

Tinjauan Yuridis terhadap Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah di Indonesia yang Dilakukan oleh WNA

Fachran Amirullah¹, Muhamad Ade Bazar Septiana², Aulia Nurdin³, Desna Tri Wardana⁴, Mega Mustika⁵

^{1,2,3,4,5} Universitas Pakuan Bogor

e-mail : ranaraan03@gmail.com

Abstrak

Artikel ini merupakan eksplorasi sah yang menstandarisasi untuk melihat apakah pihak luar memiliki kendali atas kebebasan kepemilikan atas tanah berdasarkan pemahaman kredit (yang dipilih) serta hasil yang sah dari kontrol hak kepemilikan atas tanah oleh pihak luar berdasarkan perjanjian kredit (calon). Makalah ini beralasan bahwa pihak luar tidak mempunyai kendali atas kebebasan kepemilikan atas tanah berdasarkan pemahaman kredit (yang dipilih) dengan alasan bahwa pengaturan Karena tidak patuh, maka pada dasarnya tidak sah persyaratan keabsahan suatu pengaturan sesuai Pasal 1320. dari Kode Umum. Akibat sah dari pengendalian tanggung jawab berdasarkan pemahaman kredit yang nyata (yang dipilih) adalah bahwa tanggung jawab tersebut tidak sah dan batal karena tidak terpenuhinya kondisi tujuan, khususnya karena alasan hukum.

Kata kunci : *Penguasaan, Tanah, Orang Asing.*

Abstract

This article is a normative legal research to find out whether foreigners can control property rights to land based on a loan agreement (nominee), and the legal consequences of foreigners controlling property rights to land based on a loan agreement (nominee), and the legal consequences of foreigners controlling the rights ownership of land based on a loan agreement (nominee). candidate). This article concludes that foreigners cannot control ownership rights to land based on a loan agreement (nominee), because the agreement is in principle invalid because it does not meet the requirements for the validity of an agreement based on Article 1320 of the Civil Code. . The legal consequence of controlling land rights based on a nominal loan agreement (nominee) is that it is null and void due to non-fulfillment of objective conditions, namely a valid reason.

Keywords : *Couped, Land, Foreigner.*

PENDAHULUAN

Indonesia juga merupakan negara non-industri membutuhkan peran serta Peluang bagi pihak asing untuk menanamkan modalnya tentu diciptakan oleh pihak luar yang ikut serta dalam pengembangannya. Ketika potensi industri perjalanan Indonesia menjadi semakin menarik bagi pihak luar, pihak luar berkontribusi serta ingin mendapatkan kebebasan kepemilikan atas tanah karena fakta bahwa mengetahui potensi wisata di Indonesia cukup menjanjikan. Cara yang sering dilakukan adalah dengan melakukan jual beli tanah dengan berkedok warga negara Indonesia sebagai perantara, atau dengan kata lain atas nama warga negara Indonesia agar tidak melanggar ketentuan hukum UUPA yang berlaku. Langkah ini dimaksudkan agar asing bisa tanggung jawab langsung untuk strategi ini dikenal sebagai kandidat. Penggunaan nominee pada hakikatnya merupakan wujud kesepakatan; Oleh karena itu, suatu perjanjian sebagai wujud dari suatu perjanjian merupakan suatu kewajiban para pihak terlibat didalamnya. Sebagaimana disebutkan di

atas, undang-undang pertanahan nasional mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki tanah dengan hak milik di wilayah Indonesia. Untuk menghindari hal tersebut, dilakukan perjanjian nominee antara orang asing dan warga negara Indonesia. Melalui perjanjian ini, orang asing dapat menuntut tanah dengan keistimewaan penguasaan di Indonesia dengan mendaftarkan tanah itu demi seorang penduduk Indonesia yang dikuasakan sebagai yang terpilih. Lambang pesaing ini ada pada pemahamannya antara orang asing dan warga negara Indonesia dalam bentuk surat kuasa yang dibuat dalam satu paket. Pada hakekatnya perjanjian ini bertujuan untuk memberikan kepada orang asing, selaku penerima kuasa, segala kuasa yang mungkin timbul dari hubungan hukum antara seseorang dengan negaranya untuk bertindak sebagai pemilik sebenarnya atas suatu barang yang tidak dapat dimilikinya berdasarkan perjanjian. hukum. Perjanjian yang menggunakan surat kuasa jenis ini dan menggunakan warga negara Indonesia sebagai agen merupakan penyelundupan yang sah karena isinya melanggar UUPA. Meskipun undang-undang tersebut secara tegas menyatakan bahwa seperti halnya Terdapat produk hukum lainnya, namun tidak ada satupun yang sempurna, namun kontrak nominee merupakan salah satu cara bagi orang asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Meskipun orang asing dilarang menguasai hak milik atas tanah di Indonesia, namun kenyataannya Tanggung jawab atas kebebasan oleh pihak luar seringkali dilakukan secara terselubung. Strategi yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak memiliki hak atas tanah adalah dengan menggunakan perjanjian pilihan atau kontrak kredit nama, yang biasanya dilakukan oleh warga negara Indonesia, namun hanya sebagai sebuah konvensi dan untuk memenuhi kepentingan pihak-pihak asing tertentu agar tidak mengabaikan peraturan dan pedoman yang ada berlaku.

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan kepustakaan (*library research*) dan perundang-undangan (*The Statute Approach*) artinya pendekatan dengan menelaah undang-undang dan bahan hukum yang selanjutnya dikumpulkan dan diteliti berkaitan dengan permasalahan penelitian ini untuk melakukan pembahasan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Yang terpilih

Terpilih adalah suatu demonstrasi dimana seorang penduduk Indonesia sebagai perseorangan berhak atas tanah dengan hak kepemilikan, meminjamkan namanya kepada pihak yang tidak mempunyai kebebasan atas tanah atau kepada penduduk yang tidak dikenal sehingga penduduk yang tidak dikenal tersebut dapat mengklaim tanah tersebut dengan kebebasan kepemilikan.

Penduduk Indonesia berperan sebagai agen dari kelompok asing dalam melaksanakan perjanjian calon dalam urusan penguasaan tanah. Pemahaman yang dipilih tersebut dibuat seolah-olah sah dan sesuai dengan pengaturan hukum yang berlaku, sehingga dilakukanlah suatu ikatan perjanjian antara penduduk asing sebagai penerima kuasa hukum yang menyeluruh dan penduduk Indonesia sebagai pemberi kuasa hukum secara penuh, dengan memberikan kepada penduduk asing. kekuasaan untuk mengontrol hak istimewa atas tanah dan menyelesaikan semua aktivitas sah yang diperlukan berhubungan dengan tanah tersebut. penggunaan nominee yang pada hakekatnya merupakan wujud wujud dari adanya akad, artinya suatu akad pada hakekatnya adalah suatu akad yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak terlibat didalamnya. Sebagaimana disebutkan di atas, undang-undang pertanahan nasional mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki tanah dengan hak milik di wilayah Indonesia. Untuk menghindari hal tersebut, dilakukan perjanjian nominee antara orang asing dan warga negara Indonesia. Melalui perjanjian ini, Pihak luar dapat mengklaim tanah dengan kebebasan kepemilikan di Indonesia dengan mendaftarkan tanah tersebut demi penduduk Indonesia yang dikuasakan sebagai penduduk terpilih.

Seiring berjalannya waktu, terjadi pula perkembangan pembentukan nominee, mulai dari direct nominee, hingga direct nominee agreement dengan tujuan untuk menyembunyikan atau menutupi pemahaman yang dipilih. Tindakan membingkai pemohon yang berputar-putar ini mulai marak ketika UUPM dicanangkan, yang menolak kepentingan sebagai organisasi dengan tanggung jawab terbatas dan disertai dengan pengaturan serta penjelasan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam organisasi dengan tanggung jawab terbatas adalah untuk dan untuk orang lain.

Seperti disebutkan sebelumnya, sejumlah tantangan telah menghambat implementasi perjanjian nominee di Indonesia. Pelanggaran terhadap prasyarat obyektif Pasal 1320 KUHAP tentang sebab-sebab halal dan penjelasan sebab-sebab halal dalam Pasal 1337 KUHAP bahwa pengaturan yang dipilih tidak boleh bertentangan dengan hukum menjadi pembenaran mengapa calon saham di Indonesia bisa. tidak bisa dituntut terlebih dahulu. hukum untuk pemenuhan atau pelaksanaannya. Sebab, saham bertentangan dengan Pasal 52 ayat (4) UUPT tentang konsep kepemilikan saham dominium pleno, serta salah satu syarat berdirinya perseroan terbatas yang terdiri atas dua orang atau lebih dalam satu kesatuan. pengertian terdapat 2 orang pemegang saham atau lebih dalam Pasal 7 ayat (1) UUPT menjadi bertentangan apabila prestasi yang dicita-citakan para pihak dalam perjanjian nominee adalah memiliki 100% saham dalam perseroan.

Karena kontrak nominee merupakan kontrak kontrak yang batal ab initio karena kontrak nominee dibuat secara melawan hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA dalam hal ini.

Suatu perjanjian yang dipilih memenuhi syarat-syarat emosional dari suatu perjanjian namun jelas-jelas mengabaikan syarat-syarat tujuan dari suatu perjanjian karena beberapa alasan atau alasan yang tidak dapat diterima atau dibatasi dengan alasan bahwa perjanjian tersebut mengakibatkan pelanggaran terhadap Pasal 26 ayat (2) UUPA. Selain itu, Pasal 1335 KUH Perdata (KUHPperdata) menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab yang palsu atau dilarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perjanjian nominee di bidang pertanahan memberikan kesempatan kepada orang asing menuntut tanah yang dibatasi oleh peraturan Indonesia, seperti UUPA, dengan cara "mendapatkan" nama (yang terpilih)" penduduk Indonesia pada jam perdagangan, sehingga hukum hal tersebut tidak bertentangan. peraturannya, namun jika kita melihat pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan "suatu hal yang haram", lihatlah Pasal 26 ayat (2) UUPA. Maka pengaturan yang disetujui oleh kedua pemain tersebut adalah tidak sah dan batal sebagaimana dimaksud dalam pengaturan Pasal 26 UUPA., tanah itu menjadi milik negara.

Kepastian Hukum Pasal 1320 KUHPperdata terhadap Nominee

Akibat hukum penguasaan orang asing atas hak milik atas tanah milik warga negara Indonesia melalui kontrak nominee berupa timbulnya, perubahan, atau hilangnya suatu hubungan hukum tertentu. Kontrak pokok yang disusul dengan kontrak-kontrak lain terkait penguasaan tanah oleh pihak asing sebagaimana diuraikan di atas, menunjukkan bahwa penyelundupan secara legal telah terjadi melalui kontrak-kontrak yang diaktakan. Warga negara Indonesia yang bertindak sebagai agen lebih jauh lagi, meminjamkan namanya pada hubungan yang dibatasi oleh pihak luar yang sah yang memberikan keuntungan baginya dan tidak peduli dengan realitas materiil pemahaman tersebut.

Sebagaimana dipahami di atas, keabsahan suatu pemahaman harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum, yang mensyaratkan empat keadaan, khususnya:

1. Individu-individu yang mengikatkan diri sependapat;
2. Cocok untuk mengejar kesepakatan;
3. Mengenai suatu mata pelajaran tertentu;
4. Alasan yang sah.

Syarat atau ketentuan ketiga dan keempat merupakan keadaan obyektif, yaitu keadaan yang harus dipenuhi oleh barang atau hal yang diselesaikan. Syarat keempat menekankan bahwa apa yang diperjanjikan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan syarat ketiga menyatakan harus ada suatu benda atau hal yang dijanjikan dalam suatu perjanjian. Karena kondisi tujuan tidak terpenuhi, maka pemahaman tersebut tidak valid dan batal. Itu berarti tidak ada selama ini ada kesepakatan dan tidak pernah ada kesepakatan.

Dari keempat keadaan tersebut hendaknya suatu pemahaman memenuhi kaidah-kaidah yang terkandung dalam keempat keadaan tersebut yang diurutkan menjadi keadaan emosional dan kondisi tujuan.

1. Istilah subyektif mencakup hal-hal berikut jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan ini:

- a. Mereka sepakat untuk mengikat diri mereka sendiri
- b. Kapasitas untuk membuat komitmen

2. Kebutuhan obyektif

Apabila keadaan-keadaan tersebut diabaikan, maka perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan batal, antara lain:

- a. Suatu hal yang spesifik;
- b. Alasan yang sah

Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa pengaturan yang dibuat berdasarkan pernyataan keliru yang menyesatkan atau melanggar hukum adalah tidak sah. Dalam hal ini, pengertian tersebut dipandang sebagai inisiasi otot perut kosong, dengan alasan tidak semua pengaturan yang dilakukan bersifat membatasi secara hukum. Hanya pengaturan yang sah yang mengikat kedua pemain. Oleh karena itu, pengaturan yang dibuat-buat tidak mempunyai kekuatan pembatas karena tidak sah.

Perampasan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjaman (nominee) tidak dapat dilakukan, karena perjanjian itu dianggap tidak sah dan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam ketentuan 1320 tahun. Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Akibat hukum perampasan kebebasan atas tanah oleh pihak luar berdasarkan pemahaman kredit (calon) adalah tidak sah dan batal karena tidak terpenuhinya syarat-syarat obyektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Konsekuensi Sah bagi Kandidat yang Menganggap Salah Satu Pertemuan Gagal

Pengenggaman peserta memenuhi pola pikir suatu penglihatan namun dengan jelas mengabaikan motivasi yang mendasari suatu pemahaman karena alasan atau sebab-sebabnya palsu atau terhalang karena rencana permainan tersebut mengakibatkan pelanggaran Pasal 26 ayat (2). UUPA. Selain itu, Pasal 1335 Kitab Undang-undang Keseluruhan (Common Code) menetapkan bahwa pemahaman yang dibuat dengan alasan palsu atau tidak terbukti tidak mempunyai kekuatan hukum. 13 Jaminan yang rusak tidak memenuhi tanggung jawab atau dapat dianggap mengabaikan pengaturan atau kesepakatan yang disepakati bersama.

Untuk mengetahui kapan pemegang obligasi mengalami wanprestasi, penting untuk memperhatikan hal-hal dalam pemahaman yang telah dibuatnya, apakah hal-hal dalam rencana tersebut membuat periode memori tertentu untuk memuaskan pencapaiannya atau tidak. Mengingat waktu sudah hampir habis yang diperlukan untuk menyelesaikan pencapaian tersebut, penting untuk memperingatkan individu yang berhutang waktu untuk menyelesaikan pencapaian tersebut.

Akibat yang sah apabila suatu kesepakatan dipatahkan adalah bahwa kesepakatan itu tidak perlu diingkari oleh pejabat yang ditunjuk, namun kesepakatan yang sejati akan menjadi tidak sah dan tidak sah serta batal, dalam keadaan demikian penolakan terhadap kesepakatan itu adalah syarat untuk dihapuskan. keluar. Namun, beberapa ahli yang sah berpendapat sebaliknya, bahwa jika terjadi pemutusan perjanjian, maka kesepakatan tersebut tidak valid dan batal, namun otoritas yang dipilih harus menuntut pembubarannya karena alasan-alasan, meskipun ada hal-hal yang berbeda, yaitu bebas dari

apakah Jika salah satu pihak dalam keadaan gagal bayar, maka kekuasaan yang dibagikan berada dalam kondisi yang memberikan kesempatan besar kepada pihak yang kritis untuk memenuhi pemahaman tersebut.

Karena wanprestasi yang dilakukan oleh orang yang berhutang, maka menimbulkan kerugian bagi pemberi pinjaman. Ada empat jenis konsekuensi atau persetujuan yang sah untuk wanprestasi:

- a. Pemegang rekening wajib membayar kepada pemberi pinjaman (pasal 1243 KUHP)
- b. Pembatalan perjanjian-perjanjian yang berkaitan dengan angsuran gaji (pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Umum)
- c. Peminjaman peluang kepada peminjam setelah terjadi gagal bayar (pasal 1237 Kitab Undang-undang Hukum Umum)
- d. Pengangsuran dakwaan perkara secara pendahuluan di bawah pengawasan pejabat yang ditunjuk (pasal 181 ayat 1 HIR)

Sesuai dengan pengaturan pasal 1267 Kitab Undang-undang Umum, jika pemegang rekening mengalami wanprestasi, penyewa dapat memutuskan untuk menjamin hak istimewanya dalam struktur berikut:

- a. Kepuasan perjanjian
- b. Eksekusi perjanjian yang berhubungan dengan kerugian
- c. Bayar saja
- d. Akhir perjanjian
- e. Akhir perjanjian dengan pembayaran

Jika pemberi pinjaman memenuhi keempat kondisi ini, maka komitmen remunerasi pemegang utang akan menjadi baru. dapat dipenuhi:

- a. Pemilik rekening benar-benar gagal bayar karena kecerobohnya
- b. Pemegang akun tidak terikat komitmen
- c. Tidak ada protes dalam kasus peminjam yang meminta imbalan.
- d. Pemberi pinjaman memberikan permintaan/peringatan

Penguasaan Tanah oleh WNA Melalui Perjanjian Saingan

Pemahaman terpilih di kalangan pihak luar dan penduduk Indonesia mengenai kepemilikan tanah tidak lepas dari pekerjaan seorang Akuntan Publik/PPAT. Praktisnya, sebagian besar pihak luar dan penduduk Indonesia memanfaatkan jasa Akuntan Publik/PPAT untuk mengesahkan salah satu perjanjian yang dipilih dan membuat perbuatan-perbuatan yang diinginkan oleh kedua pelaku tersebut. Akta Notaris/PPAT dibuat berdasarkan kesepakatan bersama dan pertimbangan Notaris/PPAT yang menguatkan dan mengikat kedua belah pihak.

Cara yang sering dilakukan oleh pihak luar adalah dengan berpura-pura memperdagangkan tanah melalui penduduk Indonesia (selanjutnya disingkat penduduk Indonesia) atau untuk kepentingan penduduk Indonesia, agar tidak mengabaikan ketentuan sah yang berlaku dalam UUPA. Dengan tujuan memberikan kepemilikan penuh atas tanah kepada orang asing, tindakan ini disebut nominasi. Strategi ini dikenal sebagai kandidat.

Hak istimewa atas tanah adalah kebebasan yang memberikan kekuasaan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah serta mengeksploitasi tanah yang dimilikinya. Kata "memanfaatkan" dan "memanfaatkan" sama-sama mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk keperluan bangunan (non-pertanian), sedangkan "memanfaatkan" dan "memanfaatkan" mengandung arti bahwa hak atas tanah digunakan untuk keperluan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Dalam berbagai jenis kebebasan yang unik atas tanah, kesempatan kepemilikan adalah kehormatan yang paling mendasar atas tanah, yang memberikan pemilik situasi untuk mengusulkan kembali hak-hak istimewa yang berbeda langsung atas sebidang tanah yang menjadi haknya (bisa melalui kesempatan untuk memanfaatkan bangunan atau menggunakan hak istimewa). , kecuali untuk Peningkatan Kehormatan). Selain itu, jelas bahwa hak kepemilikan tanah harus menjadi milik penduduk Indonesia, yang berarti bahwa kebebasan kepemilikan tidak dapat dimiliki oleh penduduk yang tidak dikenal dan pihak yang

sah, baik yang berada di Indonesia maupun yang berada di luar negeri, kecuali yang bersifat substansi. peraturan tertentu yang diarahkan pada UU Tidak Resmi no. 38 Tahun 1963.

Sebagai penguasa atas tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, negara mempunyai kewenangan untuk memberikan atau menolak kebebasan kepemilikan harta benda kepada penduduk. Kehormatan harta benda ini dapat diperoleh apabila ada kepentingan umum, misalnya pembangunan jalan tol atau perluasan jalan. Tentu saja, penolakan terhadap kebebasan properti oleh negara tidaklah demikian mungkin terjadi tanpa memberikan imbalan atau bayaran kepada pemilik kebebasan kepemilikan tanah.

Perbedaan utama antara Kebebasan Kepemilikan dan Hak Istimewa Pembangunan adalah bahwa tanggung jawab atas Hak Istimewa Pembangunan tidak kekal sedangkan kebebasan kepemilikan sangat tahan lama. Hak Istimewa Pembangunan tidak dapat diberikan kepada penduduk asing, itu merupakan pilihan khusus bagi zat halal dengan modal tunggal dengan batasan yang tercantum dalam pasal 55 UUPA. Sesuai pasal 30 ayat (1) UUPA, Penghargaan Peningkatan diberikan kepada penduduk Indonesia dan komponen hukum yang diputuskan berdasarkan pedoman Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Apabila harta benda perseorangan atau harta benda sah sebagaimana yang diharapkan dalam Pasal 30 ayat (1) tidak lagi memenuhi kebutuhan, maka dalam jangka waktu kurang lebih 1 tahun anda wajib menyerahkan atau memindahkan kebebasan-kebebasan yang luar biasa itu kepada seseorang. lebih banyak pihak yang dianggap memenuhi persyaratan. . Dengan asumsi setelah jangka waktu yang telah ditentukan hak tersebut tidak diserahkan atau dipindahkan, maka pada saat itu hak tersebut disiram dengan pedoman, dengan pengaturan bahwa keistimewaan eksklusif dari afiliasi yang berbeda akan diabaikan mengingat masih ada hak tersebut. udara dalam peraturan informal."

Sesuai dengan UUPA, hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan tidak boleh diberikan kepada pihak luar atau benda sah yang tidak dikenalnya. Penduduk asing dan substansi hukum asing yang berdomisili di Indonesia dapat diperbolehkan menggunakan kebebasan. Dibedakan pula antara badan hukum publik dan badan hukum perdata/perdata berdasarkan jenis badan hukumnya. Substansi sah yang bersifat publik (delegasi negara luar, delegasi badan-badan global) dan substansi yang bersifat umum. "Bagi penduduk asing tidak ada peluang luar biasa untuk memperoleh kebebasan atas tanah dalam situasi regulasi pertanahan, selain hak pakai. Apalagi dengan unsur hukum yang asing. Namun bagi pihak luar, dalam situasi ini penyokong keuangan yang tidak dikenal, bisa mengklaim tanah di Indonesia melalui jalur hukum. organisasi masyarakat mengenai spekulasi asing (PMA) berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia. Bagaimanapun, penguasaan kebebasan atas tanah oleh warga negara asing merupakan suatu sistem yang menetapkan bahwa pemilik rumah atau bangunan tersebut adalah penduduk Indonesia. dengan biaya yang bermula dari masyarakat luar. Kepemilikan yang dimaksud adalah seputar kepemilikan, yang terjalin dari hubungan hukum antara penduduk Indonesia dengan penduduk asing yang dihubungkan dalam suatu kesepakatan yang disebut dengan Pemahaman Administratif Hukum Terpilih, dimana pengaturan tersebut memuat suatu penegasan adanya hubungan yang sah antara penduduk Indonesia dengan warga negara asing yang menyatakan bahwa hak milik atas tanah pada dasarnya mempunyai tempat bagi penduduk Indonesia dan warga negara asing yang berkepentingan yang dapat melakukan tindakan hukum yang berbeda terhadap hak-hak istimewa yang diklaim oleh warga negara luar yang ikut mengawasi. itu (pengelola hukum). Pengaturan seperti ini dapat dilakukan dengan alasan bahwa pada dasarnya hal tersebut tidak secara langsung menggerakkan kebebasan kepemilikan, namun hanya sekedar menukarkan pengorganisasian hak-hak istimewa atas tanah (hak-hak kepemilikan dan kebebasan penggunaan bangunan).

Pelatihan ini mencakup pengangkutan yang sah, dimana pengamanan yang sah tidak memberikan bidang kekuatan yang besar hanya untuk kepentingan warga asing. Dalam beberapa kasus yang muncul di pengadilan, Menurut pengaturan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum, pemilu dibatalkan karena alasan halal. Pengaturan seperti ini mengabaikan pengaturan material dan hanya menunjukkan realitas akuntan publik saja.

Pengertian seperti ini diingat untuk sah dibawahnya. Posisi pemain asing dalam pemahaman yang dipilih lemah karena meskipun kedua pemain cocok untuk bertindak dan membatasi diri dengan sengaja, namun “causa” dalam pengaturan tersebut salah atau tidak diperbolehkan.

SIMPULAN

Legitimasi dan pembatasan kekuasaan pengaturan calon tidak dapat dipisahkan dari pengaturan pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Umum. Dalam Kitab Undang-undang Hukum ada 2 macam pengaturan, yaitu perjanjian nyata (dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Umum) dan perjanjian innominate (belum dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata). Pengaturan ini dianggap sudah ada dan dianggap penting dalam pedoman sah Indonesia yang relevan. Secara umum tidak bertentangan dengan pedoman yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Keseluruhan.

Ketentuan hukum perjanjian KUH Perdata berlaku terhadap perjanjian nominee. Pengaturan calon yang melibatkan warga negara non-pribumi harus mempertimbangkan keadaan untuk legitimasi pemahaman dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Umum. Pasal ini memutuskan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: Pemahaman orang-orang yang mengikat dirinya; mampu mencapai mufakat; Mengenai subjek tertentu; lebih jauh lagi, Sesuatu yang sah. Dengan demikian, pemahaman yang dipilih tersebut belum memenuhi komponen alasan halal karena mencakup pertukaran kebebasan atas tanah secara tidak langsung dari penduduk Indonesia kepada penduduk asing yang termasuk dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Hal ini menyebabkan susunan calon menjadi tidak sah/substansial dan tidak mempunyai kekuatan hukum pembatas terhadap perkumpulan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Andina Damayanti Saputri, 2015, Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Bunga Gandasari, 2016, Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.
- C.S.T. Kansil & Christine S.T. Kansil, 2000, Modul Hukum Perdata Termasuk Asas- Asas Hukum Perdata, Cet III, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Harahap Yahya M., 2012, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta. Sumardjono Maria S.W., 2006, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta.
- I Wayan Eri Abadi Putra dan I Gusti Nyoman Agung, Akibat Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Di Bali Oleh Orang Asing Dengan Perjanjian Nominee, Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Udayana.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Penerbit Pustaka Mahardika 2019.
- Mustika, Mega Wijaya, 2022. Pemberian Remisi Bagi Korupto Dikaitkan Dengan Komitmen Pemerintah Dalam Pemberantasan Korupsi Di Indonesia, Pakuan Law Review. Volume 08, Nomor 04, Oktober-Desember 2022, Hlm. 73-90.
- Natalia Christine Purba, Keabsahan Perjanjian Inominat Dalam Bentuk Nominee Agreement, (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing). Fakultas Hukum UI, Depok.
- Natalia Cristine purba, 2006, Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nomine Agreement, Tesis Magister Fakultas Hukum UI, Depok.
- Nella Hasibuan, 2016, “Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria,” Jurnal Notariil, P-ISSN: 2540-797X, Volume 1 Nomor 1.
- Pokok-Pokok Agraria, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara republik Indonesia Nomor 2043.
- Sukirman, 2009, Pembatasan Kebebasan Berkontrak, Jurnal Yustitia, Volume 9, No.1, November, Fakultas Hukum Universitas Madura, Madura.

Sunggono Bambang, 1996, metode penelitian hukum”, Raja Grafinda Persada, Jakarta,.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.
Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Waluyo Bambang, 1991, Penelitian Hukum Dalam Praktek, Jakarta, Sinar Grafika,.
Yenny Febrianty; Mustika Mega Wijaya; Mustaqim, “PERKEMBANGAN TEORI HUKUM DAN KEILMUWAN HUKUM SERTA RELEVANSINYA DALAM MEWUJUDKAN NILAI KEADILAN”, PALAR (Pakuan Law Reviewe Volume 09, Nomor 02, Maret-Juni 2023, Halaman 38-51 <https://journal.unpak.ac.id/index.php/palar> e-ISSN:2614-1485-ISSN:2716-0440 Doi : <https://doi.org/10.33751/palar.v9i2>