



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

Received: 25 Januari 2024, Revised: 2 Februari 2024, Publish: 11 Februari 2024

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

Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)

Rosyani Ada¹, Akhmad Safik²

¹ Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta Selatan, Indonesia

Email: rosyaniada572@yahoo.com

² Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta Selatan, Indonesia

Email: akhmad@uai.ac.id

Corresponding Author: rosyaniada572@yahoo.com

Abstract: *The focus of this research is Decision No. 2959 K/Pdt/2022 relating to the practice of legal smuggling through the use of a nominee agreement between a foreigner (Louise Marie France) and an Indonesian citizen (Desak Nyoman Kartini) in the acquisition of a plot of land as stated in Certificate of Title No. 5030 located in the Jimbaran area, Bali. Afterwards, Desak Nyoman Kartini transferred the land to a third party through a sale and purchase transaction without the knowledge of the foreign party (Louise Marie France). The main purpose of writing this article is to examine the regulations regarding the ownership of land rights and nominee agreements in the ownership of land rights by foreigners in Indonesia. In addition, this research aims to assess the suitability of Supreme Court Decision No.2959 K/Pdt/2022 with Law No.5/1960 and its implementing regulations in Indonesia. This research uses the normative legal method (yuridis normatif), which examines and analyzes norms in the form of laws and court decisions. The research findings show that Decision Number 2959 K/Pdt/2022 has not fully complied with the provisions stipulated in Law No.5/1960 and its implementing regulations, thus not providing legal certainty for justice seekers.*

Keyword: *Property Rights, Nominee Agreements, Foreign Nationals, Legal Smuggling.*

Abstrak: Fokus penelitian ini adalah Putusan Nomor 2959 K/Pdt/2022 yang berkaitan dengan praktik penyelundupan legal melalui penggunaan nominee agreement antara orang asing (Louise Marie France) dan warga negara Indonesia (Desak Nyoman Kartini) dalam perolehan sebidang tanah. sebidang tanah sebagaimana tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor No. 5030 yang terletak di daerah Jimbaran, Bali. Setelah itu, Desak Nyoman Kartini mengalihkan tanah tersebut kepada pihak ketiga melalui transaksi jual beli tanpa sepengetahuan pihak asing (Louise Marie France). Tujuan utama penulisan artikel ini adalah untuk mengkaji peraturan mengenai kepemilikan hak atas tanah dan perjanjian nominee dalam kepemilikan hak atas tanah oleh orang asing di Indonesia. Selain itu, penelitian ini

bertujuan untuk menilai kesesuaian Putusan Mahkamah Agung No.2959 K/Pdt/2022 dengan UU No.5/1960 dan peraturan pelaksanaannya di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif (yuridis normatif), yaitu mengkaji dan menganalisis norma-norma yang berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa Putusan Nomor 2959 K/Pdt/2022 belum sepenuhnya memenuhi ketentuan yang diatur dalam UU No.5/1960 dan peraturan pelaksanaannya, sehingga tidak memberikan kepastian hukum bagi pihak pencari keadilan.

Kata Kunci: Hak Milik, Perjanjian Nominee, Warga Negara Asing, Penyelundupan Hukum.

PENDAHULUAN

Secara yuridis yang dimaksud dengan “tanah” adalah permukaan bumi (Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Peraturan Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang No.5/1960). Sedangkan hak atas tanah adalah hak untuk memiliki suatu bagian tertentu di permukaan bumi yang dibatasi oleh dua dimensi yaitu panjang dan lebar.¹ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD NRI 1945) menyatakan: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Dalam sistem hukum Indonesia, kepemilikan dan penggunaan tanah diatur dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Undang-undang No.5 Tahun 1960 mengatur hak-hak atas tanah, meliputi hak milik, hak pakai, hak pakai usaha, dan hak sewa. Selain itu kepemilikan hak atas tanah juga diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah) yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No.18/2021) dan Peraturan Menteri Agraria Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut PerMen Agraria No.18/2021).

Kepemilikan tanah sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hak asasi manusia mempunyai peranan yang sangat penting dalam memenuhi kebutuhan dasar pengembangan diri dan kebutuhan sosial.² Kebutuhan akan tanah semakin meningkat seiring terbukanya peluang bagi orang asing untuk tinggal di Indonesia, terkait tugas dan pekerjaannya, serta untuk menunjang pertumbuhan ekonomi melalui investasi. Oleh karena itu kebutuhan akan tanah sangatlah penting. Tidak dapat dipungkiri bahwa banyak terjadi kepemilikan tanah oleh pihak asing sebagai pemilik hak ilegal yang tersebar di berbagai wilayah di Indonesia.³

Pada dasarnya peraturan hukum di Indonesia mengakomodir pembatasan hak-hak orang asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Sesuai dengan ketentuan UU No.5 Tahun 1960, “kepemilikan tanah oleh orang asing hanya sebatas hak garapan, hak pakai, atau hak sewa atas tanah.”

¹ R Rachmayuni, P Patawari, dan L Mery, “Analisis Hukum Transaksi Jual Beli Tanah oleh Warga Negara Asing di Provinsi Bali Indonesia,” *Petitum* 9, no. 2 (2021): 171–79.

² C Tresnoputri et al., “Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia,” *Archipelago: Jurnal Ilmu Sosial* 10, no. 5 (2023): 2333–41.

³ A Sakar, “Akibat Hukum yang Timbul Apabila Calon Melanggar Perjanjian yang Dilakukan dengan Warga Negara Asing,” *Dinamika* 27, no. 17 (2021): 2556–69.

Namun dalam praktiknya, kepemilikan hak atas tanah oleh pihak asing seringkali melanggar hukum melalui penggunaan perjanjian nominee atau yang sering disebut dengan peminjaman nama. Perjanjian nominee termasuk dalam kategori perjanjian tanpa nama karena tidak diatur secara tegas dalam hukum Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPer). Pihak asing seringkali menggunakan perjanjian nominee untuk menghindari pembatasan tertentu, seperti aturan kepemilikan tanah yang diatur dalam UU No.5/1960.⁴

Pasal 21 UU No.5/1960 menegaskan bahwa: “hak kepemilikan atas tanah di Indonesia hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia.” Hal ini diperkuat dengan Pasal 26 ayat (2) UU No.5/1960 yang menyatakan: “perbuatan hukum dengan sengaja mengalihkan hak milik atas tanah kepada orang asing, baik melalui jual beli, penukaran, hibah, hibah karena wasiat, hibah menurut kebiasaan, atau cara lain apa pun yang bertujuan demikian, akan dianggap batal demi hukum.” Oleh karena itu, sangat jelas bahwa orang yang bukan warga negara Indonesia tidak dapat mempunyai hak kepemilikan atas tanah di Indonesia. Untuk mengatasi pembatasan tersebut, pihak asing menggunakan perjanjian nominee atau meminjam nama untuk mendapatkan hak kepemilikan atas tanah di Indonesia.

Dalam konsep perjanjian nominee, pemilik tanah yang diakui secara hukum adalah warga negara Indonesia. Namun dana atau pembiayaan yang digunakan untuk membeli tanah tersebut berasal dari asing. Kepemilikan ini bersifat tidak langsung, karena adanya hubungan hukum yang terdapat dalam perjanjian nominee antara warga negara Indonesia dengan orang asing yang bersangkutan.⁵ Dalam perjanjian tersebut dijelaskan bahwa hak kepemilikan atas tanah pada dasarnya dimiliki oleh warga negara Indonesia, sedangkan pihak asing pemberi dana dapat memberikan petunjuk atau memerintahkan berbagai transaksi hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut. Namun, meskipun kepemilikan tanah secara resmi dimiliki oleh warga negara Indonesia, namun campur tangan keuangan dari pihak asing menimbulkan dimensi kepemilikan tidak langsung yang perlu diperhatikan dari segi legalitas dan etika.

Adanya perjanjian nominee memungkinkan orang asing memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia, hal ini bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 UU No.5/1960.⁶ Pembentukan UU No.5/1960 didasari oleh tujuan untuk melindungi kepentingan bangsa Indonesia, dengan fokus melindungi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat lokal. Prinsip-prinsip land reform tertuang dalam UU No.5/1960, salah satunya penguatan dan perluasan hak kepemilikan tanah bagi seluruh warga negara Indonesia, juga dijelaskan dalam undang-undang tersebut.

Dengan adanya perjanjian nominee kepemilikan tanah oleh asing, maka terdapat pelanggaran terhadap dasar pembentukan UU No.5/1960 dan prinsip-prinsip reformasi pertanian yang diamanatkan oleh undang-undang ini. Hal ini menimbulkan ketidaksesuaian dengan tujuan utama UU No.5/1960 yang seharusnya mengutamakan kepentingan rakyat Indonesia dan menjamin penguatan dan perluasan hak kepemilikan tanah bagi warga negara Indonesia.

⁴ NKT Srilaksmi, “Perjanjian Nominasi Perjanjian Kepemilikan Tanah Dalam Perspektif Tata Usaha Negara,” *Pariksa: Jurnal Hukum Agama Hindu* 6, no. 2 (2023): 91–100.

⁵ Y Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut KUHPPerdata,” *Sasi* 25, no. 1 (2019): 27–36.

⁶ K Aswadi dan S Sarajudin, “Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara Orang Asing dan WNI untuk Keperluan Pembelian Tanah,” *Unizar Law Review (ULR)* 3, no. 1 (2020), <https://E-Journal.Unizar.Ac.Id/Index.Php/Ulr/Article/View/241>.

Dalam Putusan Nomor 2959 K/Pdt/2022 terungkap adanya praktik penyelundupan hukum yang melibatkan nominee agreement. Louise Marie France selaku Penggugat terlibat dalam pembelian tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5030 yang terletak di kawasan Jimbaran, Bali, menggunakan perjanjian nominee. Perjanjian tersebut antara lain Akta Surat Kuasa Menjual Nomor 2, Akta Surat Kuasa Menyewa Nomor 3, Akta Perjanjian Nomor 4, Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 5, dan Akta Perjanjian Sewa-Sewa Nomor 6. Semua akta tersebut adalah dibuat pada tanggal 18 Oktober 2005, di hadapan Notaris Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH, di Denpasar Bali.

Pada tahun 2012, objek tanah tersebut dijual oleh Desak Nyoman Karmini yang bertindak sebagai Tergugat (warga negara Indonesia yang namanya digunakan dalam perjanjian nominee), kepada pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat. Proses jual beli tanah dilakukan dengan mengacu Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 17 dan didukung dengan Akta Surat Kuasa Nomor 18, keduanya tertanggal 18 November 2012. Akibat peralihan kepemilikan tersebut, maka sertifikat kepemilikan atas objek tanah yang disengketakan kini berada dalam penguasaan pihak lain, dalam perkara sebagai Interveniens. Kasus ini merupakan contoh nyata praktik penyelundupan hukum melalui nominee agreement. Hal ini menyoroti kompleksitas dan risiko yang terkait dengan perjanjian nominee dalam konteks kepemilikan properti di Indonesia.

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Adi Wahyono, Usman Zakaria, Ilham Risyad H, Haza Irsyadul Furqan Bachri, Burhanudin Ahmad dan Panji Sakti Rahmatullah yang berjudul “Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing dalam Perjanjian Nominee untuk Memiliki Tanah di Indonesia”, menjelaskan bahwa: “Praktek peralihan hak milik atas tanah oleh orang asing melalui nominee dianggap tidak sah dan tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPer sehingga tidak dapat dilaksanakan. Oleh karena itu, peralihan hak milik atas tanah dengan cara nominee oleh orang asing tidak dapat diakui secara hukum dan dianggap tidak sah, karena melanggar ketentuan hukum yang menentukan sahnya suatu perjanjian”.⁷ Penelitian ini membahas mengenai akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh warga negara asing dengan menggunakan perjanjian nominee pada umumnya, sedangkan penulis memfokuskan studi kasus pada penyelesaian hukum penerapan perjanjian nominee oleh warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Selanjutnya hasil penelitian Annisa Nur Hikmah, Bunga Cinta, DJ Yanuar Maharani, Nafiatul Fatikah dan Naqiya Alivia Choirunnisa yang berjudul “Analisis Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pinjam Meminjam Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Orang Asing Berdasarkan Kajian Nomor Putusan 137/pdt.G/2021/PN Gin”, menjelaskan bahwa: “Dalam perkara Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin, terdapat perjanjian pinjam meminjam nama terkait kepemilikan tanah di Gianyar, Bali, antara Ingrid (WNI) yang ingin memiliki tanah tersebut dan Ninik, warga negara Indonesia yang nama sahnya tercatat sebagai pemilik tanah. Ninik kemudian menggugat Ingrid karena merasa mempunyai hak hukum atas tanah tersebut. Namun putusan pengadilan menolak gugatan Ninik dengan alasan kepemilikan tanah diperoleh melalui perjanjian nominee, yang dianggap bertentangan dengan Pasal 1320 BW karena didasarkan pada alasan yang sah, sehingga perjanjian tersebut dianggap batal demi

⁷ Adi Wahyono, Usman Zakaria, Ilham Risyad H, Haza Irsyadul Furqan Bachri, Burhanudin Ahmad dan Panji Sakti Rahmatullah “Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing dalam Perjanjian Nominee untuk Memiliki Tanah di Indonesia,” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, no. 3 (2023): 119–26, <https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/sjim/article/view/890/326>.

hukum.”⁸ Fokus penelitian ini adalah penulis membahas tentang proses penyelesaian sengketa mengenai perjanjian nominee antara warga negara Indonesia dan warga negara asing dalam Putusan Nomor 137/pdt.G/2021/PN Gin, sedangkan penulis membahas apakah penerapan hukum dalam menyelesaikan sengketa penggunaan perjanjian nominee antara warga negara Indonesia dan warga negara asing dalam Keputusan Nomor 2959 K/Pdt/2022 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sementara itu, hasil penelitian yang dilakukan oleh Tjokorda Gde Rai Y. Ary Sudharsana dan I Wayan Novy Purwanto yang bertajuk “Perjanjian Nominee: Solusi bagi Orang Asing Menguasai Lan di Bali” menjelaskan bahwa: “Dalam praktiknya, para pihak tetap mengadakan nominee perjanjian yang bertujuan untuk mencegah perselisihan dan memberikan perlindungan hukum bagi orang asing. Sah atau tidaknya suatu perjanjian nominee adalah hal yang ditentukan oleh pengadilan, bukan oleh pihak-pihak yang terlibat atau bahkan oleh notaris. Jika timbul perselisihan antara orang-orang Bali dan orang asing mengenai perjanjian nominee, akan diadili di pengadilan. Hanya melalui proses hukum inilah keabsahan perjanjian nominee dapat ditentukan. Pada hakekatnya pengadilan mempunyai kewenangan untuk memastikan keabsahan suatu perjanjian nominee.”⁹ Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa apabila timbul perselisihan, maka keabsahan perjanjian nominee akan ditentukan oleh pengadilan. Bukan para pihak atau notaris yang membuat perjanjian nominee. Relevansi penelitian ini dengan penelitian yang akan penulis lakukan adalah bahwa dalam kajian Putusan Nomor 2959 K/Pdt/2022 para pihak menggunakan perjanjian nominee dalam kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing sehingga sah atau tidaknya putusan tersebut ditentukan oleh hakim pada saat proses persidangan di pengadilan.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya, maka makna penelitian ini adalah untuk mengkaji putusan Mahkamah Agung Nomor 2959 K/Pdt/2022 tentang pengaturan kepemilikan hak melalui nominee agreement oleh orang asing di Indonesia dan apakah keputusan tersebut sudah sesuai dengan ketentuan. UU No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif (yuridis normatif), yaitu mengkaji dan menganalisis norma-norma yang berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan. Dalam perspektif hukum normatif, hukum diartikan sebagai teks yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan (law in book) atau norma sebagai pedoman bertindak masyarakat.¹⁰

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan analitis. Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik penelitian menjadi sumber hukum utama. Selain itu, digunakan pula referensi hukum sekunder yang memuat materi yang menjelaskan aspek-aspek hukum primer, seperti rancangan undang-undang, penelitian, tulisan para ahli hukum, dan pandangan para akademisi hukum. Untuk melihat hubungan

⁸ Annisa Nur Hikmah, Bunga Cinta, Yanuar Maharani DJ, Nafiatul Fatikah dan Naqiya Alivia Choirunnisa, “Analisis Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pinjam Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Orang Asing Berdasarkan Kajian Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin,” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, no. 3 (2023): 119–26, <https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/sjim/article/view/889/325>.

⁹ Tjokorda Gde Rai Y. Ary Sudharsana dan I Wayan Novy Purwanto, “Perjanjian Nominee: Solusi Bagi Asing Menguasai Tanah Di Bali,” *Jurnal Masalah Kebijakan, Hukum, Notaris Dan Regulasi (POLRI)* 1, no. 4 (2022), <https://ojs.transpublika.com/index.php/POLRI/article/view/473/404>.

¹⁰ Y Nurhayati, I Ifrani, dan MY Said, “Metodologi Normatif dan Empiris Dalam Perspektif Ilmu Hukum,” *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1–20.

antar norma dalam berbagai peraturan perundang-undangan, analisis bahan hukum dilakukan melalui kategorisasi dan interpretasi.¹¹

Penulisan hukum ini menggunakan metode deduktif dalam menganalisis data, dimulai dari prinsip-prinsip dasar. Analisis data deduktif merupakan pendekatan penelitian yang menitikberatkan pada penggunaan logika deduktif untuk menarik kesimpulan dari premis atau prinsip umum terhadap hal-hal yang spesifik. Metode ini diawali dengan pembentukan kerangka konseptual atau teoritis yang didasarkan pada prinsip-prinsip yang berlaku umum.¹²

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Perjanjian Nominee oleh Orang Asing di Indonesia

Peraturan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia bersumber dari hukum agraria dan hukum adat agraria yang mempunyai akar sejarah panjang dalam sistem hukum negara.¹³ Dasar hukum pengaturan hak atas tanah di Indonesia terdapat pada Undang-undang No.5/1960. Undang-undang ini merupakan landasan hukum utama dalam bidang agraria yang merinci asas-asas dasar hukum pertanahan di Indonesia. UU No.5 Tahun 1960 mengatur berbagai bentuk hak atas tanah, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak sewa. Selain itu, UU No.5/1960 mengatur aspek perolehan dan peralihan hak atas tanah.

PP No.24/1997 yang telah mengalami perubahan melalui PP No.18/2021, serta PerMen Agraria No.18/2021 yang semuanya mengatur tentang hak atas tanah yang tidak termasuk dalam ketentuan UU No.5/1960.

Dalam UU No.5/1960, hak kepemilikan atas tanah dapat dimiliki oleh perseorangan warga negara Indonesia atau badan hukum yang telah diamanahkan oleh pemerintah. Ketentuan mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia diatur dalam Pasal 21 ayat (1) UU No.5/1960, yang secara tegas menyatakan bahwa: “hak kepemilikan tanah hanya dapat dimiliki oleh perseorangan yang berkewarganegaraan Indonesia.” Sedangkan Pasal 21 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 mengandung makna bahwa “badan hukum dapat mempunyai hak milik atas tanah apabila ada ketetapan pemerintah”. Selanjutnya Pasal 52 ayat (1) PerMen Agraria No.18/2021 menyatakan bahwa: “Badan hukum yang dapat memiliki tanah hak milik adalah badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain bank negara, badan keagamaan, dan badan kemasyarakatan yang ditunjuk oleh pemerintah, dan koperasi pertanian.”

Teori hak milik John Locke dapat ditemukan dalam karyanya yang terkenal, “Two Treatises of Government”. Locke mengembangkan ide-ide ini pada abad ke-17, dan teorinya mempunyai dampak besar pada pemikiran politik dan filosofis.¹⁴ Menurut Locke, hak milik adalah hak kodrati yang diberikan Tuhan kepada individu. Locke berpendapat bahwa manusia memiliki hak alami atas hidup, kebebasan, dan harta benda. Hak milik dianggap sebagai perpanjangan dari hak hidup dan kebebasan.¹⁵

¹¹ F Laia, “Penerapan Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Gratifikasi yang Dilakukan di Jabatan,” *Jurnal Arrow of Justice* 1, no. 2 (2022): 1–16.

¹² MS Priadana dan D Sunarsi, *Metode Penelitian Kuantitatif* (Pascal Books, 2021).

¹³ MS Pulungan, “Menelaah Masa Lalu, Merencanakan Masa Depan: Sejarah Hukum Pertanahan Ulayat dan Model Penanganan Konflik Sosial,” *Hukum: Jurnal Hukum* 6, no. 1 (2023): 235–67.

¹⁴ TT Pureklolon, *Supremasi Hukum dalam Pemikiran Politik* (PT Kanisius, 2020).

¹⁵ AWG SA dan M SH, *Hukum Hak Asasi Manusia* (Andi Publisher, 2019).

Berikut ini adalah pokok-pokok teori hak milik menurut John Locke:¹⁶

1. Hak Asli dan Kondisi Manusia. Locke percaya bahwa semua manusia dilahirkan dalam keadaan alami yang sama, dan bahwa mereka mempunyai hak asasi atas hidup, kebebasan, dan harta benda. Hak ini merupakan hak kodrati dan sudah ada sebelum adanya pemerintahan.
2. Harta Sebagai Hasil Pekerjaan. Locke menekankan bahwa hak kepemilikan atas properti berasal dari upaya individu. Ia berpendapat bahwa ketika manusia menggarap sumber daya alam (seperti tanah), mereka memberikan nilai tambah melalui kerja mereka, dan dengan demikian, mereka mempunyai hak alami untuk memiliki hasil kerja mereka.
3. Batasan Hak Milik. Hak milik menurut Locke ada batasnya. Hak milik ini hanya sah jika tidak ada pemborosan dan jika sumber daya yang diambil tidak merugikan orang lain. Locke juga mengenal konsep “kecukupan” dimana seseorang hanya boleh memiliki sebanyak yang dapat mereka gunakan tanpa membuang atau menghancurkan sumber daya.

Teori hak milik John Locke memberikan landasan filosofis bagi konsep hak milik individu dan pemerintahan terbatas. Ide-idenya mempengaruhi pemikiran para tokoh pencerahan dan menjadi landasan pemikiran demokrasi dan hak asasi manusia.¹⁷

Terdapat beberapa pandangan dan pendekatan dalam teori hak kepemilikan tanah dalam berbagai sistem hukum. Salah satunya adalah teori kepemilikan absolut. Menurut teori ini, pemilik tanah mempunyai hak yang paling luas dan mutlak atas tanahnya. Pemilik mempunyai hak untuk menggunakan, menikmati dan mengalihkan tanahnya tanpa pembatasan yang berarti, kecuali karena undang-undang.¹⁸

Hak atas tanah di Indonesia tidak dapat dimiliki oleh orang asing atau badan hukum asing. Hal ini tercermin dalam ketentuan pasal 21 ayat (3) UU No.5/1960 yang menyatakan: “orang asing yang setelah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, serta warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini berarti kehilangan kewarganegaraan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah memperoleh hak itu atau kehilangan kewarganegaraan itu. Apabila setelah jangka waktu itu hak milik itu lepas, maka demi hukum hak itu hilang dan tanah itu menjadi milik negara, dengan ketentuan bahwa pihak lain yang membebaninya tetap melanjutkannya.”

Sesuai dengan Pasal 42 dan 45 UU No.5/1960 jo.Pasal 69 ayat (1) PP No.18/2021, “orang asing hanya dapat memperoleh hak pakai, penyewaan, dan hak milik atas satuan rumah susun dan rumah hunian atau tempat tinggal.” Badan hukum asing yang mempunyai izin sesuai peraturan perundang-undangan juga dapat memperoleh hak kepemilikan atas satuan rumah susun.¹⁹

Perjanjian nominee adalah perjanjian dimana salah satu pihak (nominee) secara resmi terdaftar sebagai pemilik suatu harta atau hak, namun sebenarnya bertindak atas nama pihak

¹⁶ HS Asnawi, “Hak Asasi Manusia Islam dan Barat: Kajian Kritis Hukum Pidana Islam dan Hukuman Mati,” *Rule of Law: Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2012), <https://ejournal.Uin-Suka.Ac.Id/Syariah/Supremasi/Article/View/1888>.

¹⁷ Z Suleman, *Demokrasi untuk Indonesia: Pemikiran Politik Bung Hatta* (Penerbit Buku Kompas, 2010).

¹⁸ E Sumarno, “Kajian Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dibandingkan Akta Diswasta di Indonesia,” *Ash-Shari'ah: Jurnal Hukum Islam* 9, no. 2 (2023): 250–68.

¹⁹ B Rubiati, “Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia Dikaitkan dengan Asas Kebangsaan,” *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Hidup, Tata Ruang, dan Agraria* 1, no. 1 (2021): 75–90.

lain yang merupakan pemilik sebenarnya.²⁰ Dalam konteks jual beli tanah atau properti, nominee agreement sering digunakan ketika orang asing ingin memiliki properti di Indonesia yang seharusnya hanya dimiliki oleh warga negara Indonesia. Dengan menggunakan perjanjian nominee, orang asing dapat menggunakan pihak ketiga (nominee) yang merupakan warga negara Indonesia untuk mewakili mereka dalam kepemilikan tanah atau properti. Praktik ini menuai kontroversi karena melanggar ketentuan hukum yang mengatur kepemilikan properti oleh orang asing di Indonesia.²¹

Pasal 1320 KUHPer mengatur beberapa syarat yang diperlukan agar suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak di Indonesia. Sedangkan beberapa syarat sahnya perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Disepakati oleh Para Pihak (Consensus ad Idem)

Para pihak harus mempunyai kesepakatan yang sama mengenai pokok-pokok perjanjian. Artinya terdapat kesamaan pemahaman di antara para pihak mengenai hal-hal yang menjadi substansi perjanjian.

2. Kemampuan Melakukan Perbuatan Hukum (Kapasitas Hukum)

Para pihak yang mengadakan perjanjian harus mempunyai kapasitas hukum yang memadai. Artinya mereka harus mempunyai kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum, seperti hak untuk memiliki, menggunakan dan menjual properti.

3. Suatu Hal yang Halal dan Tertentu (Objek Pasti)

Perjanjian tersebut harus mempunyai obyek yang sah secara hukum. Benda itu harus halal, tidak bertentangan dengan hukum, agama, atau kesusilaan, dan benda itu harus dapat ditentukan atau dapat ditentukan berdasarkan perjanjian.

4. Penyebab yang Sah (Penyebab yang Wajar)

Ada alasan yang masuk akal yang mendasari perjanjian tersebut. Sebab-sebab tersebut bersifat subyektif dan dapat berupa keinginan atau motif tertentu yang menjadi pendorong para pihak untuk mengadakan suatu perjanjian.

Apabila ketentuan-ketentuan tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian ini menjadi tidak sah menurut hukum. Dalam praktek penguasaan tanah oleh orang asing melalui perjanjian nominee, perjanjian tersebut menjadi tidak sah karena mengandung unsur penyelundupan yang sah, sehingga tidak memenuhi syarat hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer.²² Syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk adanya sebab yang sah, juga terdapat dalam Pasal 1335 yang berbunyi: “suatu perjanjian yang tidak mempunyai sebab, atau yang dibuat karena suatu sebab, yang salah atau dilarang, tidak mempunyai kekuatan.”

Perjanjian pinjam-meminjam nama tidak memenuhi syarat hukum karena menyangkut peralihan hak atas tanah secara tidak langsung dari warga negara Indonesia kepada orang asing, yang tidak diperbolehkan dalam Pasal 26 ayat (2) UU No.5/1960. Pasal ini menegaskan bahwa segala jenis transaksi, termasuk penjualan, penukaran, hadiah, warisan, dan tindakan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik dari orang asing kepada warga negara Indonesia yang juga berkewarganegaraan asing atau kepada badan hukum, kecuali diatur oleh pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 gugus kalimat(2) UU No.5

²⁰ R Adikara, R Usman, dan L Hanifah, “Akibat Hukum Kepemilikan Saham pada Perusahaan Perhotelan Milik Warga Negara Asing di Indonesia,” JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah 8, no. 4 (2023): 6062–75.

²¹ IADA Kolopaking, *Penyelundupan Sah Kepemilikan Hak Milik Tanah di Indonesia* (Penerbit Alumni, 2021).

²² N. F Motulo, “Kepemilikan Barang Milik Warga Negara Asing di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015,” *Lex Et Societatis* 6, no. 10 (2018), <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/Index.Php/Lexetsocietatis/Article/View/22829>.

Tahun 1960 dianggap batal demi hukum. Akibatnya kepemilikan tanah berpindah kepada negara, sedangkan beban dan pembayaran lain yang diterima pemiliknya tetap berlaku tanpa dapat dikembalikan.

Karena tidak terpenuhinya ketentuan-ketentuan obyektif, maka perjanjian itu menjadi tidak sah, artinya sejak semula tidak ada perjanjian dan tidak timbul kewajiban-kewajiban. Niat para pihak untuk membentuk ikatan hukum melalui perjanjian tidak tercapai. Oleh karena itu, tidak ada dasar hukum bagi mereka untuk saling menggugat di depan pengadilan.

Putusan MA No.2959 K/Pdt/2022 Berdasarkan UU No.5/1960 dan Peraturan Pelaksanaannya

Proses peradilan merupakan pilar keadilan dalam suatu masyarakat.²³ Di tengah rumitnya perkara yang dihadapinya, hakim mempunyai tanggung jawab yang besar untuk menjamin terpenuhinya keadilan melalui putusan yang bijaksana dan seimbang. Pertimbangan hakim dalam menjatuhkan suatu putusan merupakan aspek krusial dalam menjamin hasil persidangan yang adil dan sesuai dengan hukum yang berlaku.²⁴

Hakim harus melihat keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam suatu perkara. Kepastian hukum harus dijaga agar masyarakat mempunyai kepercayaan terhadap proses peradilan, dan keadilan harus dicapai secara tidak memihak. Menurut Donal Albert R dan Frans Maramis (2014), Kepastian hukum menyangkut keyakinan mengenai hak, kewajiban, dan batasan mengenai tindakan yang diperbolehkan atau dilarang menurut hukum. Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua dimensi, yaitu:

- 1 Dalam situasi konkrit, kepastian hukum menyangkut kemampuan menentukan hukum (bepaalbaarheid), artinya pihak pencari keadilan ingin mengetahui hukum yang berlaku dalam situasi tertentu sebelum mereka memulai suatu perkara. Menurut Roscoe Pound, aspek ini dikenal sebagai dimensi prediktabilitas (kemungkinan meramalkan).
- 2 Kepastian hukum juga mencakup kepastian hukum yang menunjukkan terlindunginya para pihak dari potensi penyalahgunaan wewenang hakim.

Kepastian hukum sering dikaitkan dengan konsep positivisme hukum yang menyatakan bahwa asal usul hukum hanyalah hukum, dan pelaksanaan hukum hanyalah penggunaan hukum dalam perkara-perkara konkrit.²⁵ Kepastian hukum merupakan asas hukum yang menekankan pentingnya kejelasan, keteguhan, dan prediktabilitas dalam hukum.²⁶

Dalam Putusan MA Nomor 2959 K/Pdt/2022, MA menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Nomor 247/PDT/2021/PT DPS yang menangani kasasi antara Penggugat dan Tergugat dalam intervensi. Membatalkan Putusan PN Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN.Dps, MA menerima permohonan kasasi pihak yang bersengketa. Mahkamah Agung mengabulkan sebagian gugatan Penggugat pada pokok perkara dengan menyatakan bahwa beberapa akta antara lain Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Jual Beli tidak sah menurut hukum. Dalam intervensinya, Mahkamah Agung mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa Penggugat sebagai orang asing tidak

²³ SM Badriyah, "Penemuan Hukum (Rechtsvinding) dan Penciptaan Hukum (Rechtsschepping) oleh Hakim untuk Mewujudkan Keadilan," *Permasalahan Hukum* 40, no. 3 (2011): 384–92.

²⁴ AD Prasetyo, E Supriyanto, dan MA Saleh, "Analisis Yuridis Tindak Pidana Penganiayaan yang Menimbulkan Kematian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 111/PID.B/2021/PN.JKT.PST)," *Delegasi* 2, No.1 (2022): 1–24.

²⁵ Lili Rasdjidi dan Ira Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum* (Citra Aditya Bakti, 2001).

²⁶ Mirza Satria Buana, "Hubungan Menarik Antara Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan (Keadilan Substansial) dalam Putusan Mahkamah Konstitusi" (Universitas Islam Indonesia, 2010).

mempunyai hak untuk memiliki obyek sengketa. Selain itu, MA menolak gugatan Penggugat dari segi lain. Selain itu, Mahkamah Agung juga memberikan biaya intervensi perkara kepada Tergugat/Turut Tergugat I sebesar Rp150.000.000,- pada kedua tingkat pengadilan.

Menurut penulis, keputusan majelis hakim yang menyatakan Penggugat sebagai orang asing tidak mempunyai hak milik atas tanah sengketa sudah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya. Menurut Pasal 21 UU No.5/1960, warga negara Indonesia (Pasal 21 ayat (1) UU No.5/1960) dan badan hukum yang ditunjuk oleh pemerintah (Pasal 21 ayat (2) UU No.5/1960) hanyalah diperbolehkan mempunyai hak kepemilikan atas tanah. Sebaliknya, orang asing hanya diperbolehkan memiliki hak untuk menggunakan, menyewakan, dan menempati tempat tinggal atau tempat tinggal.

Namun penulis menilai putusan tersebut juga tidak memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan tanah yang menjadi subyek sengketa. Pihak mana yang kemudian berhak atas obyek sengketa tidak ditentukan oleh majelis hakim. Meskipun majelis hakim menyatakan pada pokok perkara ayat (2) bahwa Penggugat sebagai orang asing tidak mempunyai hak milik atas tanah yang disengketakan, namun majelis hakim juga tidak mengabulkan gugatan Penggugat Intervensi sebagai pihak yang saat ini mempunyai hak kepemilikan atas tanah tersebut berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini merupakan konsekuensi dari pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa Penggugat (WNA) adalah pemilik kebendaan dari objek sengketa, dan Tergugat (WNI) adalah pemilik formil. Majelis juga menyatakan tidak mungkin tergugat asli atau Turut Tergugat I menjadi pemilik objek sengketa.

Namun secara optimal, ketika seorang hakim memutus, maka putusan tersebut harus memuat konsep *des recht* yang terdiri dari tiga unsur: keadilan (*gerechtigheit*), kepastian hukum (*rechtsicherheit*), dan kemanfaatan (*zweckmässigkeit*).²⁷ Agar dapat menghasilkan keputusan yang berkualitas dan memenuhi harapan para pencari keadilan, ketiga unsur tersebut harus diperhatikan dan diterapkan secara proporsional.

Dalam Keputusan Mahkamah Agung No.2959 K/Pdt/2022 salah satu pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut adalah: “uang yang digunakan untuk membayar harga obyek sengketa berasal dari Louise Marie (WNA) sehingga hakim berkesimpulan bahwa pemilik kebendaan obyek sengketa adalah Louise Marie (WNA) dan pemilik resmi objek sengketa tersebut adalah Desak Nyoman Karmini (WNI).” Lebih lanjut majelis hakim menyatakan “asli Tergugat/Turut Tergugat I dalam Intervensi tidak dapat serta-merta menjadi pemilik obyek sengketa.” Namun berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No.5/ 1960 jo Pasal 29 ayat (2) PP No.24 Tahun 1997 menyatakan bahwa : “Sertifikat merupakan bukti yang kuat akan hak yang dimiliki seseorang atas tanah, maka dengan mendaftarkan Sertifikat Hak Milik atas benda yang disengketakan atas nama Tergugat, secara sah sertifikat itu menjadi bukti yang kuat bahwa obyek sengketa itu adalah milik Tergugat.” Karena obyek sengketa itu adalah milik Tergugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Pasal 570 KUHPer jo Pasal 37 ayat (1) PP No.24/1997, Tergugat bebas menikmati objek sengketa dengan leluasa dan bertindak sepenuhnya atas objek sengketa tersebut, termasuk mengalihkan atau menggadaikan tanah tersebut. di atas, transaksi jual beli antara Tergugat dengan Pihak Intervensi (Tergugat Intervensi) dianggap sah menurut hukum dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang

²⁷ Bambang Sutioyo, Metode Penemuan Hukum (UII Press, 2012).

berlaku. Oleh karena itu, menurut penulis, dalam putusannya, majelis hakim hendaknya memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan sah atas benda yang disengketakan.

Selain itu, berdasarkan Bagian B angka 4 Surat Edaran Mahkamah Agung Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Perumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Peradilan, (selanjutnya disebut SEMA No. 20/2020) yang membahas tentang penggunaan perjanjian nominee, dijelaskan bahwa: “pemilik tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah itu dibeli dengan menggunakan uang/harta/aset milik warga negara asing (WNA) atau pihak lain.” Oleh karena itu, menurut hemat penulis, pemilik sah dari sertifikat obyek sengketa dalam hal ini adalah warga negara Indonesia yang namanya dipinjam dalam perjanjian nominee.

Berdasarkan uraian di atas, menurut hemat penulis pertimbangan hakim mengenai pemilik kebendaan (WNA) dan pemilik formal (WNI) dari obyek sengketa tidak tepat karena tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan hal ini berimplikasi pada ketidakpastian kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia dalam Putusan MA Nomor 2959 K/Pdt/2022.

KESIMPULAN

UU No.5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya memberikan ketentuan yang jelas mengenai kepemilikan tanah di Indonesia. Pasal 21 ayat (1) UU No.5/1960 menegaskan bahwa warga negara Indonesia dan badan hukum asing yang ditunjuk oleh pemerintah hanya berhak mempunyai hak milik atas tanah, sedangkan warga negara asing dan badan hukum asing tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Sehubungan dengan itu, Pasal 21 ayat (3) UU No.5/1960 menyatakan bahwa penggunaan perjanjian pencalonan oleh orang asing untuk memperoleh hak milik di Indonesia dianggap sebagai upaya untuk menghindari peraturan hukum, sehingga semua perjanjian yang bersifat pencalonan dianggap batal demi hukum. Ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah yang menjadi subyek sengketa muncul dalam pertimbangan hakim dalam Putusan MA Nomor 2959 K/Pdt/2022. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No.5/1960 dan Pasal 29 ayat (2) PP No.24/1997, surat kepemilikan yang didaftarkan atas nama Tergugat diakui sebagai alat bukti yang kuat. hak seseorang atas tanah. Berdasarkan penjelasan tersebut maka transaksi antara Tergugat dengan Pihak Intervensi (Tergugat Intervensi) dianggap sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, menurut penulis, seharusnya majelis hakim memberikan kepastian hukum mengenai pemilik sah objek sengketa dalam putusannya.

REFERENSI

- Adikara, R, R Usman, dan L Hanifah. “ Akibat Hukum Kepemilikan Saham Perusahaan Perhotelan Milik Warga Negara Asing di Indonesia.” JIM : Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah 8, no. 4 (2023): 6062–75.
- Asnawi, HS. “Hak Asasi Manusia Islam dan Barat: Kajian Kritis Terhadap Hukum Pidana Islam dan Hukuman Mati.” Negara Hukum: Jurnal Ilmu Hukum 1, no. 1 (2012). <https://ejournal.uin-suka.ac.id/Syariah/Supremasi/Article/View/1888>.
- Aswadi, K, dan S Sarajudin. “Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara Orang Asing dan WNI untuk Keperluan Pembelian Tanah.” Tinjauan Hukum Unizar (ULR) 3, no. 1 (2020). <https://E-Journal.Unizar.Ac.Id/Index.Php/Ulr/Article/View/241>.

- Badriyah, S M. “Penemuan Hukum (Rechtsvinding) dan Penciptaan Hukum (Rechtsschepping) oleh Hakim untuk Mewujudkan Keadilan.” *Masalah Hukum* 40, no. 3 (2011): 384–92.
- Buana, Mirza Satria. “Hubungan Menarik Antara Asas Kepastian Hukum dan Asas Keadilan (Keadilan Substansial) Dalam Putusan Mahkamah Konstitusi.” Universitas Islam Indonesia, 2010.
- Hetharie, Y. “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Pengendalian Hak Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut KUH Perdata.” *Sasi* 25, tidak. 1 (2019): 27–36.
- Hikmah, Annisa Nur. “Analisis Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pinjam Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Orang Asing Berdasarkan Kajian Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin.” *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, no. 3 (2023): 119–26. <https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/sjim/article/view/889/325>.
- Kolopaking, IAD A. *Penyelundupan Sah Kepemilikan Hak Milik Tanah di Indonesia*. Penerbit Alumni, 2021.
- Laia, F. “Penerapan Hukum Pidana Terhadap Tindak Pidana Gratifikasi yang Dilakukan Semasa Jabatan.” *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 2 (2022): 1–16.
- Motulo, NF “Kepemilikan Barang Milik Warga Negara Asing di Indonesia Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015.” *Lex Et Societatis* 6, tidak. 10 (2018). <https://Ejournal.Unsrat.Ac.Id/Index.Php/Lexetsocietatis/Article/View/22829>.
- Nurhayati, Y, I Ifrani, dan SAYA Said. “Metodologi Normatif dan Empiris dalam Perspektif Ilmu Hukum.” *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia* 2, no. 1 (2021): 1–20.
- Prasetyo, AD, E Supriyanto, dan MA Saleh. “Analisis Yuridis Tindak Pidana Penganiayaan yang Menimbulkan Kematian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 111/PID.B/2021/PN.JKT.PST).” *Delegasi* 2, tidak. 1 (2022): 1–24.
- Priadana, MS, dan D Sunarsi. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Buku Pascal, 2021.
- Pulungan, M S. “Menelaah Masa Lalu, Merencanakan Masa Depan: Sejarah Hukum Pertanahan Ulayat dan Model Penanganan Konflik Sosial.” *Hukum: Jurnal Hukum* 6, no. 1 (2023): 235–67.
- Pureklolon, T T. *Supremasi Hukum dalam Pemikiran Politik*. PT Kanisius, 2020.
- Rachmayuni, R, P Patawari, dan L Mery. “Analisis Hukum Transaksi Jual Beli Tanah oleh Warga Negara Asing di Provinsi Bali, Indonesia.” *Petitum* 9, tidak. 2 (2021): 171–79.
- Rasdjidi, Lili, dan Ira Rasjidi. *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Rubiati, B. “Kepastian Hukum Kepemilikan Rumah Susun oleh Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Asas Kebangsaan.” *LITRA : Jurnal Hukum Lingkungan Hidup, Tata Ruang dan Agraria* 1, no. 1 (2021): 75–90.
- SA, AWG, dan M SH. *Hukum Hak Asasi Manusia*. Penerbit Andi, 2019.
- Sakar, A. “Akibat Hukum yang Timbul Apabila Calon Melanggar Perjanjian yang Dilakukan dengan Warga Negara Asing.” *Dinamika* 27, tidak. 17 (2021): 2556–69.
- Srilaksmi, NK T. “Perjanjian Nominee dalam Perjanjian Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Tata Usaha Negara.” *Periksa: Jurnal Hukum Agama Hindu* 6, no. 2 (2023): 91–100.
- Sudharsana, Tjokorda Gde Rai Y. Ary, dan I Wayan Novy Purwanto. “Nominee Agreement: Solusi Asing Kuasai Tanah di Bali.” *Jurnal Masalah Kebijakan, Hukum, Notaris Dan*

- Regulasi (POLRI) 1, no. 4 (2022).
<https://ojs.transpublika.com/index.php/POLRI/article/view/473/404>.
- Suleman, Z. *Demokrasi untuk Indonesia: Pemikiran Politik Bung Hatta*. Penerbit Buku Kompas, 2010.
- Sumarno, E. "Kajian Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Dibandingkan dengan Akta Diswasta di Indonesia." *Ash-Shari'ah: Jurnal Hukum Islam* 9, no. 2 (2023): 250–68.
- Sutioyo, Bambang. *Metode Penemuan Hukum*. UII Pers, 2012.
- Tresnoputri, C, J Chandra, FA Wijaya, J Claudia, CB Florencia, dan JN Saly. "Peranan Hukum Adat dalam Sistem Hukum Tata Negara Indonesia." *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial* 10, no. 5 (2023): 2333–41.
- Wahyono, Adi. "Kepemilikan Tanah oleh Orang Asing dalam Perjanjian Nominee untuk Memiliki Tanah di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, no. 3 (2023): 119–26.
<https://e-journal.naurendigiton.com/index.php/sjim/article/view/890/326>.