

SKRIPSI

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA ATAS PRAKTIK PINJAM
NAMA DALAM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH OLEH
WARGA NEGARA ASING**



Oleh:

ANDI FEBRIANTO A.LANGGARA

040 2022 0169

Proposal ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk
melakukan ujian Skripsi

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR**

2026

HALAMAN JUDUL

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA ATAS PRAKTIK PINJAM
NAMA DALAM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH OLEH
WARGA NEGARA ASING**

OLEH:

**ANDI FEBRIANTO A.LANGGARA
040 2022 0169**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2026**

PERSETUJUAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Andi Febrianto A.Langgara
Nomor Stambuk : 04020220169
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : 0295/H.05/FH-UMI/IX/2025
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik
Pinjam Nama dalam Sertifikat Hak Milik Tanah
oleh Warga Negara Asing

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian s

Makassar, April 2026

Pembimbing I, Komisi Pembimbing,

Pembimbing II,



Prof. Dr. Zainuddin, S.Ag., SH., MH
NIPs.104141303



Muh. Zulkifli Muhdar, SH., MH.
NIPs. 104181506

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata



Dr. Hj. Anggreany Arief, SH., MH
NIPs. 1203200501

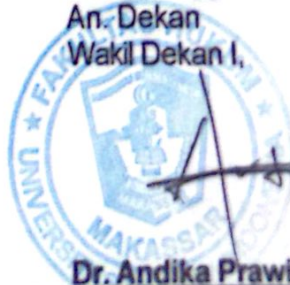
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa : Andi Febrianto A. Langgara
NIM : 04020220169
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi/ Penelitian : Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik Pinjam Nama dalam Sertifikat Hak Milik Tanah oleh Waris Negara Asing

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar
Pada Tanggal : Maret 2026
An. Dekan
Wakil Dekan I,



Dr. Andika Prawira Buana, S.H., M.H.
NIPs. 104151319

PENGESAHAN SKRIPSI

**PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA ATAS PRAKTIK PINJAM
NAMA DALAM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH OLEH
WARGA NEGARA ASING**

Disusun dan diajukan oleh:
ANDI FEBRIANTO A.LANGGARA
040 2022 0169

Telah dipertahankan dihadapan
Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia
Pada, Selasa, 07 April 2026
dan dinyatakan diterima

Panitia Ujian,

Ketua,

Anggota,


Prof.Dr. Zainuddin,S.Ag.,SH.,MH
NIPs.104141303


Muh.Zulkifli Muhdar,SH.,MH.
NIPs. 104181506



Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia


Prof. Dr. Muhammad Rinaldy Bima, SH, MH
NIPs: 104101110

PENGESAHAN PENGUJI

Diterangkan bahwa skripsi Mahasiswa/i dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Andi Febrianto A.Langgara
Nomor Stambuk : 04020220169
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : 0295/H.05/FH-UMI/IX/2025
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik
Pinjam Nama dalam Sertifikat Hak Milik Tanah
oleh Warga Negara Asing

Telah dipertahankan Majelis Penguji, 07 April 2026 dan dinyatakan **LULUS** oleh tim penguji.

Disahkan Oleh:

Prof.Dr. Zainuddin, S.Ag.,S.H., M.H.
(Pembimbing I)



Muh. Zulkifli Muhdar, S.H., M.H.
(Pembimbing II)



Dr. H. Abdul Qahar, S.H., M.H.
(Penguji I)



Dr. Yuli Adha Hamzah, S.H., M.H.
(Penguji II)



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Andi Febrianto A.Langgara
Nomor Stambuk : 04020220169
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Dasar Penetapan : 0295/H.05/FH-UMI/IX/2025
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik
Pinjam Nama dalam Sertifikat Hak Milik
Tanah oleh Warga Negara Asing

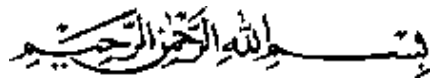
Menyatakan dengan sebenarnya bahwa hasil penelitian saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya ilmiah orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 07 April 2026



Andi Febrianto A.Langgara

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah segala puji dan syukur yang setinggi-tingginya penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan berkat, rahmat, taufiq, hidayah-nya penulis dapat menyelesaikan Hasil Penelitian dengan judul **PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA ATAS PRAKTIK PINJAM NAMA DALAM SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING**. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini guna memenuhi salah satu persyaratan untuk mendapatkan Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Penulis menyadari akan terbatasnya kemampuan penulis sebagai manusia biasa dalam menganalisis keilmiahan dalam tulisan ini. Maka dari itu penulis menerima dengan baik berupa koreksi, kritikan, dan saran agar tulisan ini bisa menjadi karya tulisan yang berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Keberhasilan penulis sehingga dapat menyelesaikan tulisan ini kerana adanya doa yang tiada hentinya, dukungan moril dan materil yang tentunya tidak terbatas, dan tidak bisa terbalas dari kedua orang tua Tercinta penulis yang sederhana tapi sangat hebat dan sangat luar biasa yaitu Ayahanda dan Ibunda yang telah melahirkan, mengasuh dan membesarkan penulis, Terimakasih atas segala kesabaran,

pengorbanan, kasih sayang, mengarahkan segala usaha, doa, dan cucuran keringat nya dengan harapan demi kesuksesan studi penulis sehingga penulis mempunyai ayah **Andi Arfandi Langgara** dan ibu **Andi Nurlinda** serta kakak kandung saya **Andi Puttiri Ratna Kasiah** dan **Andi Umi Kalsum A. Langgara** dalam hidup penulis, sempurna tak bercelah menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan teristimewa terutama kepada yang terhormat :

1. **Prof. Dr. Hambali Thalib, S.H.,M.H.**, selaku Rektor dan penentu kebijakan dalam pencapaian kemajuan kampus Universitas Muslim Indonesia. Beserta jajaranya
2. **Prof. Dr. Muhammad Rinaldy Bima, S.H,M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia. Beserta jajaranya
3. **Dr.Hj Anggreany Arief.,SH.,MH**, selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, yang telah memberikan izin kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti pendidikan Program Sarjana.
4. **Prof.Dr. Zainuddin,S.Ag.,SH.,M.**_selaku Dosen Pembimbing I **Muh. Zulkifli Muhdar.,SH.,MH.** selaku Dosen Pembimbing II. Terimakasih banyak atas waktu yang diluangkan untuk bimbingan, petunjuk, dan nasehat dalam proses pembuatan skripsi ini sampai selesai.

5. **Dr. H.Abdul Qahar,SH.,MH** dan **Dr. Yuli Adha Hamzah S.H., M.Kn**
selaku Dosen Penguji. Terimakasih banyak atas kritik dan saran yang membangun selama proses ujian proposal hingga ujian skripsi.
6. Para Dosen Universitas Muslim Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu.
7. Rekan-rekan pada Universitas Muslim Indonesia yang telah banyak membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Akhir kata saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan kepada semua pihak yang telah membantu. Skripsi ini tidak luput dari adanya kekurangan dan kelemahan baik dalam penyusunannya maupun penulisannya. Untuk itu dengan senang hati penulis menerima segala kritik, saran, maupun komentar untuk menyempurnakannya, dengan tetap menyatakan secara keseluruhan skripsi ini menjadi tanggung jawab penulis.

Semoga skripsi ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Makassar, 2026

Andi Febrianto A.Langgara

ABSTRAK

Andi Febrianto A.Langgara 04020220169 Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia, dengan judul Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik Pinjam Nama dalam Sertifikat Hak Milik Tanah oleh Warga Negara Asing dibimbing oleh Bapak Zainuddin Selaku Pembimbing ketua dan Bapak Muh.Zulkifli Muhdar Selaku Pembimbing anggota.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan praktik pinjam nama (nominee agreement) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing serta mengkaji bentuk pertanggungjawaban perdata yang timbul akibat praktik tersebut menurut hukum Indonesia.

Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Kebaruan penelitian ini terletak pada rekonstruksi analitik atas dualisme antara penegakan asas nasionalitas dalam hukum agraria dan keadilan perdata dalam sengketa yang melibatkan unsur asing.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Keabsahan Praktik Pinjam Nama Praktik pinjam nama (nominee) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing tidak memiliki keabsahan menurut hukum Indonesia. maka konstruksi tersebut bertentangan dengan prinsip nasionalitas dalam hukum agraria Serta Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik Pinjam Nama Meskipun kepemilikan Hak Milik oleh WNA melalui skema pinjam nama tidak dapat diakui, hubungan hukum yang timbul di antara para pihak tetap dapat menimbulkan konsekuensi perdata.

Rekomendasi Penelitian Ini Menunjukkan Bahwa Sebaiknya Penguatan Pengawasan dan Penegakan Hukum Diperlukan pengawasan yang lebih ketat dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran tanah guna mencegah praktik penyelundupan hukum melalui perjanjian pinjam nama., sebaiknya menggunakan bentuk hak atas tanah yang secara hukum diperbolehkan. Kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menghindarkan para pihak dari risiko sengketa dan kerugian di kemudian hari.

Kata Kunci : Pinjam Nama; Nominee Agreement; Hak Milik Tanah; Warga Negara Asing; Pertanggungjawaban Perdata

ABSTRACT

Andi Febrianto A.Langgara 04020220169 Faculty of Law, Muslim University of Indonesia, with the title Civil Liability for the Practice of Borrowing Names in Land Ownership Certificates by Foreign Citizens, supervised by Mr. Zainuddin as the Chief Supervisor and Mr. Muh.Zulkifli Muhdar as the Member Supervisor.

This study aims to analyze the legal validity of nominee agreement practices in controlling land ownership certificates by foreign nationals and to examine the forms of civil liability arising under Indonesian law. This research employs a normative legal method with statutory, conceptual, and case-based approaches.

The novelty lies in the analytical reconstruction of the dualism between the enforcement of the nationality principle in agrarian law and civil justice in disputes involving foreign elements.

The results of the study indicate that the Validity of the Practice of Borrowing Names The practice of borrowing names (nominee) in the control of Land Ownership Certificates by Foreign Citizens does not have validity under Indonesian law. Therefore, this construction is contrary to the principle of nationality in agrarian law as well as Civil Liability for the Practice of Borrowing Names Although the ownership of Property Rights by Foreign Nationals through the borrowing name scheme cannot be recognized, the legal relationship that arises between the parties can still give rise to civil consequences.

This research recommendation indicates that strengthening supervision and law enforcement is necessary. Stricter supervision is needed in the process of creating deeds and registering land to prevent the practice of legal smuggling through name-borrowing agreements. It is better to use a form of land rights that is legally permitted. Compliance with applicable provisions not only provides legal certainty but also prevents parties from the risk of disputes and losses in the future.

Keywords : *Nominee Agreement; Land Ownership Certificate; Foreign Nationals; Civil Liability; Agrarian Law*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	iv
PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
PENGESAHAN PENGUJI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN HASIL PENELITIAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Manfaat Penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Pertanggungjawaban Perdata	14
1. Pengertian Pertanggungjawaban Perdata.....	14
2. Dasar Hukum Pertanggungjawaban Perdata.....	15
3. Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Perdata	16
4. Relevansi Pertanggungjawaban Perdata terhadap Perlindungan Hak Para Pihak.....	18
B. Tinjauan Umum Pinjam Nama.....	19
1. Pengertian Dan Karakteristik Perjanjian Pinjam Nama.....	19
2. Pinjam Nama dalam Perspektif Hukum Perjanjian Indonesia.....	20
3. Pinjam Nama dalam Perspektif Hukum Agraria	21
4. Peran Notaris dan PPAT dalam Praktik Pinjam Nama	22
5. Akibat Hukum dan Sengketa Pinjam Nama	22
6. Pinjam Nama dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional	23
C. Tinjauan Umum Penertiban Sertifikat Hak Milik	24
1. Pengertian Sertifikat Hak Milik atas Tanah.....	24

2. Sistem Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum	25
3. Pengertian dan Tujuan Penertiban Sertifikat Hak Milik	25
4. Dasar Hukum Penertiban Sertifikat Hak Milik.....	26
5. Bentuk dan Mekanisme Penertiban Sertifikat Hak Milik.....	27
6. Penertiban Sertifikat Hak Milik dalam Praktik Pinjam Nama.....	28
7. Penertiban Sertifikat sebagai Instrumen Penegakan Hukum Agraria.....	28
D. Tinjauan Umum Warga Negara Asing	29
1. Pengertian dan Kedudukan Warga Negara Asing	29
2. Asas-Asas Hukum yang Mengatur Kedudukan WNA	30
3. Hak dan Kewajiban Warga Negara Asing di Indonesia	30
4. Pembatasan Hak Keperdataan WNA atas Tanah.....	31
5. WNA dalam Perspektif Pewarisan dan Perdata Internasional.....	32
6. WNA dan Prinsip Ketertiban Umum (Public Order).....	32
7. Pertanggungjawaban Perdata WNA di Indonesia	33
BAB III METODE PENELITIAN	34
A. Tipe Penelitian.....	34
B. Pendekatan Penelitian	34
C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	35
D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	36
E. Analisis Bahan Hukum.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Keabsahan Praktik Pinjam Nama dalam Penguasaan Sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing Menurut Peraturan Perundang- Undangan di Indonesia.	37
B. Bentuk Pertanggungjawaban Perdata terhadap Praktik Pinjam Nama atas Sertifikat Hak Milik oleh Warga Negara Asing.....	44
C. Analisis Penulis	47
BAB V PENUTUP	51
A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	52
DAFTAR PUSTAKA	53

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam konteks kewarisan internasional, harta warisan yang berada diluar negeri menghadapi hambatan, seperti perbedaan sistem hukum yang berlaku (misalnya hukum waris perdata, hukum Islam atau hukum adat), birokrasi yang rumit, Serta kebijakan internasional yang berbeda-beda. Kondisi ini menimbulkan tantangan besar dalam menentukan hukum mana yang berlaku, bagaimana hak dan kewajiban ahli waris diakui, serta bagaimana penyelesaian sengketa waris dapat dilakukan secara efektif dan adil. Oleh karena itu, perlindungan hak ahli waris sangat bergantung pada yuridiksi negara tempat aset berada serta peran penting notaris dan pengacara dalam memberikan kepastian hukum dan memastikan hak-hak ahli waris terlindungi secara efektif.¹

Surah Al-Fajr Ayat 19 :

وَتَأْكُلُونَ التُّرَاثَ أَكْلًا لَّمًّا

Terjemahannya:

“Memakan harta warisan dengan cara mencampurbaurkan (yang halal dan yang haram)”

Ayat ini menekankan bahwa Pengambil alihan hak waris (termasuk hak atas tanah) secara zalim adalah pelanggaran berat.

¹ Indriyani Siregar, Berlian Febyana Puspitasari, Lucky Dafira Nugroho. (2025). Aspek Hukum Kewarisan Internasional, Perlindungan Hak Dan Kewajiban Ahli Waris Dalam Konteks Lintas Negara. *J-CEKI : Jurnal Cendekia Ilmiah, Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia*, Vol.4, No.5, hlm. 1311-1312.

Prinsip keadilan ini harus dipertahankan, bahkan ketika berhadapan dengan kompleksitas yurisdiksi dan hukum properti negara lain (*lex rei sitae*).

Pada prinsipnya, yurisdiksi adalah teritorial, dan suatu negara berhak untuk melaksanakan yurisdiksi di dalam wilayahnya dengan mengesampingkan yurisdiksi negara lain.² Konflik yurisdiksi dan hukum adalah salah satu masalah yang sering muncul. Negara-negara yang terlibat mungkin memiliki undang-undang yang berbeda tentang warisan, seperti siapa yang berhak atas harta tersebut atau bagaimana pembagiannya dilakukan. Sebagai contoh, hak wajib ahli waris diterapkan di beberapa negara, sementara pewaris diberi kebebasan sepenuhnya untuk memilih siapa yang akan menerima warisannya. Seringkali, ketidaksamaan ini menyebabkan konflik di antara ahli waris atau pihak ketiga.³

Selain itu, perbedaan hukum waris antar negara juga mencakup aspek gender dan status ahli waris. Misalnya, dalam hukum waris Islam yang berlaku di beberapa negara muslim, pembagian warisan antara anak laki-laki dan perempuan memiliki ketentuan khusus yang berbeda dengan hukum waris perdata di negara lain. Hal ini menimbulkan tantangan dalam mengharmoniskan aturan waris lintas negara, khususnya dalam konteks perlindungan hak waris anak laki-

² Ian Brownlie. (2008). *Principles of Public International Law*. Oxford: Oxford University Press, hlm 301.

³ Nur Anisa, Tareysha K Amalia, Yosman L.Silubun. (2024). "International Civil Law Issues InThe Case Of The Inheritance Of The Late; Legal Review Of Foreign Elements", Jurnal Hukum Cassowary, hlm. 13.

laki dan perempuan yang sering menjadi sumber konflik dan sengketa.⁴

Dalam konteks Indonesia, hukum waris yang berlaku merupakan kombinasi dari hukum perdata warisan Belanda, hukum waris Islam, dan hukum adat. Ketidaksesuaian dan tumpang tindih antara ketiga sistem hukum ini menambah kompleksitas dalam pengelolaan warisan, terutama jika aset warisan berada diluar negeri. Oleh karena itu, diperlukan kerangka hukum yang jelas dan terstruktur yang mampu mengakomodasi situasi lintas negara serta memberi perlindungan optimal bagi ahli waris.⁵

Sebagai perbandingan, Uni Eropa telah mengadopsi EU *Succession Regulation* No. 650/2012 (menetapkan satu hukum dan yurisdiksi yang berlaku untuk seluruh harta warisan seseorang berdasarkan tempat tinggal tetap terakhirnya), yang memberikan kerangka hukum menyeluruh mengenai hukum waris lintas negara di antara negara-negara anggotanya. Regulasi ini menetapkan bahwa hukum yang berlaku atas seluruh warisan seseorang adalah hukum negara di mana orang tersebut memiliki domisili terakhirnya, Kecuali ia telah menentukan pilihan hukum sebelumnya berdasarkan kewarganegaraannya. Upaya serupa juga dilakukan oleh *Hague Conference on Private International Law* (HCCH) yang menginisiasi konvensi mengenai hukum yang berlaku terhadap kewarisan

⁴ Indriyani Siregar, Berlian Febyana Puspitasari, Lucky Dafira Nugroho. (2025). *Op. Cit.*, hlm. 1312

⁵ *Ibid.*, hlm. 1312

Internasional, meskipun belum secara luas diadopsi oleh negara-negara di Asia, termasuk Indonesia.⁶

Dalam konteks hukum perdata internasional, telah berkembang dua asas penting sebagai alat penentu hukum yang berlaku dalam kasus pewarisan lintas batas negara, yaitu *lex loci rei sitae* dan *lex nationalis*. Asas *lex loci rei sitae* menetapkan bahwa hukum yang berlaku atas suatu properti, khususnya benda tidak bergerak, adalah hukum tempat benda itu berada. Sebaliknya, *lex nationalis* menyatakan bahwa hukum yang berlaku dalam pewarisan adalah hukum dari negara kewarganegaraan pewaris, tanpa memperhatikan lokasi asetnya. Interaksi antara kedua asas ini seringkali menimbulkan benturan dalam praktik, terutama ketika properti tersebar di beberapa negara.⁷

Konvensi *Den Haag* 1989 tentang Warisan adalah salah satu contoh instrumen internasional yang bertujuan untuk menyelesaikan masalah dengan menyatukan prinsip-prinsip hukum waris di berbagai negara. Selain itu, dalam beberapa situasi, pewaris dapat membuat testamen yang mengatur pilihan hukum juga dikenal sebagai pilihan hukum untuk menghindari konflik. Namun, untuk menjadi sah secara hukum, pilihan hukum ini harus memenuhi syarat dan diakui oleh negara-negara yang terlibat.⁸

⁶ *Ibid.*, hlm. 1312

⁷ Asri Lilik Handayani, Bona Tua Tampubolon, Lucky Dafira Nugroho. (2025). Penerapan Asas *Lex Loci Rei Sitae* dan *Lex Nationalis* Dalam Pewarisan Lintas Batas Negara, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia, Volume 3 Nomor 3, hlm. 1354

⁸ Nur Anisa, Tareysha K Amalia, Yosman L. Silubun. (2024). *Op. cit.*, hlm. 13

Perkembangan hukum internasional dalam mengatur cara-cara penyelesaian sengketa secara damai ini secara formal pertama kali lahir sejak diselenggarakannya *the Hague Peace Conference* (Konferensi Perdamaian *Den Haag*) tahun 1899 dan 1907. Konferensi perdamaian ini menghasilkan *the Convention on the Pacific Settlement of International Disputes* tahun 1907.⁹

Konferensi Perdamaian Den Haag yang penting ini bermula dari inisiatif *Tsar Rusia Nicholas II* pada tahun 1898. Beliau mengusulkan perlunya diselenggarakan suatu konferensi yang bertujuan untuk "kemungkinan mengurangi persenjataan" atau setidaknya akan membahas "kemungkinan mengakhiri perkembangan progresif persenjataan".

Usulan tersebut disambut baik oleh Ratu Belanda. Mereka mengundang negara-negara lainnya untuk membahas usulan penyelenggaraan suatu konferensi internasional. Undangan ini disambut hangat dengan dilangsungkannya Konferensi *Den Haag* di tahun 1899. Peserta Konferensi umumnya adalah negara-negara Eropa, Amerika Serikat, dan Jepang.¹⁰

Dalam kitab undang-undang hukum perdata, arti dari hukum waris tidak memiliki pasal tertentu, hanya terdapat pada pasal 830 yang dalam pokok gagasannya adalah mengenai pewarisan akan

⁹ Huala Adolf, . (2020). *Hukum penyelesaian sengketa internasional*. Sinar Grafika, hlm. 9.

¹⁰ *Ibid.*, hlm.9.

berlaku cuma terjadi saat kematian. Dengan kata lain, sebuah kekayaan peninggalan hanya bisa dilakukan pembagian untuk ahli waris sewaktu si pewaris dinyatakan wafat. Hukum waris dalam persepsi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, seseorang yang mendapat bagian atau hak dari harta kekayaan si pewaris itu adalah seseorang yang masih hidup ketika harta warisan itu dibagikan, hal ini tertuang pada pasal 836 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹¹

sebagaimana diketahui, warga negara Indonesia (WNI) dibatasi hanya pada hak milik atas tanah oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960, sementara WNA dibatasi pada hak-hak sekunder seperti hak pakai, dan dengan ketentuan yang ketat dan bersifat temporal. Namun, di sisi lain, perkembangan hukum perdata internasional menimbulkan masalah yang kompleks, terutama ketika objek hukum, seperti tanah, berada di Indonesia tetapi subjek hukum, seperti pemilik, pewaris, atau pihak yang bertransaksi, adalah warga negara asing atau berkedudukan di luar negeri. Kondisi ini menimbulkan beberapa masalah hukum yang tidak sederhana.¹²

¹¹ Diana Anisya Fitri Suhartono, Naysha Nur Azizah, Claressia Sirikiet Wibisono, (2022), Sistem Pewarisan Menurut Hukum Perdata, JURNAL HUKUM, POLITIK DAN ILMU SOSIAL (JHPIS), Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Vol.1, No.3, hlm. 208.

¹² Septy Amelia Handayani, Desak Andini Parameswari, Lucky Dafira Nugroho, (2025), Konflik Hukum Perdata Internasional dalam Kepemilikan Tanah oleh WNA di Indonesia: Studi atas Lex Rei Sitaedan Public Order, JURRISH: Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora, Ilmu Hukum, Universitas Trunojoyo Madura, Volume. 4 Nomor. 2, hlm. 844.

Praktik Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Agreement*), yang secara eksplisit bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA dan dianggap melanggar *Public Orde* Indonesia.¹³

Maraknya Praktik ini marak terjadi di daerah dengan intensitas investasi properti asing yang tinggi (misalnya, Bali, Lombok, atau kawasan perkotaan besar).¹⁴

Secara teori, perjanjian nominee tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia yang menganut sistem Eropa Kontinental. Konsep ini lebih banyak dipraktikkan dalam sistem Common Law yang memiliki karakter fleksibel dalam pembentukan kontrak. Dalam konteks hukum Indonesia, setiap perjanjian yang bertentangan dengan hukum atau dibuat dengan maksud untuk mengelabui ketentuan hukum yang berlaku, harus dianggap batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan asas "causa yang halal" sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian.¹⁵

Meskipun perjanjian nominee dapat memenuhi unsur formal sebagai kontrak berdasarkan KUHPerdata, substansi dan tujuannya bertentangan dengan norma-norma hukum agraria Indonesia. Pasal 26 ayat (2) UUPA dengan tegas menyatakan bahwa setiap pemindahan

¹³ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

¹⁴ Maria S.W. Sumardjono, "Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing," *Jurnal Hukum* 8, no. 1 (2001): 5-7.

¹⁵ Dani Lailatul Magviro, Yasid Amali, Lucky Dafira Nugroho, "Analisis Yuridis terhadap Kepemilikan Tanah oleh WNA Melalui Pinjam Nama: Studi Perbandingan Hukum Perdata Internasional", *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura, Indonesia, Volume 3 Nomor 3, 2025, hlm. 2128.

hak milik atas tanah kepada WNA adalah batal demi hukum. Oleh karena itu, keterlibatan notaris maupun pejabat pembuat akta tanah dalam pembuatan perjanjian semacam ini dapat dikenai sanksi administratif maupun pidana atas dasar turut serta dalam penyelundupan hukum.¹⁶

Modus Operandi WNA secara faktual (*de facto*) memberikan modal penuh untuk pembelian tanah Hak Milik (SHM) dan mengendalikan aset tersebut, sementara WNI secara formal (*de jure*) dicatatkan namanya pada sertifikat. Perjanjian rahasia (yang seringkali disertai surat kuasa jual yang tidak dapat dicabut) mengamankan kepentingan WNA.¹⁷

Konsekuensi Hukum Meskipun mayoritas ahli hukum dan yurisprudensi menyatakan perjanjian *nominee* batal demi hukum karena memiliki *causa* yang terlarang, praktik ini tetap subur. Sengketa sering muncul ketika WNI *nominee* mengingkari perjanjian dan mengklaim tanah berdasarkan namanya di sertifikat, atau ketika WNI *nominee* meninggal dunia.¹⁸

Salah satu contoh kasus daripada perjanjian pinjam nama atau nominee adalah Pemerintah Provinsi Bali berupaya mempercepat penyelesaian rancangan peraturan daerah (perda) yang mengatur perjanjian pinjam nama (nominee agreement) dalam penguasaan aset

¹⁶ Ibid., hlm. 2128

¹⁷ Fini Annisa Sudhuri, (2024). "Praktik Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Sistem Hukum di Indonesia," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 9, hlm. 12-15.

¹⁸ Subekti, (2005). *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa), hlm. 121.

properti di Bali. Perda ini bertujuan untuk mencegah warga negara asing (WNA) menguasai properti melalui praktik kawin kontrak dengan warga negara Indonesia (WNI). Fenomena ini menyebabkan banyak turis memilih tinggal di vila ilegal milik WNA yang beroperasi di bawah nama WNI, sehingga pendapatan daerah menurun karena transaksi terjadi di luar negeri.¹⁹

Dilema Yudisial Hakim dihadapkan pada dua kewajiban: mengakui hak waris WNA (sesuai hukum perdata) dan menegakkan larangan WNA memiliki Hak Milik Pasal 21 ayat (3) UUPA.²⁰

Solusi Kompromi Pengadilan, yang tercermin dalam beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung (misalnya, Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016), cenderung memutuskan bahwa WNA diakui sebagai ahli waris sah, tetapi haknya atas tanah Hak Milik dialihkan dari kepemilikan fisik menjadi nilai ekonomis (dalam bentuk uang tunai).²¹

Tanah tersebut diwajibkan untuk dijual/dilepaskan kepada WNI dalam batas waktu satu tahun, dan hasil penjualannya (sesuai porsi warisan) diberikan kepada ahli waris WNA. Ini merupakan *Das Sein* yang menunjukkan kompromi yudisial sebagai jalan keluar dari konflik *Lex Rei Sita*e dan keadilan HPI.²²

¹⁹ Dani Lailatul Magviro, Yasid Amali, Lucky Dafira Nugroho., (2025). Op. cit., hlm. 2130.

²⁰ Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatur kewajiban pelepasan hak oleh WNA dalam satu tahun, yang merupakan dasar konflik warisan.

²¹ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016, pada bagian pertimbangan hukum.

²² Endang Lestari, (2024). "Hak Waris Bagi Warga Negara Asing Terhadap Harta Warisan Pewaris Berupa Hak Atas Tanah," *Jurnal Magister Kenotariatan* (Universitas Sebelas Maret), hlm. 40.

Lemahnya Kontrol Transaksi Meskipun hukum melarang, pihak yang berwenang, termasuk Notaris/PPAT, terkadang memfasilitasi transaksi yang secara substansi mengarah pada praktik *nominee* dengan mengandalkan perjanjian terpisah (di bawah tangan) yang tidak terdaftar.²³

Faktor Ekonomi Realitas permintaan properti yang tinggi dari WNA dan imbalan ekonomi yang besar bagi WNI yang bersedia menjadi *nominee* mendorong keberlanjutan praktik-praktik ilegal ini, membuat efektivitas *Public Orde* dalam mencegah penguasaan tanah oleh asing menjadi berkurang.²⁴

Para ahli waris dalam kasus ini harus mengajukan permohonan ke pengadilan untuk menentukan hukum mana yang berlaku. Alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase juga dapat dipertimbangkan untuk menyelesaikan konflik tanpa melalui proses pengadilan yang panjang dan mahal. Untuk menyelesaikan masalah ini, konvensi *Den Haag* mengenai hukum waris dapat digunakan sebagai referensi. Namun, Indonesia belum meratifikasi konvensi tersebut, jadi diperlukan upaya untuk mengharmonisasi hukum antara yurisdiksi yang berpartisipasi.²⁵

²³ I Wayan Eri Abadi Putra, (2015). "Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah di Bali Oleh Orang Asing Dengan Perjanjian Nominee," *Jurnal Kertha Semaya* 3, no. 1. Hlm. 3-4.

²⁴ Maria S.W. Sumardjono, (2023), *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Kompas), hlm. 110-112.

²⁵ Nur Anisa, Tareysha Kuku Amalia, Yosman Leonard Silubun, (2024) *International Civil Law Issues In The Case Of The Inheritance Of The Late; Legal Review Of Foreign Elements*, Jurnal Hukum Cassowary, Fakultas Hukum Universitas Musamus,

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti mengemukakan beberapa rumusan masalah :

1. Bagaimanakah keabsahan praktik pinjam nama dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing menurut peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban perdata terhadap praktik pinjam nama terhadap sertifikat hak milik atas tanah oleh warga Negara Asing di Indonesia?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka peneliti mengemukakan beberapa tujuan penelitian :

1. Untuk mengetahui kedudukan dan keabsahan hukum praktik pinjam nama (*nominee agreement*) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing menurut ketentuan hukum agraria dan hukum perdata Indonesia.
2. Untuk mengkaji bentuk pertanggungjawaban perdata serta mekanisme penyelesaian sengketa hukum yang timbul akibat praktik pinjam nama (*nominee*) atas tanah Hak Milik, khususnya dalam hal terjadinya pengingkaran perjanjian, sengketa kepemilikan, atau pewarisan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perdata internasional, terkait praktik pinjam nama (*nominee agreement*) dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian akademik mengenai pertanggungjawaban perdata, asas *public order*, serta penerapan asas *lex rei sitae* dalam sengketa tanah yang melibatkan unsur asing.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Aparat Penegak Hukum dan Hakim, penelitian ini dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memutus perkara yang berkaitan dengan praktik pinjam nama atas tanah, sehingga putusan yang dihasilkan mampu mencerminkan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan hukum.
- b. Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman dalam menjalankan kewenangannya agar lebih berhati-hati serta tidak terlibat dalam pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan hukum agraria dan asas ketertiban umum.

- c. Bagi Masyarakat, khususnya Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing, penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman hukum mengenai risiko dan konsekuensi hukum praktik pinjam nama dalam penguasaan tanah.
- d. Bagi Pemerintah dan Pembentuk Kebijakan, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan dalam upaya penyempurnaan regulasi serta penguatan pengawasan terhadap penguasaan tanah oleh pihak asing, guna mencegah praktik penyelundupan hukum.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pertanggungjawaban Perdata

1. Pengertian Pertanggungjawaban Perdata

Pertanggungjawaban perdata merupakan konsekuensi yuridis yang timbul akibat adanya pelanggaran terhadap kewajiban hukum atau hak subjektif pihak lain dalam hubungan hukum keperdataan. Pertanggungjawaban ini mewajibkan pelaku perbuatan untuk menanggung akibat hukum berupa pemenuhan prestasi, penggantian kerugian, atau pemulihan hak pihak yang dirugikan. Dalam doktrin hukum perdata, pertanggungjawaban perdata berorientasi pada pemulihan keadaan (*restitutio in integrum*), bukan pada pemberian sanksi yang bersifat represif.²⁶

Subekti menyatakan bahwa seseorang dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata apabila perbuatannya menimbulkan kerugian bagi orang lain, baik karena tidak dipenuhinya suatu perjanjian maupun karena dilakukannya perbuatan yang melawan hukum.²⁷ Dengan demikian, pertanggungjawaban perdata memiliki fungsi utama sebagai sarana perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

²⁶ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 3.

²⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2008, hlm. 45.

2. Dasar Hukum Pertanggungjawaban Perdata

Secara normatif, dasar hukum pertanggungjawaban perdata di Indonesia bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mengenal dua rezim utama, yaitu wanprestasi dan perbuatan melawan hukum.

Pertama, wanprestasi terjadi apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, terlambat melaksanakan, melaksanakan tidak sebagaimana mestinya, atau melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian. Akibat wanprestasi, debitur dapat dimintakan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdata.²⁸

Kedua, perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelakunya mengganti kerugian tersebut. Unsur PMH meliputi perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.²⁹

Dalam konteks praktik pinjam nama, pertanggungjawaban perdata lebih sering dikualifikasikan sebagai PMH karena perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan menghindari larangan hukum yang bersifat memaksa.³⁰

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243.

²⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, FH UI, Jakarta, 2003, hlm. 117.

³⁰ I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian*, Udayana

3. Bentuk-Bentuk Pertanggungjawaban Perdata

Bentuk pertanggungjawaban perdata yang dikenal dalam hukum Indonesia meliputi beberapa mekanisme hukum, antara lain:

a. Ganti Kerugian

Ganti kerugian merupakan bentuk pertanggungjawaban yang paling umum, baik berupa kerugian materiil maupun immateriil. Pengadilan memiliki kewenangan untuk menilai besaran ganti rugi berdasarkan asas kepatutan dan keadilan.³¹

b. Pembatalan atau Kebatalan Perjanjian

Suatu perjanjian dapat dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya syarat causa yang halal.³²

c. Pemulihan Hak atau Restitusi

Hakim dapat memerintahkan pengembalian keadaan seperti semula apabila perbuatan melawan hukum tersebut masih dapat diperbaiki secara yuridis.³³

University Press, 2018, hlm. 92.

³¹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 543.

³² J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 158

³³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 102.

d. Pertanggungjawaban Perdata dan Asas Ketertiban Umum
(*Public Order*)

Dalam hukum perdata internasional, asas ketertiban umum (*public order*) berfungsi sebagai filter terhadap berlakunya perbuatan hukum atau perjanjian yang bertentangan dengan nilai-nilai fundamental hukum nasional. Perjanjian yang melanggar ketertiban umum tidak dapat diberikan perlindungan hukum, meskipun dibuat secara sah menurut hukum asing.³⁴

Boedi Harsono menegaskan bahwa larangan kepemilikan Hak Milik atas tanah oleh WNA merupakan bagian dari kebijakan agraria nasional yang bersifat memaksa dan tidak dapat disimpangi melalui perjanjian apa pun.³⁵ Oleh karena itu, praktik nominee dipandang sebagai bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*).

e. Pertanggungjawaban Perdata dalam Praktik Pinjam Nama
(*Nominee Agreement*)

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) merupakan perjanjian tidak bernama yang digunakan untuk memberikan penguasaan tanah Hak Milik kepada WNA melalui pencantuman nama WNI sebagai pemegang hak secara formal. Meskipun secara lahiriah memenuhi unsur perjanjian,

³⁴ Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Alumni, Bandung, 2010, hlm. 67.

³⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 413.

substansi perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.³⁶

Akibatnya, perjanjian *nominee* dinyatakan batal demi hukum. Namun demikian, dalam praktik peradilan, hakim seringkali tetap memberikan perlindungan terbatas dengan mempertimbangkan asas keadilan, terutama dalam hal pengembalian nilai ekonomis dari tanah yang dikuasai secara melawan hukum.³⁷

Pendekatan ini terlihat dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang mengakui kedudukan WNA sebagai pihak yang dirugikan secara perdata, tetapi tidak mengakui hak kepemilikan atas tanah.³⁸

4. Relevansi Pertanggungjawaban Perdata terhadap Perlindungan Hak Para Pihak

Pertanggungjawaban perdata dalam praktik pinjam nama berfungsi sebagai instrumen korektif untuk menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan. Di satu sisi, negara harus menegakkan larangan kepemilikan tanah oleh WNA; di sisi lain, kerugian ekonomi yang nyata tidak dapat diabaikan begitu saja.³⁹

³⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

³⁷ I Wayan Gde Wiryawan, "Keabsahan Perjanjian Nominee dalam Penguasaan Tanah oleh WNA," *Jurnal Kertha Patrika*, Vol. 41 No. 2, 2019.

³⁸ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 782 PK/Pdt/2016.

³⁹ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 2015, hlm. 211.

Oleh karena itu, pertanggungjawaban perdata menjadi jalan tengah yang memungkinkan penyelesaian sengketa secara proporsional tanpa melegitimasi perbuatan yang bertentangan dengan hukum agraria nasional.⁴⁰

B. Tinjauan Umum Pinjam Nama

1. Pengertian Dan Karakteristik Perjanjian Pinjam Nama

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) merupakan suatu perjanjian tidak bernama (*innominaat contract*) yang lahir dan berkembang dalam praktik, di mana satu pihak secara formal (*de jure*) dicantumkan sebagai pemilik suatu objek hukum, sementara pihak lain secara substansial (*de facto*) merupakan pengendali dan penerima manfaat ekonomis dari objek tersebut. Dalam konteks pertanahan, pinjam nama lazim digunakan oleh Warga Negara Asing (WNA) untuk menguasai tanah Hak Milik dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI).⁴¹

Karakteristik utama perjanjian pinjam nama antara lain:

- a. adanya pemisahan antara kepemilikan formal dan kepemilikan ekonomis;
- b. adanya perjanjian pokok yang disertai perjanjian tambahan (surat kuasa, pernyataan, atau perjanjian di bawah tangan);

⁴⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 189.

⁴¹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 245.

- c. adanya tujuan untuk menghindari atau menyelundupi ketentuan hukum yang bersifat memaksa.⁴²

Dalam sistem hukum Indonesia yang menganut tradisi *civil law*, perjanjian pinjam nama tidak dikenal secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, sehingga eksistensinya harus diuji berdasarkan ketentuan umum hukum perjanjian dalam KUHPerdato.⁴³

2. Pinjam Nama dalam Perspektif Hukum Perjanjian Indonesia

Pasal 1320 KUHPerdato mengatur empat syarat sah perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Dalam praktik pinjam nama, meskipun syarat kesepakatan, kecakapan, dan objek tertentu sering kali terpenuhi, syarat causa yang halal menjadi titik persoalan utama.⁴⁴

Causa suatu perjanjian dinilai tidak halal apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. Perjanjian pinjam nama yang bertujuan memberikan penguasaan tanah Hak Milik kepada WNA secara substansial jelas bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga secara doktrinal perjanjian tersebut harus dianggap batal demi hukum.⁴⁵

⁴² I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian dalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2018, hlm. 89.

⁴³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 132.

⁴⁴ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 414.

Menurut J. Satrio, perjanjian yang sejak awal dibuat dengan maksud menghindari ketentuan hukum yang bersifat memaksa tidak dapat memperoleh perlindungan hukum, meskipun dituangkan dalam bentuk kontrak yang secara formal tampak sah.⁴⁶

3. Pinjam Nama dalam Perspektif Hukum Agraria

UUPA secara tegas menegaskan asas nasionalitas dalam penguasaan tanah. Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Ketentuan ini bersifat imperatif dan tidak dapat dikesampingkan oleh perjanjian apapun.⁴⁷

Praktik pinjam nama dipandang sebagai bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*) karena secara substansial memberikan hak yang dilarang oleh undang-undang kepada subjek hukum yang tidak berhak. Oleh karena itu, segala perbuatan hukum yang bertujuan langsung atau tidak langsung untuk memindahkan hak milik kepada WNA dinyatakan batal demi hukum.⁴⁸

Boedi Harsono menegaskan bahwa penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian pinjam nama merupakan pelanggaran

⁴⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 157.

⁴⁷ Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA.

⁴⁸ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 183.

terhadap asas kepastian hukum dan kedaulatan negara atas tanah.⁴⁹

4. Peran Notaris dan PPAT dalam Praktik Pinjam Nama

Dalam praktik, perjanjian pinjam nama sering kali difasilitasi oleh notaris dan/atau PPAT melalui pembuatan akta jual beli, pernyataan, atau surat kuasa yang secara terpisah mendukung penguasaan tanah oleh WNA. Meskipun akta-akta tersebut dibuat secara formal sah, substansinya tetap bertentangan dengan hukum agraria.⁵⁰

Notaris dan PPAT yang mengetahui atau patut menduga bahwa akta yang dibuatnya bertujuan untuk menyelundupi hukum dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, bahkan pidana. Hal ini sejalan dengan kewajiban notaris untuk bertindak jujur, seksama, dan tidak memihak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.⁵¹

5. Akibat Hukum dan Sengketa Pinjam Nama

Akibat hukum utama dari perjanjian pinjam nama adalah tidak dapat dituntutnya pelaksanaan perjanjian tersebut secara penuh. Sengketa sering muncul ketika WNI sebagai *nominee* mengklaim tanah sebagai miliknya secara sah berdasarkan

⁴⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Op. Cit., hlm. 417.

⁵⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 121.

⁵¹ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

sertifikat, atau ketika nominee meninggal dunia dan tanah menjadi objek warisan.⁵²

Dalam beberapa putusan, Mahkamah Agung menegaskan bahwa perjanjian nominee adalah batal demi hukum, namun demi keadilan, pengadilan tetap dapat memberikan perlindungan terbatas berupa penggantian nilai ekonomis kepada pihak yang dirugikan.⁵³

Pendekatan ini menunjukkan adanya kompromi yudisial antara penegakan hukum agraria yang bersifat imperatif dan prinsip keadilan dalam hukum perdata internasional.⁵⁴

6. Pinjam Nama dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional

Dalam konteks hukum perdata internasional, praktik pinjam nama atas tanah di Indonesia melibatkan benturan antara asas *lex rei sitae* dan kepentingan subjek hukum asing. Asas *lex rei sitae* menegaskan bahwa hukum yang berlaku atas benda tidak bergerak adalah hukum tempat benda tersebut berada, sehingga hukum Indonesia harus diberlakukan sepenuhnya.⁵⁵

Dengan demikian, klaim kepemilikan WNA atas tanah Hak Milik di Indonesia, meskipun didasarkan pada perjanjian privat atau hukum negara asalnya, tidak dapat diakui sepanjang bertentangan dengan hukum nasional Indonesia.

⁵² Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 98.

⁵³ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016.

⁵⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 105.

⁵⁵ Huala Adolf, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 67.

C. Tinjauan Umum Penertiban Sertifikat Hak Milik

1. Pengertian Sertifikat Hak Milik atas Tanah

Sertifikat Hak Milik atas Tanah merupakan alat bukti hak yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai tanda bukti yang kuat atas kepemilikan hak milik seseorang terhadap sebidang tanah. Sertifikat ini memuat data fisik dan data yuridis tanah yang telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵⁶

Hak Milik atas tanah adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁵⁷ Oleh karena sifatnya yang paling kuat, negara memberikan perlindungan hukum yang tinggi terhadap pemegang Sertifikat Hak Milik, sepanjang diperoleh dengan cara yang sah.

Namun demikian, sertifikat bukanlah alat bukti yang bersifat mutlak, melainkan alat bukti kuat yang masih dapat dibantah apabila terbukti mengandung cacat hukum dalam proses penerbitannya.⁵⁸

⁵⁶ AP Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 1.

⁵⁷ Pasal 20 ayat (1) UUPA.

⁵⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum dan Politik Agraria*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm. 74.

2. Sistem Pendaftaran Tanah dan Kepastian Hukum

Pendaftaran tanah di Indonesia bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵⁹

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif yang mengandung unsur positif, artinya negara tidak sepenuhnya menjamin kebenaran data yang tercantum dalam sertifikat, namun memberikan kekuatan pembuktian yang kuat selama tidak dibuktikan sebaliknya.⁶⁰

Menurut Boedi Harsono, sistem ini membuka ruang bagi negara untuk melakukan penertiban dan koreksi apabila ditemukan sertifikat yang diterbitkan tidak sesuai dengan ketentuan hukum, baik karena cacat administratif maupun cacat yuridis.⁶¹

3. Pengertian dan Tujuan Penertiban Sertifikat Hak Milik

Penertiban Sertifikat Hak Milik atas tanah adalah serangkaian tindakan administratif dan/atau yudisial yang dilakukan oleh negara untuk mengoreksi, membatalkan, atau mencabut sertifikat hak milik yang diterbitkan secara tidak sah, melanggar hukum, atau bertentangan dengan kepentingan umum dan ketertiban hukum.⁶²

⁵⁹ Pasal 19 UUPA jo. PP No. 24 Tahun 1997.

⁶⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 72.

⁶¹ Ibid., hlm. 75.

⁶² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan*

Tujuan utama penertiban sertifikat antara lain:

- a. Menegakkan asas kepastian dan keadilan hukum pertanahan;
- b. Mencegah dan mengoreksi penyelundupan hukum di bidang agraria;
- c. Melindungi kepentingan negara dan masyarakat;
- d. Menjamin tertib administrasi pertanahan.⁶³

Penertiban sertifikat menjadi instrumen penting dalam konteks maraknya praktik penguasaan tanah secara ilegal, termasuk melalui perjanjian pinjam nama oleh WNA.⁶⁴

4. Dasar Hukum Penertiban Sertifikat Hak Milik

Dasar hukum penertiban sertifikat hak milik atas tanah antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA)

Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA melarang WNA memiliki hak milik atas tanah, sehingga setiap sertifikat yang secara substansial menguntungkan WNA dapat ditertibkan.⁶⁵

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Mengatur kewenangan BPN untuk membatalkan sertifikat yang mengandung cacat hukum administratif.⁶⁶

Budaya, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 181.

⁶³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm. 267.

⁶⁴ Huala Adolf, *Aspek-Aspek Hukum Perdata Internasional*, Rajawali Pers, Jakarta, 2011, hlm. 69.

⁶⁵ Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

⁶⁶ Pasal 106 PP No. 24 Tahun 1997.

c. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020

Mengatur penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan, termasuk pembatalan sertifikat.⁶⁷

d. Asas Public Order (Ketertiban Umum)

Sertifikat yang diterbitkan dengan tujuan menyelundupi hukum dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak layak memperoleh perlindungan hukum.⁶⁸

5. Bentuk dan Mekanisme Penertiban Sertifikat Hak Milik

Penertiban sertifikat hak milik dapat dilakukan melalui dua mekanisme utama, yaitu:

a. Penertiban Administratif

Dilakukan oleh BPN apabila ditemukan cacat prosedural, seperti kesalahan data, pemalsuan dokumen, atau penyalahgunaan kewenangan.⁶⁹

b. Penertiban Melalui Putusan Pengadilan

Dilakukan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, misalnya dalam perkara perdata atau tata usaha negara.⁷⁰

Dalam praktik, pembatalan sertifikat sering terjadi setelah pengadilan menyatakan bahwa perbuatan hukum yang melandasi penerbitan sertifikat tersebut adalah batal demi hukum.⁷¹

⁶⁷ Permen ATR/BPN No. 21 Tahun 2020.

⁶⁸ Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 98.

⁶⁹ AP Parlindungan, *Op. Cit.*, hlm. 134.

⁷⁰ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 892.

6. Penertiban Sertifikat Hak Milik dalam Praktik Pinjam Nama

Dalam praktik pinjam nama, sertifikat hak milik seringkali diterbitkan atas nama WNI, namun secara substansial dikuasai oleh WNA. Kondisi ini menciptakan dualisme antara kepemilikan formal dan penguasaan faktual.⁷²

Penertiban sertifikat dalam kasus ini menjadi kompleks karena harus mempertimbangkan:

- a. Kepastian hukum pemegang sertifikat;
- b. Larangan imperatif UUPA;
- c. Perlindungan nilai ekonomis pihak yang beritikad baik.⁷³

Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya mengambil pendekatan kompromi dengan tetap menegakkan larangan WNA memiliki hak milik, namun memberikan kompensasi ekonomis melalui mekanisme perdata.⁷⁴

7. Penertiban Sertifikat sebagai Instrumen Penegakan Hukum Agraria

Penertiban sertifikat hak milik bukan semata-mata tindakan administratif, melainkan merupakan bagian dari penegakan hukum agraria nasional. Instrumen ini berfungsi untuk menjaga kedaulatan

⁷¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 161.

⁷² I Ketut Artadi & I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Hukum Perjanjian*, Udayana University Press, 2018, hlm. 93.

⁷³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 108.

⁷⁴ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 782 PK/Pdt/2016.

negara atas tanah dan mencegah penguasaan tanah secara tidak sah oleh pihak asing.⁷⁵

Dengan demikian, penertiban sertifikat hak milik memiliki peran strategis dalam menjaga keseimbangan antara kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan dalam hukum pertanahan Indonesia.

D. Tinjauan Umum Warga Negara Asing

1. Pengertian dan Kedudukan Warga Negara Asing

Warga Negara Asing (WNA) adalah orang yang bukan warga negara Indonesia sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Definisi ini secara normatif dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, yang menegaskan bahwa setiap orang yang tidak memenuhi syarat sebagai warga negara Indonesia dikategorikan sebagai warga negara asing⁷⁶. Dalam perspektif hukum internasional dan hukum nasional, WNA merupakan subjek hukum yang diakui keberadaannya, namun dengan pembatasan-pembatasan tertentu sesuai dengan prinsip kedaulatan negara.

Kedudukan WNA di Indonesia didasarkan pada asas kedaulatan teritorial, yang memberikan kewenangan penuh kepada negara untuk mengatur siapa pun yang berada di dalam

⁷⁵ Boedi Harsono, Op. Cit., hlm. 420.

⁷⁶ UU No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan RI.

wilayahnya⁷⁷. Dengan demikian, WNA tunduk pada hukum nasional Indonesia sepanjang berada dan melakukan perbuatan hukum di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia⁷⁸.

2. Asas-Asas Hukum yang Mengatur Kedudukan WNA

Dalam hukum nasional dan hukum perdata internasional, pengaturan terhadap WNA didasarkan pada beberapa asas penting. Pertama, asas teritorial, yang menyatakan bahwa hukum negara tempat seseorang berada berlaku bagi siapa pun tanpa membedakan kewarganegaraannya⁷⁹. Kedua, asas nasionalitas, yaitu asas yang mengaitkan status personal seseorang dengan hukum negara kewarganegaraannya⁸⁰.

Dalam praktiknya, kedua asas ini sering kali berinteraksi dan bahkan berbenturan, khususnya dalam perkara perdata yang melibatkan WNA, seperti pewarisan, perjanjian, dan kepemilikan harta tidak bergerak⁸¹. Oleh karena itu, hukum perdata internasional berperan penting sebagai jembatan untuk menentukan hukum mana yang berlaku dalam kasus konkret⁸².

3. Hak dan Kewajiban Warga Negara Asing di Indonesia

WNA pada prinsipnya memiliki hak-hak keperdataan tertentu di Indonesia, seperti hak untuk membuat perjanjian, memiliki harta

⁷⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Hukum Internasional*, Alumni.

⁷⁸ Hikmahanto Juwana, *Hukum Internasional dalam Perspektif Indonesia*, Rajawali Pers.

⁷⁹ Malcolm N. Shaw, *International Law*, Cambridge University Press.

⁸⁰ Sudargo Gautama, *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Alumni.

⁸¹ Ibid.

⁸² Huala Adolf, *Aspek-Aspek Negara dalam Hukum Internasional*, Rajawali Pers.

bergerak, memperoleh perlindungan hukum, serta mengajukan gugatan di pengadilan⁸³. Hal ini sejalan dengan prinsip *equality before the law* yang diakui dalam sistem hukum Indonesia⁸⁴.

Namun demikian, hak-hak WNA tidak bersifat absolut. Negara memberikan pembatasan yang tegas terhadap WNA, terutama dalam bidang-bidang strategis yang menyangkut kedaulatan negara, ketertiban umum (*public order*), dan kepentingan nasional⁸⁵. Pembatasan tersebut merupakan perwujudan dari hak negara untuk melindungi kepentingan rakyat dan sumber daya nasional⁸⁶.

4. Pembatasan Hak Keperdataan WNA atas Tanah

Salah satu pembatasan paling signifikan terhadap WNA terdapat dalam bidang pertanahan. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) secara tegas menganut asas nasionalitas, yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik atas tanah⁸⁷.

Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik, sedangkan WNA hanya dapat diberikan hak-hak terbatas seperti Hak Pakai dengan syarat dan jangka waktu tertentu⁸⁸. Ketentuan ini

⁸³Yahya Harahap, *Hukum Perdata*, Sinar Grafika.

⁸⁴ Pasal 27 ayat (1) UUD 1945.

⁸⁵ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat*, Bina Ilmu.

⁸⁶ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo.

⁸⁷ Pasal 21 ayat (1) UUPA.

⁸⁸ Pasal 42 UUPA

dimaksudkan untuk mencegah penguasaan tanah oleh pihak asing yang dapat mengancam kedaulatan ekonomi dan sosial bangsa⁸⁹.

5. WNA dalam Perspektif Pewarisan dan Perdata Internasional

Dalam konteks pewarisan, WNA dapat berkedudukan sebagai ahli waris berdasarkan hubungan darah atau hubungan hukum dengan pewaris⁹⁰. Namun, apabila objek warisan berupa tanah Hak Milik di Indonesia, maka berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA yang mewajibkan pelepasan hak dalam jangka waktu tertentu⁹¹.

Dalam praktik peradilan, Mahkamah Agung sering mengambil pendekatan kompromi dengan mengakui WNA sebagai ahli waris sah, namun mengalihkan haknya dari kepemilikan fisik atas tanah menjadi nilai ekonomis⁹². Pendekatan ini menunjukkan adanya upaya menyeimbangkan asas keadilan, kepastian hukum, dan asas nasionalitas⁹³.

6. WNA dan Prinsip Ketertiban Umum (Public Order)

Konsep *public order* atau ketertiban umum merupakan batas utama bagi pengakuan dan pelaksanaan hak-hak keperdataan WNA di Indonesia⁹⁴. Setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh WNA dan bertentangan dengan ketertiban umum, moralitas, atau

⁸⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan.

⁹⁰ Pasal 830 KUHPdata.

⁹¹ Pasal 21 ayat (3) UUPA.

⁹² Putusan MA No. 782 PK/Pdt/2016.

⁹³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 102.

⁹⁴ BPHN, Jurnal Rechtsvinding, "Public Order dalam Hukum Perdata Internasional Indonesia", Vol. 6 No. 2, 2017, hlm. 215.

peraturan perundang-undangan nasional dapat dinyatakan batal demi hukum⁹⁵.

Dalam konteks ini, praktik-praktik seperti perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang bertujuan untuk menyelundupi larangan kepemilikan tanah oleh WNA dipandang sebagai pelanggaran terhadap public order Indonesia⁹⁶. Oleh karena itu, negara berwenang menolak pengakuan hukum terhadap perbuatan tersebut⁹⁷.

7. Pertanggungjawaban Perdata WNA di Indonesia

Sebagai subjek hukum, WNA dapat dimintai pertanggungjawaban perdata atas setiap perbuatan melawan hukum atau wanprestasi yang dilakukannya di wilayah Indonesia⁹⁸. Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata berlaku tanpa membedakan kewarganegaraan pelaku⁹⁹.

Dengan demikian, WNA yang terlibat dalam praktik nominee, penyelundupan hukum, atau perbuatan melawan hukum lainnya tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, baik berupa ganti kerugian, pembatalan perjanjian, maupun konsekuensi hukum lainnya¹⁰⁰.

⁹⁵Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1337.

⁹⁶Jurnal Arena Hukum FH Universitas Brawijaya, "Praktik Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh WNA", Vol. 12 No. 1, 2019, hlm. 67–69.

⁹⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm. 114.

⁹⁸Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365.

⁹⁹Yahya Harahap, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 321.

¹⁰⁰ Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, "Pertanggungjawaban Perdata WNA di Indonesia", Vol. 35 No. 2, 2020, hlm. 198–200.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan judul penelitian pertanggungjawaban perdata atas praktik pinjam nama dalam sertifikat hak milik tanah oleh Warga negara asing Metode penelitian hukum normatif dengan fokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan peran Interpol dalam menangani kejahatan transnasional. Subjek penelitian ini mencakup berbagai regulasi yang mengatur tanah warisan lintas negara dalam bidang penegakan hukum, termasuk konvensi internasional, undang-undang nasional, serta kebijakan yang relevan.

B. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tiga pendekatan utama yang digunakan sesuai dengan masalah penelitian untuk menganalisis pertanggungjawaban perdata atas praktik pinjam nama dalam sertifikat hak milik tanah oleh Warga Negara asing. Pendekatan penelitian tersebut ada berbagai macam yaitu pendekatan perbandingan (*comperative approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

C. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

1. Bahan hukum Primer, merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif atau bahan hukum yang mempunyai otoritas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan dan segala dokumen resmi yang memuat ketentuan hukum.
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.
 - d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
 - e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - f. Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020.
 - g. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016.(tentang hak ahli waris warga negara asing (WNA) terhadap tanah hak milik di Indonesia
2. Bahan hukum Sekunder, merupakan data yang diperoleh bukan secara langsung dari sumber aslinya tapi melalui buku, hasil penelitian, jurnal atau arsip yang telah ada.
3. Bahan hukum Tersier, merupakan bahan hukum penunjang yaitu bahan- bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

D. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah dengan cara studi kepustakaan (*library search*) serta menggunakan akses internet, dengan cara mempelajari literatur literatur aturan perundang-undangan artikel artikel karya karya ilmiah media cetak dan media elektronik yang berhubungan dengan topik penelitian ini. Setiap bahan hukum primer, sekunder, atau tersier dikelompokkan menurut isu spesifik yang telah dirumuskan terlebih dahulu. Langkah pengelompokan dilakukan demi memelihara urutan hirarkis dan memudahkan telaah komprehensif. Setelah tersusun, seluruh himpunan bahan dipelajari, dianalisis, lalu dirangkai kembali ke dalam alur diskusi yang sistematis. Teknik penyajian yang digunakan mengombinasikan kutipan langsung maupun parafrase.

E. Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan secara preskriptif, yaitu: Menggambarkan dan menginterpretasikan norma hukum yang ada, menganalisis kesesuaiannya dengan praktik kerja sama Interpol, menilai efektivitas pendekatan hukum internasional dan regional, memberikan argumentasi hukum atas temuan dan menyusun kesimpulan/rekomendasi normatif. Melalui pendekatan yuridis normatif dan analisis terhadap instrumen hukum internasional, regional, serta praktik nyata kolaborasi Interpol, penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang utuh mengenai konflik antara asas kepastian hukum dan asas keadilan dalam penyelesaian sengketa tanah warisan lintas negara.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Praktik Pinjam Nama dalam Penguasaan Sertifikat Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing Menurut Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia.

Menurut penulis pada umumnya dalam kehidupan bermasyarakat, suatu perikatan terjadi jika adanya kesepakatan antara pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dan tak dapat dipungkiri pula bahwa suatu perjanjian memiliki peran penting dalam berkegiatan di dalam masyarakat baik bidang ekonomi, sosial, maupun politik. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum perlu dibedakan dengan hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatuhan, dan keasusilaan.

1. Pengaturan Hak Milik atas Tanah Menurut Hukum Pertanahan Indonesia

Hak Milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh yang dapat dipunyai seseorang atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Hak Milik memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah tersebut sesuai dengan kepentingannya

sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁰¹

Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai Hak Milik atas tanah.¹⁰² Ketentuan ini menunjukkan bahwa hukum pertanahan Indonesia menganut asas nasionalitas, yaitu pembatasan kepemilikan tanah dengan status Hak Milik hanya bagi WNI semata.¹⁰³

Pembatasan tersebut merupakan bentuk perlindungan negara terhadap tanah sebagai sumber daya strategis. Oleh karena itu, bagi Warga Negara Asing (WNA), hukum Indonesia hanya memberikan hak terbatas atas tanah seperti Hak Pakai dan Hak Sewa untuk Bangunan.¹⁰⁴

2. Putusan Pengadilan Terkait Keabsahan Praktik Pinjam Nama (*Nominee*) dalam Kepemilikan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing

Pengadilan pada prinsipnya menolak keabsahan praktik pinjam nama karena bertentangan dengan UUPA, namun dalam kondisi tertentu memberikan perlindungan terbatas atas nilai ekonomis yang telah dikeluarkan oleh WNA.

¹⁰¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 18.

¹⁰² Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.

¹⁰³ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 64.

¹⁰⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, Jakarta: Kompas, 2009, hlm. 87.

a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016

Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 merupakan salah satu putusan penting yang sering dijadikan rujukan dalam pembahasan praktik pinjam nama antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam penguasaan tanah hak milik.

Dalam perkara ini, WNA mengklaim kepemilikan tanah Hak Milik yang secara yuridis terdaftar atas nama WNI berdasarkan perjanjian pinjam nama. Mahkamah Agung dalam pertimbangan hukumnya menegaskan bahwa perjanjian *nominee* bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia oleh WNA.

Majelis Hakim menyatakan bahwa penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian pinjam nama merupakan bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*) yang bertujuan menghindari larangan undang-undang. Oleh karena itu, perjanjian tersebut dinyatakan ¹⁰⁵

Namun demikian, Mahkamah Agung dalam putusan ini juga memberikan pertimbangan keadilan dengan menyatakan bahwa WNA tetap dapat memperoleh pengembalian dana atau

¹⁰⁵ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016

kompensasi atas nilai ekonomi yang telah dikeluarkan, sepanjang dapat dibuktikan secara sah. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan yang diberikan bukan terhadap hak kebendaan atas tanah, melainkan semata-mata terhadap hubungan perdata berupa kerugian finansial.¹⁰⁶

b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1997 K/Pdt/2011

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1997 K/Pdt/2011, Mahkamah Agung kembali menegaskan sikap tegas terhadap praktik *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh WNA. Dalam perkara ini, penggugat (WNA) mendalilkan bahwa dirinya adalah pemilik sebenarnya atas tanah yang didaftarkan atas nama WNI berdasarkan perjanjian di bawah tangan.

Mahkamah Agung menyatakan bahwa pencatatan sertifikat Hak Milik atas nama WNI harus dianggap sebagai satu-satunya kepemilikan yang sah menurut hukum, dan perjanjian lain yang menyatakan sebaliknya tidak dapat diakui. Hakim berpendapat bahwa mengakui perjanjian tersebut sama dengan melegitimasi pelanggaran terhadap asas nasionalitas dalam hukum agraria.¹⁰⁷

Putusan ini mempertegas bahwa pendaftaran tanah memiliki fungsi publik untuk menjamin kepastian hukum, sehingga tidak dapat dikalahkan oleh perjanjian privat yang bertentangan dengan undang-undang.

¹⁰⁶ Ibid., pertimbangan hukum Majelis Hakim.

¹⁰⁷ Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1997 K/Pdt/2011.

c. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 364/Pdt.G/2014/PN.Dps

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 364/Pdt.G/2014/PN.Dps banyak dikutip dalam kajian akademik karena daerah Bali merupakan wilayah dengan intensitas tinggi praktik pinjam nama oleh WNA.

Dalam perkara ini, Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa perjanjian pinjam nama yang dibuat antara WNA dan WNI bertentangan dengan ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan, sehingga dinyatakan batal demi hukum.¹⁰⁸

Hakim juga menyatakan **bahwa** itikad baik tidak dapat dijadikan alasan pembenar terhadap perjanjian yang sejak awal bertujuan menghindari hukum. Dengan demikian, WNA tidak dapat menuntut pengakuan hak milik, namun hanya dapat mengajukan gugatan perdata terkait pengembalian dana berdasarkan prinsip keadilan.

3. Konsep Praktik Pinjam Nama (*Nominee Aggrement*)

Praktik pinjam nama atau *nominee aggrement* merupakan suatu perbuatan hukum di mana seorang WNA menggunakan nama seorang WNI untuk dicantumkan sebagai pemegang Hak Milik atas tanah, padahal secara faktual tanah tersebut dikuasai dan dimanfaatkan oleh WNA.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 364/Pdt.G/2014/PN.Dps.

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar

Dalam praktiknya, mekanisme pinjam nama biasanya dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

1. WNA menyediakan dana untuk membeli sebidang tanah;
2. Sertifikat Hak Milik didaftarkan atas nama seorang WNI;
3. Dibuat perjanjian tersendiri yang menyatakan bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA.

Secara formal, kepemilikan tanah memang tercatat atas nama WNI, namun secara materiil terjadi penguasaan oleh WNA. Hal inilah yang kemudian menimbulkan permasalahan hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia.¹¹⁰

4. Keabsahan Praktik Pinjam Nama Ditinjau dari Hukum Perdata

Keabsahan suatu perjanjian dalam hukum Indonesia harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu:

1. Kesepakatan para pihak;
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.¹¹¹

Dalam perjanjian pinjam nama, memang terdapat kesepakatan dan kecakapan para pihak. Akan tetapi, syarat keempat yaitu sebab yang halal tidak terpenuhi karena tujuan dari

Grafika, 2014, hlm. 112.

¹¹⁰ Ibid., hlm. 115.

¹¹¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹²

Tujuan utama dari pinjam nama adalah untuk menghindari larangan kepemilikan Hak Milik oleh WNA sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Dengan demikian, perjanjian tersebut termasuk perjanjian dengan causa yang terlarang.

Berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPdata, suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab yang terlarang atau bertentangan dengan undang-undang dinyatakan batal demi hukum.¹¹³

5. Keabsahan Praktik Pinjam Nama Menurut Peraturan Pertanahan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa pendaftaran tanah harus mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.¹¹⁴ Praktik pinjam nama jelas bertentangan dengan asas pendaftaran tanah, khususnya asas keterbukaan dan asas kebenaran materiil.¹¹⁵

Selain itu, praktik pinjam nama dapat dikategorikan sebagai bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*), karena bertujuan untuk menghindari ketentuan hukum yang bersifat memaksa.¹¹⁶

¹¹² Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: Intermasa, 2005, hlm. 17.

¹¹³ Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPdata.

¹¹⁴ Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

¹¹⁵ Boedi Harsono, Op.Cit., hlm. 542.

¹¹⁶ Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 45.

Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam berbagai putusannya telah menegaskan bahwa perjanjian *nominee* terkait kepemilikan tanah oleh WNA tidak memiliki kekuatan hukum dan tidak dapat dilindungi oleh hukum.¹¹⁷

6. Analisis Hukum atas Keabsahan Praktik Pinjam Nama

Berdasarkan analisis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dapat disimpulkan bahwa:

1. Praktik pinjam nama bertentangan dengan Pasal 21 UUPA;
2. Melanggar asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah;
3. Tidak memenuhi syarat sah perjanjian karena sebab yang tidak halal;
4. Merupakan bentuk penyelundupan hukum.

Dengan demikian, praktik pinjam nama dalam kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum menurut hukum Indonesia.¹¹⁸

B. Bentuk Pertanggungjawaban Perdata terhadap Praktik Pinjam Nama atas Sertifikat Hak Milik oleh Warga Negara Asing

1. Dasar Pertanggungjawaban Perdata

Pertanggungjawaban perdata dalam praktik pinjam nama dapat timbul karena adanya wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa

¹¹⁷ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403 K/Pdt/2016.

¹¹⁸ Urip Santoso, Op.Cit., hlm. 121.

setiap perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut.¹¹⁹

Dalam konteks pinjam nama, unsur perbuatan melawan hukum dapat terpenuhi karena adanya:

- a. pelanggaran terhadap UUPA,
- b. itikad buruk para pihak, dan
- c. penyalahgunaan identitas hukum.

2. Bentuk Pertanggungjawaban Para Pihak

a. Pertanggungjawaban Warga Negara Asing

WNA sebagai pihak yang sesungguhnya berkepentingan atas tanah dapat dimintai pertanggungjawaban apabila menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau melakukan perbuatan melawan hukum.¹²⁰

Bentuk pertanggungjawaban WNA antara lain:

- pengembalian objek tanah,
- pembayaran ganti rugi, dan
- pembatalan seluruh perjanjian yang berkaitan.

¹¹⁹ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

¹²⁰ Munir Fuady, Op.Cit., hlm. 76.

b. Pertanggungjawaban Warga Negara Indonesia sebagai *Nominee*

WNI yang namanya dipinjam juga dapat dimintai pertanggungjawaban hukum apabila terbukti secara sengaja membantu WNA untuk melanggar ketentuan hukum pertanahan.¹²¹

Meskipun secara yuridis formal sertifikat tercatat atas nama WNI, namun apabila terbukti adanya perjanjian pinjam nama, maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.¹²²

c. Pertanggungjawaban Notaris atau PPAT

Dalam banyak kasus, praktik pinjam nama difasilitasi melalui akta notaris atau PPAT. Apabila notaris atau PPAT terbukti mengetahui adanya maksud untuk melanggar hukum, maka yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara administratif maupun perdata.¹²³

Undang-Undang Jabatan Notaris mewajibkan notaris untuk bertindak jujur, saksama, dan tidak memfasilitasi perbuatan melawan hukum.¹²⁴

3. Akibat Hukum terhadap Sertifikat Hak Milik

Apabila terbukti bahwa sertifikat Hak Milik diperoleh melalui praktik pinjam nama, maka akibat hukumnya antara lain:

1. Perjanjian pinjam nama dinyatakan batal demi hukum;

¹²¹ Adrian Sutedi, Op.Cit., hlm. 130.

¹²² Putusan MA RI Nomor 179 K/Pdt/2017.

¹²³ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Bandung: Refika Aditama, 2015, hlm.

¹²⁴ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

2. Sertifikat Hak Milik dapat dibatalkan;
3. Para pihak wajib mengembalikan keadaan seperti semula.¹²⁵

Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016 menegaskan bahwa kepemilikan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* tidak memperoleh perlindungan hukum di Indonesia¹²⁶

4. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh

Pihak yang dirugikan akibat praktik pinjam nama dapat menempuh beberapa upaya hukum, antara lain:

1. Gugatan pembatalan perjanjian di pengadilan;
2. Gugatan perbuatan melawan hukum;
3. Permohonan pembatalan sertifikat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara.¹²⁷

C. Analisis Penulis

Berdasarkan hasil penelitian normatif yang dilakukan, penulis berpendapat bahwa praktik peminjaman nama oleh warga negara asing (WNA) merupakan bentuk penyelundupan legal yang melanggar sistem hukum tanah Indonesia.

Praktik pinjam nama (*nominee*), serta berbagai putusan pengadilan yang telah dianalisis, penulis berpendapat bahwa praktik pinjam nama dalam kepemilikan Sertifikat Hak Milik oleh Warga

¹²⁵ Subekti, Op.Cit., hlm. 90.

¹²⁶ Putusan MA Nomor 782 PK/Pdt/2016.

¹²⁷ Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, Jakarta: RajaGrafindo, 2013, hlm.

Negara Asing bukan hanya persoalan pelanggaran administratif, melainkan bentuk konstruksi hukum yang secara sadar dirancang untuk menghindari norma yang bersifat imperatif dalam hukum agraria nasional.

Secara konseptual, sistem hukum pertanahan Indonesia dibangun di atas asas nasionalitas yang secara eksplisit ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Ketentuan Pasal 21 ayat (1) undang-undang tersebut dengan tegas membatasi subjek Hak Milik hanya kepada Warga Negara Indonesia. Pembatasan ini bukan tanpa alasan, melainkan merupakan pilihan politik hukum (*legal policy*) negara dalam menjaga tanah sebagai sumber daya strategis yang berkaitan langsung dengan kedaulatan dan kesejahteraan rakyat.

Dalam praktik pinjam nama, secara formal sertifikat memang terdaftar atas nama WNI. Namun secara substansial, penguasaan dan pengendalian ekonomi berada pada WNA. Menurut pandangan penulis, kondisi ini menciptakan dualisme antara kepemilikan yuridis dan kepemilikan ekonomis yang bertentangan dengan prinsip kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti formal, tetapi juga sebagai instrumen publik untuk mencerminkan keadaan hukum yang sebenarnya.

Dari perspektif hukum perdata, perjanjian *nominee* secara kasat mata memenuhi unsur kesepakatan dan kecakapan para pihak. Akan tetapi, apabila ditelusuri lebih jauh, tujuan utama dari perjanjian tersebut adalah untuk menghindari larangan undang-undang. Dengan demikian, *causa* perjanjian menjadi tidak sah karena bertentangan dengan norma yang bersifat memaksa. Dalam konteks ini, batalnya perjanjian bukan sekadar akibat administratif, melainkan konsekuensi logis dari pelanggaran terhadap ketertiban hukum.

Penulis juga menilai bahwa pertimbangan Mahkamah Agung dalam beberapa putusan, khususnya dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1997 K/Pdt/2011, menunjukkan konsistensi dalam menolak pengakuan kepemilikan Hak Milik oleh WNA melalui mekanisme pinjam nama. Sikap ini penting untuk menjaga integritas sistem hukum agraria. Apabila pengadilan memberikan pengakuan terhadap konstruksi semacam ini, maka secara tidak langsung negara melegitimasi penyelundupan hukum.

Namun demikian, penulis memandang bahwa pemberian kompensasi atas kerugian finansial yang telah dikeluarkan WNA sebagaimana tercermin dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 782 PK/Pdt/2016 bukanlah bentuk pengakuan terhadap kepemilikan tanah, melainkan penerapan prinsip keadilan dalam ranah hubungan keperdataan. Perlindungan tersebut semata-mata menyangkut aspek restitusi atas nilai ekonomi, bukan legitimasi terhadap hak kebendaan.

Lebih lanjut, praktik pinjam nama juga memperlihatkan adanya celah dalam pengawasan administratif pertanahan dan potensi keterlibatan pihak-pihak profesional seperti notaris atau PPAT. Menurut analisis penulis, apabila aparat pembuat akta mengetahui tujuan tersembunyi dari perjanjian tersebut, maka terdapat potensi pelanggaran kewajiban etik dan profesional yang dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban hukum.

Dalam perspektif yang lebih luas, fenomena pinjam nama tidak dapat dilepaskan dari tingginya kebutuhan investasi asing di sektor properti, khususnya di daerah wisata. Akan tetapi, kebutuhan ekonomi tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk mengabaikan norma hukum yang berlaku. Solusi yang lebih tepat bukanlah membiarkan praktik penyelundupan hukum, melainkan memperkuat skema hak atas tanah yang memang diperuntukkan bagi WNA, seperti Hak Pakai, dengan regulasi yang lebih adaptif namun tetap menjaga asas nasionalitas.

Berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut, penulis menyimpulkan bahwa praktik pinjam nama dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik oleh Warga Negara Asing secara yuridis tidak sah, bertentangan dengan asas nasionalitas, tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, serta mengandung unsur penyelundupan hukum. Oleh karena itu, praktik tersebut tidak layak memperoleh perlindungan hukum dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan Praktik Pinjam Nama Praktik pinjam nama (nominee) dalam penguasaan Sertifikat Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing tidak memiliki keabsahan menurut hukum Indonesia. Pembatasan kepemilikan Hak Milik yang hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia merupakan ketentuan yang bersifat tegas dan tidak dapat disimpangi melalui perjanjian privat. Meskipun secara formal sertifikat dicatat atas nama WNI, apabila secara substansial penguasaan dan kepentingannya berada pada WNA, maka konstruksi tersebut bertentangan dengan prinsip nasionalitas dalam hukum agraria. Ditinjau dari hukum perdata, perjanjian pinjam nama tidak memenuhi unsur sebab yang halal karena sejak awal dimaksudkan untuk menghindari larangan undang-undang. Oleh sebab itu, perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk menuntut pengakuan hak milik atas tanah.
2. Pertanggungjawaban Perdata atas Praktik Pinjam Nama Meskipun kepemilikan Hak Milik oleh WNA melalui skema pinjam nama tidak dapat diakui, hubungan hukum yang timbul di antara para pihak tetap dapat menimbulkan konsekuensi perdata. Pertanggungjawaban dapat muncul baik dalam bentuk wanprestasi maupun

perbuatan melawan hukum apabila salah satu pihak mengalami kerugian. Akibat hukum yang dapat timbul antara lain pembatalan perjanjian, pembatalan sertifikat melalui putusan pengadilan, serta kewajiban untuk mengembalikan keadaan seperti semula..

B. Saran

1. **Sebaiknya Penguatan Pengawasan dan Penegakan Hukum**
Diperlukan pengawasan yang lebih ketat dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran tanah guna mencegah praktik penyelundupan hukum melalui perjanjian pinjam nama. Aparat penegak hukum juga perlu menjaga konsistensi dalam memutus perkara sejenis agar tercipta kepastian hukum dan tidak membuka ruang interpretasi yang melemahkan prinsip nasionalitas dalam hukum pertanahan.
2. **Peningkatan Kepatuhan terhadap Skema Hak yang Sah**
Bagi pihak asing yang ingin memanfaatkan tanah di Indonesia, sebaiknya menggunakan bentuk hak atas tanah yang secara hukum diperbolehkan. Kepatuhan terhadap ketentuan yang berlaku tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menghindarkan para pihak dari risiko sengketa dan kerugian di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Quran dan terjemahan

Nahdlatul Ulama. (2024, 8 Juli). Tafsir Al-Qur'an Surah Al-Fajr Ayat 19. Quran.nu.or.id. Diakses pada 29 Oktober 2025 dari <https://quran.nu.or.id/an-nisa>

B. Literatur

Abadi Putra, I. W. E. (2015). Akibat hukum terhadap kepemilikan tanah di Bali oleh orang asing dengan perjanjian nominee. *Jurnal Kertha Semaya*, 3(1), 1–10.

Adjie, H. (2015). *Hukum notaris Indonesia*. Refika Aditama.

Adolf, H. (2011). *Aspek-aspek hukum perdata internasional*. Rajawali Pers.

Adolf, H. (2020). *Hukum penyelesaian sengketa internasional*. Sinar Grafika.

Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Artadi, I. K., & Putra, I. D. N. R. A. (2018). *Hukum perjanjian*. Udayana University Press.

Badan Pembinaan Hukum Nasional. (2017). Public order dalam hukum perdata internasional Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding*, 6(2), 201–220.

Brownlie, I. (2008). *Principles of public international law*. Oxford University Press.

Budiono, H. (2015). *Asas keseimbangan dalam hukum perjanjian*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2010). *Perbuatan melawan hukum*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2012). *Teori hukum pembuktian perdata*. Citra Aditya Bakti.

Fuady, M. (2016). *Hukum kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Citra Aditya Bakti.

- Gautama, S. (2010). *Hukum perdata internasional Indonesia*. Alumni.
- Handayani, A. L., Tampubolon, B. T., & Nugroho, L. D. (2025). Penerapan asas *lex loci rei sitae* dan *lex nationalis* dalam pewarisan lintas batas negara. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 1349–1360.
- Harahap, M. Y. (2013). *Segi-segi hukum perjanjian*. Alumni.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum acara perdata*. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2016). *Hukum perikatan*. Sinar Grafika.
- Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia*. Djambatan.
- Hernoko, A. Y. (2014). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas*. Prenadamedia Group.
- Juwana, H. (2017). *Hukum internasional dalam perspektif Indonesia*. Rajawali Pers.
- Magviro, D. L., Amali, Y., & Nugroho, L. D. (2025). Analisis yuridis terhadap kepemilikan tanah oleh WNA melalui pinjam nama: Studi perbandingan hukum perdata internasional. *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, 3(3), 2119–2135.
- Mertokusumo, S. (2009). *Penemuan hukum*. Liberty.
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- Ridwan, H. R. (2013). *Hukum administrasi negara*. RajaGrafindo Persada.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sumardjono, M. S. W. (2009). *Kebijakan pertanahan*. Kompas.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- Santoso, U. (2012). *Hukum agraria: Kajian komprehensif*. Kencana.
- Shaw, M. N. (2017). *International law* (8th ed.). Cambridge University Press.

Siregar, I., Puspitasari, B. F., & Nugroho, L. D. (2025). Aspek hukum kewarisan internasional: Perlindungan hak dan kewajiban ahli waris dalam konteks lintas negara. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 4(5), 1308–1320.

Subekti. (2005). *Hukum perjanjian*. Intermasa.

Subekti. (2005). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.

Suhartono, D. A. F., Azizah, N. N., & Wibisono, C. S. (2022). Sistem pewarisan menurut hukum perdata. *Jurnal Hukum, Politik dan Ilmu Sosial*, 1(3), 201–215.

Sumardjono, M. S. W. (2001). Alternatif kebijakan pengaturan hak atas tanah bagi warga negara asing dan badan hukum asing. *Jurnal Hukum*, 8(1), 1–15. Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Kompas.

Sumardjono, M. S. W. (2023). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi* (Edisi revisi). Kompas.

Wiryawan, I. W. G. (2019). Keabsahan perjanjian nominee dalam penguasaan tanah oleh WNA. *Jurnal Kertha Patrika*, 41(2), 150–165.

C. Dokumen Resmi/Undang-Undang/Konvensi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

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

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 782 PK/Pdt/2016. (tentang hak ahli waris warga negara asing (WNA) terhadap tanah hak milik di Indonesia)

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1997 K/Pdt/2011.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403 K/Pdt/2016.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 782 PK/Pdt/2016.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 179 K/Pdt/2017.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 364/Pdt.G/2014/PN.Dps.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang
Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 21 Tahun 2020..