



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK  
ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING  
(Studi Kasus di Desa Benteng Dewa Kec. Lembor Selatan  
Kab. Manggarai Barat)**

**SKRIPSI**



Oleh

**TAUFIK AGUN HIDAYAT**

**21801021149**

**FAKULTAS ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**2023**



## SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat-Syarat  
Memperoleh Gelar Kesarjanaan Dalam Ilmu Hukum



Oleh

**TAUFIK AGUN HIDAYAT**

**21801021149**

**FAKULTAS ILMU HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

**2023**

HALAMAN PERSETUJUAN

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
OLEH WARGA NEGARA ASINFG

Oleh


Taufik Agun Hidayat

218.0102.1149

Malang, 2 desember 2023

Disetujui untuk ujian tugas dan komprehensif oleh

Pembimbing 1



Dr. Diyan Isnaeni, SH.,M.Hum  
NPP: 1890200009

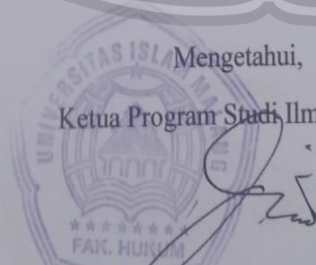
Pembimbing 2



Isdiyana K. Ayu, SH.,M.Kn  
NPP: 161008199132237

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum



Dr. Diyan Isnaeni, SH.,M.Hum  
NPP: 1890200009

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KEPEMILIKAN HK  
ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Oleh

Taufik Agun Hidayat

2180.1021.149

Tugas Akhir Ini Telah Diuji Depan Majelis  
Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat

Malang-14-Januari-2023

Ketua Majelis

Dr. Divan Isnaeni, S.H. M.Hum.

NPP: 1890200009

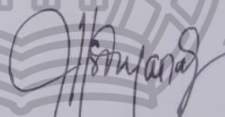
Anggota Majelis 1



Abid Zamzami, S.H. M.H.

NPP: 142710198232130

Anggota Majelis 2



Isdiyana K. Ayu, S.H M.Kn.

NPP: 161008199132237

Mengetahui,

Dekan



Dr. FK Surattama, S.H., M.Hum.

NPP: 1900200005

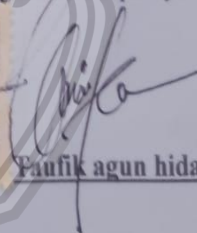
### PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya menyatakan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi yang berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Kepemilikan Ha Katas Tanah Oleh Warga Negara Asing" tidak etrdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain.

Apabila terdapat dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan etrdapat unsur-unsur jiplakan. Saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh (s-l)dibatalkan, serta proses dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (undang-undang nomer 20 tahun 2003 pasal 25 ayat 2 dan pasal 70}

Malang, 2 desember 2023

Yang membuat pernyataan



Faufik agun hidayat



## MOTO DAN PERSEMBAHAN

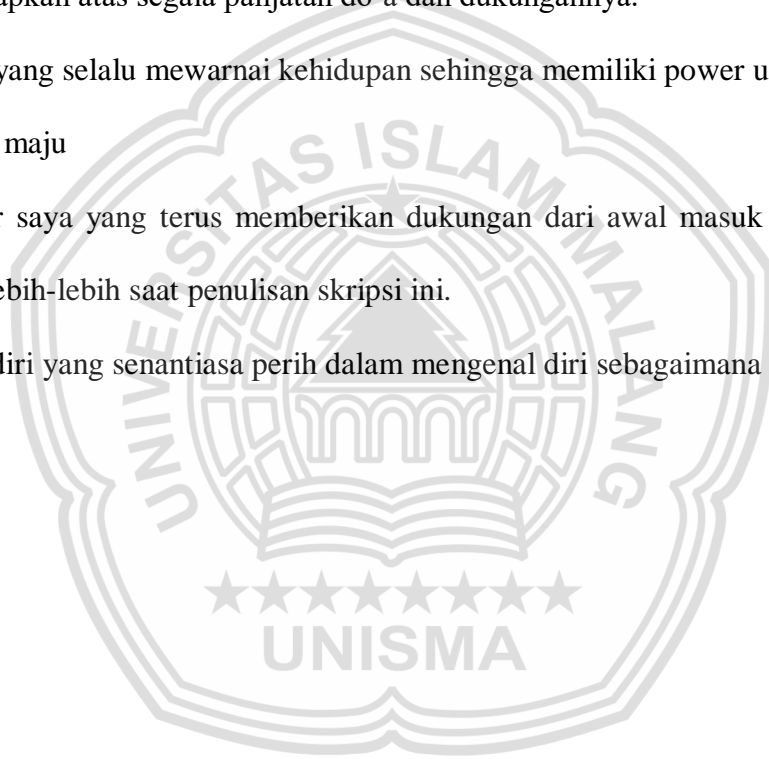
### MOTO:

Pengetahuamu jadikan sebagai sarana untuk keadilan, sebab terkadang keadilan hanya sebuah cerita yang tidak ada akhirnya.

### PERSEMBAHAN:

Dalam penulisan skripsi ini penulis mempersembahkan kepada:

1. Kedua orang tua tercinta (Abdul Agun dan Siti Arbia) Terimakasih yang sedalam-dalamnya diucapkan atas segala panjatan do'a dan dukungannya.
2. Teman-teman yang selalu mewarnai kehidupan sehingga memiliki power untuk melangkah maju dan terus maju
3. Keluarga besar saya yang terus memberikan dukungan dari awal masuk kuliah sampai sekarang dan lebih-lebih saat penulisan skripsi ini.
4. Untuk diri sendiri yang senantiasa perih dalam mengenal diri sebagaimana dirinya



## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Pembuatan skripsi ini dilakukan dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Malang. Skripsi saya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing” merupakan hasil karya peneliti sendiri. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, skripsi saya tidak akan selesai. Oleh karena itu, saya ucapkan terima kasih kepada:

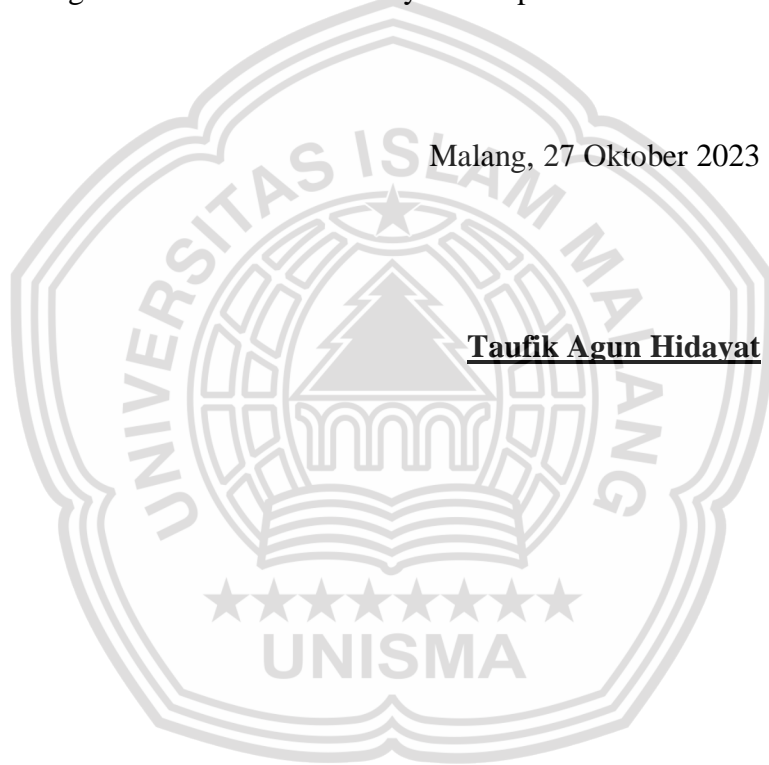
1. Prof. Dr. H. Maskuri., M.Si Rektor Universitas Islam Malang
2. Dr. H. Suratman, S.H., M.Hum Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
3. Beny Krestianto Heriwanto, S.H.,M.Hum.,M.kn Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
4. Abid Zamzami, S.H.,M.H Wakil Dekan 2 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
5. H.M Taufik, S.H., M.H Wakil Dekan 3 Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
6. Dr. Diyan Isnaeni, S.H.,M.H Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Malang
7. Dr. Diyan Isnaeni S.H., M.Hum selaku Dosen pembimbing I
8. Isdiyana Ayu Kusum S.H., M.Kn selaku Dosen Pembimbing 2
9. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
10. Staf dan Karyawan Universitas Islam Malang
11. Orang tua tercinta yang telah banyak mendukung dan membantu untuk penyelesaian tugas akhir ini
12. Seluruh keluarga yang tanpa terkecuali yang telah memberikan semangat.



Karena berkat beliau skripsi saya bisa selesai. Saya berharap selama menuntut ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Malang bisa bermanfaat kepada masyarakat dan saya berharap skripsi saya yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing”. Semoga selama saya menuntut ilmu di Universitas Islam Malang Fakultas Hukum bisa bermanfaat kepada masyarakat dan berharap saya bisa menjadi penegak hukum yang professional, berkualitas, dan berintegritas. Penulis menyadari akan beberapa keterbatasan dari penelitian ini sehingga saran-saran untuk penyempurnaan model analisis diterima dengan tangan terbuka dan sebelumnya disampaikan terima kasih.

Malang, 27 Oktober 2023

Taufik Agun Hidayat





**RINGKASAN**  
**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH**  
**WARGA NEGARA ASING**

**TAUFIK AGUN HIDAYAT**  
**UNIVERSITAS ISLAM MALANG**

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan tentang tinjauan yuridis terhadap perjanjian kepemilikan atas tanah berdasarkan jual beli pinjam nama oleh warga negara asing. Pilihan tema tersebut dilatar belakangi oleh banyaknya permasalahan dalam proses perjanjian kepemilikan atas tanah berdasarkan jual beli pinjam nama oleh warga negara asing. Berdasarkan latar belakang tersebut, karya tulis ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut; 1. Bagaimana pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing Di Desa Benteng Dewa.? Dan 2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan Pinjam Nama oleh Warga Negara Asing

Penelitian ini merupakan Jenis Penelitian yuridis empiris, dengan menggunakan pendekatan Pengumpulan sumber bahan hukum melalui bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Selanjutnya pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan kegiatan studi observasi, wawancara, dan dokumentasi selanjutnya dilakukan analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini, bahwa proses terhadap perjanjian kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga negara asing merupakan penyelundupan hukum dengan cara meminjam nama warga negara Indonesia.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Kepemilikan Hak Atas Tanah dan *Nominee*



TAUFIK AGUN HIDAYAT dilahirkan di Kabupaten Amnggarai Barat Desa Benteng Dewa Kecamatan Lembor Selatan pada hari Rabu 27-Mei-1998. Anak pertama dari dua bersaudara pasangan dari Abdul Agun dan Siti Arbia. TAUFIK AGUN HIDAYAT telah menyelesaikan pendidikan disekolah Dasar Mi Al-Fatah Wae Tiong Desa Benteng Dewa Kecamatan Lembor Selatan Kabupaten Manggarai Barat pada tahun 2012. Pada tahun itu juga TAUFIK AGUN HIDAYAT melanjutkan pendidikan di Mts Nw Sakra Lombok Timur Nusa Tenggara Barat pada tahun 2014. Kemudian melanjutkan sekolah menengah atas SMA di Ma Darul Hikmah Tente Kabupaten Bima Provinsi Nusa Tenggara Barat pada tahun 2017. Pada tahun 2018 TAUFIK AGUN HIDAYAT melanjutkan di perguruan tinggi tepatnya Universitas Islam Malang (Unisma) Fakultas Hukum Program Studi Ilmu Hukum Pada Tahun 2023



LEMBAR PERSETUJUAN DRAFT ARTIKEL JURNAL

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN KEPEMILIKAN HAK  
ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

Oleh:

Taufik Agun Hidayat

NPM. 21801021149

Telah diperiksa sesuai dengan ketentuan penulisan Jurnal Elektronik Dinamika  
Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Malang. 1/2/2023 10:10:14

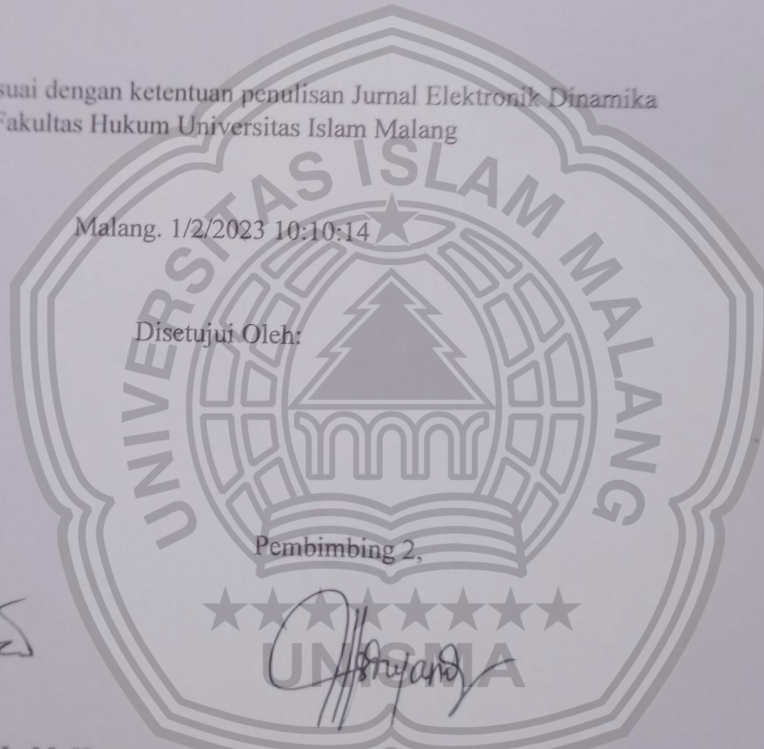
Disetujui Oleh:

Pembimbing 1,

Dr. Diyan Isnaeni, SH., M. Hum  
NPP: 1890200009

Pembimbing 2,

Isdiyana Kusuma Ayu, SH., M. Kn  
NPP: 161008199132237



## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan sumber daya alam yang mempunyai peran amat penting karena tanah diperlukan bagi manusia untuk berbagai macam kepentingan kehidupan seperti untuk tempat tinggal, bertani, berusaha dan lain sebagainya. Disamping itu, tanah juga mendukung berbagai vegetasi alam terutama hutan, yang hasilnya sangat berguna bagi manusia dan hewan. Kemudian selain itu tanah juga mengandung bahan tambang yang berupa mineral, minyak bumi dan sebagainya yang semuanya itu dibutuhkan manusia. Kebijakan pembangunan bidang pertanahan di Indonesia pada intinya bersumber pada ketentuan Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) yang berbunyi “ Bumi, Air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum agraria guna dapat diharapkan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya<sup>1</sup>

Pentingnya kepastian hak atas kepemilikan suatu tanah dapat dilihat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 3, menyatakan sebagai berikut :

---

<sup>1</sup> Diyastuti, Ika. *pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah pertanian karena jual beli di kecamatan gemolong kabupaten sragen*. diss. universitas muhammadiyah surakarta, 2009. Hal, 1

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuansatuan rumah susun yang sudah terdaftar
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Hak-hak atas tanah sendiri meliputi :

- a. Hak milik,
- b. Hak guna-usaha,
- c. Hak guna-bangunan,
- d. Hak pakai,
- e. Hak sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil hutan,

Sebagai yang disebutkan dalam pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria<sup>2</sup>. Di akhir-akhir tahun ini Indonesia dibagian Timur khususnya di Desa Benteng Dewa sedang menghadapi suatu kasus

---

<sup>2</sup> Fua'di, Fua'di. *Pelaksanaan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Desa Tarikan Kecamatan Kumpeh Ulu Kabupaten Muaro Jambi*. Diss. Ilmu Hukum, 2022. Hlm, 1

yaitu proses jual beli tanah dengan cara meminjam nama atau *nominee* atas Warga Negara Indonesia, pada hal dalam Undang-Undang No. 5 tahun 1960 sudah tertera dengan jelas bahwa Warga Negara Asing (WNA) tidak diperbolehkan untuk dijadikan hak milik atas tanah di Indonesia. Sementara itu praktik-praktik jual beli tanah yang dilakukan oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia Desa Benteng Dewa masih terus berjalan dengan lancar hingga sampai pada saat ini dan bahkan didukung penuh oleh oknum pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sehingga yang menjadi korban dalam kasus ini adalah warga negara Indonesia yang sudah tercatat dalam surat akta jual beli (AJB). Sementara <sup>3</sup>Hak Menguasai Negara (HMN) pada mulanya di perkenalkan melalui pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Di dalam penjelasannya menyatakan bumi, air, dan kekuasaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat, sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemaslahatan rakyat. Sehingga dapat di bedakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak atas tanah menurut ketentuan Undang-Undang Pokok-Pokok Dasar Agraria.

Realitas yang terjadi di masyarakat yaitu di Desa Benteng Dewa Warga Negara Asing menggunakan sistem pinjam nama dari masyarakat setempat (Indonesia) yang paling sering disebut dengan sistem *nominee* atau sistem pinjam nama. Dengan menggunakan sistem pin-joint name atau *nominees* tersebut di atas, Warga Negara Asing yang

---

<sup>3</sup> Ahmad Setiawan *hukum pertanahan* jilid ke 2 (2019) Jakarta hlm 47

<sup>2</sup> I Gusti Ngurah Oka Sanditya Pratama Putra *Kedudukan Hukum Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Atas Tanah Untuk Investasi Di Bali*, 2013 hlm, 13-16

berkeinginan untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia akan dapat berfungsi sebagai pemberi pinjaman uang kepada penduduk setempat (Warga Negara Indonesia) untuk membeli tanah dengan ketentuan-ketentuan yang dipersyaratkan dan sesuai dengan tata cara pemberi dana yang telah ditetapkan bersamaan dengan pemberian hak tersebut. System nominee dengan realitanya di masyarakat sering dianggap sebagai situasi yang melemahkan hukum karena sering terjadi. Dalam contoh lain, Warga Negara Asing yang berkeinginan untuk bepergian ke Indonesia sering menggunakan hak sewa. Warga Negara Asing sebagai organisasi penyewa yang terlibat dalam hubungan dengan pemilik tanah tidak termasuk dalam kedudukan sebagai pihak yang lemah atau terutama kuat pendiriannya terhadap obyek persewaan persewaan tersebut. Perkembangan Hukum Pertahanan Nasional telah membuat perkembangan baru di bidang Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut, jadi dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tersebut adalah untuk memberikan suatu kepastian hukum kepada Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia untuk memiliki rumah tempat tinggal atas tanah tertentu.

Warga Negara Asing saat ini yang berkeinginan besar untuk memiliki tanah ataupun rumah tempat tinggal di Indonesia berhadapan pada kenyataan apakah hak pakai tersebut benar-benar mampu memberikan suatu kepastian hukum dan tidak hanya sedemikian, meskipun pemerintah telah lama menetapkan peraturan yang mengatur tentang hak pakai, masih ada Warga Negara Asing yang berkeinginan untuk membeli tanah dengan memanfaatkan sistem Hak Pakai. UUPA yang menjunjung tinggi keutuhan hak-hak di perbatasan suatu wilayah yang dimiliki oleh seorang pemilik tanah, dalam rangka penegakan hak di perbatasan

suatu wilayah berdasarkan gugatan-gugatan yang dapat digugat, memberikan dukungan terhadap setiap prakarsa yang berlangsung di lapangan. perumahan dan pemukiman untuk menjunjung tinggi keutuhan kepastian hukum dan hukum tentang penggunaan dandan pemanfaatan tanah. Desa Benteng Dewa, wisata dengan kinerja terbaik di Indonesia dan mungkin dunia, tidak dapat dipisahkan dari dunia pariwisata. Wisatawan datang baik domestik maupun internasional melalui pintu masuk Desa Benteng Dewa yaitu melalui udara melalui Pelabuhan Udara Internasional Labuan Bajo, dan melalui laut melalui Pelabuhan Labuan Bajo.

Di kawasan Desa Benteng Dewa, banyak warga asing yang melakukan liburannya baik secara terus menerus maupun terputus-putus. Jumlah pengunjung asing yang datang ke Desa Benteng Dewa, baik dari Amerika, Australia, Eropa, Jepang, dan negara lain, terus meningkat. Keberadaan Warga Negara Asing terdiri dari dua jenis kelompok. Kelompok pertama terdiri dari orang asing yang pernah ke Indonesia (khususnya Desa Benteng Dewa) untuk waktu yang singkat, yaitu kurang dari tiga bulan, dan yang tinggal di sana lebih dari tiga bulan. Tidak masalah bagi wisatawan Mancanegara yang datang dan tinggal di Desa Benteng Dewa untuk jangka waktu mendekati tiga bulan karena di sana tersedia banyak akomodasi sarannya, mulai dari hotel mewah hingga akomodasi budget, losmen/pondok, dan wisata. Untuk penginapan sementara selama mereka berada di sana. Namun, tidak mungkin mereka dapat tinggal di kamar hotel selama lebih dari empat bulan jika mereka tinggal di Labuan Bajo untuk waktu yang lama, terlepas dari seberapa mahal sewa hotel atau fasilitas lainnya. Oleh karena itu, sebagian dari mereka



memanfaatkan rumah-rumah milik petani sebagai tempat tinggal selama masa sekarang ini berlangsung.

Antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing, atau melalui negara yang memberikan hak kepada warga negara asing, terjadi kegiatan penguasaan tanah atau rumah melalui sewa tanah atau rumah atau hak pakai, baik hak pakai atas tanah negara maupun hak milik atas tanah. Saat ini belum ada undang-undang yang mengatur tentang persewaan rumah antara warga negara Indonesia yang menyewakan dan warga negara, meskipun UUPA menginginkan adanya hubungan hukum antara hukum Indonesia dan hukum asing. Sebagai penyewa, bangsa asing. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (selanjutnya disebut "PP Nomor 40 Tahun 1996") mengatur tambahan ketentuan terkait hak pakai. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kepemilikan dan Rumah Tinggal atau Rumah Tinggal oleh Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia (selanjutnya disebut "PP Nomor 41 Tahun 1996") juga memuat pembatasan hak milik warga negara asing, yang juga mencakup hak pakai. 1996").

Akibatnya, menjadi jelas bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat secara efektif menguasai tanah di Indonesia, mengesampingkan kemungkinan orang asing memiliki properti di sana. Namun dalam kenyataannya, sering terjadi penyelundupan hukum atas tanah melalui penggunaan perjanjian yang memungkinkan orang asing memiliki hak atas tanah di Indonesia. Kontrak tersebut dikenal sebagai Perjanjian "Nominee". Oleh karena itu, warga negara asing yang ingin memperoleh tanah di Indonesia telah menggunakan cara ilegal untuk melakukannya. Strategi yang dilakukan oleh warga negara asing adalah

peminjaman nama, dimana warga negara asing bertindak sebagai investor dan kemudian meyakinkan penduduk setempat untuk bertindak sebagai pembeli sehingga mereka dapat menguasai kepemilikan tanah. Namun, orang asing terutama menjadi target kepemilikan hak atas tanah. Artinya, ada upaya untuk menipu pemerintah dengan menggunakan nama masyarakat lokal dalam praktik peminjaman nama terkait kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing.

#### **b. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang di atas, penulis dapat menurumkan beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana proses pelaksanaan perjanjian jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing Di Desa Benteng Dewa.?
- b. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Perjanjian jual beli Hak Milik Atas Tanah oleh Warga Negara Asing di Desa Benteng Dewa?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang akan didapatkan dari penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing Di Desa Benteng Dewa
2. Untuk mengetahui Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing di Desa Beteng Dewa

#### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini penulis berharap dapat memberikan manfaat dalam hal sebagai berikut:

1. Manfaat teoritik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi konseptual, teoritik dan pemikiran terhadap perkembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan Bagaimana pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing Di Desa Benteng Dewa

2. Manfaat praktis

Penelitian ini di harapkan dapat memberikan sumbangsih bagi para peneliti, akademisi dan penegak hukum yang berkaitan dengan Bagaimana akibat hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing di Desa Beteng Dewa

**E. Orisinalitas Penelitian**

Agar penulisan ini tetap teratur, peneliti telah melihat dan meninjau sejumlah artikel yang membahas akibat hukum dari perolehan hak atas tanah saat bertindak sebagai nominee. Berikut adalah beberapa contoh publikasi ilmiah tersebut: Pertama, penelitian berjudul Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Perjanjian Nominee (Studi Kasus Putusan Nomor 82/Pdt.) dilakukan pada tahun 2016 oleh Sherly Primadani, mahasiswa yang sedang menempuh pendidikan magister kenotariatan di Universitas Islam Indonesia. G/2013/PN. DPS). Ada dua kesimpulan yang dapat ditarik dari tesis ini. Yang pertama adalah bahwa akta yang dibuat oleh notaris tentang jual beli tanah di bawah perjanjian nominee atau

pinjaman tidak sah. Para pihak dalam KUHP perdata melanggar hukum dalam hal ini, khususnya Pasal 1335 KUH Perdata.

Kesimpulan kedua adalah bahwa hakim menyatakan perjanjian jual beli tanah dengan perjanjian nominee batal karena perjanjian nominee tidak memenuhi syarat-syarat hukum yang obyektif, yaitu adanya sebab yang melawan hukum dan hakim telah mempertimbangkan bahwa dalam hal ini, menjadi objek sengketa untuk dilelang dan hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk membayar investasi yang telah dilakukan oleh penggugat dan harus dibayar. Dapat dikatakan bahwa alasan di balik pertimbangan ini memenuhi persyaratan keadilan dan kemanfaatan.

Kajian berjudul “Nominee Agreement on Land Ownership by Foreign WNA in Labuan Bajo (Studi Kasus di Kabupaten Manggarai Barat Labuan Bajo)” dilakukan oleh Anjarini Kencahyati pada tahun 2011 saat ia menjadi mahasiswa di Universitas Gadjah Mada Yogyakarta. Tesis ini membahas tentang akibat hukum dari perjanjian Nominee apabila belum diketahui keberadaannya

Dan cara penyelesaiannya apabila timbul perselisihan antara para pihak yang terikat oleh perjanjian Nominee. Kesimpulan tesis ini adalah implementasi berbagai peraturan hak pakai hasil, khususnya di Kabupaten Manggarai Barat, tidak berjalan dengan baik karena hak tersebut tidak menguntungkan warga negara asing. Proses yang digunakan untuk mengizinkan orang asing memiliki tanah di Labuan Bajo dengan hak milik adalah dengan menggunakan perjanjian nominee. Perjanjian Nominee memungkinkan warga negara asing untuk dengan mudah menggunakan identitas penduduk Indonesia Labuan Bajo untuk mencantumkan namanya pada

sertifikat tanah. Warga negara asing memandang perjanjian ini jauh lebih bermanfaat dan menguntungkan bagi kedua belah pihak. Meskipun perjanjian Nominee belum diatur dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, namun dari segi hukum formil, yang tercantum dalam sertifikat adalah pemegang sah menurut undang-undang sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Namun, kedudukan warga negara asing tidak dilindungi secara hukum baik secara hukum formil maupun materil. Menurut perjanjian Nominee, nama pada sertifikat adalah nama orang yang meminjam nama (Nominee), menjadikan orang tersebut sebagai pemilik yang diakui secara hukum dari bidang yang bersangkutan.

Berdasarkan beberapa temuan penelitian tersebut di atas terdapat perbedaan penelitian peneliti, secara khusus peneliti mengkaji mengenai: Akibat hukum dari akta peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan meminjam nama atau nominee alasan hakim memutuskan mengabulkan sebagian gugatan penggugat dalam hal penggugat berkewarganegaraan asing. Hakim menemukan bahwa Penggugat adalah pembeli dan bahwa "undang-undang agraria" sering digunakan untuk merujuk pada seperangkat aturan hukum yang dimaksudkan untuk membagi sebidang tanah yang luas agar dapat mendistribusikan kontrol dan kepemilikan secara lebih adil. Hal ini serupa dengan penggunaan istilah "agraria" dalam konteks administrasi pemerintahan untuk merujuk pada lahan pertanian dan non-pertanian. Ini berarti bahwa di Utrecht, istilah "hukum agraria" memiliki arti yang sama dengan "hukum pertanahan", dan itu mengacu pada seperangkat aturan hukum yang dimaksudkan untuk membagi tanah yang luas untuk mendistribusikan penguasaan dan kepemilikan secara lebih adil. Hal ini hampir sama dengan apa yang dimaknai

orang jika menggunakan istilah “agraria” dalam konteks pemerintahan administratif, yang mengacu pada pertanian lahan maupun pertanian non lahan.

No	PROFIL	JUDUL
1.	SHERLY PRIMADANI, MAHASISWA MAGISTER KENOTARIATAN UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA	PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE AGREEMENT ( STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR 82/Pdt.G/2013/PN/DPS).
	ISU HUKUM	
	<p>1. Bagaimana akta jual beli yang di buat oleh notaris mengenai perjanjian jual beli tanah dengan <i>nominee agreement</i>?</p> <p>Mengapa hakim membatalkan perjanjian jual beli tanah dengan <i>nominee agreement</i> (studi kasus terhadap putusan perkara nomor: 82/PDT.G/2013/PN.LBJ)</p>	
	HASIL PENELITIAN	
	<p>1. Di lihat dari level akta pengakuan utang yang buat di depan Notaris sebagai dasar pengalihan hak atas tanah dengan permasalahannya: dapatkah akta pengakuan utang di buat di hadapan Notaris sebagai dasar hak atas tanah, dalam kesimpulannya sebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak menguasai tanah dengan hak milik sebagaimana di</p>	

	atur dalam pasal 21 ayat 3 dan 4 UUPA. 17 Agustus Surabaya dengan judul hak-hak atas tanah yang dimiliki oleh WNA di provinsi Bali dengan permasalahan: hak atas tanah apa saja dan bagaimana proses hak atas tanah bagi WNA
PERSAMAAN	Kedua penelitian di atas adanya kesamaan tema yang diteliti yaitu: berkenaan dengan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh WNA
PERBEDAAN	Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah pembatalan jual beli tanah secara <i>nominee agreement</i>
KONTRIBUSI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penelitian ini dapat memberikan tambahan dokumentasi dari segi hukum dan UUPA dan dalam bidang ilmu pengetahuan</li> <li>2. Penelitian ini dapat bermanfaat bagi para akademis dan peradilan untuk melihat sisi produk hukum dan UUPA</li> </ol>

		3. Selain itu dapat dijadikan bahan dasar untuk di lanjutkan penelitian
2.	PROFIL	JUDUL
	ANJARINI KENCAHYATI  SKRIPSI  UNIVERSITAS GAJA MADA	PERJANJIAN NOMINEE  DALAM PEMILIKIKAN  TANAH OLEH WARGA  NEGARA ASING DI KAB.  MANGGARAI BARAT
	ISU HUKUM	
	1. Akibat hukum yang timbul atas akta peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan cara pinjam nama atau nominee?	
	HASIL PENELITIAN	
	<p>Alasan hakim memutuskan sebagai gugatan penggugat di mana yang menggugat adalah Warga Negara Asing. Hakim didalam putusanya menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli dan agrarian laws bahkan seringkali digunakan untuk menunjukan kepada perangkat perturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah-tanah yang luas dalam rangka lebih meratakan penguasaan dan pemilikiannya, hal ini hamper sama jika orang menyebut agrarian dilingkungan administrasi pemerintah, di pakai dalam arti tanah, baik tanah pertanian maupuun tanah non pertanian. Oleh karna itu hukum memberikan pengertian yang sama pada hukum agrarian dan hukum</p>	



	digunakan untuk menunjukan kepada perangkat peraturan-peraturan hukum yang bertujuan mengadakan pembagian tanah.		
	<b>PERSAMAAN</b>		
	Sama-sama menganalisa akibat hukum yang timbul atas akta peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan cara pinjam nama atau nominee		
	<b>PERBEDAAN</b>		
	Penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah implikasi dan keabsahan legalitas jual beli tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) atas terbitnya sertifikat tanah diatasnamakan Warga Negara Indonesia. Sedangkan pada penulisan skripsi yang berjudul PERJANJIAN NOMINEE DALAM PEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI MANGGARAI BARAT adalah		
	<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>KONTRIBUSI</b></td> <td> <p>1. Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai dasar untuk melakukan penelitian selanjutnya</p> <p>2. Penelitian dapat memberikan kemanfaatan kepada penulis maupun pembaca sebagai acuan pengetahuan tentang agrarian</p> </td> </tr> </table>	<b>KONTRIBUSI</b>	<p>1. Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai dasar untuk melakukan penelitian selanjutnya</p> <p>2. Penelitian dapat memberikan kemanfaatan kepada penulis maupun pembaca sebagai acuan pengetahuan tentang agrarian</p>
<b>KONTRIBUSI</b>	<p>1. Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai dasar untuk melakukan penelitian selanjutnya</p> <p>2. Penelitian dapat memberikan kemanfaatan kepada penulis maupun pembaca sebagai acuan pengetahuan tentang agrarian</p>		

		3. Penelitian ini dapat memberikan tambahan dokumentasi terhadap dalam bidang ilmu pengetahuan.
--	--	---

## F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara menggunakan akal budi secara cermat untuk melakukan suatu tindakan guna mencapai suatu tujuan dengan cara mencari, mencatat, merumuskan, dan menganalisis hingga menyusun laporan. Kata "metodologi" awalnya berarti "jalan", tetapi seperti kebiasaan, istilah tersebut sekarang digunakan untuk merujuk pada jenis pendekatan penelitian dan evaluasi. Merupakan kegiatan ilmiah yang sistematis, terarah, dan terencana untuk melakukan penelitian. Oleh karena itu, data atau informasi yang dikumpulkan selama penelitian harus relevan dengan masalah yang dihadapi. Dengan demikian, informasi tersebut relevan, terkenal, dan terletak.

Metode penelitian adalah teknik untuk mengumpulkan data untuk studi dan membandingkannya dengan tolok ukur yang ditetapkan. Untuk mendapatkan hasil yang sebaik mungkin, peneliti dalam hal ini menggunakan beberapa alat penelitian yang sesuai dalam metodologi penelitian ini, antara lain sebagai berikut:

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum empiris juga dikenal sebagai penelitian yuridis empiris digunakan dalam penelitian ini. Penelitian empiris adalah penyelidikan

berdasarkan pengamatan dan penyelidikan di lapangan, dilanjutkan dengan penyelidikan berdasarkan hukum-hukum yang bersangkutan dan hukum Islam sebagai acuan penyelesaian masalah.

## 2. Pendekatan Penelitian

Menurut pendekatan sosiologi hukum, suatu sistem hukum merupakan cerminan dari suatu sistem sosial. Akibatnya, suatu hukum hanya akan dapat ditegakkan terhadap mereka yang terkena dampaknya jika dibuat dengan menggunakan proses dan institusi tertentu.

## 3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang sangat strategis untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Desa Benteng Dewa adalah di desa benteng dewa kecamatan lemboer selatan kab. Manggarai barat

## 4. Sumber Data

Dalam sebuah penelitian, subjek dari mana data dikumpulkan dikenal sebagai sumber data. Sebuah komponen kunci dari penelitian adalah sumber data. Tiga kategori sumber data adalah sumber data primer, sumber data sekunder, dan sumber data tersier.

### a. Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya atau sumber data pertama dimana sebuah data dihasilkan. Dalam hal ini data diperoleh dari hasil wawancara dengan narasumber.

### b. Data Sekunder

Undang-undang, buku-buku tentang asas amanah, buku-buku tentang hukum jual beli, buku-buku hukum termasuk disertasi, jurnal hukum, buku-buku tentang hukum Islam, dan buku-buku klasik yang berkaitan dengan legalitas jual beli hak milik tanah oleh warga negara asing adalah contohnya dari sumber data sekunder. Sumber data sekunder juga menjelaskan sumber data primer.

c. Data Tersier

Sumber data tersier meliputi kamus, ensiklopedia, dan sumber informasi hukum primer dan sekunder lainnya yang menawarkan petunjuk atau penjelasan dengan berbagai makna.

5. Teknik Pengumpulan Data

Bahan hukum adalah diskriptif data suatu cara untuk memperoleh dan mengumpulkan data yang diperlukan Teknik yang digunakan adalah:

a. Studi Lapangan

Aktifitas terhadap suatu proses atau objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami pengetahuan dari sebuah fenomena berdasarkan pengetahuan dan gagasan yang sudah ketahui sebelumnya.

b. Dokumentasi

Studi dokumen adalah mengkaji informasi tertulis mengenai judul yang akan diteliti dan tidak dipublikasikan secara umum seperti skripsi dan tesis.

c. Wawancara

Wawancara adalah komunikasi secara langsung yang dilakukan oleh peneliti sebagai pewawancara untuk mendapatkan sejumlah informasi yang berhubungan dengan masalah yang diteliti<sup>4</sup>G.

### G. Sistematika Penulisan

Penulisan ini disusun secara sistematis dan terbagi dalam empat (4) bab, antara lain:

BAB I. Pendahuluan, yang berasal dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orientasi penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II. Menguraikan tinjauan Pustaka yang di dalam bab ini akan membahas mengenai Pengertian Hak Milik Atas Tanah menurut peraturan perundang-undangan, Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah bagi Warga Negara Asing, Pelaksanaan Jual, Beli Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing, akibat hukum perjanjian jual beli hak milik atas tanah

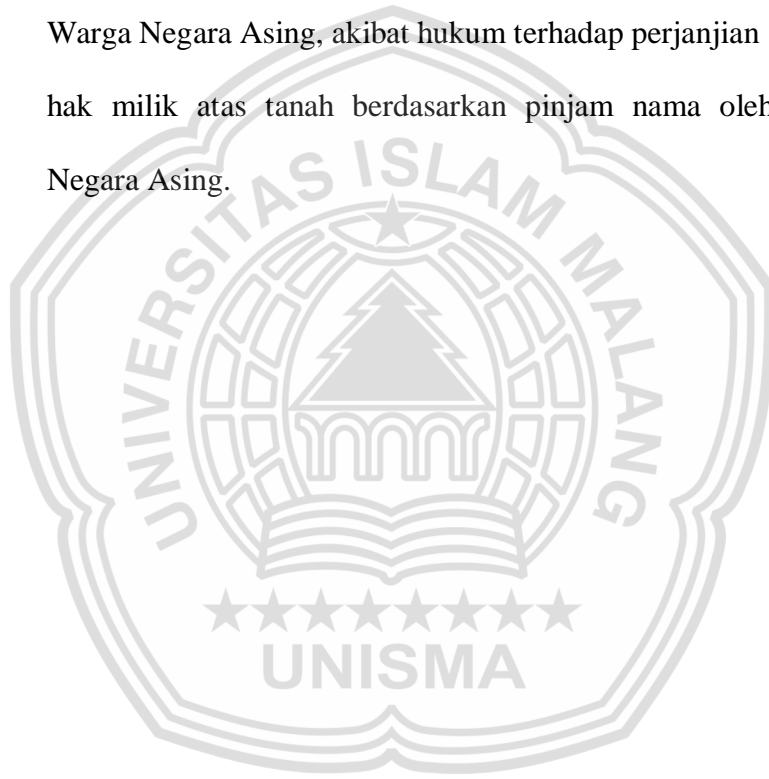
BAB III. Membahas mengenai Pengertian Hak Milik Atas Tanah menurut peraturan perundang-undangan, Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah bagi Warga Negara Asing, Pelaksanaan Jual, Beli Hak

---

<sup>4</sup> Pratama, Bayu. "Tinjauan Yuridis Asas Kepercayaan Terhadap Jual Beli Di Kantin Kejujuran Universitas Islam Malang Perspektif KUH Perdata Dan Hukum Islam." (2021).

Atas Tanah oleh Warga Negara Asing, akibat hukum terhadap perjanjian jual beli hak milik atas tanah berdasarkan pinjam nama oleh Warga Negara Asing

BAB IV. Menyimpulkan mengenai sistematis penulisan serta pengertian Pengertian Hak Milik Atas Tanah menurut peraturan perundang-undangan, Dasar Hukum Hak Milik Atas Tanah bagi Warga Negara Asing, Pelaksanaan Jual, Beli Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing, akibat hukum terhadap perjanjian jual beli hak milik atas tanah berdasarkan pinjam nama oleh Warga Negara Asing.



## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil dan pembahasan di atas maka penulis menyimpulkan bahwa proses kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga negara asing sebagai berikut:

- a) Perjanjian pinjam nama dikategorikan sebagai penyelundupan hukum sebagai pinjama nama bertujuan untuk menghindari tujuan larang warga negara asing memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur pasal 21 ayat (1) UUPA. Cara menghindarinya adalah dengan melakukan pinjam nama atau nominee sehingga warga negara asing tersebut bisa memiliki hak atas tanah di Indonesia meskipun secara tidak langsung.
- b) Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian pinjam nama adalah batal demi hukum karena melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu sebab yang halal sebagaimana yang diatur pasal 26 ayat (2) UUPA. Dalam praktiknya perjanjian beli pinjam nama merupakan suatu penyelundupan hukum yang dilakukan oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia

### B. Saran

1. WNA harus memperhatikan regulasi hukum yang ada di Negara Republik Indonesia yang mana telah mengatur WNA hanya bisa menguasai tanah dengan Hak Guna Usaha (HGU), Hak guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP) dan Hak sewa Untuk Bangunan. Kesemua hak yang diberikan kepada warga negara asing oleh pemerintah dinyatakan

sudah cukup untuk memberikan peran kepada warga negara asing untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan di Indonesia.

2. Banyak sekali kasus-kasus Nominee Agreement yang terjadi di Negara Republik Indonesia yang merupakan penyelundupan hukum.
3. Bagi peneliti berikutnya dapat menggunakan teknik-teknik lain untuk pengumpulan data dari responden, seperti wawancara. Hal ini dilakukan untuk mengurangi ketidak akurantan dari jawaban yang dierikan responde







## DAFTAR PUSTAKA

- Anita D.A. Kolopaking, 2013. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia* jilid 1, Bandung: P.T Alumni ha. 190-19.
- Bayu Pratama,. 2021. "Tinjauan Yuridis Asas Kepercayaan Terhadap Jual Beli Di Kantin Kejujuran. Universitas Islam Malang Perspektif KUH Perdata Dan Hukum Islam."
- Christine Purba, Natalia. 2016 "Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)", Jurnal Notariil Vol. 1, No. 1: 2
- Dharma, Luh Putu Ade Ika Surya 2021:. "Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah." *Sabda Justitia* 1.1
- Erwiningsih, Winahyu 2009. *Pelaksanaan Pengaturan Hak Menguasai Negara Atas Tanah Menurut UUD 1945*. Diss. Universitas Islam Indonesia, Jakarta
- Ghazaly, Justitia Henryanto. 2019 "Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Perkawinan Campuran." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5.1 (hlm 123-124 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Dasar Agraria
- Hariyadi, Achmad, and Rusdianto Sesung 2021. "Keabsahan Kepemilikan Tanah yang Diperoleh Berdasarkan Perjanjian Nominee Antar Sesama Warga Negara Indonesia." *Jurnal Selat* 9.1 hlm 31
- Harsono, Boedi. 1971. *Undang-Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi, Dan Pelaksanaan*, Jabatan, Djakarta, Hlm, 135.
- Harahap, M. Yahya, 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung*
- Herowati, Poesoko. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Diss. Universitas Airlangga Surabaya
- Hetharie, Yosia 2009. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata"
- Jati, Priyo. 2010. *hak sewa "satuan rumah susun sederhana sewa" Di Surakarta*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Jastrawan, I. Dewa Agung Dharma, and I. Nyoman Suyatna. 2019. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7.12 hlm 27

- Julianti, Risye 2021. *Peran Kantor Badan Pertanahan Nasional Mengenai Hak Kepemilikan Atas Tanah Di Kota Jakarta Utara*. BS Thesis. Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah Jakarta,. Hlm. 39
- Jurnal Terakreditasi Nasional, Vol 25 No. 1 (2019) : 25 Diyastuti, Ika. *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Pertanian Karena Jual Beli Di Kecamatan Gemolong Kabupaten Sragen*. Diss. Universitas Muhammadiyah Surakarta
- Kie, Tan Tong. (2007). *Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakrta: Ichtiar Baru, hlm. 402.
- Oktriana, Raden Roro Hapsari Dewi Retno. 2010. *hak menumpang (ngindung) di atas tanah hak milik perseorangan di kampung serangan, kelurahan notoprajan, kecamatan ngampilan, kota yogyakarta, daerah istimewa yogyakarta*. diss. universitas atma jaya yogyakarta.
- Meliala, Djaja Sembiring 2012. "Penuntun Praktis Hukum Perjanjian Khusus: Jual-Beli, Sewa-Menyewa, Pinjam-Meminjam.". Hlm 3
- Permana Putra, Agus. 2010. *Wanprestasi Dalam Penggunaan Nominee Pada Perjanjian Yang Dibuat Dibawah Tangan Berkaitan Dengan Kepemilikan Tanah Di Bali* [http://eprints.Undip.ac.id/24612/1/G.\\_Agus\\_Permana\\_Putra.pdf](http://eprints.Undip.ac.id/24612/1/G._Agus_Permana_Putra.pdf) diakses pada tanggal 1 Mei 2015
- Poesoko, Herowati. 2006. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan*. Diss. Universitas Airlangga
- Sappe, Suryani, Adonia Ivone Latturete, and Novyta Uktolseja 2021. "Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan Penyelesaian Sengketa." *Batulis Civil Law Review* 2.1
- Saputri, Andina Damayanti 2015. "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.LBJ), *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 : 96
- Santoso, Urip. 2010. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal 91
- Sari, Nila, AA Sri Indrawati, and I. Nyoman Darmadha 2018. "Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Indonesia Dalam Perkawinan Campuran." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 5.1 hlm, 3
- Savitri, AA Sagung Cahaya Dewi, and Sagung Putri ME Purwani 2013. "Akibat Hukum Nominee Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* . Hlm 3
- Setiawan, Ahmad (2019) *Hukum Pertanahan Pengaturan, Problematika Dan Reformasi Agrarian* jilid 1 Purwomartani, Sleman, Yogyakarta Griya Purwa Asri hlm 47.



Suhendra, 2011. *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia,.hlm 34.

Sumardjono, Maria S.W 2007. "*Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*" (Jakarta: Kompas,: 15

Utami, Fitria Handayani Hayu 2019. "Upaya Hukum Pemegang Hak Tanggungan *Terhadap* Hak Guna Bangunan yang Telah Habis Masa Berlakunya."

Wargakusumah, Hasan *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, Cet.1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992, hlm. 9-10.

Yosia Hetharie, 2019. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25.1 hlm. 30

