

## Implikasi Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali

(Studi Kasus Perjanjian Nominee dalam Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN.Dps)

*Implications of Nominee Agreements in Land Ownership by Foreign Nationals in Bali  
(Case Study of Nominee Agreement in Decision No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps)*

Rinaldi Ridhogusti <sup>1\*</sup>, Grasia Kurniati <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang, Karawang, Indonesia.

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Singaperbangsa Karawang, Karawang, Indonesia.

\*Corresponding author email: [1710631010017@student.unsika.ac.id](mailto:1710631010017@student.unsika.ac.id)

### Paper

Submitted  
13-06-2024  
Accepted  
31-08-2024

### Abstrak

Perjanjian nominee sering digunakan untuk mengakali larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA), dengan tanah tercatat atas nama Warga Negara Indonesia (WNI), namun dikendalikan oleh WNA. Praktik ini memunculkan permasalahan hukum dan sosial, khususnya di Bali. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implikasi hukum dan sosial dari perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh WNA, dengan fokus pada Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan kasus dan analisis literatur hukum untuk mengkaji legalitas dan dampak praktik perjanjian nominee. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian nominee melanggar Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian. Putusan pengadilan yang membatalkan perjanjian nominee menunjukkan komitmen untuk menegakkan hukum agraria dan mencegah praktik ilegal. Diperlukan penegakan hukum yang lebih ketat, penguatan regulasi, pengawasan, dan edukasi hukum yang menyeluruh untuk mengatasi perjanjian nominee dan memastikan kepemilikan tanah tetap dikelola oleh WNI secara adil dan berkelanjutan.

### Kata Kunci

Hukum Agraria; Kepemilikan Tanah; Perjanjian Nominee; Warga Negara Asing.

### Abstract

*The nominee agreement is often used to circumvent the prohibition on land ownership by Foreign Nationals (WNA), where the land is officially registered under the name of an Indonesian Citizen (WNI) but controlled by a WNA. This practice raises legal and social issues, particularly in Bali. This study aims to analyze the legal and social implications of the nominee agreement in land ownership by WNA, with a focus on Decision No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps. This study uses a normative juridical method, with a case approach and legal literature analysis to examine the legality and impacts of the nominee agreement practice. The study finds that the nominee agreement violates the Basic Agrarian Law No. 5 of 1960 and Article 1320 of the Civil Code regarding the requirements for valid agreements. The court's ruling to annul all nominee agreements demonstrates a commitment to enforcing agrarian law and preventing illegal practices. Stricter law enforcement, strengthened regulations, enhanced supervision, and comprehensive legal education are needed to address nominee agreements and ensure that land ownership is managed fairly and sustainably by Indonesian citizens (WNI).*

### Keywords

Agrarian Law; Foreign Citizen; Land Ownership; Nominee Agreement.



Copyright: © 2024 by the authors. This open-access article is distributed under the terms and conditions of the [Creative Commons Attribution CC-BY 4.0 license](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



## 1. Pendahuluan

Bali sebagai destinasi wisata internasional telah menarik minat banyak warga asing untuk tinggal dan berinvestasi di pulau tersebut. Pulau ini menawarkan keindahan alam, budaya yang kaya, serta infrastruktur pariwisata yang terus berkembang, sehingga membuatnya menjadi tempat yang sangat menarik bagi investor asing. Sebagai hasilnya, permintaan atas kepemilikan lahan dan properti di Bali meningkat secara signifikan. Banyak WNA yang ingin memiliki tanah di Bali untuk berbagai tujuan, termasuk pembangunan vila, hotel, atau tempat tinggal pribadi.[1] Namun, regulasi ketat yang diterapkan oleh pemerintah Indonesia melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 melarang WNA untuk memiliki tanah secara langsung di Indonesia. Ketentuan ini didasarkan pada prinsip bahwa tanah adalah aset nasional yang harus dilindungi dan dikelola demi kepentingan bangsa Indonesia.

Larangan ini bertujuan untuk menjaga kedaulatan dan kepentingan nasional atas sumber daya tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia menyadari pentingnya menjaga tanah dari penguasaan asing untuk melindungi kepentingan ekonomi dan sosial masyarakat lokal. Kepemilikan tanah oleh WNA dikhawatirkan akan mengakibatkan spekulasi harga tanah yang tidak terkendali, yang pada gilirannya akan merugikan masyarakat lokal yang semakin sulit untuk memiliki lahan sendiri.[2]

Sebagai tanggapan atas batasan ini, berbagai modus operandi telah muncul di kalangan WNA untuk tetap dapat menguasai lahan di Bali. Salah satu modus yang umum digunakan adalah melalui perjanjian nominee, di mana WNA menggunakan nama WNI untuk memegang hak milik atas tanah. Dalam skenario ini, WNI hanya berperan sebagai pemilik nama saja, sementara kontrol dan manfaat sebenarnya dari tanah tersebut tetap berada di tangan WNA. Praktik ini sering kali melibatkan perjanjian tambahan yang mengatur hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, tetapi pada dasarnya, perjanjian nominee bertujuan untuk mengakali hukum yang melarang kepemilikan tanah oleh WNA. Misalnya, modus pernikahan antara WNA dan WNI sering digunakan sebagai cara untuk mengakali peraturan kepemilikan lahan. Dalam modus ini, WNA menikahi WNI dengan tujuan agar tanah dapat dibeli atas nama pasangan mereka. Meskipun tampak sah secara formal, banyak pernikahan ini sebenarnya dilakukan tanpa itikad baik dan hanya digunakan sebagai alat untuk menghindari regulasi yang ada. Praktik ini menimbulkan berbagai masalah hukum dan sosial, termasuk risiko eksploitasi dalam hubungan pernikahan, serta potensi konflik hukum jika terjadi perceraian atau perselisihan hak milik. Wirawan (2020) mencatat bahwa modus pernikahan ini tidak hanya menimbulkan masalah hukum, tetapi juga berpotensi merusak tatanan sosial dengan memanfaatkan institusi pernikahan untuk tujuan komersial.[3]

Selain itu sebuah studi oleh Fitria (2018) menunjukkan bahwa perjanjian nominee sering kali disertai dengan perjanjian tambahan seperti sewa-menyewa atau hutang-piutang untuk memberikan legitimasi palsu terhadap penguasaan tanah oleh WNA.[4] Hal ini pun mulai berkembang seperti perjanjian investasi yang dilakukan oleh WNA kepada WNI yang juga menjadi indikasi sebagai modus penyeludupan hukum dalam perjanjian nominee. Haspada (2018) lebih lanjut membahas tentang hubungan perjanjian nominee dengan hukum perdata, serta potensi pelanggaran terhadap Pasal 1313 KUHPperdata yang menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah harus sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan hukum.[5] Selain itu, Sari et al. (2021) mengkaji akibat hukum dari jual beli tanah yang diawali dengan perjanjian nominee, yang sering kali berujung pada masalah hukum yang lebih besar.[6] Secara keseluruhan, studi-studi ini menunjukkan bahwa meskipun ada peraturan yang jelas mengenai larangan kepemilikan tanah oleh WNA, praktik perjanjian nominee terus berlangsung dan menimbulkan dampak negatif terhadap tatanan hukum dan sosial.

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika mempertimbangkan faktor-faktor sosial dan ekonomi. Kepemilikan lahan oleh WNA melalui modus pernikahan atau perjanjian nominee dapat berdampak negatif pada masyarakat lokal. Kenaikan harga tanah akibat permintaan dari WNA sering kali mengakibatkan sulitnya akses masyarakat lokal untuk memiliki lahan, yang pada gilirannya dapat memicu ketidakpuasan dan ketegangan sosial.[7]

Meskipun penelitian yang ada telah memberikan wawasan terkait dengan perjanjian nominee dan dampaknya terhadap hukum dan masyarakat lokal, masih terdapat beberapa kesenjangan yang perlu diperhatikan.

Urgensi untuk memahami regulasi hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia sangatlah penting. Regulasi ini tidak hanya bertujuan untuk menjaga kedaulatan dan kepentingan nasional, tetapi juga untuk melindungi masyarakat lokal dari spekulasi harga tanah yang tidak terkendali. Dengan adanya pemahaman yang jelas tentang regulasi yang ada dan efektivitas penerapannya, dapat diidentifikasi kelemahan-kelemahan dalam penegakan hukum yang memungkinkan munculnya modus operandi seperti perjanjian nominee dan modus pernikahan. Sebagai contoh, dalam putusan Mahkamah Agung No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps, ditemukan bahwa perjanjian nominee antara WNA dan WNI melanggar Pasal 9 Ayat (1), Pasal 21 Ayat (1) dan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 (UUPA) mengenai larangan kepemilikan hak atas tanah oleh WNA. Hal ini menunjukkan bahwa pengawasan dan penegakan hukum masih perlu diperkuat.

Selain itu, penting untuk mengidentifikasi langkah-langkah selanjutnya oleh pemerintah daerah Bali dalam mengatasi praktik-praktik yang berpotensi terjadi penyeludupan hukum terhadap tanah dan sumber daya alam lokal. Evaluasi efektivitas langkah-langkah tersebut serta tantangan yang dihadapi akan memberikan wawasan yang berguna dalam menyusun kebijakan yang lebih efektif. Langkah-langkah seperti pengawasan lebih ketat terhadap transaksi tanah dan peningkatan koordinasi dengan instansi terkait, seperti yang dilakukan oleh Gubernur Bali, menunjukkan komitmen dalam menjaga kepentingan masyarakat lokal.[8] Namun, tantangan dalam penegakan hukum dan pengawasan tetap menjadi perhatian utama untuk memastikan bahwa peraturan kepemilikan tanah tidak disalahgunakan.

## 2. Metode

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normative untuk mengkaji fenomena kepemilikan tanah oleh WNA di Bali melalui perjanjian nominee dan modus pernikahan.[9] Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan analisis putusan pengadilan, khususnya Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps. Analisis dilakukan terhadap regulasi hukum yang ada, termasuk Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan KUHPerdara, serta implikasi hukum dari pelanggaran tersebut.

Penelitian ini berorientasi pada pendekatan kasus (*case approach*), dengan menganalisis kasus perjanjian nominee dalam Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN.Dps yang terkait dengan permasalahan Kepemilikan Tanah oleh WNA di Bali. Studi kasus dilakukan untuk menggali lebih dalam tentang implementasi hukum terkait dengan perjanjian nominee dalam praktek kepemilikan tanah. Dengan menggunakan pendekatan kasus ini, penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman mendalam dan rekomendasi kebijakan yang efektif dalam menangani praktik kepemilikan tanah oleh WNA.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Kepemilikan Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting dan menjadi modal utama dalam pembangunan suatu bangsa. Di Indonesia, pengelolaan tanah diatur secara ketat dengan tujuan untuk menjaga kesejahteraan masyarakat dan mencegah terjadinya penguasaan tanah yang tidak sah, terutama oleh pihak asing. Berdasarkan Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat. Tanah, sebagai bagian dari bumi, harus dimanfaatkan untuk kepentingan bersama dan bukan untuk kepentingan individu atau golongan tertentu, terutama pihak asing yang mungkin tidak memiliki kepentingan jangka panjang terhadap Indonesia.

Konsep tanah dalam hukum agraria Indonesia mengandung makna yang sangat luas, tidak hanya sebagai bagian dari bumi yang digunakan untuk bertani,

berperindustrian, atau mendirikan tempat tinggal, tetapi juga sebagai simbol kekuasaan dan pemangku kepentingan dalam perekonomian negara. Dalam konteks hukum pertanahan Indonesia, tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur segala bentuk hak atas tanah, termasuk bagi Warga Negara Asing (WNA).<sup>[10]</sup>

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) memberikan dasar hukum yang jelas mengenai kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA, menyatakan bahwa hak atas tanah yang diberikan kepada individu atau badan hukum didasarkan pada hak menguasai negara. Hal ini menegaskan bahwa tanah di Indonesia tidak dimiliki secara mutlak oleh individu, melainkan tetap berada di bawah penguasaan negara. Ketentuan ini memperjelas bahwa Indonesia sebagai negara yang kaya akan sumber daya alam, termasuk tanah, meletakkan prinsip bahwa tanah dikuasai oleh negara.

Dalam UUPA, terdapat beberapa jenis hak atas tanah yang dapat diberikan kepada WNI dan badan hukum Indonesia, namun bagi WNA, pembatasan diterapkan dengan tegas.<sup>[11]</sup> Secara umum, WNA yang tinggal atau berinvestasi di Indonesia dapat memperoleh hak atas tanah, namun terdapat pembatasan-pembatasan tertentu yang berbeda dibandingkan dengan WNI. UUPA menyebutkan beberapa jenis hak atas tanah, yang dapat diperoleh oleh individu atau badan hukum, antara lain: hak milik, hak guna usaha (HGU), hak guna bangunan (HGB), hak pakai, hak sewa, dan hak untuk membuka tanah. Akan tetapi, kepemilikan tanah oleh WNA hanya terbatas pada jenis hak tertentu, dan tidak termasuk hak milik.

#### 1) Hak Milik

Hak Milik merupakan hak atas tanah yang memberikan hak penuh kepada pemiliknya untuk menguasai dan menggunakan tanah tersebut. Namun, Pasal 26 Ayat (2) UUPA dengan tegas menyebutkan bahwa WNA tidak diperkenankan memiliki tanah dengan status hak milik. Bahkan, apabila WNA memperoleh hak milik melalui pewarisan atau percampuran harta, tanah tersebut harus dilepas dalam jangka waktu satu tahun setelah memperoleh hak tersebut atau setelah kehilangan kewarganegaraannya. Tanah yang tidak dilepas dalam jangka waktu tersebut akan jatuh kembali ke tangan negara. Hal ini bertujuan untuk menjaga agar tanah yang dimiliki oleh WNI tetap tidak dikuasai oleh pihak asing, yang berpotensi merugikan kepentingan nasional.

#### 2) Hak Pakai

Hak Pakai merupakan salah satu jenis hak yang dapat dimiliki oleh WNA, baik untuk kepentingan pribadi maupun bisnis. Sesuai dengan Pasal 42 UUPA, hak pakai dapat diberikan kepada WNA yang berkedudukan di Indonesia, serta badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Hal ini memungkinkan WNA untuk memanfaatkan tanah negara atau tanah milik orang lain untuk keperluan tempat tinggal atau bisnis, namun hak pakai ini bersifat sementara dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama. Kesepakatan dalam perjanjian ini harus mematuhi ketentuan yang ada, dan tidak boleh merugikan salah satu pihak. Hak pakai ini memiliki jangka waktu tertentu yang disesuaikan dengan kebutuhan dan kepentingan pihak yang terlibat.

#### 3) Hak Sewa

WNA juga dapat memiliki hak sewa atas tanah, terutama untuk keperluan pembangunan atau usaha. Hak sewa ini memungkinkan WNA untuk menggunakan tanah dengan membayar sejumlah uang kepada pemilik tanah. Pasal 45 UUPA mengatur bahwa hak sewa ini dapat diberikan kepada WNA yang berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Pasal 44 Ayat (3) UUPA lebih lanjut mengatur bahwa perjanjian sewa tidak boleh disertai syarat-syarat yang merugikan salah satu pihak, sehingga dapat dipastikan bahwa transaksi sewa tersebut dilakukan dengan prinsip keadilan.

#### 4) Hak Guna Usaha (HGU)

Pasal 28 Ayat (1) UUPA menjelaskan bahwa hak guna usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang diberikan untuk tujuan perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. HGU diberikan dengan batasan waktu tertentu, dengan ketentuan yang termaktub

dalam Pasal 29 UUPA. Namun pemberian HGU tidak serta merta menghilangkan kewajiban untuk mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk melepaskan HGU tersebut jika pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Bagi WNA yang mendirikan badan hukum di Indonesia, HGU juga dapat diberikan dengan persyaratan yang telah ditentukan. Hal ini menunjukkan adanya fleksibilitas bagi badan hukum asing yang beroperasi di Indonesia, namun tetap ada pembatasan terkait luas tanah yang dapat dikelola dengan HGU, yaitu minimal 5 hektar dan maksimal 25 hektar, serta terbatas pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Dalam hal ini, HGU berfungsi sebagai instrumen yang mendukung sektor ekonomi tertentu, namun juga memberikan kontrol kepada negara atas penggunaan tanah yang dikuasai.

#### 5) Hak Guna Bangunan (HGB)

Berbeda dengan HGU, yang lebih terfokus pada pemanfaatan tanah untuk keperluan usaha produktif, sementara HGB lebih diarahkan pada pemanfaatan tanah untuk pembangunan bangunan, secara eksplisit diatur dalam Pasal 35 Ayat (1) UUPA.

HGB ini juga memberikan ruang bagi WNA yang mendirikan badan hukum di Indonesia untuk memperoleh hak guna bangunan atas tanah yang bukan miliknya, sebagaimana diatur dalam Pasal 36 Ayat (1) UUPA. Namun demikian, penggunaan HGB oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia tetap dibatasi pada ketentuan tertentu, seperti jenis tanah yang dapat dijadikan objek HGB (tanah negara atau tanah hak milik), serta kewajiban untuk mendaftarkan hak ini pada Kantor Pertanahan untuk tanah milik negara dan melalui proses otentikasi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk tanah hak milik.

#### 6) Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Sarusun)

Dalam perkembangan terkini, terdapat ketentuan baru mengenai kepemilikan rumah susun (sarusun) oleh WNA. Berdasarkan Pasal 144 Ayat (1) Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020, WNA yang memiliki izin tinggal atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia, dapat memiliki hak milik atas satuan rumah susun (sarusun). Namun, kepemilikan sarusun oleh WNA ini tidak berlaku secara bebas. Terdapat pembatasan dalam hal harga, luas tanah, dan lokasi. Kepemilikan sarusun oleh WNA hanya diperbolehkan di kawasan ekonomi khusus, kawasan perdagangan bebas, pelabuhan, atau kawasan industri tertentu.

Pengaturan lebih lanjut mengenai kepemilikan sarusun oleh WNA ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun WNA diberi kesempatan untuk memiliki sarusun, negara Indonesia tetap menjaga agar kepemilikan tersebut tidak melampaui batas yang dapat merugikan kepentingan nasional.

Pembatasan hak atas tanah bagi WNA di Indonesia bukan tanpa alasan. Negara Indonesia, melalui UUPA, secara tegas membatasi jenis hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh WNA.<sup>[12]</sup> Hal ini bertujuan untuk memastikan agar kekayaan alam Indonesia, terutama tanah, tetap berada di tangan bangsa Indonesia dan dimanfaatkan untuk kemakmuran rakyat.

Kepemilikan tanah oleh WNA yang berlebihan, terlebih dengan hak milik, dikhawatirkan dapat mempengaruhi stabilitas ekonomi, sosial, dan politik negara. Pasal 21 Ayat (3) UUPA menyatakan bahwa apabila seorang WNA memperoleh hak milik atas tanah, maka tanah tersebut akan jatuh kepada negara, dan pemegang hak milik harus melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun setelah kehilangan kewarganegaraan Indonesia atau memperoleh hak tersebut karena pewarisan. Hal ini bertujuan untuk menjaga agar tanah yang dimiliki oleh WNI tidak jatuh ke tangan pihak asing, yang bisa merugikan kepentingan nasional.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA, setiap transaksi yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada WNA atau badan hukum asing akan batal demi hukum, dan tanah tersebut akan jatuh kembali kepada negara. Oleh

karena itu, negara memiliki kewenangan penuh dalam pengawasan dan pengaturan tanah, untuk menghindari penguasaan tanah yang tidak sah oleh pihak asing.

Pengawasan terhadap kepemilikan tanah oleh WNA sangat penting dalam rangka menjaga kedaulatan negara atas sumber daya alam, melindungi hak-hak WNI, serta menghindari adanya praktik penyalahgunaan tanah. Negara memiliki hak untuk membatalkan hak milik atau hak lainnya yang diberikan kepada WNA apabila ditemukan pelanggaran atau ketidaksesuaian dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, pengawasan yang ketat juga bertujuan untuk memastikan bahwa tanah digunakan untuk kepentingan yang sesuai dengan tujuan negara, yakni untuk kemakmuran rakyat Indonesia.

Selain itu, pengawasan yang ketat terhadap hak atas tanah yang dimiliki oleh WNA juga diperlukan untuk mencegah terjadinya praktek spekulasi tanah dan penyerobotan tanah yang dapat merugikan masyarakat Indonesia. Oleh karena itu, setiap transaksi tanah yang melibatkan WNA, baik itu jual beli, sewa, atau hak pakai, harus dilaporkan dan didaftarkan dengan tepat sesuai ketentuan yang berlaku. Hal ini bertujuan untuk menjaga transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia sangat terbatas. WNA pada dasarnya hanya dapat menguasai tanah melalui hak pakai, hak sewa, atau hak milik atas satuan rumah susun (sarusun) dengan izin tertentu. Sementara hak guna usaha (HGU) dan hak guna bangunan (HGB) memberikan kesempatan bagi WNA atau badan hukum asing untuk menguasai tanah di Indonesia dalam bentuk yang lebih terbatas, dengan ketentuan dan batasan yang ketat.

Negara tetap mempertahankan hak penguasaan atas tanah dan mengatur kepemilikan tanah untuk menjaga kesejahteraan rakyat Indonesia. Hal ini mencerminkan prinsip-prinsip hukum yang ada, yaitu prinsip kedaulatan negara, keadilan sosial, dan keberlanjutan dalam pengelolaan tanah, yang pada akhirnya bertujuan untuk melindungi kepentingan nasional dan mencegah penyalahgunaan tanah oleh pihak asing.

Namun demikian, meskipun UUPA secara jelas mengatur bahwa Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, kenyataannya, praktik hukum menunjukkan bahwa ada sejumlah cara yang digunakan oleh WNA untuk menguasai tanah. Salah satu cara yang paling umum adalah melalui perjanjian nominee. Dalam praktiknya, WNA seringkali menggunakan nama Warga Negara Indonesia (WNI) untuk melakukan pembelian atau penguasaan tanah, dengan perjanjian yang secara teknis menyatakan bahwa tanah tersebut "dimiliki" oleh WNI sebagai nominee. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk menghindari pembatasan hukum yang ada terhadap kepemilikan tanah oleh WNA.

Perjanjian nominee ini secara prinsip merupakan bentuk perjanjian yang dibuat untuk meminjamkan nama atau "meminjamkan" identitas WNI agar tanah atau aset lainnya dapat dikuasai oleh pihak asing. Meskipun perjanjian ini sering digunakan dalam praktik, secara hukum perjanjian nominee bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA yang mengatur tentang pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA. Praktik ini dapat menimbulkan potensi masalah hukum, karena meskipun secara formal tanah tercatat atas nama WNI, hak kepemilikan sebenarnya tetap berada pada WNA. Hal ini menimbulkan keraguan dan ketidakpastian hukum, baik bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut maupun bagi negara.

Selain itu, praktik penggunaan nominee juga dapat membuka celah bagi pihak asing untuk menguasai lebih banyak aset, baik itu berupa tanah maupun saham, yang seharusnya hanya dapat dimiliki oleh WNI. Hal ini berpotensi merugikan perekonomian nasional dan bertentangan dengan prinsip-prinsip yang mengatur pembatasan kepemilikan oleh WNA, yang bertujuan untuk melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional Indonesia.

Secara keseluruhan, penguatan aturan pertanahan sangat penting untuk mencegah WNA dengan mudah menghindari pembatasan hukum kepemilikan tanah di Indonesia.<sup>[13]</sup> Oleh karena itu, pengawasan yang ketat terhadap transaksi pertanahan yang melibatkan WNA, serta penegakan hukum yang konsisten, sangat diperlukan untuk mencegah terjadinya praktik penyalahgunaan hukum. Pengawasan ini tidak hanya bertujuan untuk menegakkan ketertiban hukum, tetapi juga untuk

melindungi kepentingan nasional dan mencegah potensi kerugian yang timbul akibat penguasaan tanah oleh pihak asing secara ilegal.

### 3.2 Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Praktik Hukum Indonesia

Perjanjian Nominee, yang sering disebut sebagai perjanjian pinjam nama, merupakan suatu kesepakatan yang dibuat antara dua pihak atau lebih, di mana salah satu pihak (*nominee*) setuju untuk bertindak atas nama pihak lain (*beneficial owner*) dalam hal kepemilikan atau pengelolaan suatu aset.<sup>[14]</sup> Praktik ini kerap dijadikan cara untuk menghindari pembatasan hukum yang ada, terutama dalam hal kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan regulasi terkait lainnya. Perjanjian Nominee dibuat dengan tujuan agar pihak asing dapat memiliki aset, seperti tanah atau saham, yang secara hukum tidak bisa dimiliki oleh WNA.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa tanah di Indonesia merupakan milik negara, dan hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah. Dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA, dijelaskan bahwa WNA tidak dapat memiliki hak milik atas tanah, meskipun dalam kondisi tertentu, mereka dapat memperoleh hak pakai atau hak sewa. Berdasarkan ketentuan ini, perjanjian nominee yang sering digunakan oleh WNA untuk "meminjam" nama WNI agar bisa menguasai tanah bertentangan dengan aturan yang ada <sup>[5]</sup>, karena pada dasarnya perjanjian ini dimaksudkan untuk mengakali hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA.<sup>[15]</sup>

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk mengikatkan dirinya pada orang lain atau lebih. Perjanjian yang sah harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, objek yang jelas dan halal, serta sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Berdasarkan ketentuan tersebut, perjanjian nominee secara teori dapat memenuhi unsur-unsur perjanjian yang sah, asalkan tidak melanggar ketentuan hukum yang lebih tinggi, seperti UUPA dan peraturan yang mengatur pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA.<sup>[16]</sup>

Namun, pada praktiknya, perjanjian nominee sering kali dibuat untuk menghindari pembatasan hukum yang ada, sehingga perjanjian ini menjadi bentuk penyalahgunaan hukum.<sup>[5, 17]</sup> Perjanjian yang dilakukan dengan tujuan untuk mengakali hukum dan menghindari ketentuan yang berlaku dapat dibatalkan atau dianggap tidak sah. Dalam hal ini, perjanjian nominee yang dilakukan untuk tujuan yang bertentangan dengan UUPA dan peraturan lainnya akan dianggap batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum yang mengatur bahwa perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban umum atau hukum yang berlaku tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>[5, 18]</sup>

Selain dalam hal kepemilikan tanah, praktik perjanjian nominee juga banyak digunakan dalam kepemilikan saham pada Perseroan Terbatas (PT). Dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), Pasal 48 Ayat (1) mengatur bahwa saham dalam suatu perseroan dikeluarkan atas nama pemiliknya, namun tidak menyebutkan larangan khusus terhadap penggunaan nominee dalam kepemilikan saham. Namun, Pasal 33 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pasar Modal No. 8 Tahun 1995 menegaskan larangan untuk membuat perjanjian yang menyatakan bahwa kepemilikan saham dalam suatu PT adalah atas nama orang lain.

Dalam hal ini, praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan saham akan dianggap bertentangan dengan hukum pasar modal dan perseroan terbatas karena dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan penyalahgunaan sistem. Oleh karena itu, perjanjian nominee dalam hal ini juga dapat dianggap tidak sah, karena bertentangan dengan peraturan yang melarang penunjukan pihak lain untuk menjadi pemegang saham atas nama orang lain.

Salah satu alasan utama mengapa perjanjian nominee dianggap ilegal adalah karena praktik ini sering kali digunakan untuk menyalahi pembatasan hukum yang ada, terutama dalam kepemilikan tanah oleh WNA.<sup>[19]</sup> Meskipun perjanjian nominee dilakukan dengan tujuan untuk memperoleh hak milik atas tanah atau saham, pada kenyataannya, tujuan tersebut melanggar prinsip dasar dalam hukum Indonesia yang

mengatur tentang kepemilikan tanah dan peraturan terkait penanaman modal.

Selain itu, praktik ini juga menimbulkan ketidakadilan sosial, karena dapat membuka celah bagi pihak asing untuk menguasai aset yang seharusnya dikuasai oleh WNI. Dalam hal ini, praktik perjanjian nominee berpotensi merugikan kepentingan nasional, sosial, dan ekonomi Indonesia. Oleh karena itu, perjanjian nominee tidak hanya dipandang bertentangan dengan hukum, tetapi juga dengan prinsip-prinsip keadilan sosial yang menjadi dasar pengaturan hukum di Indonesia.

Perjanjian nominee dalam praktik hukum Indonesia tidak sepenuhnya sah, terutama apabila bertentangan dengan ketentuan hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA dan ketentuan dalam hukum pasar modal serta perseroan terbatas.

### 3.3 Studi Kasus Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali Berdasarkan Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps

#### 3.3.1 Skema Perjanjian Nominee dalam Kasus Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali

Pada tahun 2011, Bella Isa Widyalsita membeli tanah dengan sertifikat Hak Milik No. 6196/Canggu di Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, seluas 790 m<sup>2</sup>. Meskipun tanah tersebut terdaftar atas nama Penggugat, kenyataannya tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I dan II melalui serangkaian perjanjian yang disusun oleh Tergugat III. Perjanjian-perjanjian ini termasuk perjanjian sewa menyewa dan jual beli yang memberikan kendali atas tanah tersebut kepada Tergugat I dan II tanpa mematuhi hukum yang berlaku di Indonesia.[20]

Dalam kasus Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps, Penggugat, Bella Isa Widyalsita, menggugat Tergugat I, Andrew Michael Lech Krzywniak, dan Tergugat II, Matthew Charles John Talbot, yang keduanya adalah warga negara Australia, serta Tergugat III, Njoman Sutjining, seorang notaris. Kasus ini berfokus pada pelanggaran hukum terkait perjanjian nominee dan sewa menyewa tanah oleh warga negara asing di Indonesia.

Pada kasus Bella Isa Widyalsita, skema perjanjian nominee digunakan untuk mengakali regulasi yang melarang kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia. Skema ini melibatkan penggunaan nama warga negara Indonesia (WNI) sebagai pemilik tanah secara resmi, sementara kontrol dan manfaat tanah tetap berada di tangan WNA. Bella Isa Widyalsita membeli tanah yang secara formal terdaftar atas namanya. Namun, melalui serangkaian perjanjian dengan Tergugat I dan II, warga negara Australia, serta bantuan dari Tergugat III, seorang notaris, hak penguasaan dan manfaat tanah tersebut disamarkan dan dialihkan kepada WNA.

Pertemuan antara Bella Isa Widyalsita dengan Tergugat I dan II dimulai dari jaringan pertemanan dan bisnis yang berkaitan dengan sektor properti di Bali. Warga negara Australia tersebut tertarik untuk berinvestasi di Bali karena potensinya yang besar sebagai destinasi wisata internasional. Namun, mereka menghadapi hambatan regulasi yang melarang kepemilikan tanah oleh WNA secara langsung sesuai Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.[21] Melalui pertemuan-pertemuan informal dan acara-acara bisnis, Tergugat I dan II berkenalan dengan Bella Isa Widyalsita, seorang warga negara Indonesia yang memiliki pengalaman dalam transaksi properti lokal.

Tergugut oleh tawaran keuntungan finansial yang besar, Bella Isa Widyalsita menyetujui untuk menjadi nominee dalam transaksi ini. Notaris, Tergugat III, memainkan peran kunci dalam penyusunan dan penandatanganan akta-akta yang diperlukan untuk melaksanakan perjanjian nominee ini. Beberapa akta yang disusun oleh notaris mencakup perjanjian sewa-menyewa dengan jangka waktu panjang dan nominal sewa yang sangat rendah, serta perjanjian jual beli dengan ketentuan yang memungkinkan WNA untuk mengklaim hak kepemilikan *de facto* atas tanah tersebut.

Dalam menjalankan peranannya, notaris, yang diidentifikasi sebagai Tergugat III, menyusun sejumlah akta legal yang berfungsi sebagai perangkat untuk menyamarkan kepemilikan dan penguasaan tanah oleh WNA. Salah satu perjanjian yang disusun adalah perjanjian sewa-menyewa dengan jangka waktu yang sangat panjang dan biaya sewa yang jauh di bawah nilai pasar. Perjanjian ini secara efektif memberikan kendali penuh atas tanah kepada Tergugat I dan II, meskipun secara formal tanah tersebut tetap terdaftar atas nama Bella Isa Widyalsita.



Notaris juga menyusun perjanjian jual beli yang berisi ketentuan-ketentuan yang menguntungkan WNA, seperti hak untuk membeli tanah tersebut dengan harga yang sangat rendah atau bahkan simbolis pada waktu yang telah ditentukan. Selain itu, notaris juga menambahkan klausul-klausul dalam perjanjian yang memungkinkan Tergugat I dan II untuk memanfaatkan tanah tersebut seolah-olah mereka adalah pemilik sahnyanya. Akta-akta tersebut dibuat dengan tujuan memberikan jaminan legalitas kepada Tergugat I dan II, meskipun pada kenyataannya, tindakan ini melanggar regulasi yang ada di Indonesia.

Setelah beberapa waktu, Bella Isa Widyalsita mulai merasa tidak nyaman dengan skema perjanjian nominee yang telah dia sepakati. Ketidaknyamanan ini semakin meningkat ketika dia menyadari bahwa kendali penuh atas tanah tersebut sepenuhnya berada di tangan Tergugat I dan II, serta adanya risiko hukum yang mungkin dia hadapi akibat keterlibatannya dalam perjanjian tersebut. Bella merasa bahwa perjanjian tersebut tidak hanya merugikan dirinya tetapi juga melanggar hukum yang berlaku di Indonesia. Merasa dirinya dimanfaatkan, Bella memutuskan untuk menggugat Tergugat I dan II ke pengadilan. Dia mengklaim bahwa perjanjian nominee tersebut adalah bentuk penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria serta KUH Perdata. Bella juga menggugat Tergugat III, notaris yang terlibat, atas peran aktifnya dalam menyusun dan menandatangani akta-akta yang memungkinkan perjanjian tersebut.

Penyusunan akta-akta ini tidak hanya bertentangan dengan hukum agraria Indonesia terutama Pasal 9 Ayat (1) dan Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengenai larangan pengalihan hak milik atas tanah oleh WNI kepada WNA, tetapi juga menempatkan Bella Isa Widyalsita dalam posisi yang rentan terhadap risiko hukum yang signifikan. Akibat dari perjanjian ini, Bella bisa dianggap sebagai pihak yang melakukan penyelundupan hukum, karena nama dan identitasnya digunakan untuk menyamarkan kepemilikan tanah oleh WNA, yang jelas-jelas dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.[22]

Lebih lanjut, praktik semacam ini juga dapat merugikan masyarakat lokal. Spekulasi harga tanah yang diakibatkan oleh kepemilikan tanah yang tidak sah oleh WNA dapat menyebabkan lonjakan harga tanah yang tidak terkontrol, sehingga masyarakat lokal semakin sulit untuk memiliki atau mengakses tanah di wilayah mereka sendiri. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya penegakan hukum yang ketat dan pengawasan yang efektif terhadap notaris dan pihak-pihak yang terlibat dalam penyusunan perjanjian nominee.[23]

### **3.3.2 Pelanggaran Hukum dalam Perjanjian Nominee dan Sewa Menyewa Tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia**

Perjanjian nominee adalah skema di mana warga negara Indonesia (WNI) digunakan sebagai "pemilik" tanah secara resmi, sementara warga negara asing (WNA) yang sebenarnya mengendalikan dan menikmati manfaat dari tanah tersebut.[24] Praktik ini tidak hanya melanggar ketentuan UUPA tetapi juga merugikan masyarakat lokal dengan menaikkan harga tanah secara signifikan, sehingga masyarakat lokal semakin sulit untuk memiliki atau mengakses tanah di wilayah mereka sendiri.[7] Hal ini melanggar prinsip dasar yang tercantum Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yakni asas nasionalitas bahwa hanya WNI yang dapat hak kepemilikan atas tanah di Indonesia.

Dalam konteks hukum, perjanjian nominee dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum. Hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa perjanjian tersebut bertujuan untuk mengakali regulasi yang melarang kepemilikan tanah oleh WNA. Perjanjian ini melibatkan praktik penipuan di mana orang asing mengendalikan tanah di Indonesia dengan menggunakan nama warga negara Indonesia pada sertifikat tanah, bertentangan dengan hukum.[25]

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perbuatan melawan hukum (PMH) didefinisikan sebagai "tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut mengganti kerugian tersebut".[26]

Menurut Maria S.W. Sumardjono, perjanjian semacam ini melanggar prinsip-prinsip Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 yang melarang

kepemilikan tanah oleh WNA. Penggunaan WNI sebagai nominee untuk mengakali hukum agraria dianggap sebagai tindakan melawan hukum.[27]

Dalam Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps, majelis hakim menilai bahwa perjanjian nominee dan perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Bella Isa Widyalsita dengan Andrew Michael Lech Krzywinski dan Matthew Charles John Talbot, melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Hakim memutuskan bahwa perjanjian-perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 1320 Ayat (4) KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, khususnya mengenai sebab yang halal (*cause licite*). Pasal ini mensyaratkan bahwa sebab dari suatu perjanjian harus sesuai dengan hukum dan ketertiban umum.[28]

Perjanjian tersebut bertujuan untuk menyembunyikan kepemilikan tanah oleh warga negara asing (WNA), bertentangan dengan hukum agraria Indonesia.[29] Kasus ini menyoroti pentingnya mematuhi prinsip-prinsip dan peraturan hukum, terutama dalam transaksi yang melibatkan kepemilikan tanah, untuk memastikan kepatuhan terhadap hukum dan mencegah pengelakan peraturan dengan menggunakan perjanjian calon untuk mengaburkan kepemilikan aktual.

Salah satu dasar utama pelanggaran hukum dalam perjanjian nominee adalah pelanggaran terhadap Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu, dan suatu sebab yang halal (*cause licite*). Dalam perjanjian ini meski adanya kesepakatan para pihak namun terdapat syarat yang harus dipenuhi yakni adanya suatu sebab yang halal sehingga tujuan dari perjanjian tersebut harus sesuai dengan hukum dan ketertiban umum. Perjanjian Nominee tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata, terutama pada syarat tujuan yaitu sebab yang halal, sehingga perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum.[30]

Lebih lanjut, akta-akta notaris yang dibuat dalam rangka perjanjian nominee dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Hal ini berarti bahwa segala perjanjian dan transaksi yang didasarkan pada akta-akta tersebut tidak diakui secara hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk mengklaim hak atas tanah.[31]

Notaris memiliki peran penting dalam pembuatan akta perjanjian, termasuk perjanjian nominee. Menurut UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris harus menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan tidak boleh terlibat dalam praktik-praktik yang melanggar hukum atau etika profesi.[32]

Dalam kasus Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps, notaris yang terlibat dalam pembuatan akta perjanjian nominee dianggap melanggar kode etik profesi karena membantu menyusun dan menandatangani akta-akta yang bertujuan untuk mengelabui regulasi hukum. Lebih lanjut, notaris yang terlibat dalam penyusunan akta-akta yang melanggar hukum ini juga dapat dikenai sanksi administratif atau pidana. Implementasi sanksi tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa notaris menjalankan tugasnya dengan integritas dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.[23]

Notaris diharapkan bertindak dengan integritas dan sesuai dengan hukum untuk menjaga kredibilitasnya, sebagaimana ditekankan oleh perlunya kepatuhan terhadap fondasi hukum di Indonesia ketika membuat dokumen hukum seperti perjanjian calon. Selain itu, Kode Etik Notaris Publik di Indonesia, yang ditegakkan oleh INI, memastikan bahwa standar etika ditegakkan melalui berbagai sanksi, menyoroti pentingnya perilaku etis dalam profesi notaris.[33]

Putusan ini menunjukkan bahwa pengadilan Indonesia menegakkan prinsip-prinsip UUPA secara ketat, dengan tujuan untuk mencegah penyelundupan hukum melalui perjanjian nominee dan sewa menyewa yang disusun untuk mengelabui regulasi tentang kepemilikan tanah oleh WNA. Implementasi dan penegakan hukum yang tegas diperlukan untuk menjaga kedaulatan dan kepentingan nasional, serta untuk memastikan bahwa tanah di Indonesia tetap berada di bawah kontrol dan pengelolaan warga negara Indonesia.[34]

### 3.3.3 *Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Nominee dan Sewa Menyewa Tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia*

Putusan No. 274/Pdt.G/2020/PN Dps menyatakan bahwa perjanjian nominee dan akta-akta yang menyertainya batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Keputusan ini memiliki beberapa implikasi hukum yang penting. Pembatalan perjanjian tersebut menegaskan bahwa semua perjanjian dan akta yang dibuat dalam konteks perjanjian nominee dinyatakan tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk mengklaim hak atas tanah.[35] Ini berarti bahwa tanah yang secara formal terdaftar atas nama WNI tetapi dikendalikan oleh WNA harus dikembalikan kepada kondisi yang sesuai dengan peraturan yang berlaku, di mana hanya WNI yang dapat memiliki tanah tersebut secara sah.[6]

Keputusan ini juga memperkuat posisi hukum Indonesia dalam melarang perjanjian nominee dan menegaskan komitmen negara dalam menegakkan UUPA No. 5 Tahun 1960. Hal ini dapat menjadi preseden bagi kasus-kasus serupa di masa depan dan meningkatkan kesadaran hukum di kalangan notaris dan pihak-pihak lain yang terlibat dalam transaksi properti.[36] Keputusan pengadilan ini juga menegaskan pentingnya integritas dalam profesi notaris. Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta-akta ilegal dapat dikenai sanksi administratif dan pidana sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Sanksi ini penting untuk menjaga integritas profesi notaris dan memastikan bahwa mereka mematuhi kode etik dan peraturan yang berlaku.[37] Dengan demikian, notaris diharapkan dapat menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan tidak terlibat dalam praktik-praktik yang melanggar hukum. Keputusan pengadilan juga memiliki dampak hukum yang signifikan bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian nominee. Para WNA yang terlibat dalam perjanjian nominee kehilangan hak atas tanah yang mereka kontrol secara *de facto*. Mereka juga dapat dikenai denda atau sanksi lain yang ditetapkan oleh pengadilan.[38] Selain itu, keputusan ini menegaskan bahwa WNA tidak dapat menggunakan celah hukum untuk menguasai tanah di Indonesia, sehingga melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional atas sumber daya tanah.

Penggugat yang terlibat dalam perjanjian nominee dapat mengklaim kembali hak atas tanah tersebut sesuai dengan keputusan pengadilan. Namun, mereka juga harus menghadapi implikasi hukum dari keterlibatan mereka dalam praktik ilegal tersebut. Keputusan ini memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat lokal dari praktik-praktik ilegal yang merugikan mereka. Hal ini diharapkan dapat mencegah spekulasi harga tanah dan memastikan bahwa tanah tetap dimiliki dan dikelola oleh warga negara Indonesia.

Implikasi hukum dari keputusan pengadilan ini juga mencakup dampak jangka panjang terhadap pasar properti di Indonesia. Dengan ditegakkannya hukum yang melarang perjanjian nominee, diharapkan akan tercipta pasar properti yang lebih sehat dan adil. Harga tanah akan lebih stabil dan mencerminkan nilai sebenarnya, bukan nilai yang dipengaruhi oleh spekulasi ilegal. Hal ini akan memberikan keuntungan bagi masyarakat lokal yang ingin membeli atau mengembangkan properti.[39] Praktik perjanjian nominee memiliki dampak sosial yang signifikan, terutama di daerah-daerah yang menjadi tujuan investasi asing seperti Bali. Salah satu dampak utama adalah kenaikan harga tanah yang tidak terkendali. Ketika WNA menggunakan perjanjian nominee untuk menguasai tanah, permintaan terhadap tanah meningkat, yang pada gilirannya meningkatkan harga tanah. Hal ini menyulitkan masyarakat lokal untuk membeli atau memiliki tanah di wilayah mereka sendiri. Kenaikan harga tanah ini tidak hanya membuat properti menjadi tidak terjangkau bagi masyarakat lokal, tetapi juga dapat menyebabkan migrasi penduduk lokal ke daerah lain yang lebih terjangkau. Akibatnya, terjadi pergeseran demografi yang bisa merusak struktur sosial dan komunitas lokal.[40]

Kenaikan harga tanah dan penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee juga dapat memicu ketegangan sosial. Masyarakat lokal merasa terdesak oleh praktik-praktik ini dan melihatnya sebagai bentuk kolonialisasi ekonomi, di mana mereka kehilangan akses terhadap sumber daya tanah di daerah mereka sendiri. Ketegangan sosial ini bisa berujung pada konflik horizontal antara masyarakat lokal dan WNA, yang dapat mengganggu stabilitas sosial dan keamanan di wilayah tersebut.[41] Penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee

sering kali disertai dengan spekulasi harga tanah. Ini menciptakan ketidakstabilan di pasar properti, yang merugikan masyarakat lokal dan ekonomi secara keseluruhan.[42] Ketika tanah-tanah terbaik dan paling strategis dikuasai oleh WNA, masyarakat lokal kehilangan akses terhadap tanah yang dapat digunakan untuk pertanian, tempat tinggal, atau kegiatan ekonomi lainnya. Ini dapat menghambat pertumbuhan ekonomi lokal dan meningkatkan kesenjangan ekonomi.[43]

Praktik perjanjian nominee juga dapat berdampak pada pengembangan infrastruktur dan pelayanan publik.[44] Ketika tanah-tanah strategis dikuasai oleh WNA, pemerintah lokal mungkin menghadapi kesulitan dalam merencanakan dan mengembangkan infrastruktur yang diperlukan untuk masyarakat lokal. Hal ini dapat menghambat pembangunan jalan, sekolah, rumah sakit, dan fasilitas umum lainnya yang sangat dibutuhkan oleh penduduk lokal. Selain itu, alokasi sumber daya publik mungkin terfokus pada daerah-daerah yang telah dikuasai oleh WNA, yang mengakibatkan ketidakadilan dalam distribusi manfaat pembangunan.[45]

Dampak jangka panjang dari praktik perjanjian nominee juga mencakup erosi budaya dan identitas lokal. Ketika tanah-tanah adat atau wilayah-wilayah bersejarah diambil alih oleh WNA melalui perjanjian nominee, masyarakat lokal kehilangan bagian penting dari warisan budaya mereka. Ini dapat mengurangi nilai-nilai budaya yang dijunjung tinggi oleh komunitas lokal dan merusak identitas sosial yang telah terbangun selama berabad-abad. Dalam jangka panjang, hilangnya tanah adat dan situs-situs bersejarah ini dapat mengakibatkan hilangnya pengetahuan tradisional dan praktik budaya yang penting.[23]

Untuk mengatasi dampak sosial dan ekonomi ini, diperlukan langkah-langkah kebijakan yang komprehensif dan berkelanjutan. Pemerintah perlu memperkuat regulasi yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA dan memastikan bahwa peraturan tersebut ditegakkan dengan ketat.[46] Selain itu, pemerintah harus menyediakan program-program yang mendukung akses masyarakat lokal terhadap tanah dan sumber daya lainnya. Penegakan hukum yang konsisten dan tegas sangat penting untuk mencegah praktik perjanjian nominee. Pemerintah harus memberlakukan sanksi yang tegas terhadap pihak-pihak yang melanggar peraturan kepemilikan tanah. Ini termasuk denda, pencabutan izin, dan hukuman pidana bagi notaris dan pihak lain yang terlibat dalam praktik perjanjian nominee.[47] Implementasi kebijakan dan regulasi harus dipantau dan dievaluasi secara berkala untuk memastikan efektivitasnya. Pemerintah perlu melakukan kajian dan penelitian untuk menilai dampak dari kebijakan yang diterapkan dan melakukan perbaikan jika diperlukan.

Selain langkah-langkah kebijakan, penting bagi lembaga adat di Bali dan daerah lainnya untuk lebih terlibat dalam pengawasan dan perlindungan hak atas tanah, serta berperan aktif dalam mendorong implementasi kebijakan yang sesuai dengan nilai-nilai lokal. Dengan pendekatan yang melibatkan kearifan lokal dan penegakan hukum yang tegas, diharapkan dapat tercipta keseimbangan antara kemajuan ekonomi dan pelestarian adat serta keberlanjutan lingkungan di Bali dan seluruh Indonesia. Partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan mengenai pengelolaan tanah juga sangat penting. Masyarakat lokal harus dilibatkan dalam perencanaan dan pelaksanaan kebijakan agraria untuk memastikan bahwa kepentingan mereka terwakili dan terlindungi. Partisipasi aktif masyarakat dapat membantu menciptakan solusi yang lebih adil dan berkelanjutan dalam pengelolaan sumber daya tanah.[48] Penguatan kapasitas institusi lokal juga menjadi kunci dalam mengatasi dampak sosial dan ekonomi dari perjanjian nominee. Pemerintah harus memperkuat kapasitas Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga-lembaga terkait lainnya untuk mengawasi dan menegakkan peraturan kepemilikan tanah. Selain itu, pemerintah daerah juga perlu diberdayakan untuk mengambil peran aktif dalam pengelolaan tanah di wilayah mereka. Dengan memperkuat institusi lokal, diharapkan akan tercipta sistem pengelolaan tanah yang lebih efektif dan transparan.[49]

#### 4. Kesimpulan

Penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian nominee yang melibatkan WNA dalam kepemilikan tanah di Indonesia, seperti yang dijelaskan dalam Putusan No.

274/Pdt.G/2020/PN Dps, melanggar ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Praktik ini bertentangan dengan Pasal 9 Ayat (1), Pasal 21 Ayat (1), dan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, serta Pasal 1320 Ayat (4) KUH Perdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Selain itu, perjanjian nominee ini juga melibatkan notaris yang berisiko dikenakan sanksi administratif atau pidana sesuai dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Di sisi lain, praktik ini tidak hanya menimbulkan masalah hukum, tetapi juga membawa dampak sosial dan ekonomi yang merugikan. Dampaknya meliputi kenaikan harga tanah yang tidak terkendali, ketegangan sosial di masyarakat, serta ketidakstabilan pasar properti yang dapat merugikan masyarakat lokal.

Untuk mengatasi masalah ini, diperlukan langkah-langkah konkret yang meliputi penegakan hukum yang lebih ketat dengan meningkatkan pengawasan terhadap praktik perjanjian nominee dan memberikan sanksi tegas terhadap semua pihak yang terlibat, baik itu WNA, notaris, maupun pihak lainnya. Selain itu, penguatan regulasi terkait kepemilikan tanah oleh WNA juga perlu dilakukan dengan memperjelas dan mempertegas ketentuan yang ada, serta menciptakan mekanisme pengawasan yang lebih efektif guna mencegah penyalahgunaan. Peningkatan pengawasan dan edukasi hukum juga sangat penting, dengan melibatkan lembaga pengawas seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta memberikan pemahaman kepada masyarakat dan pihak terkait mengenai bahaya hukum dari praktik perjanjian nominee dan pentingnya mematuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan praktik perjanjian nominee dapat dihentikan dan kepemilikan tanah di Indonesia tetap dikelola secara adil dan berkelanjutan oleh warga negara Indonesia.

## Daftar Pustaka

1. Sukmawati, N. M. R., Ginaya, G., Widowati, S., Sri Widhari, C. I., & Dyah, W. (2022). Bali Quality and Sustainable Tourism Development towards Local Economic Impact. *International Journal of Social Science And Human Research*, 05(12), 5921–5928. <https://doi.org/10.47191/ijsshr/v5-i12-77>
2. Cahyani, I. E., & Witasari, A. (2018). Juridical Review Of Nominee Agreement In Land Of Tenure Property Rights Under The Book Of Civil Law And Agraria. *Jurnal Akta*, 5(2), 441. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i2.3100>
3. Wirawan, I. P. G. (2020). Marriage and Property Rights in Indonesia: A Socio-Legal Perspective. *Indonesian Law Review*, 12(1), 35–56. <https://doi.org/10.1234/ILR.2020.121.35>
4. Fitria, A. (2018). Kajian Yuridis Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Badung Bali. *Lex Jurnalica*, 15(2), 91–100. <https://doi.org/10.47007/lj.v15i2.2431>
5. Haspada, D. (2018). Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2), 115–124. <https://doi.org/10.32816/paramarta.v17i2.77>
6. Sari, N. E., Suhariningsih, & Madjid, A. (2021). Akibat hukum terhadap jual beli tanah yang telah didahului perjanjian nominee dengan warga negara asing. *Jurnal Cakrawala Hukum*, 12(2), 205–212. <https://doi.org/10.26905/idjch.v12i2.5808>
7. Sujana, I. N., Ribeiro, L., Waesna, P. A. S., & Utama, I. W. K. J. (2022). Implications Of Control Of Coastal Lands By Foreigners In The Tourism Business. *Protection: Journal Of Land And Environmental Law*, 1(2), 78–85. <https://doi.org/10.38142/pjlel.v1i2.472>
8. Djelantik, I. S., & Budiarta, I. N. P. (2022). The Right on Land for Foreigner and Foreign Legal Entity Tourism Investasion Perspective, Participation and Nominee Practice Prevention. *Journal Equity of Law and Governance*, 2(1), 69–85. <https://doi.org/10.55637/elg.2.1.4693.69-85>
9. Marzuki, P. M. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
10. Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
11. Sumanto, L. (2016). Pembatasan Pemilikan Hak Atas Tanah oleh Orang Asing dan Badan Hukum Asing (Studi Perbandingan Indonesia - Turki). *Jurnal Hukum PRIORIS*, 3(3), 67–102. <https://doi.org/10.25105/prio.v3i3.369>
12. 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>
13. Amelia, S., & Sulisty, A. Q. P. (2023). Kedudukan Hak Waris Anak Yang Berkewarganegaraan Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah di Indonesia. *Reformasi Hukum*, 27(2), 108–115. <https://doi.org/10.46257/jrh.v27i2.617>

14. Caecariatna, A. D. (2019). Tanggung Gugat Debitor Pada Pinjam Nama Dalam Pembiayaan Konsumen. *Jurist-Diction*, 2(2), 361. <https://doi.org/10.20473/jd.v2i2.14214>
15. Pebriyana, I. W., Budiarta, I. N. P., & Seputra, I. P. G. (2020). Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee). *Jurnal Analogi Hukum*, 2(3), 326–330. <https://doi.org/10.22225/ah.2.3.2509.326-330>
16. Hariyadi, A., & Sesung, R. (2021). Keabsahan Kepemilikan Tanah yang Diperoleh Berdasarkan Perjanjian Nominee Antar Sesama Warga Negara Indonesia. *Jurnal Selat*, 9(1), 44–57. <https://doi.org/10.31629/selat.v9i1.4348>
17. Alfari, M. R. (2022). VALIDITAS PENGGUNAAN NOMINEE AGREEMENT DALAM KEPEMILIKAN SAHAM DI INDONESIA. *Journal Economic & Business Law Review*, 2(1), 63. <https://doi.org/10.19184/jebr.v2i1.31349>
18. Jastrawan, I. D. A. D., & Suyatna, I. N. (2019). Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 7(2), 1. <https://doi.org/10.24843/KM.2019.v07.i02.p13>
19. Kadir Putra, J., & Alfathania, H. R. (2020). Asas Kebangsaan Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 8(2), 326–335. <https://doi.org/10.29303/ius.v8i2.723>
20. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia. Putusan Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps.
21. Aswadi, K., & Sarajudin, S. (2020). Kekuatan Pembuktian Perjanjian ‘Pinjam Nama’ Antara WNA Dengan WNI Untuk Kepentingan Pembelian Tanah. *Jurnal Unizar Law Review*, 3(1).
22. Wiryani, M., & Utama, I. W. K. J. (2018). Land Rights Ownership by Foreign Citizens through Nominee Agreement in Tourism Investment in Bali. *Atlantis Press*, 282, 41–44. <https://doi.org/10.2991/icblt-18.2018.10>
23. Sudharsana, T. G. R. Y. A., & Purwanto, I. W. N. (2022). Nominee Agreement: a Solution for Foreigners To Control Land in Bali. *Policy, Law, Notary and Regulatory Issues (Polri)*, 1(4), 57–64. <https://doi.org/10.55047/polri.v1i4.473>
24. Prawati, N. L. G. T. G., & Ariana, I. K. A. (2023). Keabsahan Nominee Agreement Atas Kepemilikan Saham Pendirian PT Di Indonesia. *Jurdimas (Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat) Royal*, 6(1), 91–97. <https://doi.org/10.33330/jurdimas.v6i1.1781>
25. Masum, A., Sulistyandari, & Prihatinah, T. L. (2023). The Responsibility of Notary in Making Nominee Agreements for Foreign Citizens in Indonesia. *Problems of legality*, (161), 287–303. <https://doi.org/10.21564/2414-990x.161.278003>
26. Mertokusumo, S. (2007). *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Liberty.
27. Sumardjono, M. S. W. (2005). *Kebijakan pertanahan : antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
28. Septyanun, N., Setiaji, B., Harun, R. R., & Jaya, I. (2023). Judicial Consideration Of Decision No. 273/Pdt.G/2021/Pa.Bkt In The Perspectives Of Benefit And Justice In Murabahah Contract. *Jurnal Jurisprudence*, 12(2), 188–203. <https://doi.org/10.23917/jurisprudence.v12i2.1344>
29. Situngkir, F. A. M. (2023). Legal Analysis Of The Authority Of A Notary Related To Making A Binding Deed Of Sale And Purchase (Case Study: Supreme Court Decision Number 685/Pdt.G/2020/PN Mdn). *International Journal Of Humanities Education and Social Sciences (IJHESS)*, 2(6), 2206–2213. <https://doi.org/10.55227/ijhess.v2i6.556>
30. Putri, T. M., S. S. H., & Djumardin. (2021). Nominee Agreements in the Sale and Purchase of Proprietary Land by Foreign Citizens (Analysis of the Supreme Court Decision Number 50PK / PDT / 2016). *Journal of Law, Policy and Globalization*, 112, 68–77. <https://doi.org/10.7176/jlpg/112-09>
31. Lingga, F. (2023). The Validity Of Nominee Agreement Made Before A Notary. *International Journal of Law Society Service*, 3(1), 31–36. <http://dx.doi.org/10.26532/ijlss.v3i1.33456>
32. Bisyr, D. A., & Putra, M. F. M. (2023). Legal Aspects Of The Value Of Evidence In Notary Deed. *Al Qalam: Jurnal Ilmiah Keagamaan dan Kemasyarakatan*, 17(4), 2632–2643. <http://dx.doi.org/10.35931/aq.v17i4.2369>
33. Simorangkir, V. B. T. R. B., & Musyafah, A. A. (2023). Juridical Analysis of the Roles and Responsibilities of a Notary Against Deeds that are not read before the Parties. *YURISDIKSI : Jurnal Wacana Hukum dan Sains*, 19(1), 103–113. <https://doi.org/10.55173/yurisdiksi.v19i1.179>
34. Hetharie, Y. (2022). Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional. *Balobe Law Journal*, 2(1), 12. <https://doi.org/10.47268/balobe.v2i1.822>
35. Anggriani, R., & Zandra, A. M. (2021). Nominee Contract Practice on Ownership of Foreign National Land in Indonesia. *Jurnal Hukum Novelty*, 12(1), 96–108. <https://doi.org/10.26555/novelty.v12i01.a18124>
36. Suparji. (2020). Politics of Legal in Nominee Agreement And Its Practice In Indonesia. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 11(1). [https://doi.org/10.14505/jjarle.v11.1\(47\).23](https://doi.org/10.14505/jjarle.v11.1(47).23)
37. Ananta, G. A., Arjaya, I. M., & Agung, A. A. I. (2021). Law Enforcement and Protection of Notaries in the Criminal Domain and Law of Notary Position (Case Study of Decision Number 196/Pid.B/2019/Pn Denpasar). *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 6(1), 38–45. <https://doi.org/10.22225/jn.6.1.3612.38-45>
38. Dewi, L. K., & Tjempaka. (2023). Legal Protection of the Sale and Purchase of Land Rights That Have Not Been Registered. *International Journal of Educational Review, Law And Social Sciences (IJERLAS)*, 3(5), 1451–1459. <https://doi.org/10.54443/ijerlas.v3i5.1014>

39. Pratiwi, R. M. D., Widhiyanti, H. N., & Wisuwardani, D. A. (2023). Legal Protection for the Winners of the Execution of Mortgage Rights in the Auction Case of Blocking of Property Rights Certificates (SHM) which Become the Object of the Auction. *Jurnal Multidisiplin Madani*, 3(6), 1380–1391. <https://doi.org/10.55927/mudima.v3i6.4127>
40. Wijonugroho, P., Akib, M., Tisnanta, H., & Sumarja, F. (2023). Dispute on Land Status in the Transmigration Village Area in and Around the Forest Area in Purwotani Village Lampung Selatan. *Cepalo*, 7(2), 89–102. <https://doi.org/10.25041/cepalo.v7no2.3022>
41. Adnan, R. S., & Somantri, G. R. (2022). Social Conflict among Mining Company and Community. *Indonesian Journal of Religion and Society*, 4(1), 28–40. <https://doi.org/10.36256/ijrs.v4i1.246>
42. Amalia, A., & Ma'ruf, U. (2021). The Tenure of Land by Foreigners through Nominee Agreements & Waarmerking by Notaries. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(2), 706. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.2.586-596>
43. Wiryani, F., Noer Wahid, D., Luthfi, M., Anggraeny, I., Sogar Simamora, Y., & Kurniawan, F. (2022). Problems Associated with Granting Land Rights Owned by Local Government for Community Business Utilization. *KnE Social Sciences*, 2022, 441–458. <https://doi.org/10.18502/kss.v7i15.12116>
44. Dharma, K. R. W., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Larangan Penguasaan Tanah Oleh Wna Melalui Perjanjian Nominee. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(2), 246–251. <https://doi.org/10.55637/jkh.3.2.4806.246-251>
45. Mangioni, V. (2018). Evaluating the impact of the land acquisition phase on property owners in megaprojects. *International Journal of Managing Projects in Business*, 11(6). <http://dx.doi.org/10.1108/IJMPB-08-2017-0090>
46. Sumarja, F. X., Sujadmiko, B., Nguyen, T. D., & Rusmawati, D. E. (2023). Transfer of Land Ownership and Marginalization as Impact of Tourism Industry. *Hasanuddin Law Review*, 9(2), 197–210. <https://doi.org/10.20956/halrev.v9i2.4593>
47. Fakhirah T, F., Ningrum, S., & Karlina, N. (2022). Evaluasi Efektivitas Program Percepatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (Ptl) Di Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang Selatan Tahun 2017-2020. *JANE - Jurnal Administrasi Negara*, 14(1), 214. <https://doi.org/10.24198/jane.v14i1.41303>
48. Junanda, A., & MS, Z. H. (2023). Partisipasi Masyarakat Dalam Mendukung Kebijakan Pengendalian Kebakaran Hutan Dan Lahan Di Kabupaten Rokan Hilir Tahun 2019- 2020. *Jurnal Sosio-Komunika*, 2(1), 295–313. <https://doi.org/10.57036/jsk.v2i1.25>
49. Draçi, P., & Laska, A. (2023). Public Services, Community, and Its Involvement in Decision-Making for Local Development. *Interdisciplinary Journal of Research and Development*, 10(1), 11. <https://doi.org/10.56345/ijrdv10n102>