

Perjanjian Nominee dalam Perjanjian Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Perspektif

Administrasi Negara

Oleh:

Ni Ketut Tri Srilaksmi, S.H., M.Ap
STAH NN Mpu Kuturan Singaraja
gektrisrilaksmi@gmail.com

Abstrak

Pasal 21 ayat 1 dan Pasal 26 ayat 2 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) melarang WNA memiliki tanah dengan status Hak Milik di Indonesia. WNA hanya bisa mendapatkan Hak Pakai dan Hak Sewa Untuk Bangunan. Ketentuan ini ditegaskan dalam Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA serta Peraturan Pemerintah (PP) No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Setelah berlakunya Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) di Indonesia, banyak memberikan dampak positif maupun negatif. Salah satu dampak yang terjadi yaitu semakin banyaknya investor asing yang ingin menanamkan modalnya di Indonesia baik dengan maksud ingin mengembangkan usahanya ataupun karena ketertarikan warga negara asing tersebut untuk bekerja dan menetap di Indonesia. Pada kenyataannya, kini banyak dijumpai adanya suatu praktik yang bertujuan agar warga negara asing dapat memiliki hunian atau lahan dengan status hak milik atas tanah.

Upaya yang kerap dilakukan yaitu dengan perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama, perjanjian nominee ini indentinya dikenal sebagai penyelundupan hukum. Perjanjian nominee identiknya dikenal sebagai bentuk penyelundupan hukum, namun tidak semua perjanjian nominee merupakan sebuah penyelundupan hukum, karena perjanjian nominee yang dibuat oleh para pihak akan sah dan berlaku sebagai undang-undang oleh pembuatnya apabila tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelundupan hukum merupakan suatu perbuatan yang dilakukan untuk menghindari suatu peraturan tertentu agar mencapai tujuan yang ingin dicapai. Penyelundupan hukum ini terjadi karena seseorang atau pihak tertentu ingin menghindari berlakunya hukum nasional baik dengan maksud untuk menghindari akibat dari perbuatan yang dilakukan maupun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan-peraturan tertentu.

Kata Kunci : Perjanjian, Nominee, Hak, Kepemilikan, Tanah, Agraria

Abstrac

Article 21 paragraph 1 and Article 26 paragraph 2 of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations (UUPA) prohibit foreign nationals from owning land with ownership rights in Indonesia. Foreigners can only get usage rights and rental rights for buildings. This provision is confirmed in Article 41 and Article 42 of the UUPA as well as Government Regulation (PP) No. 103 of 2015 concerning Ownership of Residential or Residential Houses by Foreigners Domiciled in Indonesia. After the entry into force of the ASEAN Economic Community (AEC) in Indonesia, it had many positive and negative impacts. One of the impacts that has occurred is the increasing number of foreign investors who want to invest in Indonesia either with the intention

Volume VI No 2 September Tahun 2022

of wanting to develop their business or because of the foreign nationals' interest in working and living in Indonesia. In fact, nowadays there are many practices that aim to enable foreign nationals to own housing or land with the status of ownership rights to land.

Efforts that are often made are with nominee agreements or name borrowing agreements, this nominee agreement is in essence known as law smuggling. Nominee agreements are identically known as forms of legal smuggling, but not all nominee agreements are legal smuggling, because nominee agreements made by the parties will be legal and applies as a law by the maker if it does not conflict with the applicable laws and regulations. Law smuggling is an act committed to avoid a certain regulation in order to achieve the goal to be achieved. This legal smuggling occurs because a person or certain parties want to avoid the enactment of national law either with the intention of avoiding the consequences of the actions committed or certain conditions that must be met in accordance with certain regulations.

Keywords: Agreement, Nominee, Rights, Ownership, Land, Agrarian

I. Pendahuluan

Pasal 20 ayat (1) UUPA menjelaskan pengertian hak milik adalah, hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan yang dalam hal ini diatur pada Pasal 6. Berdasarkan ketentuan tersebut bahwa sifat-sifat hak milik membedakan dengan hak-hak lainnya. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak dapat diganggu-gugat. Kata-kata turun-temurun berarti bahwa hak milik atas tanah tidak hanya berlangsung selama hidup pemegang hak, akan tetapi apabila terjadi peristiwa hukum yaitu dengan meninggalnya pemegang hak dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Kata terkuat

berarti bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani hak atas tanah lainnya, misalnya dibebani dengan Hak Guna Bangunan, hak pakai, dan hak lainnya. Hak milik atas tanah ini wajib didaftarkan. Sedangkan kata terpenuh berarti bahwa hak milik atas tanah telah memberi wewenang yang luas kepada pemegang hak dalam hal menggunakan tanahnya. Pemegang hak milik atas tanah pada prinsipnya hanya dipunyai oleh perorangan, yaitu sebagai warga negara Indonesia tunggal. Oleh karena itu, hak milik pada dasarnya diperuntukkan khusus bagi warga negara Indonesia saja yang berkewarganegaraan tunggal. Namun pada praktiknya seringkali kitadapati kenyataan bahwa kepemilikan di pegang oleh Warga Negara Asing (WNA).

Hubungan hukum antara orang baik warga Negara Indonesia (WNI) maupun warga Negara asing (WNA) serta perbuatan

hukum mengenai tanah di Indonesia diatur dalam UUPA. Dalam kaitannya dengan subjek yang dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah, maka sesuai dengan asas nasionalitas yang tercantum dalam UUPA, ditentukan bahwa sesuai Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa:“hanya warga negara Indonesia (WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa”. Dalam penjelasannya dikatakan, hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat menjadi subjek hak milik selain badan hukum tersebut (Saputri, 2015). Kondisi dari adanya pembatasan-pembatasan dan sulitnya persyaratan yang diatur oleh pemerintah terhadap Orang Asing tersebut diatas menjadikan para pihak yang berkepentingan mencari suatu cara untuk melakukan segala cara untuk memiliki tanah lebih dari Hak Pakai yang diberikan agar lebih leluasa dalam menggunakan tanahnya karena jelas hak milik merupakan hak tertinggi, terkuat dan turun temurun, terhadap kepemilikan saham agar tetap dapat berinvestasi di Indonesia terhadap perusahaan yang tertutup. Cara yang kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha investor asing yaitu dengan melakukan pembuatan Akta Nominee antara Orang Asing dengan WNI,

Volume VI No 2 September Tahun 2022 yaitu dengan mempergunakan nama orang lain yang merupakan WNI sebagaimana ditunjuk sebagai Nominee untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut (Pertwi, 2019). Berdasarkan hal tersebut maka perlu dipahami apa yang di maksud dengan perjanjian, hak kepemilikan sehingga mengakibatkan celah hukum seperti pembuatan perjanjian nominee sehingga memahami siapa yang di rugikan dan diuntungkan dalam pembuatan perjanjian tersebut.

II. Metode

Tulisan ini menggunakan metode deskriptif analitis. Metode ini menggambarkan bagaimana hak kepemilikan atas tanah dapat dimiliki oleh WNA dengan menggunakan metode perjanjian nominee. Penulisan ini mempergunakan jenis penelitian yuridis normatif yaitu penelitian hukum dengan meneliti dan mengkaji norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Penelitian ini akan membahas bagaimana hak kepemilikan sehingga mengakibatkan celah hukum seperti pembuatan perjanjian nominee sehingga memahami siapa yang di rugikan dan diuntungkan dalam pembuatan perjanjian tersebut. penelitian ini akan

menguraikan Bagaimana keabsahan perjanjian nominee menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Bagaimana kekuatan mengikat perjanjian nominee dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing, Bagaimana akibat hukum penguasaan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee.

III. Pembahasan

1. Pengertian dan makna perjanjian Nominee dan Penguasaan Hak atas Tanah

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian makna yang dikatakan sebagai suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Definisi perjanjian sendiri dalam pasal 1313 tidak mendefinisikan dengan jelas apa itu definisi perjanjian, karena setiap perbuatan dapat dikatakan dengan perjanjian. Menurut Subekti, bahwa Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Dimana

Volume VI No 2 September Tahun 2022
hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian (Hetharie, 2019). Perjanjian juga merupakan sumber hukum tanah nasional selain peraturan peraturan dan hukum adat serta hukum kebiasaan, dalam menyelesaikan kasus- kasus konkret, sudah barang tentu perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan (KUH Perdata Pasal 1338). Tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA (Sancaya, 2013).

Tanah merupakan salah satu aset Negara Indonesia yang sangat mendasar, karena Negara dan bangsa hidup dan berkembang di atas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Untuk itu pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur berdasarkan Negara mengatur tentang pertanahan dalam ketentuan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 memberikan

kekuasaan kepada Negara untuk menguasai tanah yang berada di wilayah teritorialnya yang kemudian dijelaskan sebagai berikut : “Bumi, air dan kekayaan alam yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” (BIP, 2017). Berdasarkan isi Pasal 33 ayat (3) secara eksplisit menjelaskan hak milik atas tanah ada pada seluruh rakyat Indonesia dan Negara hanya diberikan suatu kewenangan untuk menguasai yang berarti hanya sebatas berkuasa atas suatu atau memegang kekuasaan atau sesuatu sedangkan kepemilikan ada pada seluruh rakyat Indonesia. Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menjadi amanat terbentuknya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) (Hasan Wargakusumah, 1995).

Hak milik adalah hak yang sangat asasi dan merupakan hak dasar yang dijamin konstitusi. Undang-Undang Dasar Tahun 1945 Pasal 28 ayat (4) mengatur bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik dan hak tersebut tidak boleh diambilalih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Sementara itu, Undang-Undang Pokok Agraria sebagai peraturan dasar hukum tanah nasional

Volume VI No 2 September Tahun 2022 mengatur bahwa hak milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi social. Didalam Pada pasal 20 ayat (1) menyatakan bahwa: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6” Dalam ayat ini dirumuskan hak milik menurut UUPA ini lebih lanjut, ditegaskan bahwa hak milik inilah merupakan hak yang “paling kuat”, yang dapat diperoleh oleh seseorang atas tanah. Sifat lainnya dari hak milik ini ialah bahwa hak ini adalah hak yang “paling penuh”. Adanya ketentuan bahwa hak milik ini ialah hak yang terkuat dan terpenuh, tidak boleh ditafsirkan sedemikian rupa hingga artinya “mutlak” seraya tidak dapat diganggu gugat, seperti dirumuskan dalam Burgerlijk Wetboek selanjutnya di sebut (BW). Sifat yang demikian akan terang bertentangan dengan sifat hukum adat dan social dari tiap-tiap hak. Hak milik sesuai dengan apa yang ditentukan dalam pasal 6 UUPA berfungsi sosial. Oleh karena itu dapat dipandang hak milik ini sebagai mutlak dan tak dapat diganggu-gugat. Jika dibandingkan dengan hak-hak lain maka hak miliklah yang harus

kita pandang sebagai hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh seseorang. Hak milik ini pun adalah hak yang turun-temurun, jadi dapat diwarisi dan diwariskan (Gautama, 1993).

Perjanjian nominee dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian Innominaat karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal KUHPerduta. Tidak adanya aturan yang jelas mengenai perjanjian nominee maka perjanjian tersebut dibuat berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian nominee yang menjadi objek perjanjian adalah mengenai kepemilikan sesuatu untuk dan atas nama orang lain atau dengan kata lain pinjam nama. Perjanjian nominee ini tidak diatur secara khusus dalam KUHPerduta, hanya saja Pasal 1338 menegaskan bahwa persetujuan atau perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik dan karena sebab-sebab tertentu dalam prakteknya perjanjian nominee tersebut banyak digunakan untuk melakukan penyeludupan hukum. Nominee adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti sempit yang terbatas. Terkadang istilah tersebut digunakan untuk menandakan sebagai agen

Volume VI No 2 September Tahun 2022 atau wali. Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, hanya mengenal adanya perbedaan penduduk atas Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Perbedaan penduduk tersebut berakibat pada kedudukan hukum terhadap setiap hubungan hukum yang timbul antara warga negara asing dengan tanah dan atau antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia terhadap tanah, seperti dalam bidang perkawinan, pertanahan dan perjanjian lainnya (Budiarto, 2018)

Tidak adanya aturan yang jelas mengenai perjanjian nominee maka perjanjian tersebut dibuat berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian nominee yang menjadi objek perjanjian adalah mengenai kepemilikan sesuatu untuk dan atas nama orang lain atau dengan kata lain pinjam nama. Perjanjian nominee ini tidak diatur secara khusus dalam KUHPerduta, hanya saja Pasal 1338 menegaskan bahwa persetujuan atau perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik dan karena sebab-sebab tertentu dalam prakteknya perjanjian nominee tersebut banyak digunakan untuk melakukan penyeludupan hukum. Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, Hak Milik kepada orang asing

dilarang dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum. Namun demikian, UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di wilayah Indonesia (Saputri, 2015).

2. Kepemilikan WNA atas Hak Atas Tanah di Indonesia

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, Hak Milik kepada orang asing dilarang dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum (Undang-Undang (UU) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960). Namun demikian, UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di wilayah Indonesia. Pengaturan tentang hak atas tanah bagi Warga Negara Asing di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No.41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. PP No 41 tahun 1996 mengatur bahwa Hak pakai bagi WNA dapat terjadi di atas Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan tanah hak pengelolaan. Misalnya dalam ketentuan Pasal 2 angka 1 dan angka 2 PP Nomor 41/1996 mengatur bahwa, rumah tempat tinggal atau hunian yang dapat

Volume VI No 2 September Tahun 2022 dimiliki oleh orang asing adalah rumah yang berdiri sendiri yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah negara yang dapat dikuasai berdasarkan perjanjian dengan pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun yang dibangun di atas bidang tanah hak pakai atas tanah Negara. PP No 41 tahun 1996 bermaksud memberikan kepastian hukum bagi orang asing untuk kemungkinan pemilikan rumah tinggal atau hunian yang berkedudukan di Indonesia, namun dalam implementasinya belum dapat memberikan hukum yang jelas bagi warga negara asing terkait dengan investasi property di Indonesia, disamping juga munculnya penyelundupan-penyelundupan hukum pertanahan oleh orang asing yang belum dapat diatasi dikarenakan tidak adanya pengawasan serta tindak lanjut pemberian sanksi (Saputri, 2015).

Pada dasarnya konsep Nominee tidak dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental atau Anglo-Saxon yang berlaku di Indonesia, di Indonesia baru mengenal Konsep Nominee dan sering digunakan dalam beberapa transaksi hukum khususnya perjanjian sejak bertambahnya jumlah investasi pihak asing di sekitar tahun 90-an, karena ketertarikannya penanam modal asing melakukan investasi di Indonesia dengan

didasari pendapatan keuntungan yang cukup besar serta upah tenaga kerja yang relatif murah. Pada praktiknya terdapat unsur-unsur yang membuat perjanjian nominee tersebut tidak diperbolehkan dibuat karena dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dapat disimpulkan bahwa suatu perbuatan dikatakan melawan hukum jika terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :

- 1) ada perbuatan melawan hukum;
- 2) ada kesalahan;
- 3) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan;
- 4) ada kerugian yang ditimbulkan

Dari unsur-unsur perbuatan melawan hukum diatas maka perjanjian nominee yang sebenarnya dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila isi dari perjanjian nominee tersebut memenuhi keempat unsur diatas, di Indonesia khususnya perjanjian ominee sering digunakan sebagai penyelundupan hukum kepemilikan tanah, kepemilikan saham, dan juga kepemilikan harta benda lainnya dengan didasari oleh Kuasa mutlak yang dibuat berdampingan dengan nominee tersebut, yang pada isi perjanjian tersebut jelas

Volume VI No 2 September Tahun 2022 melanggar pengaturan perjanjian pada umumnya yang telah diatur secara sedemikian rupa. Selain kuasa mutlak terdapat beberapa akta yang mendasari perjanjian nominee tersebut agar dapat digunakan untuk perbuatan yang merugikan para pihak maupun merugikan negara, karena perjanjian nominee dapat dibuat untuk suatu penggelapan pajak atau untuk mempermudah Orang Asing menguasai segala bentuk kepemilikannya di Indonesia.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi (Pasal 1320 KUH Perdata). Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Pada dasarnya dalam pembuatan akta Notaris hanyalah mengkonstatir kehendak para pihak, berdasarkan wewenang yang ada pada

Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUJN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) pemahaman, yaitu, Pertama, tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Kedua, Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar (Pertiwi, 2019).

IV. Simpulan

Perjanjian nominee dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian Innominaat karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal KUHPerdota. Tidak adanya aturan yang jelas mengenai perjanjian nominee maka perjanjian tersebut dibuat berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Dalam perjanjian nominee yang menjadi objek perjanjian adalah mengenai kepemilikan sesuatu untuk dan atas nama orang lain atau dengan kata lain pinjam nama. Perjanjian nominee ini tidak diatur secara khusus dalam

Volume VI No 2 September Tahun 2022
KUHPerdota, hanya saja Pasal 1338 menegaskan bahwa persetujuan atau perikatan harus dilaksanakan dengan itikad baik dan karena sebab-sebab tertentu dalam prakteknya perjanjian nominee tersebut banyak digunakan untuk melakukan penyeludupan hukum. Nominee adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti sempit yang terbatas.

Pada dasarnya konsep Nominee tidak dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental atau Anglo-Saxon yang berlaku di Indonesia, di Indonesia baru mengenal Konsep Nominee dan sering digunakan dalam beberapa transaksi hukum khususnya perjanjian sejak bertambahnya jumlah investasi pihak asing di sekitar tahun 90-an, karena ketertarikannya penanam modal asing melakukan investasi di Indonesia dengan didasari pendapatan keuntungan yang cukup besar serta upah tenaga kerja yang relatif murah. Pada praktiknya terdapat unsur-unsur yang membuat perjanjian nominee tersebut tidak diperbolehkan dibuat karena dianggap sebagai perbuatan melawan hukum Namun demikian, UUPA tidak menutup sama sekali kesempatan WNA dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah di wilayah Indonesia Pengaturan tentang hak atas tanah

bagi Warga Negara Asing di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah RI No.41 tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia.

Daftar Pustaka

Bip, T. R. (2017). Himpunan Peraturan Undang-Undang Kuhper (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (S. Raharjo (Ed.)).

Budiarto, M. T. (2018). Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian N Ominee (Snkn 2018 | Simposium Nasional Keuangan Negara; Snkn 2018 | Simposium Nasional Keuangan Negara).
<https://jurnal.bppk.kemenkeu.go.id/snkn/article/view/260/132>

Gautama, S. (1993). Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (S. Gautama (Ed.); 9th Ed.). Citra Aditya Bakti.

Hasan Wargakusumah. (1995). Hukum Agraria I (H. Wargakusumah (Ed.); 1st Ed.). Gramedia Pusaka Utama.

Hetharie, Y. (2019). Menurut Subekti, Bahwa Perjanjian Adalah Suatu Peristiwa Dimana Seorang Berjanji Kepada Seorang Lain Atau Dimana Dua Orang Itu Saling Berjanji Untuk Melaksanakan Sesuatu Hal. Dari Peristiwa Ini Timbul Suatu Hubungan Hukum Antara Dua Pihak Yang Dinamakan P. Sasi, 25(I), 27.
[File:///C:/Users/Rog/Downloads/147-390-1-Pb.Pdf](file:///C:/Users/Rog/Downloads/147-390-1-Pb.Pdf)

Undang-Undang (Uu) Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No.

Volume VI No 2 September Tahun 2022
Undang-Undang (Uu) Nomor 5 Tahun 1960 (1960).

<https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/51310/Uu-No-5-Tahun-1960>

Pertiwi, E. (2019). Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak. *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 1(J. Rechten Ris. Huk. Dan Hak Asasi Mns.), <http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php>.
[http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2809059&val=24960&title=Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak](http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2809059&val=24960&title=Tanggung%20Jawab%20Notaris%20Akibat%20Pembuatan%20Akta%20Nominee%20Yang%20Mengandung%20Perbuatan%20Melawan%20Hukum%20Oleh%20Para%20Pihak)

Sancaya, I. W. W. (2013). Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana, J. Magister Huk. Udayana. Kekuatan Mengikat, Perjanjian Nominee, Penguasaan, Hak Milik Atas%0atanah.*

Saputri, A. D. (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, Ii(Repertorium: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan)*, 96.
<https://www.neliti.com/publications/213115/perjanjian-nominee-dalam-kepemilikan-tanah-bagi-warga-negara-asing-yang-berkedud#cite>