
**PERJANJIAN NOMINEE SEBAGAI PENYELUNDUPAN
HUKUM DALAM KEPEMILIKAN TANAH OLEH
WNA: ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN PN
DENPASAR**

*NOMINEE AGREEMENT AS A MEANS OF CIRCUMVENTING
THE LAW IN LAND OWNERSHIP BY FOREIGN NATIONALS: A
JURIDICAL ANALYSIS OF THE DENPASAR DISTRICT COURT
DECISION*

I KOMANG ADISENA

Universitas Hangtuah, Surabaya, Indoensia

Email: jhonxena23@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis eksistensi perjanjian nominee dalam praktik kepemilikan tanah oleh warga negara asing (WNA) dengan studi terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. Isu ini muncul akibat praktik penggunaan perjanjian nominee sebagai sarana penyelundupan hukum untuk menguasai hak milik atas tanah yang secara tegas dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya membahas perjanjian nominee dari perspektif kebebasan berkontrak atau aspek keabsahan perjanjian semata, penelitian ini secara spesifik menempatkan perjanjian nominee dalam kerangka doktrin *fraus legis* dan asas nasionalitas dalam hukum agraria. Rumusan masalah penelitian ini adalah bagaimana kedudukan hukum perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah oleh WNA dan bagaimana pertimbangan hakim dalam mengkualifikasikan perjanjian tersebut sebagai bentuk penyelundupan hukum. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, melalui analisis terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun perjanjian nominee secara teoritis dapat bertumpu pada asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata, penggunaannya untuk memberikan penguasaan hak milik kepada WNA menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Putusan pengadilan menegaskan bahwa perjanjian tersebut merupakan bentuk *fraus legis* yang tidak hanya melanggar asas nasionalitas, tetapi juga mengaburkan prinsip keadilan agraria. Kontribusi penelitian ini terletak pada penegasan konstruksi yuridis bahwa perjanjian nominee dalam konteks pertanahan bukan sekadar persoalan keabsahan kontraktual, melainkan bentuk penyimpangan sistemik terhadap rezim hukum agraria nasional yang menuntut pembatasan normatif yang lebih tegas.

Kata kunci: *fraus legis; hak milik atas tanah; UUPA; perjanjian nominee; warga negara asing.*

ABSTRACT

This study examines the legal existence of nominee agreements in land ownership practices involving foreign nationals, with specific reference to Decision Number 787/Pdt.G/2014/PN.DPS of the Denpasar District Court. The issue arises from the use of nominee arrangements as a mechanism to circumvent statutory restrictions prohibiting

*foreign nationals from holding freehold title under the Indonesian Basic Agrarian Law (UUPA). Unlike prior studies that predominantly analyze nominee agreements from the perspective of freedom of contract or contractual validity, this research situates such agreements within the doctrinal framework of *fraus legis* and the nationality principle embedded in Indonesian agrarian law. The research addresses two principal questions: the legal standing of nominee agreements in land ownership by foreign nationals and the judicial reasoning in qualifying such agreements as legal evasion. This study employs normative juridical research using statutory and case approaches, analyzing primary and secondary legal materials, including legislation, legal doctrines, and court decisions. The findings indicate that although nominee agreements may formally rely on the principle of freedom of contract under civil law, their use to confer *de facto* ownership rights upon foreign nationals renders them null and void for contravening Article 21(1) and Article 26(2) of the Basic Agrarian Law. The court's reasoning affirms that such arrangements constitute *fraus legis*, violating not only the nationality principle but also the fundamental objectives of agrarian justice. The novelty of this research lies in its doctrinal construction that nominee agreements in the agrarian context represent a systemic circumvention of mandatory land law norms rather than merely a matter of contractual invalidity, thereby underscoring the need for clearer regulatory prohibition to ensure legal certainty.*

Keywords: *fraus legis; land ownership rights; UUPA; nominee agreement; foreign nationals.*

I. PENDAHULUAN

Tanah memiliki posisi strategis dalam struktur sosial dan ekonomi Indonesia karena menjadi sumber penghidupan sekaligus aset bernilai tinggi. Kedudukan tersebut menjadikan tanah tidak hanya sebagai objek ekonomi, tetapi juga sebagai objek yang rentan terhadap berbagai bentuk sengketa dan rekayasa hukum¹. Dinamika inilah yang menuntut pengaturan dan penegakan hukum pertanahan secara konsisten untuk menjamin kepastian dan keadilan.

Pembatasan kepemilikan hak milik atas tanah bagi warga negara asing (WNA) merupakan prinsip fundamental dalam hukum agraria Indonesia yang ditegaskan dalam Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketentuan ini merefleksikan asas nasionalitas yang menempatkan tanah sebagai sumber daya strategis yang hanya dapat dimiliki secara penuh oleh warga negara Indonesia.² Namun dalam praktik, pembatasan tersebut kerap disiasati melalui penggunaan *nominee agreement*,³ yaitu perjanjian yang menempatkan warga negara Indonesia sebagai pemegang hak secara formal, sementara penguasaan dan manfaat ekonominya berada pada WNA.

Secara konseptual, perjanjian *nominee* sering diperdebatkan dalam kerangka asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPertdata.⁴ Sejumlah

¹Jaya Setiabudi, *Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya* (Buku Pintar, 2015).

²Ayang Afira Anugerahayu et al., "Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Pisah Harta: Tinjauan Putusan Verstek Terhadap Harta Bersama," pt. 493-500, *Private Law Universitas Mataram* (Mataram) 5 (2025).

³Clarine Neonardi and Gunanegara Gunanegara, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee," *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 1, no. 4 (2022): 818-32, <https://doi.org/10.59188/jcs.v1i4.112>.

⁴Sufrianto Y. Hanapi, "Control of Land Rights for Foreign Citizens In Indonesia," *Al-Mizan Jurnal* 13, no. 1 (2017).

penelitian terdahulu umumnya menempatkan perjanjian nominee sebagai persoalan keabsahan kontrak, dengan fokus pada terpenuhinya syarat subjektif dan objektif perjanjian atau pada pertentangannya dengan ketentuan perundang-undangan. Studi lain menyoroti aspek perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan atau tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta. Namun demikian, sebagian besar penelitian tersebut masih berhenti pada analisis normatif mengenai batal demi hukum atau tidaknya perjanjian nominee, tanpa mengkonstruksikannya secara lebih mendalam dalam perspektif doktrin *fraus legis* sebagai bentuk penyelundupan hukum yang sistemik terhadap rezim agraria nasional.

Kekosongan analisis inilah yang menimbulkan research gap. Perdebatan selama ini cenderung terfokus pada konflik antara kebebasan berkontrak dan pembatasan normatif dalam UUPA, tetapi belum secara komprehensif mengkaji bagaimana pengadilan mengkualifikasikan perjanjian nominee sebagai bentuk penyelundupan hukum dan bagaimana konstruksi pertimbangan hakim memperkuat asas nasionalitas dalam praktik peradilan. Padahal, putusan pengadilan memiliki peran penting dalam membentuk arah interpretasi hukum dan memberikan kepastian hukum terhadap praktik nominee yang terus berkembang, khususnya di daerah dengan tingkat investasi asing tinggi seperti Bali.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS menjadi relevan untuk dianalisis karena secara eksplisit menilai rangkaian akta—meliputi perjanjian sewa menyewa, pengakuan utang dengan jaminan tanah, pernyataan dan kuasa, serta pemberian hak tanggungan—sebagai konstruksi hukum yang bertujuan mengalihkan penguasaan hak milik kepada WNA secara terselubung. Dalam perkara tersebut, pengadilan tidak hanya menilai aspek formil perjanjian, tetapi juga substansi dan tujuan hukumnya, sehingga memberikan penegasan terhadap larangan penyelundupan hukum dalam kepemilikan tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk mengisi kekosongan analisis dengan membangun konstruksi yuridis bahwa perjanjian nominee dalam konteks pertanahan tidak semata persoalan keabsahan kontraktual, melainkan merupakan bentuk *fraus legis* yang bertentangan dengan asas nasionalitas dan tujuan pembentukan hukum agraria nasional. Dengan demikian, penelitian ini memiliki urgensi ilmiah dalam mempertegas batas penerapan asas kebebasan berkontrak ketika berhadapan dengan norma agraria yang bersifat imperatif. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengajukan dua rumusan masalah: (1) bagaimana eksistensi dan kedudukan hukum perjanjian nominee terhadap kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA; dan (2) bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS dalam mengkualifikasikan perjanjian nominee sebagai bentuk penyelundupan hukum.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif⁵ yang mengkaji norma-norma hukum terkait praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).⁶ Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pendekatan kasus dilakukan melalui analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji asas kebebasan berkontrak, asas nasionalitas, dan doktrin *fraus legis*. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan jurnal ilmiah yang relevan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan teknik preskriptif dan argumentatif untuk memberikan konstruksi hukum terhadap kedudukan perjanjian nominee dalam sistem hukum agraria nasional.⁷

III. PEMBAHASAN

3.1 Eksistensi Perjanjian Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah

Perjanjian nominee⁸ dalam praktik hukum Indonesia termasuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*innominate contract*) yang keberadaannya dimungkinkan oleh prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata. Secara konseptual, suatu perjanjian akan memiliki kekuatan mengikat apabila memenuhi syarat sah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, serta causa yang tidak bertentangan dengan hukum. Dalam konteks ini, perjanjian nominee sering dipahami sebagai wujud kebebasan para pihak dalam membentuk dan mengatur hubungan hukum keperdataan sesuai dengan kepentingan mereka.

Dalam praktiknya, perjanjian nominee sering digunakan sebagai bentuk perjanjian perdata antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA), di mana WNI bertindak sebagai pemegang hak atas tanah secara formal, sedangkan WNA

⁵Amiruddin and Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (PT. Raja Grafindo Persada, 2019).

⁶Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Cet.1 (Mataran University Press, 2020).

⁷Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)* (Kencana Prenada Media Group, 2009).

⁸I Putu Eddy Arnwan and I Gusti Ngurah Anom, *TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH DIBALI DENGAN SISTEM PINJAM NAMA ATAU NOMINEE SYSTEM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS*, 2, no. 1 (2022).

adalah pemilik sebenarnya yang menguasai atau membiayai tanah tersebut.⁹ Perjanjian seperti ini umumnya dibuat untuk menghindari pembatasan hukum agraria yang melarang kepemilikan tanah oleh pihak asing. Oleh karena itu, perjanjian nominee sering menimbulkan persoalan hukum, terutama dalam konteks validitas dan akibat hukumnya terhadap kepemilikan hak milik atas tanah.¹⁰

Namun, problematika muncul ketika asas kebebasan berkontrak berhadapan dengan norma agraria yang bersifat imperatif. Hukum agraria nasional, melalui Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, secara tegas membatasi kepemilikan hak milik atas tanah hanya bagi warga negara Indonesia¹¹. Ketentuan tersebut mencerminkan asas nasionalitas yang menjadi fondasi politik hukum pertanahan Indonesia. Dengan demikian, terdapat konflik norma antara kebebasan berkontrak sebagai prinsip umum hukum perdata dan asas nasionalitas sebagai prinsip khusus dalam hukum agraria.¹²

Secara doktrinal, asas kebebasan berkontrak bukanlah asas yang bersifat absolut. Para ahli hukum perdata menegaskan bahwa kebebasan tersebut dibatasi oleh ketentuan undang-undang yang bersifat memaksa (*dwingendrecht*). Dalam konteks agraria, para sarjana hukum tanah Indonesia juga menekankan bahwa UUPA mengandung norma publik yang tidak dapat dikesampingkan melalui perjanjian privat. Oleh karena itu, ketika perjanjian nominee digunakan untuk memberikan penguasaan atau manfaat ekonomi hak milik kepada WNA secara terselubung, maka causa perjanjian tersebut menjadi tidak halal karena bertentangan dengan norma agraria yang bersifat memaksa.¹³

Lebih jauh, praktik nominee tidak sekadar menimbulkan persoalan keabsahan kontraktual, tetapi juga menyentuh aspek penyelundupan hukum (*fraus legis*). Perjanjian dibuat bukan untuk tujuan yang dibenarkan hukum, melainkan untuk menghindari larangan kepemilikan hak milik oleh WNA.¹⁴ Dalam konstruksi ini, meskipun secara formal hak milik tetap tercatat atas nama WNI, secara substansial terjadi penguasaan oleh pihak asing. Pola demikian menunjukkan adanya penyimpangan terhadap tujuan pembentukan UUPA yang menempatkan tanah sebagai instrumen sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹⁵

Sebagai perbandingan konstruktif, sistem hukum agraria Indonesia sebenarnya telah menyediakan mekanisme yang sah bagi WNA untuk menguasai tanah, yakni melalui Hak Pakai sebagaimana diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya. Hak Pakai memberikan ruang legal bagi WNA untuk memanfaatkan tanah dalam jangka waktu

⁹Nindyo Pramono, *Hukum Perjanjian: Asas, Jenis, Dan Penerapannya Di Indonesia* (2018; Gadjah Mada University Press, n.d.).

¹⁰Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (2019; Kencana, n.d.).

¹¹Muhammad Setya Ady Syarifuddin, "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan," *Notaire* 4, no. 3 (2021): 373, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.

¹²Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional* (Djambatan, 2007).

¹³Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa, 2005).

¹⁴Sumardjono, Maria S.W, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing* (Kompas, 2007).

¹⁵Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 *Hukum Tanah Nasional*.

tertentu tanpa melanggar asas nasionalitas. Dengan demikian, penggunaan perjanjian nominee tidak dapat dibenarkan dengan alasan kebutuhan investasi atau kepastian usaha, karena tersedia instrumen hukum alternatif yang sesuai dengan kerangka normatif agraria nasional.

Berdasarkan analisis tersebut, eksistensi perjanjian nominee dalam konteks kepemilikan hak milik atas tanah tidak dapat dipandang semata-mata sebagai wujud kebebasan berkontrak.¹⁶ Dalam hal perjanjian tersebut dimaksudkan untuk mengalihkan atau memberikan penguasaan hak milik kepada WNA, maka perjanjian tersebut bertentangan dengan asas nasionalitas dan batal demi hukum. Hal ini menegaskan bahwa dalam hierarki norma, ketentuan agraria yang bersifat imperatif harus didahulukan dibandingkan prinsip umum kebebasan berkontrak dalam hukum perdata.

3.2 Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS terkait perjanjian nominee atas kepemilikan tanah oleh WNA

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS secara tegas menyatakan rangkaian perjanjian yang dibuat para pihak sebagai batal demi hukum. Majelis hakim mendasarkan pertimbangannya pada Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA, serta Pasal 1320 dan Pasal 1335 KUHPerdata mengenai causa yang terlarang. Hakim menilai bahwa Akta Sewa Menyewa, Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan bukanlah perjanjian yang berdiri sendiri, melainkan satu konstruksi hukum yang secara substansial bertujuan mengalihkan penguasaan hak milik kepada WNA. Dengan demikian, perjanjian tersebut dikualifikasikan sebagai bentuk *fraus legis*.

Secara normatif, pertimbangan majelis hakim mencerminkan upaya untuk tidak terpaku pada bentuk formal perjanjian, melainkan menilai substansi dan tujuan hukum yang melatarbelakangi rangkaian akta tersebut. Hakim tidak semata-mata mempertimbangkan aspek administratif atau pencatatan kepemilikan atas nama WNI, tetapi menggali hubungan hukum yang sebenarnya terjadi di antara para pihak.¹⁷ Pendekatan demikian dapat dipandang sebagai langkah progresif, karena mengedepankan tujuan fundamental UUPA dalam menjaga kedaulatan agraria nasional dibandingkan sekadar mempertahankan konstruksi kontraktual yang bersifat formalistik.¹⁸

Namun demikian, dari sudut pandang analisis kritis, argumentasi hakim masih cenderung bertumpu pada pendekatan normatif-dogmatis. Putusan belum mengelaborasi secara mendalam parameter atau indikator konkret untuk menentukan kapan suatu

¹⁶R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan* (Sinar Grafika, 2011).

¹⁷Kie, Tan Tong, *Studi Notaris Dan Serba Serbi Praktek Notaris* (Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007).

¹⁸Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional.

rangkaian perjanjian dapat dikategorikan sebagai nominee agreement yang bersifat penyelundupan hukum.¹⁹ Ketiadaan kriteria yang lebih terukur berpotensi menimbulkan inkonsistensi dalam putusan-putusan serupa di kemudian hari, terutama apabila hakim lain hanya berfokus pada formalitas kepemilikan tanpa menggali substansi hubungan para pihak.

Jika dibandingkan dengan sejumlah putusan lain dalam perkara pertanahan yang melibatkan WNA, terdapat kecenderungan bahwa pengadilan pada umumnya menyatakan batal demi hukum perjanjian yang secara nyata bertujuan mengalihkan hak milik kepada pihak asing.²⁰ Hal ini menunjukkan adanya konsistensi dalam menegakkan asas nasionalitas. Akan tetapi, belum terbentuk suatu yurisprudensi yang secara eksplisit merumuskan doktrin nominee dalam konteks agraria, sehingga argumentasi masih bergantung pada interpretasi kasus per kasus.

Implikasi penting dari putusan ini juga menyentuh praktik kenotariatan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perkara tersebut, notaris/PPAT terlibat dalam pembuatan rangkaian akta yang kemudian dinilai sebagai instrumen penyelundupan hukum²¹. Meskipun putusan lebih menitikberatkan pada keabsahan perjanjiannya, secara etik dan profesional muncul pertanyaan mengenai tanggung jawab notaris dalam memastikan bahwa akta yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²² Dalam perspektif hukum perdata, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai atau mengetahui adanya tujuan yang melanggar hukum. Dari sisi kode etik jabatan, notaris juga berkewajiban menolak pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, putusan ini memiliki implikasi preventif bagi notaris/PPAT agar lebih berhati-hati dan tidak sekadar bersikap pasif terhadap kehendak para pihak.

Dengan demikian, meskipun putusan Pengadilan Negeri Denpasar telah mempertegas larangan kepemilikan hak milik oleh WNA dan menunjukkan keberpihakan pada asas nasionalitas, penguatan argumentasi doktrinal dan perumusan kriteria yang lebih sistematis masih diperlukan untuk membentuk konsistensi yurisprudensi. Putusan ini penting sebagai preseden, namun belum sepenuhnya membangun konstruksi hukum yang komprehensif mengenai parameter nominee agreement dalam hukum agraria Indonesia.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

¹⁹Muhamad Erwin, *Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum* (Raja Grafindo Persada, 2011).

²⁰I Putu Eddy Arnwan and I Gusti Ngurah Anom, *TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN TANAH DIBALI DENGAN SISTEM PINJAM NAMA ATAU NOMINEE SYSTEM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS*.

²¹Kie, Tan Tong, *Studi Notaris Dan Serba Serbi Praktek Notaris*.

²²Neonardi and Gunanegara, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee."

Pertama, perjanjian nominee sebagai perjanjian tidak bernama pada prinsipnya dimungkinkan dalam hukum perdata berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Namun, dalam konteks kepemilikan hak milik atas tanah, perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum apabila digunakan untuk mengalihkan atau memberikan penguasaan kepada WNA, karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA serta asas nasionalitas yang bersifat imperatif. Dengan demikian, perjanjian nominee dalam konteks tersebut batal demi hukum. Kedua, dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS, hakim menilai rangkaian akta yang dibuat para pihak sebagai satu konstruksi hukum yang bertujuan melakukan penyelundupan hukum (*fraus legis*). Pertimbangan tersebut menegaskan bahwa larangan kepemilikan hak milik oleh WNA tidak dapat disiasati melalui mekanisme kontraktual. Meskipun demikian, ketiadaan pengaturan eksplisit mengenai perjanjian nominee menunjukkan perlunya penguatan regulasi untuk menjamin kepastian hukum dan konsistensi penegakan hukum agraria nasional.

4.2 Saran

Pemerintah perlu mempertegas regulasi mengenai larangan perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah oleh WNA melalui pembentukan peraturan khusus yang secara eksplisit melarang praktik tersebut agar tercipta kepastian hukum dan menghindari multitafsir. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus lebih berhati-hati serta menolak pembuatan akta yang mengandung unsur *nominee* demi mencegah pelanggaran hukum dan tanggung jawab profesional. Selain itu, masyarakat, khususnya WNI, perlu meningkatkan kesadaran hukum dengan tidak terlibat dalam perjanjian *nominee* karena selain bertentangan dengan hukum positif Indonesia, praktik ini juga berpotensi merugikan diri sendiri serta mengancam prinsip kedaulatan nasional atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali. Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence). Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Amiruddin, and Zainal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. PT. Raja Grafindo Persada, 2019.
- Ayang Afira Anugerahayu, Prandy Arthayoga Louk Fanggi, and Muhammad Rifaldy Setiawan. "Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Pisah Harta: Tinjauan Putusan Verstek Terhadap Harta Bersama." Pt. 493-500. Private Law Universitas Mataram (Mataram) 5 (2025).
- Harsono, Boedi. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional. Djambatan, 2007.
- I Putu Eddy Arnwan, and I Gusti Ngurah Anom. TINJAUAN YURIDIS KEPEMILIKAN

TANAH DIBALI DENGAN SISTEM PINJAM NAMA ATAU NOMINEE SYSTEM BERDASARKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA DAN UNDANG-UNDANG JABATAN NOTARIS. 2, no. 1 (2022).

Jaya Setiabudi. Tata Cara Mengurus Tanah Rumah Serta Segala Perizinannya. Buku Pintar, 2015.

Kie, Tan Tong. Studi Notaris Dan Serba Serbi Praktek Notaris. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

Muhaimin. Metode Penelitian Hukum. Cet.1. Mataran University Press, 2020.

Muhamad Erwin. Filsafat Hukum: Refleksi Kritis Terhadap Hukum. Raja Grafindo Persada, 2011.

Neonardi, Clarine, and Gunanegara Gunanegara. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee." *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 1, no. 4 (2022): 818–32. <https://doi.org/10.59188/jcs.v1i4.112>.

Nindyo Pramono. Hukum Perjanjian: Asas, Jenis, Dan Penerapannya Di Indonesia. 2018; Gadjah Mada University Press, n.d.

Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. 2019; Kencana, n.d.

R. Soeroso. Perjanjian Di Bawah Tangan. Sinar Grafika, 2011.

Subekti. Hukum Perjanjian. Intermasa, 2005.

Sufrianto Y. Hanapi. "Control of Land Rights for Foreign Citizens In Indonesia." *Al-Mizan Jurnal* 13, no. 1 (2017).

Sumardjono, Maria S.W. Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing. Kompas, 2007.

Syarifuddin, Muhammad Setya Ady. "Kedudukan Hukum Dan Keabsahan Kepemilikan Hak Atas Tanah Warga Negara Asing Yang Berasal Dari Pewarisan." *Notaire* 4, no. 3 (2021): 373. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.27056>.