Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana dan Perdata
Volume: 1, Nomor: 3, (2026), September: 826 - 836
Website: https://ejournal.ojs-lppm.com/index.php/Legal/article/view/211
E-ISSN: 3124-8624

TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN NOMINIEE DALAM KEPEMILIKAN TANAH WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA

Gabriella Avril Michiko Mampouw[1], Reynold Simanjuntak[2], Henry Noch Lumenta[3]
Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Negeri Manado, Indonesia [1,2,3]
Corresponding Author: *avrilmampouw@gmail.com[1*], reynoldssimanjuntak@unima.ac.id[2], henrynochlumenta@unima.ac.id[3]*

Info Artikel
Received: *25 Agustus 2026*
Revised : *07 September 2026*
Accepted: *24 September 2026*
Published: *30 September 2026*

Keywords: *Nominee Agreement, Land Ownership, Foreign Nationals, Notarized Deed, Legal Certainty*

Abstract
This study aims to analyze the status of authentic deeds and legal certainty resulting from the practice of nominee agreements (borrowing names) in land ownership by foreign nationals in Indonesia. The research method used is normative legal research employing a statutory approach and a conceptual approach. The results of the study indicate that nominee agreements constitute a form of legal evasion (fraus legis) intended to circumvent the provisions of Article 21(1) of the Basic Agrarian Law (UUPA) regarding the principle of nationality, which explicitly prohibits FNs from owning land under the Freehold title. Based on Articles 1320 and 1337 of the Civil Code (KUHPerdata), this agreement does not meet the objective requirement of a "lawful cause" because its substance conflicts with the law. Therefore, authentic deeds executed before a Notary or a Public Notary (PPAT) in this practice suffer a degradation of probative value and are deemed null and void ab initio. The nominee practice does not provide legal certainty; rather, it creates significant legal risks and triggers administrative, civil, and even criminal liability for the public officials involved.

Kata Kunci*:* Perjanjian *Nominee*, Kepemilikan Tanah, Warga Negara Asing, Akta Autentik, Kepastian Hukum

Abstrak
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan akta autentik serta kepastian hukum akibat praktik perjanjian *nominee* (pinjam nama) dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*) yang bertujuan menghindari ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai asas nasionalitas, yang secara tegas melarang WNA memiliki tanah dengan status Hak Milik. Berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian ini tidak memenuhi syarat objektif berupa "sebab yang halal" karena substansinya bertentangan dengan undang-undang. Oleh karena itu, akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris atau PPAT dalam praktik ini mengalami degradasi kekuatan pembuktian dan dinyatakan batal demi hukum sejak semula. Praktik *nominee* tidak memberikan kepastian hukum, melainkan menimbulkan risiko hukum yang besar serta memicu pertanggungjawaban administratif, perdata, hingga pidana bagi pejabat umum yang terlibat.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.
Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner

PENDAHULUAN

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 merupakan dasar hukum utama dari hukum tanah yang menyebutkan bahwa "Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengandung asas hukum yang bersifat konstitusional dalam konteks hubungan Negara dengan bumi air dan kekayaan alam yang ada di dalamnya. Asas konstitusional dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 disebut asas hak menguasai Negara. Hak menguasai negara adalah suatu kewenangan atau wewenang formal yang ada pada negara dan memberikan hak kepada negara untuk bertindak dalam bidang pemerintahan Negara. Dengan kata lain, wewenang negara tidak hanya berkaitan dengan wewenang pemerintahan semata, akan tetapi meliputi pula semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.[1]

Prinsip hukum konstitusional yang terkandung dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945 ditegaskan kembali dalam undang-undang sebagai peraturan perundang-undangan lebih rendah. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya akan disebut Undang-Undang Pokok Agraria). Dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa "seluruh bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional".

Dalam praktiknya, banyak warga negara asing yang menguasai tanah dengan cara melakukan berbagai macam perjanjian dengan tujuan untuk menguasai tanah atas dasar hak milik. Perjanjian tersebut disebut juga sebagai perjanjian nominee. Perjanjian nominee ini dibuat secara akta notariil, yaitu terjadinya perjanjian pinjam nama oleh orang asing dalam pembelian suatu tanah atau lahan dengan menggunakan nama warga negara Indonesia. Dengan kata lain suatu perjanjian nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan warga negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai atau memiliki tanah hak milik secara *de*

[1] Aminuddin Ilmar, *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2012, hlm. 24

facto, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut diatas namakan warga negara Indonesia. Dengan kata lain, warga negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing (*nominee*)[2]

Ada beberapa kasus seperti di Bali yang banyak terjadi sebagai bukti upaya orang asing untuk memiliki tanah di Indonesia. Kasus tersebut menyebutkan warga negara asing melakukan kesepakatan atau perjanjian dengan warga negara Indonesia untuk memegang status hak milik atas tanah yang diperjanjikan. Secara administratif tanah hak milik tersebut terdaftar atas nama warga negara Indonesia namun pada faktanya warga negara asing tersebut mengelola dan menguasai tanah hak milik tersebut. Penguasaan tanah oleh warga negara asing awalnya dilakukan dengan pemberian modal atau uang kepada warga negara Indonesia untuk membeli sebidang tanah. Untuk menjamin kepentingan hukum warga negara asing tersebut maka dibuatlah perjanjian antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing melalui akta notarill di hadapan Notaris. Warga negara asing dan warga negara Indonesia bersama-sama membuat akta pernyataan yang menyatakan bahwa seluruh biaya pembelian atas tanah berasal dari warga negara asing sehingga kepemilikan penuh berada di tangan warga negara asing tersebut.

Cara yang dilakukan warga negara asing untuk menguasai tanah di Indonesia dengan menggunakan perjanjian pinjam nama dengan warga negara Indonesia. Praktik perjanjian nominee sering di pakai oleh warga Negara asing dalam upaya penguasaan tanah di Indonesia. Berdasarkan uraian tersebut di atas peneliti tertarik melakukan penulisan hukum dengan judul "Tinjauan Yuridis Perjanjian Nominiee dalam Kepemilikan Tanah Warga Negara Asing di Indonesia".

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian secara ilmiah dilakukan oleh manusia untuk menyalurkan hasrat ingin tahu yang telah mencapai taraf ilmiah, disertai dengan suatu kenyataan bahwa setiap gejala akan dapat ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya. Jenis penelitian skripsi ini adalah penelitian normatif. Banyak sarjana yang telah menjelaskan pemahaman terhadap penelitian Hukum Normatif, lebih lanjut dikemukakan oleh Pieter Mahmud Marzuki penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip prinsip hukum maupun doktrin doktrin hukum guna menjawab isu hukum.yang dihadapi. Penelitian hukum ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai perspektif dalam menyelesaikan masalah masalah yang dihadapi, sehingga jawaban yang

[2] Maria S.W. Sumardjono, *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee*, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar, 2012, hlm. 2.

diharapkan dalam penelitian adalah benar. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hasil yang diperoleh didalam penelitian hukum sudah mengandung nilai.[3]

Untuk kajian dogmatik hukum, kajiannya dilakukan terhadap Praktek Perjanjian Nominiee yang di lakukan untuk penguasaan hak milik atas tanah di Indonesia. Untuk teori hukum yang digunakan dilakukan telaah sebagai pisau analis adalah teori kepastian hukum.

Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang dipakai dalam penelitian ini disesuaikan dengan penelitian yang dilakukan, dimana penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Di dasarkan pada isu hukum yang ada dalam penelitian ini, maka penelitian ini menggunakan pendekatan yaitu:

1. Pendekatan perundang undangan (statuta approach) dipakai untuk menelaah semua peraturan perundang undangan dan regulasi yang berkaitan dengan Kepemilikan Tanah dan Perjanjian Nominiee.
2. Pendekatan konsep (coneptual approach) dipakai untuk mempelajari konsep-konsep atau doktrin-doktrin yang berkembang terkait dengan Perjanjian Nominiee dan kepemilikan tanah. Dengan mempelajari konsep konsep tersebut maka peneliti mampu membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu hukum dalam penelitian.

Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang dibutuhkan dalam jenis penelitian ini berupa bahan hukum baik hukum primer, bahan hukum sekumder maupun bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau rislah dalam peraturan perundang-undangan. Bahan hukum primer meliputi UUD NRI Tahun 1945 dan peraturan perundang undangan antara lain:

1. Kitab Undang-undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria

Sedangkan Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini adalah: Jurnal Hukum, buku buku referensi, skripsi. Bahan Hukum Tersier terdiri Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia dan Ensiklopedia.

Teknik Penelusuran Bahan Hukum

Teknik penelusuran hukum primer dan bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara studi

[3] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta; Pranada Media, 2005), hlm 29.

literatur (kajian pustaka) dan searching internet serta inventarisasi peraturan perundang-undanganyang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas, kemudian peraturan perundang undangan tersebut dikelompokan berdasarkan hirarkinya. Bahan hukum yang telah diperoleh kemudian dipelajari, diedit dan dikelompokan serta dianalis sesuai dengan rumusan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini.

Teknik Analisa Bahan Hukum

Setelah semua bahan hukum terkumpul, kegiatan selanjutnya yang dilakukan adalah melakukan analis terhadap bahan hukum primer dan sekunder yang telah di peroleh. Adapun teknik analis dalam penelitian ini dilakukan secara perspektif analistis, yang bertujuan untuk menghasilkan apa yang seharusnya sebagai esensial dalam penelitian hukum yang berpegang pada karakter ilmu hukum sebagai ilmu serapan. Hasil analistis menggunakan logika hukum, argumentasi hukum dan asas asas hukum yang akan menghasilkan kesimpulan atau conclucion sebagai jawaban atas rumusan masalah dalam penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Akta Autentik Akibat Praktek Nominee Atas Suatu Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia

Kedudukan akta autentik akibat praktik *nominee* dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia masih menjadi persoalan hukum yang menimbulkan berbagai perdebatan, khususnya dalam bidang hukum pertanahan dan kenotariatan. Permasalahan tersebut muncul karena adanya pertentangan antara kekuatan hukum akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki nilai pembuktian sempurna dengan substansi perjanjian *nominee* yang bertentangan dengan ketentuan hukum agraria nasional. Dalam sistem hukum Indonesia, akta autentik menempati posisi yang sangat penting karena dianggap sebagai alat bukti tertulis yang paling kuat dalam hukum perdata. Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat.[4] Oleh karena itu, suatu akta dapat dikategorikan sebagai akta autentik apabila memenuhi syarat formal tertentu, baik dari segi bentuk, tata cara pembuatannya, maupun kewenangan pejabat yang membuatnya. Dalam bidang pertanahan, pejabat yang memiliki kewenangan tersebut adalah notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan adanya akta autentik, suatu

[4] Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

hubungan hukum diharapkan memperoleh kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat. Namun, keberadaan akta autentik tidak hanya dinilai dari aspek formal semata, melainkan juga harus memperhatikan substansi atau isi perjanjian yang dituangkan di dalamnya.

Dari sudut pandang kepastian hukum, praktik *nominee* justru menimbulkan posisi yang tidak aman bagi para pihak, terutama warga negara asing. Hal ini disebabkan karena secara formal sertifikat tanah tetap terdaftar atas nama warga negara Indonesia. Apabila terjadi sengketa, pengadilan pada umumnya akan mengakui pihak yang tercantum dalam sertifikat sebagai pemilik sah tanah tersebut. Akibatnya, warga negara asing berpotensi kehilangan seluruh hak ekonominya atas tanah yang telah dibeli melalui sistem *nominee*. Penelitian Wahyuni Hartono mengenai kepastian hukum jual beli tanah berdasarkan perjanjian *nominee* menunjukkan bahwa perlindungan hukum hanya diberikan kepada pihak yang secara sah tercatat dalam sertifikat hak atas tanah.[155] Dengan demikian, praktik *nominee* tidak memberikan kepastian hukum, melainkan justru menciptakan risiko hukum yang besar bagi para pihak.

Selain menimbulkan persoalan hukum, praktik *nominee* juga berdampak terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat. Penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui sistem *nominee* dapat menyebabkan kenaikan harga tanah secara tidak wajar, khususnya di kawasan wisata seperti Bali. Kondisi ini berdampak pada semakin sulitnya masyarakat lokal memperoleh akses terhadap tanah dan tempat tinggal. Selain itu, apabila praktik *nominee* dibiarkan berkembang, hal tersebut berpotensi mengancam kedaulatan negara di bidang agraria. Oleh karena itu, larangan terhadap praktik *nominee* tidak hanya didasarkan pada alasan yuridis semata, tetapi juga berkaitan dengan perlindungan kepentingan nasional dan kesejahteraan masyarakat Indonesia.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa kedudukan akta autentik akibat praktik *nominee* atas kepemilikan hak atas tanah di Indonesia pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang sempurna karena substansi perjanjiannya bertentangan dengan hukum agraria nasional. Meskipun secara formal akta *nominee* dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan memenuhi syarat sebagai akta autentik, secara materiil akta tersebut mengandung unsur penyelundupan hukum yang melanggar asas nasionalitas dalam UUPA. Oleh sebab itu, akta *nominee* dapat dinyatakan batal demi hukum, kehilangan kekuatan pembuktian sempurna, atau mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan. Pengadilan di Indonesia pada umumnya menolak memberikan perlindungan hukum terhadap praktik *nominee* karena dianggap bertentangan dengan ketertiban umum dan kepentingan

[5] Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. Amanna Gappa, 30(1), 35–46. Retrieved from https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/21305

nasional. Dengan demikian, akta autentik tidak dapat dijadikan sarana untuk melegitimasi perbuatan hukum yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Kepastian Hukum Perjanjian Nominee Atas Suatu Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing

Kepastian hukum terhadap perjanjian *nominee* dalam kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing masih menjadi persoalan yang terus mendapat perhatian dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Permasalahan tersebut muncul karena adanya perbedaan antara kepemilikan tanah secara formal dengan penguasaan secara nyata. Dalam praktik *nominee*, warga negara asing menggunakan nama warga negara Indonesia sebagai pemegang hak milik untuk menghindari larangan kepemilikan hak atas tanah oleh pihak asing sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara administratif, sertifikat hak milik dicatat atas nama warga negara Indonesia, tetapi penguasaan dan manfaat ekonomis tanah tersebut sesungguhnya berada di tangan warga negara asing. Keadaan ini menimbulkan persoalan kepastian hukum karena hubungan hukum yang terjadi tidak sesuai dengan data yang tercantum dalam dokumen resmi pertanahan. Dalam sistem hukum agraria Indonesia, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA, yang menyatakan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.[6] Oleh sebab itu, setiap hak atas tanah harus memiliki subjek, objek, dan status hukum yang jelas agar dapat memberikan perlindungan hukum yang optimal kepada pemegang haknya.

Kepastian hukum terhadap perjanjian *nominee* juga perlu dilihat dari tujuan pembentukan hukum agraria nasional. UUPA dibentuk untuk menciptakan sistem hukum pertanahan yang menjamin keadilan sosial, kesejahteraan rakyat, serta perlindungan terhadap tanah sebagai sumber kehidupan bangsa Indonesia. Apabila praktik *nominee* dibiarkan berkembang tanpa pengawasan, maka tujuan tersebut dapat terganggu karena penguasaan tanah oleh pihak asing akan semakin meluas secara terselubung. Di beberapa daerah wisata seperti Bali, praktik *nominee* bahkan menyebabkan kenaikan harga tanah secara signifikan sehingga masyarakat lokal kesulitan memperoleh akses terhadap tanah dan tempat tinggal. Oleh sebab itu, pelarangan praktik *nominee* tidak hanya bertujuan menjaga kepastian hukum, tetapi juga melindungi kepentingan nasional dan kedaulatan negara di bidang agraria.

[6] Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Di sisi lain, terdapat pendapat yang mencoba membenarkan praktik *nominee* dengan mendasarkan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.[7] Menurut asas tersebut, para pihak bebas membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Akan tetapi, kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan yang bersifat absolut. Negara tetap memiliki kewenangan untuk membatasi isi dan tujuan suatu perjanjian demi melindungi kepentingan umum. Dalam konteks hukum agraria Indonesia, pembatasan tersebut diwujudkan melalui larangan kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Oleh karena itu, asas kebebasan berkontrak tidak dapat dijadikan dasar pembenar bagi praktik *nominee* karena substansinya bertentangan dengan hukum yang bersifat memaksa.

Berdasarkan berbagai putusan pengadilan dan hasil penelitian hukum, dapat dipahami bahwa kepastian hukum perjanjian *nominee* atas kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing pada dasarnya sangat lemah. Walaupun secara formal dibuat dalam bentuk akta autentik dan didukung oleh berbagai dokumen hukum, secara materiil perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan UUPA dan asas nasionalitas. Akibatnya, perjanjian *nominee* dapat dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Dalam praktik peradilan, perlindungan hukum pada umumnya diberikan kepada pihak yang secara resmi tercatat dalam sertifikat hak atas tanah. Oleh sebab itu, warga negara asing yang menggunakan sistem *nominee* berada dalam posisi yang rentan dan tidak memperoleh jaminan kepastian hukum yang memadai.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian *nominee* tidak mampu memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh warga negara asing di Indonesia. Meskipun praktik tersebut sering digunakan untuk menghindari pembatasan hukum agraria, keberadaannya tetap dianggap bertentangan dengan ketentuan UUPA dan asas nasionalitas. Kepastian hukum dalam bidang pertanahan hanya dapat terwujud apabila kepemilikan dan penguasaan tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku serta didaftarkan secara sah melalui sistem pendaftaran tanah nasional. Oleh karena itu, praktik *nominee* pada dasarnya tidak dapat dijadikan sarana yang sah bagi warga negara asing untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia.

[7] Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

SIMPULAN

1. Secara formal, akta autentik dalam praktik *nominee* dibuat oleh pejabat berwenang. Namun secara materiil, akta ini merupakan penyelundupan hukum yang melanggar asas nasionalitas UUPA, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum sempurna. Akibat pelanggaran substansi terhadap hukum agraria nasional ini, akta *nominee* dapat batal demi hukum, kehilangan kekuatan pembuktian, atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Karena bertentangan dengan ketertiban umum dan kepentingan nasional, pengadilan di Indonesia umumnya menolak memberikan perlindungan hukum terhadap praktik tersebut. Kesimpulannya, akta autentik tidak dapat dijadikan instrumen untuk melegitimasi perbuatan hukum yang melanggar peraturan perundang-undangan
2. Kepastian hukum perjanjian *nominee* harus merujuk pada tujuan UUPA, yaitu menciptakan sistem pertanahan yang menjamin keadilan sosial, kesejahteraan rakyat, dan perlindungan kedaulatan agraria nasional. Pembiaran praktik ini berdampak negatif, seperti penguasaan tanah secara terselubung oleh Warga Negara Asing (WNA) dan lonjakan harga tanah di daerah wisata yang menyulitkan masyarakat lokal. Meskipun asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata sering dijadikan dasar pembenar, asas ini tidak bersifat absolut. Negara berwenang membatasi perjanjian demi kepentingan umum, termasuk melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA. Karena substansinya menyelundupi hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), asas kebebasan berkontrak gugur sebagai dasar pembenar. Berdasarkan putusan pengadilan dan penelitian hukum, kepastian hukum perjanjian *nominee* sangat lemah. Walaupun formalitasnya menggunakan akta autentik, secara materiil perjanjian ini bertentangan dengan UUPA dan asas nasionalitas, sehingga berakibat batal demi hukum. Secara yurisprudensi, perlindungan hukum hanya diberikan kepada nama yang tercatat resmi dalam sertifikat. Dengan demikian, praktik *nominee* tidak dapat menjadi sarana sah bagi WNA untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sekaligus menempatkan posisi WNA pada kondisi yang sangat rentan tanpa jaminan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Arba, H.M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Garner, Bryan A. 1999. *Black's Law Dictionary*. Seventh Edition. St. Paul Minn: West Group.

Ilmar, Aminuddin. 2012. *Hak Menguasai Negara Dalam Privatisasi BUMN*. Jakarta: Kencana

Prenada Media Group.

Kansil, C.S.T. 2009. *Kamus Istilah Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka.

Kolopaking, Anita D.A. 2013. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Cetakan ke-1. Bandung: PT. Alumni.

Manan, Bagir dan Kuntanan Magnar. 2017. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara*. Bandung: PT. Alumni.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Pranada Media.

Notohamidjojo, O. 2011. *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*. Salatiga: Griya Media.

Poerwadarminta, W.J.S. 2006. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Edisi Ketiga. Jakarta: Balai Pustaka.

Rahardjo, Satjipto. 2012. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Roestamy, Martin. 2011. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing (Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan)*. Cetakan ke-1. Bandung: PT. Alumni.

Ruchyat, Edy. (Tanpa Tahun). *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*. Bandung: Alumni.

Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Surabaya: Kencana.

B. Peraturan Perundang-Undangan & Naskah Akademik

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Hak Atas Tanah, 2012, Jakarta.

C. Jurnal, Makalah, dan Hasil Penelitian

Agustina, Ajeng Ana dan Farida Nurun Nazah. 2025. "Status Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah oleh WNA Akibat Perjanjian Nominee Dengan WNI." *Jurnal Media Hukum*, Vol. 13 No. 2.

Arnwan, I Putu Eddy dan I Gusti Ngurah Anom. 2022. "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Tanah di Bali dengan Sistem Pinjam Nama atau Nominee System Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Hukum Mahasiswa*, Vol. 2 No. 1: 66-93.

Dalem, Anak Agung Gede Kresna dan I Made Sarjana. 2025. "Pembuktian Akta Perjanjian Yang Terdapat Substansi Nominee Berkaitan Dengan Penguasaan Hak Milik." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 10 No. 02: 306.

Halilah, Siti dan Fakhrurrahman Arif. 2021. "Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli." *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4 No. II: 56-65.

Hartono, Wahyuni. 2022. "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee." *Amanna Gappa*, Vol. 30 No. 1: 35–46.

Khairunnisa dan Mohamad Fajri Mekka Putra. 2022. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing." *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam*, Vol. 7 No. 2.

Nisandra, Lughelsa Wiliang, Komang Febrinayanti Dantes, dan I Wayan Lasmawan. 2023. "Perjanjian Nominee dalam Bentuk Akta Notariil Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah di Indonesia (Studi Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr)." *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 6 No. 1: 404-417.

Permatasari, Novita, Rudi Mulyanto, dan Irwan Kurniawan Soetijono. 2025. "Keabsahan Perjanjian Nominee Atas Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing." *AMAR: Jurnal Ilmiah Hukum*, Vol. 3 No. 1.

Siregar, Muhammad Takkas. 2020. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Atas Nama Anak Yang Bersumber Dari Nominee Akta (Studi Putusan Nomor: 433K PDT 2016)." *Recital Review*, Vol. 2 No. 2: 22-38.

Sumardjono, Maria S.W. 2012. "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee." *Makalah*. Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar.

Widjadja, Gunawan. 2008. "Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik." *Jurnal Hukum dan Pasar Modal*, Vol. III Edisi 4: 43-75.

Wijaya, Tata. 2014. "Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam kaitannya dengan putusan kepailitan pengadilan niaga." *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 14 No. 2: 217-226.

Yuniyanti, Salma Suroyya, Fitri Aulia, Pingki Mulkiyah, dan Rismawati Putri. 2025. "Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Pada Perjanjian Nominee Ditinjau Dari Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 10 No. 03: 489–504.

D. Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433K/PDT/2016.

Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr.