

## ABSTRAK

### PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WNA MELALUI PERJANJIAN *NOMINEE* YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN DAN DI *WAARMERKING* OLEH NOTARIS DI KABUPATEN JEPARA

Penguasaan tanah antara WNA dengan WNI melalui perjanjian *nominee* merupakan upaya yang dilakukan agar WNA memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik yang dilakukan dengan cara meminjam nama WNI untuk dicantumkan pada sertifikat tanah. Namun, hal ini bertentangan dengan ketentuan pada Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdota dan Pasal 9 ayat (1) *jo* Pasal 21 ayat (1) *jo* Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana pembuatan akta, kasus posisi, dan akibat hukum penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* yang dibuat di bawah tangan dan di *waarmerking* oleh Notaris di Kabupaten Jepara.

Tujuan penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pembuatan akta, kasus posisi, dan akibat hukum penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* yang dibuat di bawah tangan dan di *waarmerking* oleh Notaris di Kabupaten Jepara.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, jenis data bersumber dari data primer yang diperoleh melalui studi lapangan dan data sekunder melalui studi kepustakaan. Metode pengumpulan data melalui teknik wawancara, studi kepustakaan dan studi dokumen. Metode analisis data yaitu deskriptif kualitatif. Permasalahan penelitian dianalisis dengan teori perjanjian, teori kewenangan dan teori kepastian hukum.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik penguasaan tanah yang bertujuan agar WNA tersebut dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga perjanjian tersebut tidak sah. Hal ini berdasarkan terdapatnya pelanggaran ketentuan Pasal 9 ayat (1) *jo* Pasal 21 ayat (1) *jo* Pasal 26 ayat (2) UUPA mengenai kepemilikan hak atas tanah yang menyebutkan hanya WNI yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik dan Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdota mengenai syarat sah perjanjian diantaranya *causa* yang halal, dengan tidak terpenuhinya syarat tersebut maka dianggap telah melanggar syarat objektif perjanjian sehingga perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah atau tidak pernah ada dan mengakibatkan jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum (*void nietig*) dan tanahnya jatuh kepada negara, hal ini berdasarkan ketentuan pada Pasal 26 ayat (2) UUPA. Berkaitan dengan hal ini, Badan Pertanahan Nasional diharapkan dapat melakukan penertiban atas perjanjian yang dilakukan secara menyimpang seperti pembuatan perjanjian *nominee* dan notaris diharapkan agar dalam mengesahkan dan atau membuat perjanjian terkait penguasaan tanah oleh WNA dilakukan secara hati-hati dan dalam pembuatannya didasarkan dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

*Kata Kunci* : Penguasaan Tanah oleh WNA, Perjanjian *Nominee*, *Waarmerking*.

**ABSTRACT**  
**CONTROL OF PROPERTY RIGHTS TO LAND BY FOREIGNERS  
THROUGH NOMINEE AGREEMENTS MADE INDIVIDUALLY AND  
LEGALIZED (WAARMERK) BY NOTARIES IN JEPARA REGENCY**

Land tenure between foreigners and Indonesian citizens through a nominee agreement is an effort made so that foreigners own land in Indonesia with the status of property rights, which is done by borrowing the name of the Indonesian citizen to be included in the land certificate. However, this is contrary to the provisions of Article 1320 paragraph (4) of the Civil Code and Article 9 paragraph (1) in conjunction with Article 21 paragraph (1) in conjunction with Article 26 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law. The problem in this research is how to make deeds, position cases, and legal consequences of land ownership rights by foreigners through nominee agreements made under the hands and waarmeding by a Notary in Jepara Regency.

The purpose of this study was to find out and analyze how the deed, position cases, and legal consequences of land ownership by foreigners through a nominee agreement were made under the hand and waarmeding by a Notary in Jepara Regency.

This study uses an empirical juridical approach. The research specification is descriptive analytical, the type of data comes from primary data obtained through field studies and secondary data through library studies. Methods of collecting data through interview techniques, literature studies and document studies. The method of data analysis is descriptive qualitative. The research problems were analyzed by agreement theory, authority theory and legal certainty theory.

The results of the study show that the practice of land tenure which aims to make the foreigner control the land with the status of property rights is a form of legal smuggling so that the agreement is not valid. This is based on a violation of the provisions of Article 9 paragraph (1) in conjunction with Article 21 paragraph (1) in conjunction with Article 26 paragraph (2) of the UUPA concerning the ownership of land rights which states that only Indonesian citizens can own land with the status of property rights and Article 1320 paragraph (4) The Civil Code regarding the legal terms of the agreement, including a lawful cause, if these conditions are not fulfilled, it is considered to have violated the objective conditions of the agreement so that the agreement is declared invalid or never existed and resulted in the sale and purchase of land being null and void (void nietig) and the land fell to the state, this is based on the provisions of Article 26 paragraph (2) of the UUPA. In this regard, the National Land Agency is expected to be able to control agreements made deviantly such as making nominee and notary agreements. current regulation.

*Keywords: Land Tenure by Foreigners , Nominee Agreement , Waarmeding .*