



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 23 Desember 2023, Publish: 25 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Implikasi Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam Kepemilikan Tanah

Andi Saputra¹, Amad Sudiro²

¹ Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: andyjipz@gmail.com

² Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: ahmads@fh.untar.ac.id

Corresponding Author: andyjipz@gmail.com

Abstract: *This research discusses the nominee agreement in the context of land ownership by foreign nationals in Indonesia. Despite the Agrarian Basic Law explicitly prohibiting foreigners from owning land, the practice of nominee agreements or lending names is still prevalent. The study compares the validity of nominee agreements in Indonesia with other Asian countries such as Thailand, the Philippines, Malaysia, and Singapore. The research findings indicate that Indonesia lacks specific regulations regarding nominee agreements, while other countries have established clear guidelines. Specific legal cases are also examined, including the legal implications for notaries involved in drafting nominee agreements. The study recommends that the Indonesian government enact stricter regulations concerning nominee agreements to prevent illicit legal practices. It is hoped that more stringent sanctions will be imposed on notaries engaged in nominee agreements. Keywords: nominee agreement, land ownership, foreign nationals, Agrarian Basic Law, illicit legal practices.*

Keywords: *Nominee Agreement, Land Ownership, Foreign Nationals.*

Abstrak: Penelitian ini membahas perjanjian nominee dalam konteks kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia. Meskipun Undang-Undang Dasar Agraria secara tegas melarang warga negara asing memiliki hak atas tanah, praktik perjanjian nominee atau pinjam nama masih sering terjadi. Penelitian ini membandingkan validitas perjanjian nominee di Indonesia dengan negara-negara Asia lainnya seperti Thailand, Filipina, Malaysia, dan Singapura. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Indonesia belum memiliki regulasi khusus terkait perjanjian nominee, sementara negara-negara lain telah mengatur secara tegas. Kasus hukum tertentu juga diulas, termasuk dampak hukum bagi notaris yang terlibat dalam pembuatan perjanjian nominee. Penelitian ini memberikan rekomendasi untuk pemerintah Indonesia membuat regulasi yang lebih ketat terkait perjanjian nominee guna mencegah praktik

penyelundupan hukum. Diharapkan adanya sanksi yang lebih tegas terhadap notaris yang terlibat dalam perjanjian nominee. Kata kunci: perjanjian nominee, kepemilikan tanah, warga negara asing, Undang-Undang Dasar Agraria, praktik penyelundupan hukum.

Kata Kunci: Perjanjian Nominee, Kepemilikan Tanah, Warga Negara Asing

PENDAHULUAN

Indonesia, sebagai negara kepulauan yang kekayaan alamnya telah mendapat pengakuan internasional, menjadi daya tarik bagi banyak wisatawan asing. Orang-orang asing yang berkunjung ke Indonesia memiliki beragam tujuan dan dapat tinggal untuk jangka waktu pendek atau panjang. Ragam alasan tersebut mendorong keinginan mereka untuk memiliki tempat tinggal di Indonesia. Keputusan orang asing untuk menetap di Indonesia dapat memberikan dampak positif pada perkembangan ekonomi di negara ini, terutama melalui investasi di berbagai sektor.

Warga negara asing yang datang ke Indonesia tidak hanya untuk pariwisata, tetapi juga untuk mencoba berinvestasi dalam berbagai bentuk bisnis, termasuk melalui penguasaan tanah. Meskipun pemerintah telah memberikan opsi hak pakai dan hak sewa kepada warga negara asing, terutama di Bali, banyak dari mereka masih ingin memiliki tanah dengan status hak milik. Alasan utama di balik keinginan ini adalah karena hak atas properti dianggap sebagai hak yang paling kuat dan penuh yang dapat dimiliki seseorang terhadap tanah.

Meskipun Undang-Undang Dasar Agraria melarang secara tegas warga negara asing untuk memiliki hak kepemilikan atas tanah di Indonesia, khususnya berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUD Agraria, banyak kasus kepemilikan tanah oleh warga negara asing terjadi melalui praktik-praktik yang bersifat sembunyi-sembunyi. Praktik ini sering melibatkan perjanjian nominee atau pinjam nama, yang biasanya melibatkan warga negara Indonesia sebagai pemilik formal tanah namun sebenarnya hanya mewakili kepentingan pihak asing agar sesuai dengan hukum yang berlaku (Nahak, 2019). Istilah "nominee" sendiri berasal dari bahasa Inggris yang mengacu pada seseorang atau perusahaan yang namanya digunakan untuk pembelian suatu objek seperti saham, tanah, bangunan, dan sebagainya, tetapi sebenarnya bukan pemilik asli dari objek tersebut (Hasibuan, 2012).

Dengan cara ini, Warga Negara Asing tidak memiliki tanah dan/atau bangunan dengan status kepemilikan. Warga Negara Asing hanya dapat memiliki tanah dan/atau bangunan dengan status hak pakai, asalkan Warga Negara Asing tersebut berdomisili di Indonesia (Pasal 42 Undang-Undang Dasar Agraria). Perjanjian nominee selanjutnya ada sebagai fasilitas untuk mengelakkan ketentuan yang melarang kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing sehingga Warga Negara Asing dapat memiliki tanah di Indonesia dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia (Andari, 2019). Dengan cara ini, perjanjian nominee ini sebagai bentuk penyelundupan hukum (Suwarno, 2020). Struktur perjanjian nominee yang tidak dilarang oleh hukum sesuai dengan sistem hukum agraria Indonesia, yaitu perjanjian nominee yang tidak memuat klausul yang menyatakan bahwa warga negara asing dapat mengendalikan tanah hak milik secara yuridis atau tanpa batas karena hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki tanah hak milik, sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar Agraria (Agung dan Kawuryan, 2017). Seperti perjanjian pada umumnya, perjanjian nominee juga dibuat berdasarkan itikad baik dari pihak-pihak tanpa mengabaikan syarat-syarat hukum dalam

perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Hasibuan, 2012).

Ada larangan khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok Agraria, tetapi perjanjian ini terus terjadi hingga terjadinya penyelundupan hukum, yang seharusnya hanya merupakan perjanjian hak pakai hak atas properti. Dalam praktiknya, tidak sedikit warga negara asing yang mengendalikan tanah yang sebelumnya memiliki status hak atas properti, dengan melakukan penyelundupan hukum, di mana warga negara asing masuk ke dalam perjanjian atau kesepakatan atau perjanjian jual beli dengan warga negara Indonesia yang memegang hak atas properti tanah yang disepakati (Gautama, 2001).

Jadi, tujuan dari penelitian ini adalah untuk menambah materi analitis terkait masalah hukum tentang implikasi perjanjian nominee antara warga negara asing dan warga negara Indonesia, yang membedakan penelitian ini dari penelitian sebelumnya adalah bahwa tidak ada yang membahas perbandingan validitas perjanjian nominee di Indonesia dengan negara-negara lain seperti Singapura, Thailand, Filipina, Malaysia, dan Inggris. Seperti dalam tesis yang ditulis oleh Kesuma, membahas bagaimana validitas perjanjian nominee oleh warga negara asing dalam mengendalikan hak atas properti tanah di Indonesia dan apakah perjanjian nominee sesuai dengan hukum positif di Indonesia (Kesuma, 2016). Tesis lain yang juga mengangkat tema yang sama dari Danardana yang membahas apa dasar pertimbangan regulasi terkait jumlah honorarium Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris; bagaimana merumuskan jumlah honorarium notaris; dan bagaimana menyanksi Notaris yang melanggar tarif minimum Honorarium Notaris (Danardana, 2021). Sehingga rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana validitas perjanjian nominee di Indonesia dibandingkan dengan negara-negara lain (Singapura, Thailand, Filipina, Malaysia, Inggris) dan bagaimana menyelesaikan kasus perjanjian nominee yang melibatkan Notaris dengan pihak yang terlibat di Indonesia.

METODE

Menurut Manasse Malo dan Sri Trisnoningtias, metode dalam penelitian merujuk pada seluruh proses berpikir mulai dari mengidentifikasi masalah penelitian hingga merumuskannya dalam suatu kerangka, serta mengumpulkan data untuk pengujian empiris, penjelasan, dan menyimpulkan. Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah penelitian yuridis normatif, yang berarti dilakukan dengan memperhatikan undang-undang, peraturan, dan keputusan pengadilan yang relevan dengan topik tersebut. Metode deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisis data (Ishaq, 2017:47).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Kepastian Hukum dari Perjanjian Nominee di Indonesia

Pada dasarnya, perjanjian nominee merujuk pada kesepakatan yang menunjuk seseorang untuk bertindak atas nama pihak lain sebagai perwakilan untuk hal-hal yang telah disetujui (Permatadani dan Irawan, 2021). Unsur-unsur yang terdapat dalam perjanjian nominee melibatkan perjanjian kuasa antara dua pihak, yaitu pemilik manfaat (kuasa) dan nominee (kuasa), yang didasarkan pada kepercayaan pemilik manfaat terhadap nominee (Srilaksmi, 2023). Dalam konteks pembuatan perjanjian nominee terkait hak atas tanah, orang asing umumnya melakukan perjanjian dengan warga negara Indonesia untuk kemudian membeli properti menggunakan dana dari orang asing tersebut (Budiarto, 2018). Pada saat pembelian properti, nama warga negara Indonesia dicantumkan dalam sertifikat kepemilikan tanah. Warga

negara Indonesia mendapatkan imbalan tertentu karena setuju untuk meminjamkan namanya untuk sertifikat atas tanah yang dibeli dengan dana dari orang asing. Namun, pembuatan perjanjian nominee ini hanya didasarkan pada kepercayaan bahwa warga negara Indonesia tidak akan melanggar perjanjian tersebut di masa depan (Saraswati dan Indrawati, 2022). Meskipun tanah dibeli dengan dana dari orang asing, secara hukum pemilik hak atas tanah adalah warga negara Indonesia yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah (Muhammad, 2000).

Berkaitan dengan perjanjian nominee pada hak atas tanah, terdapat suatu kasus yang menjadi fokus penelitian, yaitu Keputusan Judicial Review Nomor 193/PDT/2015/PT. DPS. antara Ibu Karpika Wati (warga negara Indonesia) melawan Bapak Alan Maurice Pons (orang asing) dan Eddy Nyoman Winarta, S.H. (Notaris). Ibu Karpika Wati telah membeli sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Kepemilikan di Provinsi Bali yang terdaftar atas namanya sendiri. Ibu Karpika dan Bapak Alan Maurice telah saling mengenal sejak tahun 2006. Namun, akta tanah yang dibuat oleh Notaris Eddy Nyoman Winarta tidak sesuai dengan fakta tindakan Bapak Maurice sebagai warga negara asing yang bermaksud mentransfer hak atas properti kepadanya sendiri secara tidak langsung dengan tujuan memiliki hak atas tanah, terutama di Bali.

Dari analisis kasus yang dipelajari melalui Keputusan Mahkamah Agung, tanah yang dimiliki oleh Ibu Karpika tidak mematuhi aturan hukum, adat, kewajaran, dan kesesuaian dalam perjanjian sewa yang berlaku di Republik Indonesia. Tidak sesuai antara lain terlihat pada periode sewa selama 100 tahun dengan sewa yang hanya Rp 50.000.000, yang menunjukkan bahwa penerbitan akta sewa didasarkan bukan pada alasan yang sah. Oleh karena itu, perjanjian yang dibuat oleh Bapak Maurice dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum. Notaris Eddy Nyoman Winarta, yang seharusnya menjaga keabsahan hukum tanah, terlibat dalam pembuatan akta yang melanggar ketentuan perundang-undangan, baik perdata maupun tanah. Unsur kedua adalah bahwa kuasa bersifat spesifik untuk tindakan hukum yang terbatas. Sebuah perjanjian nominee seharusnya memberi kuasa kepada orang lain untuk tindakan hukum yang terbatas dan tidak mutlak (Sanjiwani, 2017).

Namun, dalam perjanjian nominee terkait hak atas tanah di Indonesia yang diteliti oleh penulis, terdapat pernyataan dari nominee yang menyatakan bahwa dia telah membeli tanah dengan status hak milik Nomor 59 menggunakan dana yang berasal dari orang asing. Pernyataan tersebut juga mencakup keterangan bahwa tanah yang dibeli oleh nominee akan dikendalikan oleh orang asing. Sebagai warga negara Indonesia (nominee), dia memberikan kuasa kepada orang asing untuk melakukan segala tindakan hukum yang diperlukan, termasuk melepaskan dan mentransfer hak atas tanah ke pihak lain (Paulinah, Qamariyanti, dan Faishal, 2022). Pemberian kuasa tersebut memberikan wewenang kepada orang asing untuk bertindak seolah-olah dia adalah pemilik sah tanah yang sejatinya tidak dapat dimiliki atau dipegang olehnya. Konsekuensi dari pemberian kuasa ini adalah transfer seluruh penggunaan atau pengendalian atas tanah kepada orang asing (Purba, 2006).

Praktik nominee adalah tindakan di mana seorang warga negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah dengan status hak milik meminjamkan namanya kepada pihak yang sebenarnya tidak berhak memiliki hak kepemilikan tanah, seperti warga negara asing. Hal ini memungkinkan warga negara asing tersebut untuk memiliki tanah dengan status hak milik. Dalam perjanjian pinjam nama ini, warga negara Indonesia bertindak sebagai perwakilan bagi pihak asing dalam kepemilikan tanah. Perjanjian nominee dibuat untuk memberikan kesan legal dan mematuhi aturan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, paket perjanjian dibuat yang melibatkan warga negara asing sebagai kuasa dan warga negara Indonesia sebagai nominee yang memberi

wewenang kepada warga negara asing untuk mengendalikan hak atas tanah dan melaksanakan segala tindakan hukum terkait tanah tersebut (Sumardjono, 2007).

Perbandingan Validitas Perjanjian Nominee di Negara-Negara Asia

Beberapa negara di Asia, seperti Thailand dan Filipina, telah menetapkan larangan terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Contohnya, di Thailand, larangan ini dinyatakan secara tegas dalam Bagian 96 Undang-Undang Kode Tanah, B.E. 2497 (1954). Undang-undang ini menyatakan bahwa jika seseorang memperoleh tanah sebagai pemilik menggantikan warga asing berdasarkan Pasal 97 dan 98, Direktur Jenderal memiliki wewenang untuk mengurus tanah tersebut dengan ketentuan yang berlaku analogi. Selain itu, hukum Thailand juga memberlakukan sanksi berupa denda atau hukuman penjara bagi warga negara yang bertindak sebagai nominee, sebagaimana diatur dalam Bagian 113 Undang-Undang Kode Tanah, B.E. 2497 (1954).

Pembuatan perjanjian nominee terkait kepemilikan tanah, sebagaimana telah dibahas sebelumnya, tidak dapat dibenarkan secara hukum dan dianggap sebagai upaya penyelundupan hukum. Risiko besar terkait perjanjian ini timbul karena bergantung pada kepercayaan antarpihak, dan sengketa di masa depan dapat muncul jika hubungan tersebut tidak terjaga baik. Selain itu, belum ada regulasi khusus yang mengaturnya, dan pendapat mengenai validitasnya masih bervariasi (Prianto, 2018).

Filipina juga menerapkan larangan ketat terhadap kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Melalui Commonwealth Act No. 108, pemerintah Filipina dengan jelas melarang pembuatan nominee. Bagian 1 undang-undang tersebut menyatakan bahwa jika konstitusi atau undang-undang mengharuskan kewarganegaraan Filipina sebagai syarat untuk melaksanakan hak istimewa, setiap warga negara Filipina yang membiarkan namanya digunakan untuk mengelakkan ketentuan tersebut akan dihukum dengan hukuman penjara minimal lima tahun hingga 15 tahun dan denda maksimum lima ribu peso Filipina.

Di sisi lain, Malaysia dan Singapura memperbolehkan kepemilikan tanah oleh warga negara asing, namun dengan syarat tertentu. Malaysia menetapkan nilai pembelian minimum sekitar RM400,000 di Sarawak dan RM2,000,000 di Pulau Penang. Terdapat juga pembatasan lokasi dan jenis bangunan yang dapat dimiliki oleh warga negara asing di Malaysia. Singapura memungkinkan pembelian tanah oleh warga negara asing dengan persyaratan kontribusi ekonomi minimal S\$20,000,000 atau kualifikasi profesional/pengalaman di Singapura dengan persetujuan dari Menteri Hukum (Koeswadji, 2003).

Dampak Hukum Bagi Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee

Berdasarkan analisis penulis terkait validitas perjanjian nominee di atas, disimpulkan bahwa perjanjian semacam itu tidak dapat diterapkan di Indonesia. Berbeda dengan Thailand dan Filipina yang telah mengatur secara tegas perjanjian nominee terkait hak kepemilikan tanah, di Indonesia belum ada ketentuan yang secara khusus mengatur perjanjian nominee. Menurut pendapat penulis, untuk memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak terkait, termasuk notaris, pemerintah Indonesia sebaiknya mengambil langkah serupa dengan Thailand dan Filipina yang telah secara tegas melarang perjanjian nominee terkait hak atas tanah. Adanya regulasi terkait perjanjian nominee dianggap perlu untuk mencegah terjadinya sengketa di masa depan terkait perjanjian tersebut. Pendekatan ini sejalan dengan teori perlindungan hukum oleh Phillipus M. Hadjon, yang menekankan bahwa perlindungan hukum tidak hanya bersifat represif, tetapi juga bersifat preventif. Perlindungan hukum preventif, seperti membuat regulasi yang

mengatur perjanjian nominee, diharapkan dapat memberikan perlindungan bagi semua pihak terkait, termasuk warga negara Indonesia, warga negara asing, dan notaris.

Terhadap objek kepemilikan tanah, penulis berpendapat bahwa pembuatan perjanjian nominee sebaiknya dilarang untuk menjamin penggunaan tanah Indonesia demi kesejahteraan rakyat Indonesia. Meskipun pada dasarnya perjanjian nominee adalah perjanjian yang tidak diatur secara eksplisit dan khusus, namun sering digunakan sebagai perjanjian dengan cara meminjam nama atau atas nama. Dalam perjanjian nominee, warga negara asing meminjam nama seorang Indonesia untuk memiliki hak atas tanah (Gautama, 2007).

Dampak hukum dari akta notaris yang melanggar larangan dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar Agraria adalah dampak hukum yang mungkin timbul, selain dari adanya perbuatan hukum yang terkandung di dalamnya mengenai status tanah hak milik sebagai objek perjanjian nominee. Tanah dapat menjadi kepunyaan Negara, dan dampak hukum yang dapat terjadi pada notaris yang membuat akta nominee dianggap tidak sah meskipun telah ada, yang perlu diperiksa lebih lanjut untuk memastikan kepatuhan terhadap ketentuan Pasal 26 ayat (2) yang menentukan bahwa:

“Batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, asal hak orang lain yang membebani tanah itu tetap berlanjut dan segala pembayaran yang diterima oleh pemilik tidak dapat dimintakan kembali.”

Berdasarkan kasus di atas, disimpulkan bahwa perjanjian nominee sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan yang spesifik dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pemahaman norma kosong, karena perjanjian nominee dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum. Bahwa ada penyelundupan hukum sebagai tindakan melawan hukum. Hasil dari penyelundupan hukum sendiri adalah bahwa jika berhasil menentukan bahwa suatu tindakan tertentu adalah penyelundupan hukum, ada 2 (dua) sistem yang menyatakan bahwa tindakan hukum yang bersangkutan (sebagian atau sepenuhnya batal dan sah. Yang terakhir tentu akan menjadi pegangan negara baru di mana tindakan penyelundupan telah dilakukan. Karena bukan hukum negara baru yang diselundupkan, dimengerti bahwa negara final ini tentu juga tidak memiliki alasan atau kepentingan sama sekali untuk melihat tindakan hukum sebagai ilegitim (Anshor, 2009).

Terhadap alasan-alasan yang diajukan untuk menerima berlakunya penyelundupan hukum ini juga ada alasan yang bertentangan. Terutama diargumentasikan bahwa penyelundupan hukum tidak dapat dibenarkan dari segi konsepsi umum yang diterima dalam sistem hukum perdata yang berlaku di sini. Pemahaman atas itikad baik yang merupakan salah satu dasar utama dari seluruh sistem hukum perdata yang berlaku, pemahaman atas perbuatan yang melanggar kesopanan yang telah diterima sebagai perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad). Definisi penyalahgunaan hak (misalnya, van recht) dll., semua konsep ini tidak “mendukung” bagi penerimaan daripada berlakunya penyelundupan hukum. Agen penyelundupan hukum ini tidak dapat diberikan tempat yang sesuai dalam kerangka prinsip-prinsip hukum ini (rechtsbeginselen). Hal ini akan dianggap aneh jika dapat diterima untuk penyelundupan hukum. Bahkan penyelundupan hukum ini dalam kasus tertentu dapat menjadi perbuatan melawan hukum yang dikenal dalam Pasal 1365 BW dan yang mengharuskan pihak yang melanggar membayar ganti rugi (Azhari et al., 2018).

KESIMPULAN

Dapat disimpulkan bahwa dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam konteks hukum perjanjian, perjanjian nominee sepenuhnya tidak diakui, dan tidak terdapat regulasi yang spesifik dan tegas terkait hal tersebut. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian nominee memiliki definisi kosong atau norma kosong, karena tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara eksplisit, dan praktik ini dapat dianggap sebagai penyelundupan hukum. Perjanjian pinjam nama nominee, sebagai bentuk penyelundupan hukum, melanggar ketentuan hukum perjanjian, terutama mengenai persyaratan objektif kevalidan perjanjian, yaitu penyebab halal, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pelanggaran terhadap persyaratan objektif tersebut berakibat pada batalnya perjanjian nominee terkait hak atas tanah menurut hukum.

Notaris yang terlibat dalam pembuatan perjanjian nominee sebagai upaya penyelundupan hukum harus bertanggung jawab secara hukum atas tindakan mereka. Ini mencakup pembatalan secara hukum perjanjian tersebut dan pemberian sanksi berupa pembayaran kerugian yang timbul, tanpa mencabut jabatan Notaris. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah untuk mengeluarkan regulasi yang mengatur perjanjian nominee, khususnya terkait hak atas tanah. Hal ini bertujuan untuk menutup celah terhadap upaya penyelundupan hukum yang mungkin terjadi di masa depan. Selain itu, pemerintah Indonesia disarankan untuk mengikuti langkah pemerintah Thailand dan Filipina yang telah secara khusus melarang segala bentuk praktik pemberian nama (nominee lending practices) dengan menambahkan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Agraria. Perlu juga diberlakukan sanksi yang lebih tegas bagi Notaris yang terlibat dalam penyelundupan hukum.

REFERENSI

- Agung, I., & Kawuryan, E. S. (2017). Implikasi Akta Nominee Sebagai Dasar Permohonan Pengampunan Pajak. *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 7(2), 488–510. <https://doi.org/10.15642/ad.2017.7.2.488-510>
- Andari, A. D. (2019). Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana (Studi Kasus Putusan MA Nomor 3403 K/Pdt/2016). *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 1(2), 73–92.
- Anshor, A. G. (2009). *Lembaga Kenotariatan, Prespektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Azhari, M. E., Murtadho, A., & Djauhari. (2018). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok. *Jurnal Akta*, 5(1), 43–50. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2530>
- Budiarto, M. T. (2018). Sudut Pandang Perpajakan atas Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan mekanisme Perjanjian Nominee. *Simposium Nasional Keuangan Negara*, 1(1), 434–457.

- Danardana, W. I. (2021). Penetapan Tarif Minimal Honorarium Notaris untuk Menghindari Perang Antar Notaris (Tesis). Universitas Islam Sultan Agung.
- Gautama, S. (2001). Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia, Cetakan Ketiga. Jakarta: Putra Abardin.
- Gautama, S. (2007). Hukum Perdata Internasional Indonesia Buku ke-4. Bandung: Alumni.
- Hasibuan, N. (2012). Perjanjian Nominee yang Dibuat untuk Penguasaan Tanah Hak Milik Warga Negara Indonesia oleh Warga Negara Asing (Disertasi). Universitas Brawijaya. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/160906/>
- Kesuma, J. (2016). Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Dihubungkan dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (Disertasi). Universitas Pasundan. <http://repository.unpas.ac.id/11877/>
- Koeswadi. (2003). Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum. Yogyakarta: Centre of Documentation and Studies of Business Law.
- Muhammad, A. (2000). Hukum Perdata Indonesia, Cetakan Ketiga. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Nahak, S. (2019). Implikasi Hukum Pertanahan Terhadap Pemindahan Ibu Kota Negara Republik Indonesia Dari Jakarta Ke Kalimantan Timur. *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*, 2(2-2), 31-40.
- Paulinah, P., Qamariyanti, Y., & Faishal, A. (2022). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee di Indonesia. *Banua Law Review*, 4(1), 59-74. <https://doi.org/10.32801/balrev.v4i1.36>
- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348-358. <https://doi.org/10.24260/klr.v2i2.356>
- Prianto, J. S. (2018). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia (Tesis). Universitas Brawijaya. <http://repository.ub.ac.id/id/eprint/178364/>
- Purba, N. C. (2006). Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Tesis). Universitas Indonesia. <https://lib.ui.ac.id>
- Sanjiwani, P. K. (2017). Praktik Perjanjian Nominee di Sektor Pariwisata. *Jurnal Ilmiah Hospitality Management*, 8(1), 17-22. <https://doi.org/10.22334/jihm.v8i1.83>
- Saraswati, N. M. D. M., & Indrawati, A. A. S. (2022). Kekuatan Hukum Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan di Indonesia. *Jurnal Kertha Wicara*, 11(3), 670-681.
- Srilaksmi, N. K. T. (2023). Perjanjian Nominee dalam Perjanjian Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Administrasi Negara. *Pariksa: Jurnal Hukum Agama Hindu*, 6(2), 91-100. <https://doi.org/10.55115/pariksa.v6i2.2778>
- Sumardjono, M. (2007). Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing. Jakarta: Kompas.

Suwarno, C. (2020). Implikasi Yuridis atas Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengakibatkan Akta Hibah Tanah Hak Milik Kepada Warga Negara Asing Batal Demi Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 547k/Pdt/2019). *Indonesian Notary*, 2(2), 441–465.