



**IMPLIKASI HUKUM ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIAN  
OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI DALAM  
PERSPEKTIF UUPA DAN PP NO. 24 TAHUN 1997**

*LEGAL IMPLICATIONS OF AGRICULTURAL LAND  
CONVERSION BY FOREIGN NATIONALS IN BALI IN  
THE PERSPECTIVE OF THE UUPA AND GOVERNMENT  
REGULATION NO. 24 OF 1997*

**Elia Lailatussyafa'ah**

Universitas Jendral Soedirman

Email: [elia.lailatussyafaah@mhs.unsoed.ac.id](mailto:elia.lailatussyafaah@mhs.unsoed.ac.id)

**Sri Wahyu Handayani**

Universitas Jendral Soedirman

Email: [sri.handayani@unsoed.ac.id](mailto:sri.handayani@unsoed.ac.id)

**Abstract**

*This research was motivated by the rampant practice of land ownership by foreign nationals, which contradicts the principle of nationality as stipulated in the Basic Agrarian Law (UUPA). One case that came to light in 2025 was the alleged ownership of 34 freehold title certificates (SHM) by a German foreign national in Bali, where land that was originally classified as Sustainable Food Agricultural Land (LP2B) was converted into villas, spas, and farms without permission. This study aims to analyze the legal position of land ownership by foreign nationals based on the UUPA, examine aspects of land registration according to Government Regulation No. 24 of 1997, and examine the legal implications of the practice of nominee agreements used in land ownership by foreign nationals. The research method used is normative juridical research with a legislative and conceptual approach, using primary and secondary legal materials analyzed qualitatively. The results of this study show that SHM ownership by foreign nationals is contrary to the principles of nationality and the social function of land as mandated by Article 33 of the 1945 Constitution, so that the certificates issued are legally void because they do not comply with the principles of agreement in the Civil Code. Therefore, this case emphasizes the need to strengthen land administration supervision, revoke legally flawed certificates, and formulate stricter regulations prohibiting the practice of nominee agreements in order to maintain Indonesia's agrarian sovereignty. Keywords: Agrarian Law; Land Ownership; Foreign Nationals; UUPA; Land Registration*

**Keywords: Agrarian Law; Land Ownership; Foreign Citizen; UUPA; Land Registration**

**Abstrak**

*Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya praktik kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yang bertentangan dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Salah satu kasus yang mencuat di 2025 ini adalah dugaan kepemilikan 34 sertifikat hak milik (SHM) oleh seorang WNA asal Jerman di Bali, di mana tanah yang semula berstatus Lahan*

*Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dialihfungsikan menjadi vila, spa, dan peternakan tanpa izin. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum penguasaan tanah oleh WNA berdasarkan UUPA, mengkaji aspek pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997, serta menelaah implikasi hukum dari praktik *nominee agreement* yang digunakan dalam penguasaan tanah oleh WNA. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, menggunakan bahan hukum primer dan sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kepemilikan SHM oleh WNA bertentangan dengan asas nasionalitas dan fungsi sosial tanah sebagaimana diamanatkan Pasal 33 UUD 1945, sehingga sertifikat yang diterbitkan menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi prinsip perjanjian dalam KUHPerdata. Sehingga, kasus ini menegaskan perlunya penguatan pengawasan administrasi pertanahan, pembatalan sertifikat yang cacat hukum, serta perumusan regulasi yang lebih tegas dalam melarang praktik *nominee agreement* demi menjaga kedaulatan agraria Indonesia.*

**Kata kunci:** *Hukum Agraria; Kepemilikan Tanah; Warga Negara Asing; UUPA; Pendaftaran Tanah*

## A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang memiliki kedudukan strategis dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat bermukim, tetapi juga menjadi faktor produksi utama dalam kegiatan ekonomi masyarakat. Selain itu, tanah mengandung dimensi sosial, budaya, politik, dan hukum yang secara historis maupun filosofis sangat erat kaitannya dengan keberlangsungan hidup bangsa Indonesia.<sup>1</sup> Oleh sebab itu, penguasaan dan pemanfaatan tanah tidak dapat dilepaskan dari ketentuan hukum nasional yang berlaku, mengingat hukum berperan penting dalam memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi warga negara dalam mengakses serta memanfaatkan tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI), sehingga menutup kemungkinan bagi Warga Negara Asing (WNA) untuk memperoleh hak tersebut.<sup>2</sup> Regulasi ini menunjukkan pelaksanaan prinsip kedaulatan negara atas bumi, air, dan ruang angkasa yang berada dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945.<sup>3</sup> Namun, dalam praktiknya, sering ditemukan kasus penguasaan tanah oleh WNA baik secara langsung maupun tidak langsung, salah satunya melalui mekanisme perjanjian *nominee* dengan WNI yang bertindak sebagai pihak pemilik secara formal. Kondisi demikian menimbulkan persoalan yuridis maupun sosial karena berpotensi melemahkan prinsip kedaulatan negara atas sumber daya agraria serta menimbulkan ketidakadilan dalam distribusi pemanfaatan tanah di Indonesia.

Salah satu kasus yang mencuat ke publik pada tahun 2025 adalah dugaan kepemilikan 34 sertifikat hak milik (SHM) oleh seorang Warga Negara Asing (WNA) asal Jerman di Bali yang menghebohkan masyarakat maupun praktisi hukum. Tanah tersebut pada awalnya ditetapkan sebagai lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B), namun kemudian dialihfungsikan menjadi vila, pusat spa, dan peternakan tanpa adanya izin resmi dari pemerintah daerah. Perubahan peruntukan lahan ini tidak hanya melanggar ketentuan hukum agraria, tetapi juga menimbulkan dampak negatif terhadap keberlanjutan fungsi

1 Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya (Jakarta: Kompas Media Nusantara), hlm. 65.

2 Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3 Arba, 2022, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 30.

lahan pertanian sebagai penopang ketahanan pangan nasional. Padahal, tanah memiliki fungsi sosial, sehingga penggunaannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum maupun dengan ketahanan pangan masyarakat.<sup>4</sup> Oleh karena itu, alih fungsi lahan secara ilegal yang dilakukan dalam kasus tersebut menimbulkan polemik terhadap prinsip fungsi sosial tanah.

Kasus tersebut juga menimbulkan pertanyaan mendasar tentang bagaimana mungkin sertifikat-sertifikat hak milik tersebut dapat diterbitkan, padahal UUPA secara tegas melarang WNA untuk memiliki hak milik atas tanah. Kondisi ini memperlihatkan adanya celah dalam sistem administrasi pertanahan serta potensi penyalahgunaan kewenangan oleh aparat terkait demi kepentingan asing. Hak milik merupakan hak terkuat dan terpenuh yang hanya dapat dipunyai oleh WNI, dan apabila jatuh ke tangan WNA maka hak tersebut hapus demi hukum.<sup>5</sup> Selain itu, praktik penggunaan *nominee agreement* semakin menunjukkan adanya indikasi penyelundupan hukum dalam penguasaan tanah oleh WNA, di mana WNI hanya berperan sebagai perantara secara formal. Praktik seperti ini dapat merusak tatanan hukum pertanahan dan menimbulkan ketidakadilan dalam pembagian tanah bagi masyarakat lokal.<sup>6</sup>

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini memusatkan perhatian pada tiga pokok permasalahan, yaitu bagaimana kedudukan hukum penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), bagaimana penerapan ketentuan pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terhadap kasus kepemilikan tanah oleh WNA di Bali, serta apa implikasi hukum dari praktik *nominee agreement* terhadap prinsip nasionalitas dan fungsi sosial tanah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis penguasaan tanah oleh WNA berdasarkan ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, serta menelaah akibat hukumnya terhadap sistem pertanahan nasional. Secara teoritis, hasil penelitian diharapkan memperkaya kajian hukum agraria terkait perlindungan kedaulatan negara atas tanah, sedangkan secara praktis diharapkan menjadi bahan evaluasi dan rekomendasi bagi pemerintah dalam memperkuat pengawasan serta menegakkan prinsip nasionalitas dalam bidang pertanahan.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis penerapan norma hukum dalam peristiwa konkret alih fungsi lahan pertanian di Bali oleh Warga Negara Asing (WNA). Data yang digunakan berupa bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, serta peraturan perundang-undangan terkait, sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang relevan dengan topik penelitian.

Adapun teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif dimana menggambarkan, mengurai, dan mengungkapkan permasalahan yang ada kemudian menarik kesimpulan secara induktif, yaitu dari hal-hal yang bersifat spesifik ke umum.

4 I Gede Putu Putra Wibowo, dkk., 2025, Hilangnya Lahan Sawah Dilindungi (LSD) Akibat Alih Fungsi Lahan di Atas Tanah Hak Milik, *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 10, No. 2, hlm. 370.

5 Arba, 2022, Hukum Tata Ruang dan....., hlm. 56-58.

6 Nur Aini Harahap, 2025, Penyelundupan Hukum dalam Transaksi Tanah oleh WNA: Studi Putusan PN Gianyar No. 259/2020, *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences*, Vol. 6, No. 2, hlm. 272-274.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam perspektif hukum agraria Indonesia menjadi isu yang sangat relevan untuk dikaji, terutama dalam konteks meningkatnya investasi asing dan dinamika pemanfaatan tanah di Indonesia. Tanah sebagai bagian dari sumber daya agraria memiliki peran yang penting karena selain bernilai ekonomi, juga mengandung aspek sosial, politik, dan hukum yang berhubungan erat dengan kedaulatan negara.<sup>7</sup> UUPA secara tegas menempatkan tanah sebagai bagian dari bumi, air, dan ruang angkasa yang dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, sehingga kepemilikannya diatur dengan ketat untuk mencegah penguasaan oleh pihak asing.<sup>8</sup> Meskipun demikian, dalam praktiknya, sering ditemukan adanya modus-modus tertentu yang dilakukan oleh WNA untuk tetap dapat menguasai tanah di Indonesia, salah satunya melalui perjanjian *nominee* yang menggunakan WNI sebagai pihak pemilik formal. Fenomena ini menimbulkan persoalan serius, tidak hanya terkait keabsahan kepemilikan tanah, tetapi juga terhadap kepastian hukum serta fungsi sosial tanah yang seharusnya dijaga.

Sejalan dengan hal tersebut, pemerintah mengatur regulasi untuk menjaga ketertiban pemanfaatan hak atas tanah melalui peraturan menteri ATR/BPN RI No. 10 Tahun 2021 menyatakan bahwa, rencana pola ruang dari Wilayah Perencanaan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perbatasan Negara (WP RDTKR KPN) salah satunya meliputi Zona Pertanian (P) yang terdiri dari tanaman pangan (P1), hortikultura (P2), Perkebunan (P3), dan/atau Peternakan (P4). Dalam zona ini dapat ditetapkan luasan dan sebaran lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) dengan mengacu pada kawasan pertanian pangan berkelanjutan (KP2B) yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah tentang RTRW kabupaten/kota.<sup>9</sup> Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) adalah bidang lahan pertanian yang ditetapkan untuk dilindungi dan dikembangkan secara konsisten guna menjaga ketahanan pangan nasional. Tujuannya adalah memperlambat alih fungsi lahan pertanian menjadi nonpertanian seperti perumahan, industri, atau infrastruktur. LP2B ditetapkan oleh pemerintah daerah dan mutlak tidak boleh dialihfungsikan kecuali dengan syarat penggantian lahan yang setara.<sup>10</sup>

Salah satu kasus yang mencuat ke publik baru-baru ini adalah dugaan kepemilikan 34 sertifikat hak milik (SHM) oleh seorang Warga Negara Asing (WNA) asal Jerman di Bali. Kasus tersebut bersumber dari laporan masyarakat karena melihat adanya pembangunan besar-besaran di kawasan yang mereka tahu masuk zona pertanian pangan berkelanjutan (LP2B). Karena izin dan peruntukannya tidak sesuai, warga melapor ke pemerintah daerah. Dinas terkait PUPR Gianyar, Dinas Pertanian, dan Badan Pertanahan turun ke lapangan untuk mengecek pola ruang dan izin. Hasilnya, memang ditemukan alihfungsi lahan pertanian menjadi bangunan vila, spa, hingga peternakan.<sup>11</sup> Kemudian, polisi melanjutkan penyelidikan dan menemukan fakta bahwa ada 34 sertifikat hak milik (SHM) yang digunakan untuk menguasai lahan ± 1,8 hektare tersebut. Namun, terdapat kejanggalan di mana SHM yang beratasnamakan WNI akan tetapi pihak yang mengelola, membangun, mempromosikan, dan bahkan menandatangani kontrak bisnis

7 Bonifacius Raya Napitupulu, 2023, Politik Hukum dalam Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria untuk Mewujudkan Kemakmuran Rakyat, *Central Publisher*, Vol. 1, No. 7, hlm. 717-718.

8 Ni Luh Ariningsih Sari, 2021, Konsep Hak Menguasai Negara terhadap Tanah dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi, *Jurnal Ganec Swara*, Vol. 15, No.1, hlm. 992.

9 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 10 Tahun 2021

10 Suci Iriani Sinurya, 2021, Rekomendasi Kebijakan Mengatasi Dampak LP2B di Sleman Suatu Studi Kasus di Kapanewon Seyegan, Sleman, *Journal of Social Politics and Governance*, Vol. 3, No. 2, hlm. 106.

11 Siti Yona Hukmana, 2025, "WNA Jerman jadi Tersangka Alih Fungsi Lahan di Bali", *metrotvnews.com*, diakses pada 26 September 2025, Pukul 12.16 WIB.

adalah WNA asal Jerman berinisial AF yang terdaftar sebagai direktur di PT Parq Ubud Partners dkk. Berdasarkan bukti dan saksi sementara, kasus tersebut terindikasi ke dalam *nominee agreement* dan alih fungsi lahan pertanian (LP2B) oleh WNA. Dalam kasus ini, terdapat 28 saksi dan ahli yang diperiksa, di antaranya yaitu perangkat desa, warga, pejabat BPN, dinas pertanian, dan lainnya.<sup>12</sup>

Kasus dugaan kepemilikan 34 sertifikat hak milik (SHM) oleh WNA asal Jerman di Bali merupakan contoh konkret bagaimana kelemahan administrasi pertanahan membuka ruang bagi praktik penyelundupan hukum. Oleh karena itu, pembahasan ini akan menguraikan kedudukan hukum penguasaan tanah oleh WNA menurut UUPA, pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997, serta implikasi hukum dari kasus alih fungsi lahan di Bali, untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai tantangan sekaligus kebutuhan penguatan hukum agraria di Indonesia.

### 1. Kedudukan Hukum Penguasaan Tanah oleh UUPA

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan prinsip nasionalitas dalam penguasaan tanah. Hal ini tercermin dalam Pasal 21 ayat (1) yang menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang berhak memiliki hak milik atas tanah. Hak milik sendiri dipandang sebagai hak atas tanah yang terkuat, terpenuh, dan turun-temurun, sehingga secara prinsip harus dilindungi dari penguasaan oleh subjek hukum asing yang berpotensi mengancam kepentingan nasional.<sup>13</sup> Kemudian, Pasal 21 ayat (3) UUPA memberikan pengecualian terbatas, yaitu ketika seorang WNA memperoleh hak milik melalui pewarisan tanpa wasiat atau akibat percampuran harta dalam perkawinan dengan WNI, WNA tersebut diwajibkan melepaskan haknya dalam jangka waktu satu tahun. Apabila ketentuan ini tidak dipenuhi, hak milik tersebut hapus secara hukum dan tanahnya menjadi milik negara. Ketentuan ini menegaskan bahwa hak milik pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh WNI, meskipun sempat beralih sementara kepada WNA karena keadaan tertentu.<sup>14</sup>

Namun, praktik di lapangan sering memperlihatkan adanya upaya untuk menyelundupi aturan ini melalui skema *nominee agreement*, yaitu perjanjian di mana seorang WNI “dipinjam” namanya untuk mendaftarkan hak milik, padahal kendali nyata atas tanah berada di tangan WNA. Skema ini pada hakikatnya bertentangan dengan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum yang secara langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada WNA adalah batal demi hukum, dengan akibat tanah jatuh kepada negara. Dengan kata lain, penggunaan perjanjian *nominee* dalam konteks tanah tidak hanya tidak sah, tetapi juga berimplikasi serius terhadap keabsahan sertifikat yang lahir dari perjanjian tersebut.

Dalam kasus dugaan kepemilikan 34 Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh WNA asal Jerman di Bali, indikasi penggunaan mekanisme *nominee agreement* sangat kuat. Hal ini terbukti dari fakta bahwa secara normatif tidak mungkin seorang WNA tercatat sebagai pemegang SHM. Akan tetapi, secara substansi, penguasaan, pemanfaatan, dan pengendalian atas tanah jelas dilakukan oleh pihak WNA, yang membangun

12 TB News Tribrata, 2025, “Polda Bali Tetapkan WNA Jerman jadi Tersangka Alih Fungsi Lahan”, *tribra-tanews.polri.go.id*, diakses pada 26 September 2025, Pukul 12.20 WIB.

13 Ida Bagus Made Jati Suastawa, 2022, Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Milik Atas Tanah Sebagai Hak yang Terkuat dan Terpenuh dalam Kawasan Hijau, *Thesis*, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, hlm. 7.

14 Lynda Cahyadi, 2020, Implikasi Hukum atas Kedudukan Warga Negara Asing sebagai Ahli Waris untuk Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 7, No. 2, hlm. 164-166.

vila, spa, dan peternakan di atas lahan yang awalnya merupakan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B). Praktik semacam ini menunjukkan adanya kontradiksi antara hukum normatif dengan realitas empiris, sekaligus mencerminkan lemahnya pengawasan oleh instansi terkait. praktik *nominee agreement* ini dapat dikualifikasikan sebagai bentuk wetsontduiking (penyelundupan hukum), yakni upaya untuk menghindari larangan hukum dengan cara yang secara formal tampak sah, namun bertentangan dengan substansi hukum. Akibat hukumnya adalah perjanjian menjadi batal demi hukum karena tidak memenuhi causa yang halal sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.<sup>15</sup>

*Nominee agreement* sama sekali tidak memiliki legalitas dalam sistem hukum agraria Indonesia, bahkan berpotensi dikenai sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 52 UUPA, yakni pidana kurungan maksimal tiga bulan dan/atau denda maksimal Rp10.000.<sup>16</sup> Larangan kepemilikan hak milik bagi WNA bertujuan menjaga kedaulatan negara atas tanah, dan setiap celah hukum yang digunakan untuk menghindari larangan ini pada akhirnya akan merugikan rakyat Indonesia sebagai pemilik sah sumber daya agraria.<sup>17</sup> Oleh karena itu, dari sisi normatif maupun empiris, penguasaan 34 SHM oleh WNA Jerman di Bali dapat dinyatakan sebagai bentuk pelanggaran terhadap prinsip asas nasionalitas agraria serta asas fungsi sosial tanah. Praktik ini tidak hanya mencederai keadilan sosial, tetapi juga mengancam ketahanan pangan nasional akibat alih fungsi lahan pertanian produktif.

## 2. Pendaftaran Tanah dalam Perspektif PP No. 24 Tahun 1997

Pendaftaran tanah merupakan salah satu instrumen penting dalam mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan. Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah:<sup>18</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar,
- b. Untuk menyediakan informasi bagi pihak-pihak yang berkepentingan, dan
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dengan demikian, keberadaan sertifikat hak atas tanah sebagai produk pendaftaran tanah bukan sekadar bukti administratif, melainkan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sebagai alat bukti dalam sengketa pertanahan. Namun, kepastian hukum hanya dapat diwujudkan apabila proses pendaftaran tanah dilakukan dengan mematuhi syarat subjek dan objek hukum yang sah.

Dalam konteks kasus kepemilikan 34 Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh WNA Jerman di Bali, muncul pertanyaan fundamental bagaimana mungkin Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menerbitkan sertifikat dengan subjek hukum yang jelas-jelas tidak sah menurut UUPA. Hal ini memperlihatkan adanya kelemahan serius dalam sistem administrasi pertanahan, baik karena kelalaian administratif (*administrative negligence*) maupun adanya dugaan penyalahgunaan kewenangan (*abuse of power*) oleh aparat pertanahan.

15 Mutiara Rizkia, dkk., 2023, Praktik Nominee Agreement oleh Warga Ngeara Asing Sebagai Sarana Penyelundupan Hukum di Sektor Agraria Indonesia, *Jurnal Online Mahasiswa Universitas Riau*, Vol. 10, No.1, hlm. 5

16 Kadek Dwi Palguna, dkk., 2021, Meninjau Keberadaan Nominee Agreement di Indonesia dalam Perspektif Hukum Agraria, *Kertha Desa: Jurnal Hukum Udayana*, Vol. 9 No. 6, hlm. 4

17 Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia* (Bandung: P.T. Alumnii), hlm. 241.

18 Andi Muhammad, dkk., 2022, Efektivitas Pengelolaan Data Fisik dan Data Yuridis Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Journal of Lex Philosophy*, Vol. 3, No. 2, hlm. 243.

Pendaftaran tanah harus dipahami sebagai upaya negara dalam memberikan jaminan kepastian hukum kepada masyarakat. Jika subjek hukum yang didaftarkan tidak sah, maka sertifikat yang diterbitkan menjadi cacat hukum (*defective title*) dan tidak memenuhi fungsi perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Di samping itu, penerbitan setiap sertifikat hak atas tanah harus didasarkan pada asas legalitas administrasi negara. Apabila ditemukan cacat yuridis baik pada subjek maupun objeknya, sertifikat tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum melalui proses di peradilan tata usaha negara.<sup>19</sup> Penerbitan sertifikat atas nama WNA tidak hanya melanggar UUPA, tetapi juga bertentangan dengan prinsip dasar pendaftaran tanah yang menekankan pada kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan ketertiban administrasi (*administratieve orde*). Praktik semacam ini menimbulkan *legal uncertainty* karena masyarakat tidak lagi dapat mempercayai bahwa sertifikat adalah cerminan sah dari kepemilikan tanah.<sup>20</sup>

Dalam praktiknya, penerbitan 34 SHM atas nama WNA Jerman di Bali menunjukkan adanya disfungsi kelembagaan BPN. Seharusnya, BPN berperan sebagai garda depan dalam menjaga asas nasionalitas pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Namun, justru melalui prosedur administrasi yang lalai atau disalahgunakan, sertifikat cacat hukum dapat diterbitkan. Hal ini berimplikasi pada:

- a. Batal demi hukum (*null and void*), karena bertentangan dengan prinsip perjanjian dimana terindikasi *nominee agreement* yang melanggar prinsip suatu sebab yang halal dalam pasal 1320 KUHPerdara serta melanggar pasal 21 jo. Pasal 26 ayat (2) UUPA.
- b. Dapat dibatalkan (*voidable*): melalui gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara atas dasar keputusan administrasi yang melanggar peraturan perundang-undangan.
- c. Pertanggungjawaban administrasi maupun pidana bagi aparat pertanahan yang terbukti melakukan kelalaian atau penyalahgunaan kewenangan.

Dengan demikian, kasus ini bukan hanya memperlihatkan kelemahan dalam implementasi PP No. 24 Tahun 1997, tetapi juga mempertegas pentingnya pengawasan internal BPN, reformasi sistem pendaftaran tanah berbasis digital untuk mengurangi celah manipulasi data, serta penegakan hukum yang tegas terhadap praktik penyelundupan hukum oleh WNA melalui *nominee agreement*.

### 3. Analisis Implikasi Kasus Alih Fungsi Lahan oleh WNA di Bali

Kasus dugaan kepemilikan 34 Sertifikat Hak Milik (SHM) oleh WNA asal Jerman di Bali memperlihatkan kompleksitas masalah hukum agraria di Indonesia. Dari perspektif yuridis, terdapat beberapa implikasi hukum yang perlu dianalisis, yaitu:

- a. Aspek Perdata: Status keabsahan Sertifikat Hak Milik (SHM)

Praktik *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum yang merugikan kedaulatan agraria Indonesia.<sup>21</sup> Kepemilikan SHM oleh WNA bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang menegaskan bahwa setiap perbuatan hukum yang secara langsung maupun tidak langsung mengakibatkan peralihan hak milik kepada WNA adalah batal demi hukum. Dengan demikian, sertifikat yang diterbitkan atas nama WNA sejak awal tidak memiliki kekuatan mengikat (*void ab initio*).

19 Adrian Sutedi, 2023, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika), hlm. 51.

20 Wahyudi, dkk., 2025, Penyelesaian Sengketa Tanah Hal Guna Usaha PT. Emha dengan Kelompok Tani Sekar Rukun, di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batu Bara, *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Vol. 6, No.9, hlm. 2.

21 I Made Angga Legawa, 2025, Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia, *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, Vol. 2, No. 2, hlm. 304-305.

Secara doktrinal, perbuatan hukum yang melibatkan WNA dalam kepemilikan hak milik atas tanah mencederai klausul sebab yang halal (*causa yang halal*) dalam konsep sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPPerdata. Akibatnya, SHM yang diterbitkan dalam konteks ini berstatus cacat hukum (*defect title*) dan tidak dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak mana pun. Konsekuensinya, tanah yang bersangkutan kembali dikuasai oleh negara melalui mekanisme pencabutan atau pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

b. Aspek Administratif: Pelanggaran Tata Kelola Pertanahan

Keberadaan administrasi pertanahan yang bersih dan akuntabel merupakan prasyarat utama untuk mewujudkan *rule of law* di bidang agraria.<sup>22</sup> PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menekankan asas kepastian hukum dalam penerbitan sertifikat. Namun, dengan adanya kasus penerbitan 34 SHM atas tanah yang semestinya termasuk dalam Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B), memperlihatkan adanya kelemahan dalam sistem pengawasan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini berimplikasi pada tanggung jawab administrasi bagi pejabat yang menerbitkan sertifikat cacat hukum, dikarenakan adanya indikasi penyalahgunaan wewenang dalam menerbitkan sertifikat yang dapat menimbulkan dampak baik berupa sanksi disiplin, tuntutan administratif, maupun gugatan ke PTUN.<sup>23</sup>

Adanya dugaan maladministrasi, berpotensi menimbulkan tanggung jawab hukum terhadap penerbitan sertifikat yang cacat hukum, yaitu:

1) Tanggung jawab administratif

Secara administratif, BPN bertanggung jawab untuk membatalkan atau merevisi sertifikat yang terbukti cacat hukum. Kewenangan pembatalan ini diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Menteri Agraria/BPN Nomor 9 Tahun 1999 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020.<sup>24</sup>

- Proses pembatalan: Pembatalan dapat dilakukan melalui permohonan dari pihak yang dirugikan atau atas pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN memiliki wewenang untuk menerbitkan keputusan pembatalan.
- Sanksi bagi pegawai BPN: Jika kesalahan administratif terbukti disebabkan oleh kelalaian atau pelanggaran prosedur oleh pegawai BPN, mereka dapat dikenai sanksi administratif. Sanksi ini dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik.<sup>25</sup>

2) Tanggung jawab pidana

Tanggung jawab pidana terhadap pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menerbitkan sertifikat cacat hukum dapat timbul apabila terdapat unsur kesengajaan atau penyalahgunaan kewenangan. Pejabat yang dengan sengaja mengeluarkan sertifikat tidak sah untuk kepentingan tertentu dapat dijerat Pasal 421 KUHP tentang penyalahgunaan kekuasaan oleh pejabat, atau Pasal 263 KUHP apabila

22 Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan...*, hlm. 75..

23 Zikri Yordan, 2025, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat atas Pembatalan Sertipikat Tanah yang Terbit dengan Cacat Administrasi*, Thesis, Magister Kenotariatan Universitas Jambi, hlm. 90.

24 Trisna Wati, 2022, *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Pencabutan dan Pembatalan Sertifikat Tanah yang Cacat Hukum*, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm. 10-13.

25 Irawaty Aliya Prakaya, dkk., 2024, *Pertanggungjawaban BPN dan PPAT terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah*, *Jurnal Konsensus*, Vol. 1, No. 4, hlm. 19-20.

sertifikat tersebut mengandung keterangan palsu. Selain itu, apabila penerbitan sertifikat dilakukan dengan motif memperoleh keuntungan pribadi atau pihak lain yang merugikan negara, maka dapat diterapkan ketentuan Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi. Dengan demikian, pejabat pertanahan tidak hanya bertanggung jawab secara administratif, tetapi juga secara pidana apabila tindakan maladministratifnya menimbulkan akibat hukum yang merugikan kepentingan publik maupun negara.<sup>26</sup>

### 3) Tanggung jawab etik

Sanksi etik terhadap pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang menerbitkan sertifikat cacat hukum diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2011 Pasal 18–22 tentang Kode Etik Pegawai BPN. Ketentuan tersebut menegaskan bahwa pelanggaran terhadap prinsip integritas, kejujuran, dan profesionalisme dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pernyataan tidak puas, penundaan kenaikan pangkat, pembebasan dari jabatan, hingga pemberhentian sebagai pegawai BPN. Sanksi ini dijatuhkan oleh Majelis Kode Etik BPN setelah melalui pemeriksaan internal sebagai bentuk penegakan integritas dan akuntabilitas aparat pertanahan dalam menjaga kepercayaan publik terhadap lembaga BPN.<sup>27</sup>

### c. Aspek Sosial dan Ekonomi

Tanah di Indonesia bukan sekadar benda ekonomi, melainkan mengandung kewajiban untuk digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.<sup>28</sup> Alih fungsi LP2B menjadi kawasan nonpertanian tanpa izin telah melanggar prinsip fungsi sosial tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 UUPA. Secara umum, dampak langsungnya adalah berkurangnya lahan produktif yang menopang ketahanan pangan, serta munculnya ketidakadilan agraria bagi masyarakat lokal yang semakin sulit mengakses lahan. Secara makro, hal ini berpotensi melemahkan kedaulatan pangan nasional dan menciptakan ketimpangan sosial-ekonomi akibat dominasi asing dalam pemanfaatan tanah. Adanya alih fungsi lahan pertanian menimbulkan banyak potensi negatif bagi masyarakat baik dari aspek sosial dan ekonomi, di antaranya:<sup>29</sup>

#### 1) Terancamnya ketahanan pangan

Alih fungsi lahan menyebabkan berkurangnya luas lahan sawah, sehingga potensi hasil produksi padi dan beras menurun dan mengancam ketersediaan pangan penduduk.

#### 2) Penurunan pendapatan petani

Sebagian besar petani terdampak mengalami penurunan pendapatan setelah lahannya dialihfungsikan. Hanya sedikit yang mengalami pendapatan stagnan atau bahkan meningkat.

#### 3) Perubahan status pekerjaan petani

26 Alzam Afika, dkk., 2023, Tanggung jawab Pidana Kepala Kantor Badan Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Milik Ganda di Indonesia, *Jurnal Hukum Bisnis*, Vol. 12, No. 6, hlm. 6-7.

27 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2011 tentang Kode Etik Pelayanan Publik dan Penyelenggara Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional

28 Mustofa, 2022, *Penggunaan Hak atas Tanah untuk Industri*, (Jakarta: Sinar Grafika), hlm.. 248.

29 Fopy Angraini, dkk., 2020, Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian terhadap Degradasi Lingkungan: Studi Kasus Lahan Pertanian Sawah menjadi Lahan Non Pertanian, *Jurnal Swarnabhumi*, Vol. 5 No. 2, hlm. 38-39.

Banyak petani yang kehilangan lahan beralih menjadi buruh tani, karyawan, atau bahkan tidak lagi bekerja, yang menunjukkan adanya ketidakstabilan dalam mata pencaharian.

4) Berkurangnya kesejahteraan masyarakat desa

Dampak alih fungsi lahan berdampak buruk pada aspek sosial ekonomi, terutama bagi masyarakat yang menggantungkan hidup pada sektor pertanian.

5) Potensi degradasi lingkungan

Konversi lahan pertanian ke penggunaan lain dapat memicu penurunan kualitas lingkungan dan keseimbangan ekosistem.

d. Aspek Digitalisasi: Peran digitalisasi dalam Proses Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah merupakan bagian dari langkah digitalisasi dalam proses pendaftaran tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) bermaksud untuk membangun sistem administrasi pertanahan yang efisien, transparan, dan akuntabel. Kedua mekanisme ini kini diarahkan menuju sistem elektronik, termasuk penerapan sertifikat tanah digital (sertipikat-el) guna mempercepat pelayanan dan meminimalisasi kesalahan administrasi.<sup>30</sup> Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Namun, dalam praktik kasus dugaan alih fungsi lahan pertanian oleh Warga Negara Asing (WNA) di Bali, menunjukkan bahwa efektivitas digitalisasi belum sepenuhnya mampu mencegah penyimpangan hukum. Meskipun sistem digital dapat menelusuri jejak administrasi, jika data awal yang dimasukkan sudah dimanipulasi melalui praktik *nominee agreement*, maka hasil digitalisasi tetap menghasilkan sertifikat yang cacat secara substansial.

Dengan demikian, digitalisasi bukanlah jaminan mutlak terhadap kebenaran hukum kepemilikan tanah, melainkan alat bantu yang efektivitasnya sangat bergantung pada kejujuran dan integritas aparatur pertanahan serta sinergi antar instansi dalam melakukan verifikasi subjek dan objek tanah. Penerapan sistem digital perlu diiringi dengan penguatan pengawasan internal dan audit hukum agar tujuan digitalisasi yaitu terciptanya kepastian hukum dan pencegahan penyimpangan pertanahan benar-benar terwujud dalam praktik.

e. Legitimasi dan Kepercayaan Publik

Indikasi keterlibatan pejabat dalam kasus dugaan kepemilikan<sup>34</sup> sertifikat tanah oleh warga negara asing merupakan persoalan serius yang mencederai kepercayaan publik terhadap negara serta aparturnya. Hal ini bertentangan dengan semangat Pasal 33 UUD 1945, yang mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>31</sup> Terjadinya maladministrasi dalam konteks ini tidak semata-mata menandakan kelemahan administratif, melainkan juga memperlihatkan adanya pelanggaran mendasar terhadap prinsip-prinsip tata kelola pemerintahan yang baik atau Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB). Prinsip-prinsip tersebut, meliputi transparansi, akuntabilitas, keadilan,

30 Amanda Aprilia Saputri, dkk., 2024, Tinjauan Hukum terhadap Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia, *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora*, Vol. 1, No. 2, hlm. 46-48.

31 Pasal 33 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1975

partisipasi, dan kepastian hukum, seharusnya dijadikan pijakan utama dalam setiap kebijakan maupun tindakan pejabat publik..<sup>32</sup>

Secara yuridis, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia menjelaskan bahwa maladministrasi meliputi berbagai bentuk tindakan yang dapat menyebabkan kerugian, baik materiil maupun immateriil, terhadap masyarakat.<sup>33</sup> Realitas di lapangan menunjukkan bahwa praktik semacam ini menimbulkan dampak luas, baik secara sosial maupun ekonomi. Lebih dari itu, maladministrasi tidak dapat dipandang hanya sebagai kesalahan teknis, melainkan berpotensi mengandung dimensi pelanggaran hukum yang lebih serius, khususnya apabila dilakukan secara sengaja.

Selain merugikan masyarakat, penyalahgunaan kewenangan oleh pejabat publik turut mengancam integritas institusi negara. Tindakan tersebut menciptakan citra negatif terhadap lembaga pemerintahan secara keseluruhan, yang pada akhirnya menurunkan tingkat kepercayaan publik, berpotensi memicu instabilitas sosial, serta menghambat proses reformasi birokrasi yang tengah diupayakan.<sup>34</sup> Dengan demikian, upaya pencegahan dan penanggulangan praktik penyalahgunaan wewenang memerlukan langkah-langkah komprehensif, antara lain melalui penguatan regulasi, perbaikan sistem pengawasan, serta penanaman budaya birokrasi yang bersih dan berintegritas.

#### **D. SIMPULAN**

Kasus dugaan kepemilikan 34 sertifikat hak milik (SHM) oleh Warga Negara Asing (WNA) di Bali menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan normatif dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan praktik di lapangan. Penguasaan tanah oleh WNA melalui mekanisme *nominee agreement* merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan asas nasionalitas sebagaimana diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga perbuatan tersebut batal demi hukum. Praktik ini melanggar prinsip fungsi sosial tanah, melemahkan kedaulatan agraria, serta menandakan lemahnya pengawasan dalam pelaksanaan hukum pertanahan.

Dari aspek administrasi, penerbitan sertifikat kepada subjek hukum yang tidak sah mencerminkan adanya kelemahan tata kelola pendaftaran tanah dan potensi maladministrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tersebut menjadi cacat hukum dan dapat dibatalkan melalui mekanisme peradilan tata usaha negara. Secara sosial, alih fungsi lahan pertanian pangan berkelanjutan (LP2B) tanpa izin berdampak pada menurunnya ketahanan pangan, kesejahteraan petani, serta kepercayaan publik terhadap pemerintah.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Afika, Alzam, dkk. "Tanggung Jawab Pidana Kepala Kantor Badan Pertanahan terhadap Sertipikat Hak Milik Ganda di Indonesia." *Jurnal Hukum Bisnis* 12, no. 6 (2023).

Angraini, Fopy, dkk. "Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian terhadap Degradasi Ling-

<sup>32</sup> Syifa Roudhotul Aulia, dkk., 2025, Pertanggungjawaban Pejabat Publik dalam Keputusan Administrasi yang Merugikan Masyarakat: Antara Unsur Maladministrasi dan Perdata, *Constitutio: Jurnal Riset Hukum Kenegaraan & Politik*, Vol. 4, No. 1, hlm. 62-63.

<sup>33</sup> Indra Perwira Semar, dkk., 2025, Peran Ombudsman dalam Efektivitas Penyelesaian Sengketa Maladministrasi Pelayanan Publik, *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan*, Vol. 4, No. 1, hlm. 5931-5934.

<sup>34</sup> Dewi Fortuna Manulang, 2025, Tinjauan Penyalahgunaan Kekuasaan oleh Pejabat Publik di Indonesia: Implikasi terhadap Keadilan dan Hak Asasi Manusia, *Journal of Innovation Research and Knowledge*, Vol. 5, No. 1, hlm. 211-212.

- kungan: Studi Kasus Lahan Pertanian Sawah menjadi Lahan Non Pertanian.” *Jurnal Swarnabhumi* 5, no. 2 (2020).
- Arba. *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Aulia, Syifa Roudhotul, dkk. “Pertanggungjawaban Pejabat Publik dalam Keputusan Administratif yang Merugikan Masyarakat: Antara Unsur Maladministrasi dan Perdata.” *Constituto: Jurnal Riset Hukum Kenegaraan dan Publik* 4, no. 1 (2025).
- Harahap, Nur Aini. “Penyelundupan Hukum dalam Transaksi Tanah oleh WNA: Studi Pu-tusan PN Gianyar No. 259/2020.” *Indonesian Journal of Humanities and Social Scienc-es* 6, no. 2 (2025).
- Kolopaking, Anita Dewi Anggraeni. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah di Indonesia*. Bandung: P.T. Alumni.
- Legawa, I Made Angga. “Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia.” *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora* 2, no. 2 (2025).
- Lynda Cahyadi. “Implikasi Hukum atas Kedudukan Warga Negara Asing sebagai Ahli Waris untuk Hak Milik Atas Tanah.” *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020).
- Manulang, Dewi Fortuna. “Tinjauan Penyalahgunaan Kekuasaan oleh Pejabat Publik di Indonesia: Implikasi terhadap Keadilan dan Hak Asasi Manusia.” *Journal of Innovation Research and Knowledge* 5, no. 1 (2025).
- Muhammad, Andi, dkk. “Efektivitas Pengelolaan Data Fisik dan Data Yuridis Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.” *Journal of Lex Philosophy* 3, no. 2 (2022).
- Mustofa. *Penggunaan Hak atas Tanah untuk Industri*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Napitupulu, Bonifacius Raya. “Politik Hukum dalam Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria untuk Mewujudkan Kemakmuran Rakyat.” *Central Publisher* 1, no. 7 (2023).
- Palguna, Kadek Dwi, dkk. “Meninjau Keberadaan Nominee Agreement di Indonesia da-lam Perspektif Hukum Agraria.” *Kertha Desa: Jurnal Hukum Udayana* 9, no. 6 (2021).
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2011 tentang Kode Etik Pelayanan Publik dan Penyelenggara Pelayanan Publik di Lingkungan Badan Pertanahan Nasional.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN RI No. 10 Tahun 2021.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Prakaya, Irawaty Aliya, dkk. “Pertanggungjawaban BPN dan PPAT terhadap Sertifikat Hak Milik atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah.” *Jurnal Konsensus* 1, no. 4 (2024).
- Rizkia, Mutiara, dkk. “Praktik Nominee Agreement oleh Warga Negara Asing sebagai Sarana Penyelundupan Hukum di Sektor Agraria Indonesia.” *Jurnal Online Mahasiswa Universitas Riau* 10, no. 1 (2023).

- Saputri, Amanda Aprilia, dkk. "Tinjauan Hukum terhadap Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik di Indonesia." *Almufi Jurnal Sosial dan Humaniora* 1, no. 2 (2024).
- Sari, Ni Luh Ariningsih. "Konsep Hak Menguasai Negara terhadap Tanah dalam Hukum Tanah (UUPA) dan Konstitusi." *Jurnal Ganec Swara* 15, no. 1 (2021).
- Semar, Indra Perwira, dkk. "Peran Ombudsman dalam Efektivitas Penyelesaian Sengketa Maladministrasi Pelayanan Publik." *Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan* 4, no. 1 (2025).
- Sinurya, Suci Iriani. "Rekomendasi Kebijakan Mengatasi Dampak LP2B di Sleman: Suatu Studi Kasus di Kapanewon Seyegan, Sleman." *Journal of Social Politics and Governance* 3, no. 2 (2021).
- Siti Yona Hukmana. "WNA Jerman jadi Tersangka Alih Fungsi Lahan di Ba-li." *metrotvnews.com*, 2025. Diakses 26 September 2025, pukul 12.16 WIB. <https://metrotvnews.com>.
- Suastawa, Ida Bagus Made Jati. *Tinjauan Yuridis Kedudukan Hak Milik Atas Tanah sebagai Hak yang Terkuat dan Terpenuhi dalam Kawasan Hijau*. Thesis, Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar, 2022.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.
- TB News Tribrata. "Polda Bali Tetapkan WNA Jerman jadi Tersangka Alih Fungsi Lahan." *tribrataneews.polri.go.id*, 2025. Diakses 26 September 2025, pukul 12.20 WIB. <https://tribrataneews.polri.go.id>.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Wahyudi, dkk. "Penyelesaian Sengketa Tanah Hak Guna Usaha PT. Emha dengan Kelompok Tani Sekar Rukun di Kecamatan Sei Suka Kabupaten Batu Bara." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025).
- Wati, Trisna. *Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam Pencabutan dan Pembatalan Sertifikat Tanah yang Cacat Hukum*. Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2022.
- Wibowo, I Gede Putu Putra, dkk. "Hilangnya Lahan Sawah Dilindungi (LSD) Akibat Alih Fungsi Lahan di Atas Tanah Hak Milik." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 10, no. 2 (2025).
- Yordan, Zikri. *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat atas Pembatalan Sertipikat Tanah yang Terbit dengan Cacat Administrasi*. Thesis, Magister Kenotariatan Universitas Jambi, 2025.