



## KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN TERKAIT PINJAM NAMA (NOMINEE) OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) DALAM JUAL BELI TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA.

Wendy Irawan<sup>1</sup>, Jelly Nasser<sup>2</sup>, Felicitas Sri Marniati<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>2</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

<sup>3</sup>Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: [wendyirawan00@gmail.com](mailto:wendyirawan00@gmail.com)<sup>1</sup>

### Article History:

Received: 20-04-2024

Revised: 15-05-2024

Accepted: 22-05-2024

### Keywords:

Agreement Borrowing  
Name, Nominee

**Abstract:** *Nominee agreements in buying and selling freehold land are prohibited according to applicable law. The phenomenon that occurs in society is that nominee agreements are still used by foreign citizens in buying and selling land. The formulation of the problem in this research is the legal consequences of a deed of agreement to borrow a name in the sale and purchase of land by a foreign citizen and what is the legal certainty of the deed of agreement regarding the borrowing of a name (nominee) by a foreign citizen (WNA) in the sale and purchase of land according to the Basic Agrarian Law. The legal theory used in this research is the theory of legal certainty by Jan Michiel Otto, the theory of legal consequences according to Soeroso. The method used in this research is a type of normative juridical research, namely legal library research or secondary and tertiary sources of legal materials. The research approaches used are the statutory approach, conceptual approach, case approach and analytical approach, and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals and order sources of legal material. The analysis out using legal interpretation, including Grammatical Interpretation and Historical Interpretation and analogy legal construction methods. From the results results can be obtained that the the legal implication on the nominee agreement to the land agreement by WNA are null and void because it does not meet the requirements to the Article 1320 Number 4 of the KUH Perdata and conflicted with the principle of Nationalism as emphasized in Article 26 Paragraph (2) UUPA so that parties related to the land agreement based on a nominee agreement shall be subject to civil liability. The legal certainty about the nominee agreement by the WNA to the land agreement based on the UUPA is carried out in a preventive manner by establishing statutory regulations that prohibit nominee agreements in relation to land rights so as to protect foreign nationals from possible losses and fraud that could threaten the security of foreign investment in Indonesia.*

## PENDAHULUAN

Pembangunan nasional mencakup semua aspek kehidupan bangsa salah satunya bidang ekonomi. Untuk itu pemerintah tengah gencar menarik investor asing untuk menanamkan modal dalam negeri. Seperti disampaikan langsung oleh Presiden Republik Indonesia Joko Widodo di hadapan para pebisnis dalam APEC CEO Summit San Francisco, Amerika Serikat, beberapa waktu lalu. Presiden Joko Widodo menyerukan bahwa Indonesia merupakan pilihan yang tepat dan menjanjikan bagi para investor untuk berinvestasi. Salah satunya karena pertumbuhan ekonomi Indonesia tumbuh 5 persen di tahun 2023 dan di tahun 2024 diperkirakan 5,1 persen (Doni, 2023).

Upaya pemerintah menarik investor asing untuk masuk ke Indonesia tersebut dilakukan seiring telah diterbitkannya beragam regulasi yang memberi kemudahan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk membeli properti atau tanah tidak sebatas hak pakai. Hal ini sering menimbulkan masalah ketika banyak orang asing ingin memiliki tanah dan rumah dengan hak milik. Hal ini tentu bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) khususnya Pasal 21 yang menentukan hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Sehingga kemudian disiasati dengan membuat perjanjian pinjam nama (nominee) di mana seorang WNA meminjam atau menggunakan nama WNI yang ditunjuk sebagai nominee untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah. Perjanjian nominee dilakukan dalam transaksi jual beli agar seolah-olah secara formal perjanjian itu tidak melanggar hukum.

Perjanjian pinjam nama ini menimbulkan masalah ketika terjadi sengketa kepemilikan, sebab ketika di bawa ke pengadilan, Majelis Hakim menilai bila perjanjian semacam ini tidak memenuhi ketentuan syarat sahnya jual beli dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Di dalam Pasal 1320 KUH Perdata ditentukan bahwa syarat sahnya suatu perjanjian/kontrak adalah (Said, 2017): Adanya kesepakatan kedua belah pihak; Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum; Adanya objek; dan Adanya causa yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakatinya. Tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan, maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.

Beberapa yurisprudensi dalam penyelesaian kepemilikan hak atas tanah melalui perjanjian pinjam nama (nominee), membentuk kaidah hukum adanya suatu penyelundupan hukum dalam perjanjian yang dibuat antara WNA dengan WNI pada peralihan hak atas tanah. Beberapa Putusan yang digunakan pada penelitian ini menganggap bahwa perjanjian nominee yang dibuat antara WNI dan WNA terkait peralihan hak milik atas tanah adalah batal demi hukum karena melanggar syarat "suatu causa yang halal" atau syarat obyektif sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 Angka 4 KUH Perdata. Adapun beberapa yurisprudensi yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 4223 K/Pdt/2022
2. Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin.
3. Putusan Nomor 144/PDT/2021/PT DPS

## LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum, menurut Jan Michael Otto diartikan dalam beberapa hal sebagai berikut: Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara ; Instansi-Instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk serta taat kepadanya. ; Terhadap warga dalam suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh sebab itu warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah; Hakim peradilan bersifat mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dalam sewaktu-waktu menyelesaikan sengketa hukum dan Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan (Soeroso, 2011:14).

Teori Akibat Hukum, Soeroso mengemukakan bahwa akibat hukum merupakan suatu efek yang diterima seseorang atau badan hukum sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. (Soeroso R. , 2011)

## METODE PENELITIAN

Menurut (Ramlani Lina S, 2021) Penelitian (*research*) sesuai dengan tujuannya dapat didefinisikan sebagai usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah yang disebut dengan metodologi penelitian. Jenis penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif melalui data empiris dalam mengkaji dan menganalisis permasalahan hukum atas peraturan Perundang-Undangan yang berlaku (Marzuki, Penelitian Hukum, 2005). Teknik pengumpulan data yang dipergunakan melalui studi kepustakaan. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum pada penelitian normatif dibatasi pada penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka saja yaitu pada data hukum sekunder (Mamudji, 2009).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti terdiri dari dua analisis yakni Analisis Akibat Hukum Akta Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Agreement) Dalam Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Kepastian Hukum Akta Perjanjian Terkait Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam jual beli tanah menurut UUPA.

### **Akibat Hukum Akta Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Agreement) Dalam Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA).**

Diberlakukannya Nominee Agreement dalam transaksi penjualan tanah antara warga negara dengan warga negara asing (WNA) di Indonesia mempunyai implikasi yang signifikan. Perjanjian nominee, juga dikenal sebagai perjanjian keagenan atau surat kuasa pendaftaran tanah, adalah kontrak di mana salah satu pihak (prinsipal) menunjuk pihak lain (agen) untuk mendaftarkan dan memiliki hak atas tanah atas nama agen. Pengaturan

ini umumnya digunakan oleh investor asing untuk menghindari undang-undang Indonesia yang membatasi kepemilikan asing atas tanah.

Dampak Nominee Agreement Act terhadap transaksi tersebut dapat dianalisis dari beberapa perspektif: hukum, ekonomi, dan peraturan.

Perspektif Hukum bahwa UU Perjanjian Nominee diberlakukan untuk mengatasi permasalahan kepemilikan tanah oleh orang asing melalui nominee. Undang-undang menyatakan bahwa segala pengalihan atau pembebanan hak atas tanah yang dilakukan melalui perjanjian nominee adalah batal. Artinya, setiap penjualan atau pengalihan tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian tersebut tidak akan diakui oleh hukum Indonesia. Oleh karena itu, orang asing tidak dapat menggunakan perjanjian nominee untuk menghindari hukum Indonesia yang membatasi kepemilikan tanah mereka.

Pada Perspektif Ekonomi adalah dampak Nominee Agreement Act terhadap perekonomian dapat bersifat positif dan negatif. Sisi positifnya, hal ini mendorong transparansi dan mengurangi potensi risiko yang terkait dengan struktur kepemilikan tersembunyi. Sisi negatifnya, hal ini mungkin menghambat investasi asing di bidang real estat karena orang asing dilarang memiliki tanah secara langsung. Namun, mereka masih dapat berinvestasi di properti melalui struktur hukum lain seperti PT PMA (Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing), yang mengizinkan mereka untuk menyewa tanah hingga jangka waktu 99 tahun.

Dan Dalam Perspektif Peraturan, Penerapan dan penegakan Undang-Undang Perjanjian Nominee memerlukan kerangka dan mekanisme peraturan yang efektif. Hal ini mencakup pedoman yang jelas tentang cara mengidentifikasi dan menangani perjanjian nominee, serta mekanisme penegakan hukum yang kuat terhadap pelanggar. Selain itu, harus ada ketentuan untuk mengajukan banding dan peninjauan kembali guna memastikan keadilan dan mencegah penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak berwenang.

Perjanjian nominee yang dibuat oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) dalam jual beli tanah dapat menimbulkan masalah ketika terjadi sengketa kepemilikan. Perjanjian nominee ini melanggar Undang-Undang Pemerintahan Aceh (UUPA) yang melarang perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah antara WNI dengan WNA. Akta perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA yang melarang perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak milik kepada orang asing. Perjanjian nominee yang dibuat oleh Ninik Handayani dan Ingrid J. Driehuisen juga melanggar undang-undang karena isi perjanjian tersebut menyatakan bahwa yang menjadi penguasa atas tanah adalah Ingrid J. Driehuisen, yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat 1 UUPA yang hanya memperbolehkan WNI untuk memiliki hak milik atas tanah. Dalam beberapa yurisprudensi, perjanjian nominee yang batal demi hukum dianggap sebagai bentuk kepastian hukum guna melindungi kepentingan para pihak. Walaupun perjanjian tersebut memenuhi persyaratan materil dan formil, namun demi tercapainya itikad baik dan persamaan kedudukan para pihak dalam perjanjian nominee, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas putusan hakim. Perjanjian nominee yang dibuat oleh Ninik Handayani dan Ingrid J. Driehuisen juga melanggar undang-undang karena isi perjanjian tersebut menyatakan bahwa yang menjadi penguasa atas tanah adalah Ingrid J. Driehuisen, yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat 1 UUPA yang hanya memperbolehkan WNI untuk memiliki hak milik atas tanah. Dalam beberapa kasus,

perjanjian nominee yang dibuat oleh WNA dan WNI dapat menimbulkan berbagai kerugian bagi pihak-pihak yang dirugikan. Kerugian-kerugian tersebut dapat berupa penjatuhan sanksi sesuai dengan ketentuan UUJN atau kode etik notaris, serta penuntutan dari pihak-pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, perjanjian nominee yang dibuat oleh WNA dan WNI harus memenuhi persyaratan hukum yang jelas dan tidak melanggar undang-undang, serta harus memperhatikan kepentingan para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

Berbagai aspek dan konsekuensi hukum yang timbul dari penggunaan perjanjian nominee dalam konteks jual beli tanah oleh WNA. Berikut adalah beberapa urgensi hukum dari Analisis ini:

**Legalitas dan Validitas Perjanjian;** Menggali akibat hukum dari perjanjian nominee penting untuk menentukan legalitas dan validitas akta perjanjian tersebut. Menurut hukum Indonesia, perjanjian yang bertujuan untuk menghindari pembatasan hukum yang berlaku, seperti pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA, bisa dianggap batal demi hukum karena melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Kepastian Hukum bagi Para Pihak;** Penting untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Ketidakpastian mengenai status hukum perjanjian nominee dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang terlibat, baik WNA maupun warga negara Indonesia yang bertindak sebagai nominee.

**Implikasi Terhadap Hak Milik dan Penguasaan Tanah;** Akibat hukum dari perjanjian pinjam nama dapat mempengaruhi hak milik dan penguasaan tanah. Jika perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah, maka WNA yang menggunakan nominee berisiko kehilangan hak atas tanah tersebut, sementara nominee lokal dapat menghadapi tuntutan hukum.

**Risiko Sengketa Hukum;** Perjanjian nominee sering kali menimbulkan risiko sengketa hukum, baik antara WNA dan nominee lokal, maupun dengan pihak ketiga yang berkepentingan. Mengetahui akibat hukum dari perjanjian tersebut penting untuk memitigasi risiko sengketa dan memberikan solusi hukum yang tepat.

**Penegakan Hukum dan Kepatuhan Regulasi;** Urgensi ini juga menyangkut penegakan hukum dan kepatuhan terhadap regulasi yang ada. Perjanjian yang dibuat untuk menghindari pembatasan hukum agraria perlu dihadapi dengan langkah hukum yang tegas untuk memastikan bahwa ketentuan UUPA dan regulasi terkait lainnya dipatuhi.

**Perlindungan Kepentingan Nasional;** Memahami akibat hukum dari perjanjian pinjam nama juga penting untuk melindungi kepentingan nasional. Pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA bertujuan untuk menjaga kedaulatan dan kontrol nasional atas sumber daya agraria, sehingga penegakan aturan ini sangat penting.

**Konsekuensi Pidana dan Perdata;** Perjanjian nominee yang melanggar hukum dapat menimbulkan konsekuensi pidana dan perdata. Para pihak yang terlibat dalam praktik tersebut bisa menghadapi sanksi hukum, termasuk pembatalan transaksi dan kemungkinan denda atau hukuman penjara bagi mereka yang melanggar ketentuan hukum agraria.

**Pengaruh terhadap Pasar Properti;** Ketidakpastian dan akibat hukum dari perjanjian nominee dapat mempengaruhi stabilitas dan kepercayaan di pasar properti.

Investasi asing bisa terpengaruh negatif jika terdapat ketidakjelasan hukum mengenai status kepemilikan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee.

Secara keseluruhan, urgensi hukum dari analisis ini mencakup pentingnya memastikan legalitas dan kepastian hukum, melindungi hak dan kepentingan semua pihak yang terlibat, menegakkan regulasi dan hukum yang berlaku, serta menjaga kepentingan nasional dan stabilitas pasar property.

### **Kepastian Hukum Akta Perjanjian Terkait Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam jual beli tanah menurut UUPA.**

Dalam konteks transaksi tanah, pengaturan nominee melibatkan situasi di mana individu asing (WNA) menggunakan individu atau badan lokal sebagai nominee untuk memegang hak sah atas suatu properti atas nama mereka. Praktik ini sering dilakukan karena adanya pembatasan atau pembatasan yang dikenakan pada orang asing mengenai kepemilikan tanah di yurisdiksi tertentu.

Bahwa Kerangka Hukum di Indonesia - UUPA: Di Indonesia, transaksi tanah pada dasarnya diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria/UUPA. UUPA mengatur peraturan dan tata cara mengenai kepemilikan tanah, pengalihan hak, dan hal-hal terkait lainnya.

Ketentuan Mengenai Nominee Arrangement dalam UUPA secara tegas melarang penggunaan nominee arrangement dalam transaksi pertanahan. Pasal 43 UUPA menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain tanpa mengikuti tata cara yang sah adalah batal demi hukum.

Bahwa Konsekuensi Penggunaan *Nominee Arrangement*, Jika orang asing menggunakan nominee agreement untuk memperoleh tanah di Indonesia, mereka berisiko menghadapi konsekuensi hukum. Transaksi tersebut dapat dianggap tidak sah sehingga berpotensi menimbulkan perselisihan mengenai hak kepemilikan dan kemungkinan tindakan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat.

Untuk menjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan yang melibatkan orang asing, penting bagi semua pihak untuk secara ketat mematuhi ketentuan yang digariskan dalam UUPA. Dengan mengikuti prosedur yang ditentukan dan memperoleh persetujuan yang diperlukan, baik pembeli maupun penjual dapat menghindari komplikasi dan melindungi kepentingan mereka.

Dalam konteks jual beli tanah, perjanjian nominee yang dibuat oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) dapat menimbulkan masalah ketika terjadi sengketa kepemilikan. Perjanjian nominee ini melanggar Undang-Undang Pemerintahan Aceh (UUPA) yang melarang perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak milik atas tanah antara WNI dengan WNA. Akta perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris tidak sah dan batal demi hukum karena melanggar ketentuan Pasal 26 Ayat 2 UUPA yang melarang perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak milik kepada orang asing. Dalam beberapa yurisprudensi, perjanjian nominee yang batal demi hukum dianggap sebagai bentuk kepastian hukum guna melindungi kepentingan para pihak. Walaupun perjanjian tersebut memenuhi persyaratan materil dan formil, namun demi tercapainya itikad baik dan persamaan kedudukan para pihak dalam perjanjian nominee, maka perjanjian tersebut batal demi hukum atas putusan hakim. Perjanjian nominee yang dibuat oleh Ninik Handayani dan Ingrid J. Driehuisen juga melanggar undang-undang karena isi perjanjian tersebut menyatakan bahwa yang menjadi penguasa atas tanah adalah Ingrid J. Driehuisen, yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat 1 UUPA

yang hanya memperbolehkan WNI untuk memiliki hak milik atas tanah. Dalam beberapa kasus, perjanjian nominee yang dibuat oleh WNA dan WNI dapat menimbulkan berbagai kerugian bagi pihak-pihak yang dirugikan. Kerugian-kerugian tersebut dapat berupa penjatuhan sanksi sesuai dengan ketentuan UUJN atau kode etik notaris, serta penuntutan dari pihak-pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, perjanjian nominee yang dibuat oleh WNA dan WNI harus memenuhi persyaratan hukum yang jelas dan tidak melanggar undang-undang, serta harus memperhatikan kepentingan para pihak yang terkait dengan perjanjian tersebut.

Beberapa urgensi hukum yang penting. Berikut adalah penjelasan mengenai urgensi tersebut:

1. Perlindungan terhadap Kedaulatan Negara; Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) membatasi kepemilikan tanah oleh WNA sebagai bentuk perlindungan terhadap kedaulatan negara. Praktik pinjam nama atau nominee arrangement dapat dianggap sebagai upaya untuk menghindari ketentuan ini, sehingga menimbulkan masalah hukum terkait kedaulatan dan kontrol atas tanah oleh pihak asing.
2. Kepastian Hukum dalam Transaksi Tanah; Kepastian hukum merupakan prinsip penting dalam setiap transaksi hukum, termasuk jual beli tanah. Penggunaan akta perjanjian pinjam nama sering kali tidak diakui secara sah dan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, baik bagi WNA yang memanfaatkan nominee maupun bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tanah tersebut. Hal ini penting untuk memberikan kejelasan tentang status hukum tanah yang diperdagangkan.
3. Pelindungan Terhadap Pihak yang Terlibat; Ketiadaan kepastian hukum mengenai akta perjanjian pinjam nama dapat merugikan berbagai pihak. Misalnya, WNA yang menggunakan nominee mungkin kehilangan haknya atas tanah tersebut jika dianggap melanggar hukum, sementara nominee lokal dapat terjebak dalam sengketa hukum yang rumit dan berisiko.
4. Menghindari Penyalahgunaan Hukum; Pengaturan hukum yang jelas mengenai penggunaan nominee dalam jual beli tanah dapat membantu mencegah penyalahgunaan hukum dan manipulasi yang dapat merugikan sistem hukum dan keadilan di Indonesia. Hal ini juga membantu menegakkan aturan hukum agraria yang sudah ada.
5. Konflik Kepentingan dan Potensi Sengketa; Penggunaan nominee arrangement sering kali menimbulkan konflik kepentingan dan potensi sengketa hukum. Misalnya, jika terjadi perselisihan antara WNA dan nominee lokal, penyelesaian sengketa dapat menjadi rumit dan panjang, sehingga kepastian hukum dalam hal ini sangat diperlukan untuk menghindari konflik yang berkepanjangan.
6. Kepatuhan terhadap Peraturan Perundang-undangan; Memastikan bahwa transaksi tanah melibatkan WNA dilakukan sesuai dengan ketentuan UUPA dan peraturan lainnya adalah hal yang mendasar untuk menjaga integritas sistem hukum Indonesia. Pelanggaran terhadap ketentuan ini tidak hanya menimbulkan masalah hukum bagi individu yang terlibat, tetapi juga dapat merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum tanah di Indonesia.
7. Stabilitas Pasar Properti; Kepastian hukum dalam hal penggunaan nominee oleh WNA juga penting untuk menjaga stabilitas dan kepercayaan dalam pasar properti.

Ketidakpastian hukum dapat menyebabkan ketidakstabilan pasar, menurunkan investasi, dan berdampak negatif pada ekonomi secara umum.

Secara keseluruhan, urgensi hukum dari analisis ini terletak pada pentingnya menjaga kepastian dan kejelasan hukum, melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional, serta memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tanah mematuhi peraturan yang berlaku demi keadilan dan stabilitas.

## **KESIMPULAN**

Bahwa Bahwa dampak UU Perjanjian Nominee terhadap penjualan tanah antara warga negara dan warga negara asing di Indonesia cukup besar baik dari segi hukum maupun ekonomi. Meskipun hal ini mungkin menghambat beberapa bentuk investasi asing di bidang real estat, hal ini mendorong transparansi dan mengurangi potensi risiko yang terkait dengan struktur kepemilikan tersembunyi. Implementasi dan penegakan hukum yang efektif sangat penting untuk memastikan keberhasilan dalam mencapai tujuan-tujuan ini dan bahwa berdasarkan UUPA, pemanfaatan nominee setting oleh pihak asing dalam transaksi pertanahan tidak diperbolehkan secara hukum. Untuk menjaga kepastian hukum dan menghindari potensi perselisihan, penting bagi semua pihak yang terlibat untuk mematuhi peraturan dan prosedur yang mengatur kepemilikan tanah di Indonesia.

## **PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS**

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

## **DAFTAR REFERENSI**

- [1] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- [2] Herman Soesangobeng, *Filosofi, Asas Ajaran, Teori Hukum Pertanahan dan Agraria*, Jilid 1, STPN Press, Jakarta, 2012.
- [3] Erleni dan Warmiya, *Pengantar dan Asas-Asas Hukum Adat Indonesia*, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda, Palembang, 2014.
- [4] Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, *Perjanjian Baku: Masalah dan Solusi*, Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH, Jakarta, 2021.
- [5] Johannes Gunawan dan Bernadette M. Waluyo, *Hukum Perjanjian sebagai Ius Constituendum (Lege Ferenda) dalam Aspek Hukum dari Perdagangan Bebas: Menelaah Kesiapan Hukum Indonesia dalam Melaksanakan Perdagangan Bebas*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- [6] Komariah, *Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, Malang, 2002.
- [7] Maria S.W Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2005.

- [8] Maria SW. Sumardjono, *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007.
- [9] Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Alumni, Bandung, 2011.
- [10] Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikaitan dengan Penjelasan*, PT Alumi Bandung, Bandung, 2005.
- [11] Mariam Daruz Badruzaman, *Hukum perikaitan dalam KUH Perdata Buku ketiga Yurisprudensi, Doktrin serta penjelasan*, Citra Aditya Bakti, Bandung. Mariam Darus Badruzaman, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, 1983.
- [12] Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007.
- [13] Muchsin H., *Iktisar Ilmu Hukum*, Badan Penerbit Iblam, Jakarta, 2006.

### **Perundangan**

- [1] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- [2] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (burgerlijk wetboek) terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.
- [3] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- [4] Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- [5] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- [6] Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 06 Tahun 2023 Tentang Cipta Kerja;
- [7] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah;
- [8] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia.