas kebebasan berkontrak, KUH Perdata Pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian, dan sekunder, dalam hal ini berupa buku, jurnal hukum, artikel hukum, laporan penelitian dan data-data terkait dengan masalah ini, serta bahan hukum tersier untuk membantu memperjelas dalam menganalisis data tersebut di atas yang sesuai dengan tema yang akan dipilih.<sup>8</sup>

## **C. Pembahasan**

### **Bentuk Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Negara Asing di Indonesia**

**T**anah bersama juga diperuntukan sebagai unsur pendukung utama dalam kehidupan dan penghidupan generasi yang terdahulu, sekarang dan yang akan menyusul kemudian. Dalam sebuah Negara, tanah ditempatkan sebagai suatu bagian dalam kehidupan manusia.<sup>9</sup> Hal tersebut

---

<sup>7</sup> Permatadani and Irawan, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia."

<sup>8</sup> Rahadian Irhamil, "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Jual Beli Online Atas Barang Tidak Sesuai."

<sup>9</sup> Irawan and Fadli, "Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah."



yang mempengaruhi terbentuknya Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Kehadiran UUPA adalah turunan dari pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 sebagai upaya penguatan hak penguasaan tanah oleh Negara<sup>10</sup>. Upaya tersebut membutuhkan peraturan yang mampu menampung kekuasaan dari Negara tersebut. UUPA memberi peluang untuk warga Negara agar bisa memperoleh hak atas tanah, baik hak milik ataupun hak atas tanah lainnya. Hal ini merupakan salah satu tugas Negara dalam mensejahterakan warga Negeranya dengan penyaluran hak atas tanah.

Bersamaan dengan perkembangan zaman yang begitu pesat, Negara tidak hanya berperan sebagai hubungan antara Negara dengan warga Negeranya, akan tetapi juga hubungan antara Negara dengan warga Negara asing atau warga Negara asing dengan warga Negara asing (WNA). Hubungan tersebut dapat berupa perkawinan, kekerabatan, maupun hubungan kerja sama dalam bidang ekonomi atau perdagangan yang dirintis di Indonesia yang menjadikan warga Negara asing membutuhkan jalan masuk berwujud alas hak atas tanah dalam kegiatan perdagangan. Apabila Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) UUPA dikaji kembali, di dalamnya dijelaskan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang bisa memiliki hak milik atas tanah sedangkan untuk warga Negara asing hanya diberikan Hak Pakai atau Hak Sewa Bangunan sebagai halnya Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA.

Tetapi pada kenyataannya, status Kepemilikan Hak Milik juga sangat didambakan oleh banyak warga Negara asing. Selain bisa menjadi investasi (menanamkan modal atau dana) dengan harapan bisa mendapat keuntungan di masa mendatang, juga menjadi alat untuk mendapatkan kredit di semua bank yang ada di Indonesia dengan beban jaminan hak tanggungan. Disisi lain, status Hak Milik dijamin secara yuridis sebagai hak terkuat dan terpenuhi. Artinya, Hak Milik memiliki penguasaan sesuatu yang dimilikinya secara penuh dan kuat tidak terkalahkan serta tidak memiliki batasan waktu kepemilikan. Hal inilah yang menjadikan alasan mengapa banyak warga Negara asing sangat menginginkan kepemilikan atas Hak Milik tanah tersebut, meskipun diperoleh dengan cara yang tidak berhak<sup>11</sup>. Banyaknya praktik warga Negara asing yang selama ini berjalan menjadi preseden bagi tumbuh suburnya praktik-praktik tersebut untuk memiliki status kepemilikan Hak Milik yang seharusnya hanya memiliki status Hak Pakai.

Berdasarkan UUPA, keunggulan status Hak Milik yaitu bersifat turun-temurun dari generasi sebelumnya ke generasi penerusnya, sehingga bisa diberikan pada turunannya tanpa batas generasi dan batas waktu, dengan kata lain berarti bebas. Sebenarnya warga Negara asing bisa memiliki status Hak Milik yang telah diatur di dalam UUPA dengan melihat ketentuan undang-undang lainnya. Seseorang warga Negara asing dapat memperoleh tanah yang

---

<sup>10</sup> Permatadani and Irawan, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia."

<sup>11</sup> Jastrawan and Suyatna, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia."

berasal dari harta bersama setelah adanya pernikahan atau hubungan dengan istri atau suami yang seorang warga Negara Indonesia, atau berasal dari harta waris yang ditinggalkan oleh seseorang yang sudah bertempat tinggal di Indonesia dengan ketentuan adanya perjanjian pemisahan harta sebagaimana Pasal 29 ayat (1) Undang-Undang Perkawinan. Tetapi, pada kondisi tersebut, akan lebih kuat jika warga Negara asing yang telah melangsungkan perkawinan campuran tetap berupaya memperoleh status kewargaNegaraan warga Negara Indonesia sebagaimana Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang KewargaNegaraan.<sup>12</sup>

Bagi warga Negara asing yang ingin mendirikan tempat tinggal atau rumah di Indonesia, maka dapat mendirikannya di atas tanah Hak Pakai. Adapun mengenai luas lahan yang dapat didirikan, diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertnahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 yakni hanya satu bidang tanah untuk warga Negara asing atau dengan keluarganya dengan luas maksimal 2000 m<sup>2</sup> (dua ribu meter persegi). Selain Hak Pakai atau pendirian rumah di atas lahan Hak Pakai, warga Negara asing juga dapat memiliki Hak Sewa Untuk Bangunan dalam keperluan lain, seperti digunakan untuk pengelolaan bisnis. Statusnya hanyalah Hak Sewa Untuk Bangunan dengan dibuktikan adanya kesepakatan yang dilakukan secara tertulis terhadap sewa menyewa bangunan atau rumah yang dilakukan antara pemilik bangunan atau rumah dengan warga Negara asing yang menjadi penyewanya (Perjanjian Sewa-Menyewa)<sup>13</sup>.

### **Akibat Hukum yang Timbul dari Perjanjian Pinjam Nama oleh Warga Negara Asing untuk Penguasaan Hak Atas Tanah di Indonesia**

**N**egara Indonesia sebagai salah satu negara berkembang yang merupakan negara kepulauan dan memiliki kekayaan alam yang berlimpah telah menarik banyak warga negara asing yang selanjutnya disebut WNA untuk menanamkan modalnya di Negara Indonesia. Uraian sebelumnya telah menjelaskan bahwa hanya warga Negara Indonesia yang mendapatkan hak milik atas tanah yang ada di Indonesia dan satu-satunya hak yang diberikan kepada warga Negara asing atas tanah di Indonesia hanyalah hak pakai sebagaimana diatur dalam Pasal 42 UUPA. Begitu juga yang termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian Warga Negara Asing, menekankan bahwa warga Negara asing yang tinggal di Indonesia diperbolehkan mempunyai satu rumah tinggal (bisa satuan rumah susun) yang dibangun atas hak pakai.

Maka dalam hal ini perjanjian *nominee* bisa dikatakan perjanjian simulasi atau perjanjian pura - pura yang di lakukan oleh beberapa pihak dalam hal ini WNI dengan WNA bahwa mereka keluar menunjukkan seolah-olah terjadi

---

<sup>12</sup> Jacinda, Jusuf, and Ferdina, "Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum."

<sup>13</sup> Permatadani and Irawan, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia."

perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak keluar itu tidak berlaku.

Perjanjian pinjam nama dapat disebut *nominee* merupakan perjanjian yang dilakukan oleh warga Negara Indonesia dapat disebut juga warga lokal dengan warga Negara asing dengan cara memberikan kuasa dari warga Negara asing dibeikan ke warga Negara Indonesia yang hak tidak dapat ditarik kembali dan melakukan segala bentuk perbuatan hukum untuk menjalankan peralihan hak atas tanah.<sup>14</sup> Pada praktiknya kegiatan antara warga Negara asing dan warga Negara Indonesia yang membawa mereka ke dalam perjanjian kepemilikan tanah. Perjanjian tersebut menuntut mempunyai tanah adalah warga Negara Indonesia dengan pasokan dana yang berasal dari warga Negara asing. Kepemilikan yang dimaksud merupakan kepemilikan secara tidak langsung, yang berarti bahwa terjadi suatu hubungan hukum yang berbentuk perjanjian antara warga Negara Indonesia dengan warga Negara asing yang disebut dengan perjanjian pinjam nama atau *nominee* <sup>15</sup>. Perjanjian tersebut berisikan bahwa status hak atas tanah dimiliki oleh warga Negara Indonesia, tetapi dari keasliannya segala entitas penguasaan dan penanganan sepenuhnya dimiliki oleh warga Negara asing <sup>16</sup>.

Pelaksanaan kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga Negara asing dengan menggunakan atau meminjam nama warga Indonesia atau warga Negara Indonesia sekilas terlihat sah-sah saja bila dilandasi oleh asas kebebasan berkontrak. Tetapi, jika diulas lebih mendalam lagi maka pelaksanaan kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan dengan cara pinjam nama merupakan penyusupan hukum dan berbenturan dengan hukum perjanjian. 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.

Pelaksanaan kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga Negara asing dengan cara meminjam nama warga lokal atau warga Negara Indonesia disebut sebagai memperdayai pihak yang berwenang di bidang pertanahan. Upaya yang paling wajar digunakan dalam hal ini yaitu dengan kuasa untuk menjual dan pernyataan Bersama atau menggunakan akta pengakuan utang disertai jaminan tanah dan perjanjian sewa menyewa. Pada dasarnya hukum perdata melalui Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan kebebasan bagi setiap orang untuk melakukan perikatan atau perjanjian sesuai asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun demikian pelaksanaan asas kebebasan berkontrak tersebut harus pula

---

<sup>14</sup> Werasmana Sancaya, "7364-1-12782-1-10-20131207."

<sup>15</sup> Winardi, "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960."

<sup>16</sup> Permatadani and Irawan, "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia."

mengacu pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Sebuah perjanjian akan dikatakan sah dan dengan perjanjian itu menumbuhkan akibat hukum jika dibuat secara sah sesuai dengan hukum yang ada. Beberapa persyaratan hukum yang harus dipenuhi agar perjanjian yang dibuat menjadi sah dan mengikat menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kata sepakat antara para pihak dalam perjanjian.
2. Adanya kecakapan dari para pihak.
3. Adanya perihal tertentu.
4. Adanya kausa yang diperbolehkan.

Jika Pasal 1320 KUH Perdata diulas satu persatu, maka syarat yang tidak terpenuhi dalam pelaksanaan pinjam nama atas kepemilikan hak atas tanah adalah syarat ke 4 (empat), yaitu mengenai kausa yang diperbolehkan. Sebagaimana telah dijelaskan bahwa, hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga Negara asing hanyalah dalam bentuk hak pakai. Sehingga, di luar hak pakai bagaimanapun dan cara apapun yang dipergunakan oleh warga Negara asing guna menguasai hak atas tanah di Negara Indonesia jelas bertentangan dengan Hukum Agraria dan juga peraturan-peraturan terkait lainnya.

Pada UUPA termuat beberapa asas hukum agraria nasional yang berkaitan dengan hubungan hukum antara orang-orang termasuk masyarakat hukum adat dengan tanah yang memiliki hubungan yang erat antara Negara dengan tanah. Asas-asas ini berkedudukan sebagai dasar, maka harus menjiwai penerapan dari UUPA dan seluruh peraturan dalam penerapannya. Asas-asas tersebut yaitu:

1. Asas kenasionalan
2. Asas pada tingkatan yang tertinggi, bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara.
3. Asas mengutamakan kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa dari padakepentingan perseorangan dan golongan.
4. Asas semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
5. Asas hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.
6. Asas persamaan bagi setiap warga Negara Indonesia.
7. Asas tanah pertanian harus dikerjakan atau diusahakan secara arif oleh pemiliknya sendiri dan mencegah cara-cara yang bersifat pemerasan.
8. Asas tata guna tanah/penggunaan tanah secara berencana <sup>17</sup>.

Dari delapan asas UUPA di atas, terlihat bahwa asas kenasionalan menjiwai adanya larangan pemindahan hak atas tanah kepada warga Negara asing sebagaimana yang telah diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA karena hanya warga Indonesialah yang berhak atas tanah yang ada di Indonesia.

---

<sup>17</sup> Hanif, "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee."

Dalam asas kenasionalan termuat bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia, yang Bersatu sebagai bangsa Indonesia dan seluruh kekayaan alam, bumi, ruang angkasa, air yang ada dan terkandung di dalamnya merupakan kekayaan yang diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa Indonesia merupakan hubungan yang bersifat kekal. Yang berarti bahwa selama bangsa Indonesia masih Bersatu dan selama bumi, air, ruang angkasa Indonesia masih ada, dengan bagaimanapun tidak ada kewenangan untuk dapat memutuskan atau menghilangkan hubungan tersebut.

Untuk keberlangsungan hidup suatu Negara, maka tanah merupakan suatu bagian yang sangat berarti. Hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak penuh dan mempunyai hubungan atas tanah yang ada di Indonesia. Sehingga, asas hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak atas tanah di Indonesia sudah sangat tepat. Asas tersebut tidak hanya memuat bahwa hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi juga menjiwai adanya larangan pemindahan hak milik atas tanah kepada warga Negara asing.

Berdasarkan hak menguasai Negara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 UUPA, maka penyelenggara pemerintahan diberikan wewenang untuk mengatur, menyelenggarakan, dan menetapkan berbagai segi peruntukan, penataan, penguasaan tanah dan penggunaan tanah, yang termasuk juga kewenangan dalam menetapkan larangan pemindahan hak milik atas tanah kepada warga Negara asing. Pelaksanaan pinjam nama oleh orang asing terkait dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia sebagaimana telah diuraikan jelas bertentangan dengan hukum agraria. Oleh karena, pelaksanaan pinjam nama secara hukum memiliki akibat hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian pinjam nama tersebut. Adapun akibat hukum terhadap praktek pinjam nama oleh orang asing terkait dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, dapat diuraikan sebagai berikut:

### **1) Akibat Hukum Terhadap Objek Tanah**

Dalam hal ini peran hukum menjadi sangat penting peranannya untuk memutuskan, apakah penguasaan seseorang terhadap benda, termasuk tanah, akan memperoleh perlindungan hukum atau tidak. UUPA telah mengatur tentang hak-hak atas tanah beserta cara memperoleh hak tanah dengan sedemikian rupa. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki oleh warga Negara asing hanya sebatas hak pakai. Semua usaha yang dilakukan oleh warga Negara asing untuk mendapatkan atau menguasai hak atas tanah tidak dibenarkan di dalam hukum agrarian. Dalam menangkal terjadinya pelaksanaan penyusupan hukum atau pelanggaran mengenai ketentuan yang telah ditetapkan dalam UUPA, UUPA telah mengatur secara tegas terkait dengan sanksi hukum atas peralihan hak atas tanah yang akan diberikan kepada warga Negara asing yang dinilai tidak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam perundang-undangan.

## **2) Akibat Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah berlandaskan Akta Perjanjian Pinjam Nama yang Dibuat oleh Notaris**

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai fungsi melayani masyarakat dalam membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau mempunyai kepentingan yang di buat dalam akta otentik, menjamin keabsahan akta, serta segala sesuatu pembutan akte selama tidak dibuat oleh pejabat lain atau orang lain dalam kewenangannya yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang<sup>18</sup>. Dalam kewenangannya notaris dapat membuat suatu perjanjian berupa akta yang seharusnya di dalam isi perjanjian tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Akta *nominee* antara warga Negara Indonesia dengan warga Negara asing sebagai suatu perjanjian tidak sah. Oleh karena pembuatan akta *nominee* tersebut apabila dilihat dari sisi sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur obyektifnya suatu perjanjian yakni suatu sebab yang halal. Hal ini dikarenakan perjanjian tersebut tidak mengindahkan norma-norma dan kaidah-kaidah tentang dapat atau tidak dapatnya tanah hak milik diperjanjikan untuk dialihkan haknya kepada warga Negara asing, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pst.G/PN Dps dapat diambil contoh tentang penguasaan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian *nominee* dalam pernjaniannya yang dibuat oleh notaris setempat bertentangan dengan hukum dan oleh karenanya tidak sah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum menetap yang telah diputuskan oleh hakim. Dalam pertimbangannya menurut DR. Herlien Budiono dalam bukunya yang berjudul Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Hal. 270<sup>19</sup> mengemukakan : “Didalam praktek ditemukan perjanjian pura-pura (simulasi) yang dikenal pula dengan nama perjanjian *Nominee*, yakni dalam hal pemilikan tanah hak oleh Warga Negara Asing yang dilarang Undang-Undang untuk memiliki hak atas tanah termuat dalam pasal 21 UUPA atau Hak Guna Bangunan Pasal 36 ayat (1). Pada Perjanjian tersebut diperjanjikan bahwa tanah hak menggunakan nama dari warga Negara asing dan adanya pernyataan dari pihak warga Negara Indonesia bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik warga Negara asing tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan Undang-Undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian *Nomine* tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang menurut pasal 1335 KUH Perdata.

Anita Dewi Anggraeni Kolpaking Berpendapat di dalam bukunya yang berjudul Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di

---

<sup>18</sup> Andriana and Irawan, “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Pembuatan Akte Berdasarkan Keterangan Palsu Dari Para Pihak.”

<sup>19</sup> Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*.

Indonesia Hal. 166 (2013) <sup>20</sup> mengemukakan: “Bila dilihat sepintas lalu, perjanjian dilakukan kukan secara Notarial diatas seolah-olah tidak menyalahi Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku karena tidak berbentuk pemidahan hak secara langsung. Namun bila isi Perjanjian diperiksa dengan seksama, menurut Maria. S.W. Sumadjono semua perjanjian tersebut secara tak langsung dimaksudkan memindahkan tanah Hak Milik kepada warga Negara asing.

Perjanjian Pemilik Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa dalam PTT Pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah Hak milik beserta bangunan. Selanjutnya pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah hak milik dan hak bangunan. Berdasarkan uraian di atas, maka akta notaris yang dibuat notaris dalam bentuk perjanjian pinjam nama yang telah bertentangan dan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, berakibat hukum batalnya akta tersebut demi hukum. Terlepas telah dilakukannya perjanjian *nominee* yang terbukti dari adanya akta notaris dan hanya oleh hukum dianggap tidak pernah ada sekalipun sejatinya pernah ada, yang penting untuk ditelaah lebih lanjut guna memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (2) yang pada anak kalimat menentukan bahwa “adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hakhak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Pada umumnya, akta notaris sebagai produk dari pejabat umum berlaku adigium bahwa, penilaian terhadap akta notaris harus dilakukan dengan asas praduga sah (*vermoeden van rechtmatigheid*) atau *presumptio iustae cause*. Asas ini dapat digunakan untuk menilai akta notaris, yaitu akta notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai akta tersebut tidak sah harus dengan gugatan ke Pengadilan Umum. Selama dan sepanjang gugatan berjalan sampai dengan ada putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka akta notaris tetap sah dan mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dalam akta tersebut. Gugatan menyatakan akta notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah, formal dan material akan notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Asas ini telah diakui dalam Undang-undang Jabatan Notaris yang tercantum dalam Penjelasan Bagian Umum ditegaskan bahwa: “Akta notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan”.

---

<sup>20</sup> Kolopaking and SH, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*.

Asas praduga sah bila dikaitkan dengan akta yang dapat dibatalkan, merupakan suatu tindakan mengandung cacat, yaitu tidak berwenangnya notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formal, material dan tidak sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta notaris. Serta asas ini tidak dapat digunakan untuk menilai akta batal demi hukum, karena akta batal demi hukum dianggap tidak pernah di buat. Berdasarkan hal tersebut, maka kedudukan akta notaris:

- a) Dapat dibatalkan
- b) Batal demi hukum
- c) Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- d) Dibatalkan oleh para pihak sendiri.
- e) Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

Kelima kedudukan akta notaris di atas tidak dapat dilakukan secara bersamaan, jika telah ada Putusan Pengadilan Umum yang berkekuatan hukum tetap yang memutuskan akta notaris tersebut kehilangan keotentikannya sehingga akta notaris mempunyai kedudukan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta notaris batal demi hukum atau akta notaris dibatalkan oleh para pihak sendiri dengan akta notaris lagi, maka pembatalan akta notaris yang lainnya tidak berlaku. Dengan kata lain, akta notaris yang di dalamnya terkandung kecacatan hukum, maa konsekuensi hukum terhadap akta tersebut dapat batal atau dibatalkan. Akibat hukum dari suatu kebatalan pada prinsipnya sama, yaitu: batal demi hukum, dapat dibatalkan atau *non existent* yang ketiganya mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku atau perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum. Perbedaannya terletak pada waktu berlakunya kebatalan tersebut, yaitu:

- a. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau berdaya surut (*ex tunc*), dalam praktek batal demi hukum didasarkan pada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalannya atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan, tetap berlaku dan mengikat selama belun ada putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.
- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada atau *non existent* yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensilia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktek tetap diperlukan putusan pengadilan yang mempunyai



kekuatan hukum tetap dan implikasinya sama dengan batal demi hukum.<sup>21</sup>

Terkait dengan batalnya akta yang dibuat oleh notaris, maka lahirnya tanggung jawab notaris terhadap aktanya yang batal demi hukum, dapat digunakan teori pertanggungjawaban seperti, *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan karakter risiko atau tanggung gugat yang bergantung atau yang meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Sebaliknya dimaksud dengan *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum. Sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.

Sehubungan dengan pembahasan dalam penelitian ini, kesalahan notaris mengkonstatir akta terdapat ketika notaris secara normatif seharusnya mengetahui larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-undang pokok agraria, akan tetapi notaris tersebut tetap bersedia membuat akta yang dimintakan kepadanya dalam bentuk akta perjanjian *nominee*. Oleh karena itu, jika ternyata akta tersebut melahirkan kerugian bagi pihak warga Negara asing, maka dapat dimintakan pertanggung jawaban personal kepada notaris bersangkutan sebagaimana layaknya berlaku dalam hukum perdata.

#### **D. Kesimpulan**

Bentuk penguasaan hak atas tanah oleh warga Negara asing di Indonesia hanya sebatas hak pakai, kecuali ditentukan lain oleh pemerintah atau pihak berwenang. Penguasaan hak atas tanah oleh warga Negara asing di Indonesia tersebut jelas dituliskan dalam Peraturan pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 42 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Penguasaan hak atas tanah yang berlandaskan akta perjanjian pinjam nama warga Negara asing kepada warga Negara Indonesia merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum dan dilarang oleh Undang-undang. Dalam pembuatan akta perjanjian *nominee* yang dibuat notaris seharusnya tidak terjadi bila perjanjian tersebut digunakan untuk penguasaan hak atas tanah. Serta perjanjian tersebut juga tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian karena menurut pasal 1320 KUH Perdata salah satunya adanya kausa yang diperbolehkan sedangkan penguasaan hak atas tanah oleh warga Negara asing hanya diberikan hak pakai. Dalam UUPA sudah jelas yang dapat memiliki hak milik hanya warga Negara Indonesia perjanjian ini sangat bertentangan dengan UUPA serta akibat hukum yang akan timbul bila terjadi sengketa dalam

---

<sup>21</sup> Winardi, "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960."

peralihan hak berlandaskan perjanjian pinjam nama maka objek tanah akan jatuh kepada Negara sesuai pasal 26 ayat 2 UUPA.

Dengan demikian warga Negara asing yang paling banyak dirugikan dalam kasus perjanjian pinjam nama ini, karena tidak ada payung hukum yang dapat membenarkan tindakan tersebut seperti pada sengketa yang telah diajukan dalam gugataanya dan telah diputuskan oleh Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pst.G/PN Dps akta perjanjian pinjam nama batal demi hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### Artikel/Buku/Laporan

- Andriana, Khoirotul Ummah, and Anang Dony Irawan. "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Pembuatan Akte Berdasarkan Keterangan Palsu Dari Para Pihak." *Academicos* 1, no. 1 (2022): 25–37.
- Aprilia, Ade Dwi, and Agus Supriyo. "JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIFIKAT DIJAMINKAN HUTANG MENURUT UU NO 5 TAHUN 1960" 6, no. 2 (2022).
- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti, 2007.
- Hanif, Izar. "Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee," 2017.
- Imansari, Nur Indah. "Praktikum Mengenai Kebutuhan Atau Utilitas Dalam Khidupan Sehari-Hari." *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Perbankan Syariah* 5, no. 2 (2020): 85–93.
- Irawan, Anang Dony, and Fadli Fadli. "Keabsahan Persyarikatan Muhammadiyah Sebagai Subyek Hukum Dalam Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah." *Journal of Islamic and Muhammadiyah Study* 1, no. 1 (2020): 7–13.
- Jacinda, Indah, Jason Jusuf, and Verlin Ferdina. "Penguasaan Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perkawinan Campuran Dalam Falsafah Hukum." *ADIL: Jurnal Hukum* 9, no. 2 (2019): 61. <https://doi.org/10.33476/ajl.v9i2.828>.
- Jastrawan, I Dewa Agung Dharma, and I Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2019): 1. <https://doi.org/10.24843/km.2019.v07.i02.p13>.
- Kolopaking, Ir Anita Dewi Anggraeni, and M H SH. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Penerbit Alumni, 2021.

- Maulani, Lenny, Agung Dony Irawan. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Tanah Pengganti Karena Hilang." *Indonesian State Law Review* 4, no. 1 (2021): 3.
- Naziroh, Nikmatun, Yunita Sari, and Febrina Melinda Putri. "Pendahuluan Manusia Merupakan Makhluk Ciptaan Tuhan Yang Paling Mulia , Manusia Juga Sebagai Makhluk Yang Berfikir , Dan Manusia Merupakan Makhluk Yang Memiliki Tiga Dimensi Yakni Badan , Akal Dan Roh , Manusia Dalam Pertumbuhannya Dipengaruhi Faktor Ketu," 2022, 67–77.
- Permatadani, Ega, and Anang Dony Irawan. "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia." *Khatulistiwa Law Review* 2, no. 2 (2021): 348–58. <https://doi.org/10.24260/klr.v2i2.356>.
- Rahadian Irhamil, Anang Dony. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Jual Beli Online Atas Barang Tidak Sesuai." *Jurnal Education and Development* 10, no. 3 (2022): 264.
- Suwanjaya, I Komang Gede, I Nyoman Sumardika, and Ni Made Puspasutari Ujianti. "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali." *Jurnal Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 384–87. <https://doi.org/10.22225/jkh.2.1.2544.384-387>.
- Werasmana Sancaya, I Wayan. "7364-1-12782-1-10-20131207," n.d.
- Winardi, Mangiliwati. "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asi Ng Dengan Perjanjian Pi Njam Nama ( Nom I Nee ) Di Wi Layah I Ndonesi a M Enurut Undang-Undang Nom or 5 Tahun 1960." *Repertorium IV*, no. 1 (2017): 61–72.

### **Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Pakai Tanah Sebagai Objek Tanggungan
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320 Tentang Syarat Sahnya Suatu Perjanjian
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 Tentang Asas Kebebasan Berkontrak
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 Tentang Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Warga Negara Asing
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai Atas Tanah

# PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA

---

## ORIGINALITY REPORT

---

**27** %

SIMILARITY INDEX

**30** %

INTERNET SOURCES

**22** %

PUBLICATIONS

**18** %

STUDENT PAPERS

---

## MATCH ALL SOURCES (ONLY SELECTED SOURCE PRINTED)

---

9%

★ [lawismyway.blogspot.com](http://lawismyway.blogspot.com)

Internet Source

---

Exclude quotes      On

Exclude matches      < 1%

Exclude bibliography      Off

# PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA

---

## GRADEMARK REPORT

---

FINAL GRADE

**/0**

GENERAL COMMENTS

**Instructor**

---

PAGE 1

---

PAGE 2

---

PAGE 3

---

PAGE 4

---

PAGE 5

---

PAGE 6

---

PAGE 7

---

PAGE 8

---

PAGE 9

---

PAGE 10

---

PAGE 11

---

PAGE 12

---

PAGE 13

---

PAGE 14

---

PAGE 15

---

HOME / ARCHIVES / VOL. 7 NO.1 (2023): VOLUME 7, NOMOR 1, JUNI 2023 / Articles

## PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA

**Muhammad Ibnu Isra**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya

**Agus Supriyo**

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya

DOI: <https://doi.org/10.22437/jssh.v7i1.25243>

### ABSTRACT

*In a country, land is regarded as an integral part of human life. Land becomes one of the essential things needed to sustain their livelihoods as humans require housing or a place to reside. As time goes by and their living needs evolve, humans not only utilize land as a place to live but also see it as an investment due to its high economic value. This situation leads to an increasing land price each year as more individuals require it. Such land-related investments attract foreign nationals to visit or settle in Indonesia for a certain period to balance their investments in the country. To facilitate this, the government establishes legal provisions for foreign nationals with connections to land in Indonesia through various regulations, particularly the Agrarian Law as the legal framework. In reality, many buying and selling activities are conducted through a borrowing agreement between Indonesian citizens and foreign nationals. Therefore, the purpose of this article is to discuss the rights over land in Indonesia for foreign nationals. According to the Agrarian Law, foreign nationals can possess land in Indonesia through the rights of use and leasehold for buildings. However, in practice, ownership rights (Hak Milik) are also highly coveted by many foreign nationals. Therefore, to fulfill their desires, various covert practices are carried out by foreign nationals through legal circumvention, such as borrowing agreements or nominees with Indonesian citizens.*

### DOWNLOADS



PDF

PUBLISHED  
2023-06-05

ISSUE  
[Vol. 7 No. 1 \(2023\): Volume 7, Nomor 1, Juni 2023](#)  
SECTION  
Articles

LICENSE

Copyright (c) 2023 Muhammad Ibnu Isra, Agus Supriyo



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](#).

The author warrants that the article is original, written by stated author(s), has not been published before, contains no unlawful statements, does not infringe the rights of others, is subject to copyright that is vested exclusively in the author and free of any third party rights, and that any necessary written permissions to quote from other sources have been obtained by the author(s). The non-commercial use of the article will be governed by the Creative Commons Attribution license as currently displayed on [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](#). Authors retain all their rights to the published works, such as (but not limited to) the following rights;

- Copyright and other proprietary rights relating to the article, such as patent

### ABOUT THE JOURNAL

- Focus and Scope
- Author Guidelines
- Publication Frequency
- Peer Review Process
- Publication Fees
- Copyright and License
- Open Access Policy
- Section Policy
- Journal Archiving
- Hardcopy Order

### TEMPLATE



### TOOLS



### PARTNER



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](#).