

# Jurnal Media Hukum

Vol. 13 Nomor 2, September 2025

Doi : 10.59414/jmh.v13i2.1023

## Status Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah oleh WNA Akibat Perjanjian *Nominee* Dengan WNI (Studi Putusan Nomor 144/Pdt/2021/Pt.Dps)

Ajeng Ana Agustina<sup>1\*</sup> Farida Nurun Nazah<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Program studi hukum, Fakultas Hukum, Universitas Esa Unggul, Jakarta Barat

<sup>\*</sup>[anaagustina0505@student.esaunggul.ac.id](mailto:anaagustina0505@student.esaunggul.ac.id)

### Article

#### Kata kunci:

Hak Milik Atas Tanah;  
Perjanjian Nominee;  
Warga Negara Asing

#### Keywords:

Foreign Nationals; Land  
Ownership Rights;  
Nominee Agreement

### Abstrak

Penggunaan nama pinjaman oleh warga negara asing (WNA) untuk memperoleh kepemilikan tanah di Indonesia dikenal sebagai praktik *nominee agreement*. Praktik ini kerap dianggap sebagai strategi untuk menghindari pembatasan hukum yang melarang WNA memiliki tanah dengan status hak milik. Keabsahan hukum dari perjanjian semacam ini menimbulkan perdebatan, terlebih dalam kaitannya dengan kasus hukum No: 144/PDT/2021/PT DPS yang turut ditelaah pada penelitian ini, termasuk konsekuensi dari kepemilikan tanah oleh WNA akibat perjanjian yang tidak sah. Penelitian ini memakai pendekatan yuridis normatif, dengan menelaah kasus konkret serta ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Untuk menganalisis permasalahan, digunakan teori perjanjian dan teori kepastian hukum. Temuan dalam studi ini mengindikasikan bahwa perjanjian nominee tergolong sebagai bentuk pelanggaran hukum, karena bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960) yang secara tegas membatasi hak milik tanah hanya bagi WNI. Selain itu, perjanjian semacam ini mengandung unsur penyimpangan tujuan yang menunjukkan adanya niat tidak baik dari para pihak. Akibat hukum dari praktik tersebut adalah pembatalan hak atas tanah yang diperoleh secara tidak sah, dan pengembalian status tanah tersebut kepada negara. Dengan demikian, perjanjian nominee dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi unsur sahnyanya perjanjian, khususnya terkait dengan tujuan yang dibenarkan oleh hukum.

### Abstract

*The practice of utilizing a nominee agreement by foreign people to acquire land rights in Indonesia is referred to as a nominee agreement. This is one approach to deceive foreigners into owning land with freehold status. The queries involve the validity of nominee agreements related to property ownership rights owned by foreign nationals, as well as the judge's considerations in case Number: 144/PDT/2021/PT DPS and the implications of the invalidity of such agreements on land ownership rights for foreign persons. This study employs the normative juridical research method utilizing both a case approach and a statutory approach. The theory of agreement and the idea of legal certainty serve*

*as analytical instruments for addressing issues pertaining to nominee agreements. The study's findings indicate that nominee agreements are classified as legal smuggling due to their violation of rules and regulations, particularly Law Number 5 of 1960 regarding the Principles of Agrarian Law, which governs the criteria for land ownership rights. Nominee agreements indicate a divergence from the intentions of parties acting in bad faith and may result in legal ramifications for property ownership rights that are legally banned. This study concludes that the nominee agreement is deemed invalid due to its failure to satisfy the criteria for a valid agreement, specifically the absence of a lawful cause. Consequently, the land rights acquired through the nominee agreement are rendered null and void by law, necessitating the return of the land to the state.*

## PENDAHULUAN

Tanah memiliki nilai jual yang menarik terutama di kota-kota besar karena harganya yang akan terus naik.<sup>1</sup> Hal ini membuat masyarakat Indonesia berlomba-lomba menjadikan tanah sebagai sarana investasi, begitupun dengan Warga Negara Asing (WNA).<sup>2</sup> Selain sebagai sarana investasi, tidak sedikit WNA yang menetap di Indonesia untuk keperluan lain, seperti bekerja dan menempuh Pendidikan.<sup>3</sup> Hal ini juga yang menyebabkan kebutuhan atas tanah di Indonesia semakin meningkat.<sup>4</sup>

Negara memiliki kewenangan penuh untuk melakukan pengaturan perihal hak atas tanah di Indonesia, pernyataan tersebut sesuai amanah yang tertuai pada Pasal 33 UUD 1945.<sup>5</sup> Selain itu hak kepemilikan atas tanah juga dijelaskan pada “Pasal 9 ayat (1)” jo. “Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960” mengenai Pertanahan, yang kemudian dikenal dengan UUPA.<sup>6</sup> Ketiga pasal tersebut mengatur tentang fakta bahwasanya status hak milik tanah WNI saja yang boleh memiliki, dan mengatur hak milik atas tanah tidak diperbolehkan untuk dipindahkan oleh WNI kepada WNA, baik dengan cara langsung ataupun tidak langsung adalah tidak sah menurut hukum.

Secara khusus, syarat sah status hak milik tanah bagi WNA di Indonesia tidak diperbolehkan, akan tetapi WNA tersebut masih dapat menggunakan properti di Indonesia dengan status hak pakai sesuai ketentuan Pasal 42 huruf b UUPA, dan hak sewa sesuai ketentuan Pasal 45 UUPA.<sup>7</sup> Penjelasan Pasal diatas Pasal 42 dan 45

<sup>1</sup> K. R. Putri, T. Handayani, and S. Suparto, “Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah Oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT.G/PN GIN Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan,” *Jurnal Global Ilmiah*, 7, no. 9 (2023).

<sup>2</sup> Putri, Handayani, and Suparto.

<sup>3</sup> Putri, Handayani, and Suparto.

<sup>4</sup> Putri, Handayani, and Suparto.

<sup>5</sup> K. Khairunnisa and M. F. M. Putra, “Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan,” *Jurnal Hukum dan Politik Islam*, 7, no. 2 (2022): 151–172., <https://doi.org/10.35673/ajmpi.v7i2.2655>.

<sup>6</sup> F. Fithrah, “Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee,” *Kertha Semaya: Jurnal Ilmu Hukum*, 8, no. 12 (2020): 1862–1874., <https://doi.org/10.24843/ks.2020.v08.i12.p04>.

<sup>7</sup> Putri, Handayani, and Suparto, “Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah Oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT.G/PN GIN Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan.”

UUPA, WNA hanya boleh mempunyai hak pakai, hak sewa dan hak milik atas sarusun dan rumah tinggal. Badan hukum asing yang punya ijin resmi juga dapat memperoleh hak milik atas sarusun.<sup>8</sup>

Penelitian ini didasarkan pada studi kasus “Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 144/PDT/2021/PT DPS”, yang menguatkan “Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.DPS”. Dalam putusan tersebut, ditemukan adanya fakta hukum yang melibatkan Elizabeth Sihombing Adalah seorang warga negara asing yang menikah dengan warga negara Indonesia yang melawan Desak Nyoman Karmini. Setelah suami dari Elizabeth Sihombing meninggal dunia, sebidang tanah dengan status hak milik Nomor: 1832/Desa Sudimara, seluas 5.182 m<sup>2</sup>, telah diwariskan atau ditinggalkan. Status kepemilikan atas tanah tersebut diawali dengan adanya perjanjian *nominee* antara mendiang suami Elizabeth Sihombing dengan WNA yang bernama Luciano Lazarin. Perjanjian *nominee* ini terbentuk atas dasar asas kepercayaan, dimana WNA membeli tanah di Sudimara Denpasar atas nama mendiang suami Elizabeth Sihombing.

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian pinjam nama yang merupakan upaya WNA untuk menyelundupkan hak kepemilikan tanah oleh WNI kepada WNA di Indonesia. WNA menggunakan nama warga negara Indonesia saat membeli tanah tersebut, sehingga terlihat seolah oleh tanah tersebut dimiliki oleh warga negara Indonesia.<sup>9</sup>

Dengan adanya kasus yang penulis uraikan diatas, penelitian ini bertujuan untuk memperdalam pengetahuan penulis dalam Ilmu Hukum khususnya mengenai “Status Hukum Hak Kepemilikan Atas Tanah Oleh WNA Akibat Perjanjian *Nominee* Dengan WNI berdasarkan Studi Putusan Nomor: 144/PDT/2021/PT.DPS. Dimana perjanjian *nominee* adalah merupakan salah satu tindakan penyelundupan hukum melanggar peraturan perundang undangan di Indonesia namun pada kenyataannya masih banyak terjadi di Indonesia.

Fokus penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi masalah-masalah hukum yang muncul, mengkaji legalitas perjanjian *nominee*, serta mengeksplorasi dampaknya terhadap prinsip-prinsip keadilan dan perlindungan hukum dalam sistem agrarian Indonesia. Pemilihan Putusan Nomor: 144/PDT/2021/PT DPS sebagai fokus studi kasus dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi ilmiah yang bernilai, khususnya dalam mengembangkan wacana dan

---

<sup>8</sup> R. Ada and A Safik, “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022).,” *UnesLawReview*, 6, no. 2 (2024): 7624–7636., <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.

<sup>9</sup> E. Aristo, K. M. Arifin, and C. S. Lie, “Pembatalan Hak Atas Tanah Objek Nominee Agreement.,” *LexJurnalica*, 18, no. 3 (2021): 264–275., <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v18i3.4855>; S. R. Slamet, Z. Judge, and H. Arianto, “Indikasi Perjanjian Nominee Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perjanjian Ditinjau Dari Keabsahan Dan Kekuatan Mengikatnya.,” *LexJurnalica*, 20(3), 310. Retrieved from [https://Digilib.Esaunggul.Ac.Id/UEU-Journal-11\\_4482/31458/Hukum-Perjanjian-Internasional-Pentingnya-Definisi-Untuk-Memahami](https://Digilib.Esaunggul.Ac.Id/UEU-Journal-11_4482/31458/Hukum-Perjanjian-Internasional-Pentingnya-Definisi-Untuk-Memahami), 2023.

pemahaman di bidang hukum agraria. Urgensi dan relevansi kajian yang diusung, sekaligus mempertegas kontribusi penelitian terhadap upaya memperkuat landasan hukum agrarian di Indonesia dalam menghadapi tantangan globalisasi dan praktik-praktik hukum yang kompleks.

## METODE

Metode yuridis normatif diterapkan dalam penelitian ini dengan pendekatan perundang-undangan yang menjadi dasar dapat dilakukannya penelitian, mengumpulkan kemudian menelusuri dokumen yang memiliki hubungan dengan objek pengamatan dan membuat kutipan melalui sumber data sekunder yang terdiri dari aturan undang-undang, teori pustaka dari berbagai sumber meliputi buku, jurnal ilmiah atau informasi dari internet yang relevan.<sup>10</sup> Pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus digunakan karena peneliti menganalisis KUHPer, UUPA, dan Putusan Pengadilan Nomor: 144/PDT/2021/PT DPS.<sup>11</sup> Selanjutnya, perolehan data digunakan untuk melakukan analisis kualitatif, yang mana berguna untuk menginterpretasi seluruh data secara mendalam seperti yang biasa dilakukan dalam penelitian hukum normatif dan hasilnya berupa pernyataan yang mendeskripsikan data yang telah dianalisis tersebut.<sup>12</sup>

## PEMBAHASAN

### **Perjanjian *nominee* terkait hak kepemilikan atas tanah di Indonesia oleh WNA**

#### **1. Tinjauan tentang hukum perjanjian**

Perjanjian, yang dalam bahasa Inggris disebut 'contracts' dan dalam bahasa Belanda 'overeenkomsten', ditetapkan pada Pasal 1313 KUH Perdata. Subekti dalam teorinya, menjelaskan bahwa perjanjian merujuk pada sebuah kejadian yang mana seseorang merasa dirinya terikat dengan seseorang ataupun dua pihak yang secara bersamaan sepakat untuk melakukan sesuatu hal, kejadian ini menciptakan

---

<sup>10</sup> A. Fitria, "Kedudukan Beneficial Owner Dalam Perseroan Terbatas Dalam Hukum Positif Di Indonesia.," *LexJurnalica*, 19, no. 1 (2022): 70–82.; E. Jonaedi and P. Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris (Edisi Kedua). Kencana (2nd Ed., Vol. 2).* (Jakarta: Kencana., 2016); F. N. Nazah and J. M. Muslimin, "The Judges Legal Reasoning On Child Welfares Perspective In The Hadanah Cases At Banten Religious Courts.," 2024; J. Tanulmihardja and F. Slamet, "Pengaruh Pendidikan Kewirausahaan, Dukungan Sosial, Dan Efikasi Diri Terhadap Intensi Berwirausaha Mahasiswa Di Jakarta.," *Jurnal Manajerial Dan Kelwirausahaan*, 5(2), 419–., 2023.

<sup>11</sup> Nazah and Muslimin, "The Judges Legal Reasoning On Child Welfares Perspective In The Hadanah Cases At Banten Religious Courts."

<sup>12</sup> Fitria, "Kedudukan Beneficial Owner Dalam Perseroan Terbatas Dalam Hukum Positif Di Indonesia.,"; F. N. Nazah, S. Bahri, and D. N. F. Ahmad, "The Support System Synergy on Working Productivity From The Perspective of Economic Sharia Law.," *Indonesian Journal of Law and Policy Studies*, 3, no. 2 (2022): 160–174.; Slamet, Judge, and Arianto, "Indikasi Perjanjian Nominee Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perjanjian Ditinjau Dari Keabsahan Dan Kekuatan Mengikatnya."

hubungan hukum yang dikenal sebagai perikatan.<sup>13</sup> Perjanjian menjadi sumber utama yang menghasilkan perikatan.<sup>14</sup>

*Pasal 1320 KUHPer*, telah menetapkan syarat keabsahan perjanjian, yaitu sepakat, cakap, sebuah hal tertentu, dan sebuah sebab yang halal.<sup>15</sup> Sehubungan dengan hal tersebut, pada poin ke-1 serta ke-2 termasuk sebagai syarat subjektif, sementara untuk poin ke-3 serta ke-4 termasuk sebagai syarat objektif. Apabila sebuah perjanjian dibuat tanpa melengkapi poin ke-1 serta ke-2, perjanjian yang dibuat akan menjadi "*dapat dibatalkan*" (*vernietigbaar, voidable*). Namun, apabila poin ke-3 serta ke-4 tidak dilengkapi, perjanjian yang dibuat akan secara otomatis "*batal demi hukum*"<sup>16</sup>. Asas-asas perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPer telah diatur, yaitu meliputi asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik.<sup>17</sup>

Terdapat dua jenis perjanjian, adapun di antaranya adalah:

- a. Perjanjian Nominaat termuat pada KUH Perdata, yang mengatur tentang perjanjian untuk perdamaian, penangguhan utang, pemberian kuasa, pinjam meminjam, pinjam pakai, penitipan barang, hibah, persekutuan perdata, sewa menyewa, dan tukar menukar.
- b. Perjanjian Innominaat, atau yang dikenal sebagai perjanjian *nominee*, pada jenis ini tidak dicantumkan di KUH Perdata, namun perjanjian ini muncul serta berkembang di tengah Masyarakat.<sup>18</sup>

## 2. Tinjauan Kepemilikan Atas Tanah

Dalam Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), telah dijelaskan berbagai jenis hak atas tanah, antara lain hak membuka tanah, hak guna bangunan (HGB), hak sewa, hak pakai, hak milik, hak memungut hasil hutan, serta hak guna usaha. Sementara itu, ketentuan mengenai hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 UUPA, yang menegaskan bahwa hak tersebut merupakan hak atas tanah yang paling kuat, turun-temurun, dan sepenuhnya dimiliki oleh pemegang hak (Zaman, 2016). UUPA juga mengatur pengelompokan subjek hukum, yang terdiri dalam 3 kelompok, yakni hak milik oleh lembaga keagamaan dan sosial, hak milik oleh badan hukum, dan hak milik oleh pribadi.<sup>19</sup>

<sup>13</sup> S. Subekti, "Aneka Perjanjian (11th Ed.). Bandung: PT Citra Aditya Bakti.," 2014.

<sup>14</sup> M. Febriyanti and A. S. Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee.," *Mavisha : Law Adn Society Journal*, 1, no. 1 (2024): 45–59.; Subekti, "Aneka Perjanjian (11th Ed.). Bandung: PT Citra Aditya Bakti."

<sup>15</sup> Subekti, "Aneka Perjanjian (11th Ed.). Bandung: PT Citra Aditya Bakti."

<sup>16</sup> H. Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan (5th Ed.)*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti., 2019); D. S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan (Revisi Kelima)*. (Bandung: Penerbit Nuansa Aulia., 2019).

<sup>17</sup> Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan (5th Ed.)*.

<sup>18</sup> Budiono; Febriyanti and Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee."

<sup>19</sup> N. Zaman, *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. (Bandung: PT Refika Aditama., 2016).

Kemudian Pasal 22 UUPA, menjelaskan ada 3 cara untuk mendapatkan hak milik, yaitu:

- a. Hak milik dapat terjadi berdasarkan hak adat, namun juga memerlukan pengaturan oleh tata aturan Pemerintah;
- b. Hak milik dapat terjadi karena pemerintah menetapkan sebuah cara memperolehnya, serta membentuk syarat khusus sesuai dengan tata aturan yang berlaku;
- c. Hak milik dapat terjadi dikarenakan adanya ketetapan pada undang-undang<sup>20</sup>

Sehubungan dengan Pasal 27 UUPA, hak dapat terhapus, jika terjadi:

- a. Tanah yang sebelumnya telah memiliki hak, berpindah untuk Negara yang diakibatkan oleh adanya penyerahan hak secara sukarela, tanah ditelantarkan atau kepemilikan hak telah dicabut dan karena adanya pengaturan "*Pasal 21 ayat (3), 26 ayat (2) UUPA*";
- b. Musnahnya tanah yang telah dimiliki haknya<sup>21</sup>

Menurut *Pasal 9 ayat (1) UUPA*, hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Larangan serupa ditegaskan kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang melarang warga negara Indonesia untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada warga negara asing, baik secara langsung maupun tidak langsung. Namun demikian, UUPA tetap memberikan peluang bagi warga negara asing untuk menguasai properti di Indonesia melalui bentuk hak lain, seperti Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 36, Hak Guna Usaha dalam Pasal 30, Hak Pakai menurut Pasal 42, serta Hak Sewa sebagaimana tercantum dalam Pasal 45."<sup>22</sup>

Perjanjian *nominee* atau trustee adalah perjanjian yang melibatkan peminjaman nama, yang mana pihak WNI mencantumkan namanya untuk surat kuasa yang kemudian diberikan kepada WNA agar dapat melaksanakan tindakan hukum yang berkaitan dengan properti atau tanah yang dimilikinya.<sup>23</sup> Perjanjian *nominee* merupakan cara yang memungkinkan WNA untuk menghindari hukum yang melarang mereka memiliki tanah, adapun hukum tersebut ialah *Undang-Undang No5 Tahun 1960*. Perjanjian ini sering dikenal sebagai peminjaman nama

<sup>20</sup> Zaman.

<sup>21</sup> M. Febriyanti, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta,," Retrieved from

<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/68804/1/MAWAR%20FEBRIYANTI%20-%20FSH.pdf>, 2023; I. K. O. Setiawan, *Hukum Agraria*. (Jawa Barat: Penerbit Pustaka Reka Cipta., 2020).

<sup>22</sup> B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Hukum Tanah Nasional (1st Ed.)*. (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti., 2019).

<sup>23</sup> I. Ardiansyah and C. Solihah, *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminaslisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalisme*. (Yogyakarta: Zahir Publishing., 2021); Febriyanti and Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee."; Slamet, Judge, and Arianto, "Indikasi Perjanjian Nominee Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perjanjian Ditinjau Dari Keabsahan Dan Kekuatan Mengikatnya."

atau perwakilan, dengan kedua belah pihak saling membuat persetujuan pada surat kuasa atau surat pernyataan. Dalam konteks ini, WNA memanfaatkan nama seorang WNI untuk dicantumkan dalam sertifikat pemilik tanah <sup>24</sup>"Perjanjian *nominee* yang dimaksudkan untuk mengelabui ketentuan hukum tidak memenuhi unsur keabsahan perjanjian karena tidak memiliki *sebab yang halal* sebagai syarat objektif. Ketidadaan unsur ini menyebabkan perjanjian menjadi batal demi hukum. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1335 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (KUHPer) yang menyatakan bahwa *perjanjian yang dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan*.<sup>25</sup> Selanjutnya, Pasal 1337 KUHPer juga menegaskan bahwa suatu sebab dianggap tidak sah apabila *dilarang oleh hukum atau bertentangan dengan norma kesusilaan serta ketertiban masyarakat*."<sup>26</sup>

Penulis menemukan banyak temuan ilmiah yang telah mengkaji terkait perjanjian *nominee*. Oleh karena itu, untuk mencegah adanya kemiripan, peneliti mengobservasi sejumlah hasil temuan terdahulu. Berdasarkan sejumlah hasil temuan yang mengangkat topik tentang perjanjian *nominee*, memperlihatkan bahwa perilaku WNA yang melakukan peralihan kepemilikan tanah dari WNI dan dilakukan secara langsung ataupun tidak langsung melalui perjanjian *nominee*, merupakan tindakan yang melanggar hukum. Tindakan ini diatur dengan rinci pada *Pasal 26 ayat (2) UUPA*, yang mengakibatkan batalnya perjanjian berdasarkan hukum serta tanah yang ada otomatis jatuh kepada negara. <sup>27</sup> <sup>28</sup> <sup>29</sup> Akta *nominee* dengan WNA dibuat dihadapan Notaris merupakan tindakan yang tidak sesuai hukum dan kepemilikan tanah ditetapkan oleh Majelis hakim kepada WNI yang namanya tercantum pada sertifikat tanah dapat dibatalkan demi hukum.<sup>30</sup> Perjanjian *nominee* termasuk dalam penyelundupan hukum perjanjian, hal tersebut dikarenakan tidak dianggap sebagai perjanjian yang benar (simulasi) untuk memperoleh hak atas tanah dan tidak menyanggupi syarat "*sebab yang halal*" (syarat objektif) sebagaimana ketentuan *Pasal 1320 KUHPer*, sehingga berdasarkan hukum akan otomatis batal dan perjanjian dianggap tidak memiliki ikatan kekuatan

---

<sup>24</sup> Slamet, Judge, and Arianto, "Indikasi Perjanjian Nominee Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perjanjian Ditinjau Dari Keabsahan Dan Kekuatan Mengikatnya."

<sup>25</sup> S. Subekti and T. Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek (44th Ed.)*. (Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2020).

<sup>26</sup> Subekti and Tjitrosudibio.

<sup>27</sup> Febriyanti and Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee."; Fithrah, "Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee."; A. D. Tamia, "Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Upaya Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia." (SekolahTinggiPertanahanNasional, Yogyakarta., 2023).

<sup>28</sup> Fithrah, "Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee."

<sup>29</sup> Tamia, "Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Upaya Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia."

<sup>30</sup> Khairunnisa and Putra, "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan."

apapun.<sup>31 32</sup> Undang Undang No. 5 Tahun 1960 telah mengatur ketentuan bagi WNI serta WNA untuk memperoleh kepemilikan tanah di Indonesia. Pemanfaatan perjanjian *nominee* oleh pihak asing untuk memperoleh hak milik atas tanah dianggap sebagai usaha untuk mengelak dari hukum, sehingga perjanjian yang dibuat dapat otomatis dibatalkan demi hukum. Meskipun begitu, masih terdapat ketidakpastian hukum.<sup>33</sup>

*Batal demi hukum* adalah istilah yang mengacu pada keadaan di mana suatu perjanjian atau tindakan dianggap tidak pernah ada atau terjadi. *Batal demi hukum* juga dapat diartikan sebagai “*void ab initio*” yang artinya “*dianggap tidak sah sejak awal*”. *Batal demi hukum* berbeda dari dapat dibatalkan. *Batal demi hukum* dapat terjadi tanpa perlu permohonan pengesahan atau keputusan dari pengadilan. Sementara itu, *dapat dibatalkan* berarti perjanjian hanya akan dianggap batal dan tidak berlaku jika salah satu pihak mengajukan permohonan pembatalan ke pengadilan.<sup>34</sup>

Yang menjadi *research gap* adalah perjanjian *nominee* termasuk sebagai jenis kesepakatan di mana WNI bertindak sebagai pemilik formal tanah, sementara WNA sebagai pemilik manfaat. Dalam praktiknya, perjanjian ini sering kali digunakan sebagai solusi bagi WNA untuk mengakses kepemilikan tanah, meskipun bertentangan dengan ketentuan UUPA namun pada kenyataannya perbuatan melanggar hukum tersebut masih kerap terjadi di sejumlah daerah di Indonesia terutama di Denpasar, Bali, karena dianggap lebih menguntungkan sang pemilik tanah (WNI). Mirisnya lagi, masyarakat Bali yang melakukan praktik *nominee* tidak memikirkan dampak negative secara jangka panjangnya, meskipun nantinya mereka akan menjadi bodyguard ketika terjadi suatu permasalahan.

### **Pertimbangan hakim pada putusan nomor 144/PDT/2021/PT DPS**

#### **1. Duduk perkara**

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 144/PDT/2021/PT.DPS menegaskan kembali amar putusan yang sebelumnya telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Denpasar melalui perkara Nomor: 426/Pdt.G/2020/PN.DPS. Perkara ini berkaitan dengan sengketa hukum antara Elizabeth Sihombing, seorang warga negara asing yang menikah dengan Warga Negara Indonesia, melawan Desak Nyoman Karmini. Suami dari Elizabeth Sihombing yang telah wafat, serta mewariskan sebidang lahan yang telah memiliki Sertifikat Kepemilikan Nomor

<sup>31</sup> Slamet, Judge, and Arianto, “Indikasi Perjanjian Nominee Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perjanjian Ditinjau Dari Keabsahan Dan Kekuatan Mengikatnya.”

<sup>32</sup> Aristo, Arifin, and Lie, “Pembatalan Hak Atas Tanah Objek Nominee Agreement.”

<sup>33</sup> Ada and Safik, “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022).”

<sup>34</sup> N. Munawaroh, “Mengenai Frasa Demi Hukum Dan Batal Demi Hukum. Retrieved 19 February 2025, From,” 2023; I. S. Pandin, H. Panjaitan, and W. S. Widiarty, “Eksplorasi Aspek Hukum Perdata Dalam Perjanjian Nominee Terkait Investasi Dan Penanaman Modal,” *Jurnal Cahaya Mandalika*, 5, no. 2 (2024): 973–979.



1832/Desa Sudimara seluas 5.182 m<sup>2</sup> dengan adanya kesepakatan dengan Luciano Lazarin untuk membangun *resort* di atas tanah tersebut. Namun Desak Nyoman Karmini menandatangani Elizabeth Sihombing dan mengakui dirinya sebagai kuasa hukum dari Luciano Lazarin atas dasar kepercayaannya terhadap Luciano Lazarin sebagai rekan dan kuasa hukumnya.<sup>35</sup>

Pertemuan antara Elizabeth dengan Desak Nyoman Karmini bertujuan untuk menandatangani dokumen yang tidak dijelaskan isinya kepada Elizabeth, dalam pertemuan itu dihadiri pula Nelson Situmorang yang mengaku sebagai keluarga Elizabeth, yang diakhiri dengan diterimanya uang oleh Elizabeth dengan jumlah sebesar Rp. 101.500.000,- (seratus satu juta lima ratus ribu rupiah).<sup>36</sup> Pasca pertemuan tersebut, disusun beberapa dokumen hukum oleh Notaris I Wayan Darma, S.H., yang meliputi Akta Pernyataan, Akta Perjanjian Pelepasan Hak, Akta Kuasa, serta Akta Pembetulan terhadap Perjanjian Pelepasan Hak. Gugatan diajukan oleh Elizabeth sebab merasa tidak pernah menandatangani dokumen yang terkait dengan tanah tersebut, serta diketahui fakta lain dalam tuntutan tersebut bahwa Desak Nyoman Karmini bukan merupakan kuasa hukum dari Luciano Lazarin. Terhadap dokumen yang dibuat oleh I Wayan Darma Winata, terbitlah sertifikat hak milik Nomor 1832/Desa Sudimara yang telah dilakukan transaksi jual beli.<sup>37</sup>

Pada kasus tersebut hakim melakukan pemeriksaan terhadap 22 bukti dan 2 saksi dalam perkara ini yang menyatakan bahwa Fransio Laung Sihombing selaku WNI melakukan perjanjian *nominee* dengan WNA Italia yang identik dengan Luciano Lazarin, hal ini dibuktikan dengan adanya pernyataan dari saksi dan surat pernyataan perjanjian *nominee* yang dibuat oleh Fransio Laung Sihombing semasa hidupnya dengan Luciano Lazarin (Tamia, 2023).

Walaupun perjanjian *nominee* dianggap sebagai bentuk pengelakan Tata aturan yang telah ditetapkan sesuai “Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (2) UUPA”, namun secara materiil Luciano Lazarin merupakan pemilik tanah sengketa tersebut.<sup>38</sup> Sehingga hakim menolak gugatan Elizabeth Sihombing yang tidak dapat membuktikan tanah sengketa tersebut diperoleh bukan melalui perjanjian *nominee* dan isi gugatan tentang kewarisan, sedangkan dalam sengketa tersebut tanah yang diperoleh melalui *nominee* yang merupakan bentuk perbuatan melawan hukum, dan hakim menolak petitum I Desak Nyoman Karmini dan I Wayan Darma Winata karena melakukan perbuatan melawan hukum, serta melakukan sita jaminan terhadap kekayaan I Desak Nyoman Karmini dan I Wayan Darma Winata.<sup>39</sup>

---

<sup>35</sup> Tamia, “Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Upaya Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia.”

<sup>36</sup> Tamia.

<sup>37</sup> Tamia.

<sup>38</sup> Tamia.

<sup>39</sup> Tamia.

## 2. Pertimbangan Aspek Filosofis, Sosiologis dan Yuridis

Menurut teori kepastian hukum yang diungkapkan oleh Gustav Radbruch, kajian terhadap teori ini menunjukkan bahwa Putusan yang ideal dari seorang hakim seharusnya mampu menggabungkan dengan seimbang elemen-elemen seperti Keadilan (*Gerechtigkeit*), kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*), serta kepastian hukum (*Rechtssicherheit*). Dalam proses pengambilan keputusan, seorang hakim perlu memperhatikan berbagai aspek, yaitu dari aspek filosofis, sosiologis dan yuridis agar keadilan yang diinginkan dapat terwujud dan dapat dipertanggungjawabkan melalui putusannya. Dengan demikian, setiap keputusan hakim harus mencerminkan prinsip-prinsip keadilan, memberikan dampak positif bagi pihak yang terlibat serta masyarakat, serta menjamin adanya kejelasan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.<sup>40</sup>

Berikut adalah penjelasannya:

### a. Aspek Filosofis

Dalam aspek ini Hakim harus mempertimbangkan sejauh mana keadilan diterapkan dalam setiap keputusan yang diambil, dengan mengacu pada aspek yang berlandaskan pada kebenaran dan keadilan. Dalam perkara Nomor 144/PDT/2021/PT DPS menurut tinjauan filosofis tentang perjanjian *nominee* dengan menggunakan teori perjanjian yang dicetuskan oleh Subekti, dalam KUHPer terjadi kekosongan hukum, yang berarti tidak diatur secara menyeluruh. Oleh karena itu, diperlukan peraturan yang lebih baik agar *nominee* tidak merusak asas-asas yang terkandung dalam perjanjian. Pada dasarnya, *nominee* muncul dari asas kebebasan berkontrak sesuai dengan Pasal 1338. Namun, jika dilihat dari tujuan perjanjian tersebut, jelas tidak sesuai dengan syarat sah perjanjian yang telah diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>41</sup>

Dari segi struktur hukum, terlihat jelas bahwa putusan yang ditetapkan oleh hakim menyebabkan pengaruh yang besar pada kerangka hukum. Hal ini ditarik dari ketentuan Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 mengenai Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa: "*pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas*". Dalam konteks ini, hakim dapat dianggap sebagai pembentuk hukum jika ia mampu memberikan putusan yang adil atas kasus yang sedang ditanganinya.<sup>42</sup>

Kesadaran masyarakat terhadap hukum memiliki hubungan yang kuat dengan *budaya hukum (legal culture)*. Semakin meningkat pemahaman masyarakat akan pentingnya hukum, maka akan terbentuk pola budaya hukum yang positif, yang pada akhirnya mampu menggeser cara pandang masyarakat

<sup>40</sup> Febriyanti, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta."

<sup>41</sup> H. Khotimah, "Tinjauan Yuridis Dan Filosofis Tentang Perjanjian Nominee. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta." (2023).

<sup>42</sup> Khotimah.

terhadap hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, kepatuhan warga terhadap aturan hukum termasuk dalam bentuk kesepakatan yang tidak tercakup dalam ketentuan KUHP<sup>Perdata</sup> maupun regulasi lainnya.<sup>43</sup>

b. Aspek Sosiologis

Adalah aturan yang diterima dan dilaksanakan oleh masyarakat. Hakim harus mempertimbangkan secara cermat setiap keputusan yang diambil. Selain itu, hakim perlu memikirkan konsekuensi jangka panjang, baik positif maupun negatif, serta dampaknya terhadap masyarakat. Dengan demikian, hakim berkewajiban untuk menghasilkan putusan yang adil dan penuh kebijaksanaan, dengan tetap mempertimbangkan konsekuensi hukum serta pengaruhnya terhadap masyarakat. Dalam perkara Nomor: 144/PDT/2021/PT DPS Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa pembatalan perjanjian *nominee* tentunya akan memengaruhi semua pihak yang terlibat. Bagi warga negara asing, hal ini dapat mengakibatkan kerugian, baik berupa hilangnya hak yang diharapkan maupun kerugian finansial yang sudah dibayarkan. Selain itu, mereka tidak dapat saling menuntut karena perjanjian *nominee* tersebut dianggap batal secara hukum, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Di sisi lain, individu warga negara Indonesia yang meminjamkan identitasnya harus bertanggung jawab atas pajak juga pemeliharaan tanah tersebut. Selanjutnya, notaris yang terlibat dalam pembuatan dokumen yang berkaitan dengan sertifikat properti atau kesepakatan calon penerima penghargaan akan bertanggung jawab secara resmi atas segala bentuk kerugian yang timbul.

c. Aspek Yuridis

Aspek ini adalah berlandaskan sesuai dengan peraturan yang sedang diberlakukan. Sebagai pihak yang menerapkan ketentuan hukum tersebut, hakim memiliki tanggung jawab untuk mencari peraturan yang relevan dengan kasus yang dihadapi. Hakim harus memastikan terlebih dahulu Apakah peraturan tersebut dapat dianggap adil, memberi manfaat, dan memastikan adanya kepastian hukum ketika diterapkan, sebab inti dari sistem hukum adalah mewujudkan keadilan. Dari segi aspek yuridis hakim pada keputusan nomor: 144/PDT/2021/PT DPS pertimbangannya berdasarkan ketentuan legal yang tercantum dalam KUHP<sup>Perdata</sup> mengenai validitas suatu kesepakatan, khususnya yang tertera dalam Pasal 1320 ayat (4) yang menekankan adanya "kausa yang halal", perjanjian ini dianggap tidak selaras dengan ketentuan yang terdapat pada "Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA". Penelitian ini berupaya menggali bagaimana hakim mempertimbangkan aspek hukum saat memutuskan perkara terkait perjanjian *nominee*. Titik berat pembahasan terletak pada penelaahan mengenai status hukum dari perjanjian itu menurut aturan yang ada dalam KUHP<sup>Perdata</sup>, terutama Pasal 1320 yang memuat empat persyaratan pokok

---

<sup>43</sup> Khotimah.

dianggap telah menetapkan bahwa agar suatu perjanjian dinyatakan sah, harus dipenuhi syarat berupa kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek yang jelas, dan sebab yang halal.”<sup>44</sup>

Putusan yang dikeluarkan oleh pengadilan dalam kasus yang dibahas oleh penulis menegaskan bahwa tidak ada kewajiban bagi pihak-pihak yang terlibat untuk menyewa kuasa hukum selama proses persidangan berlangsung. Peraturan ini selaras dengan Undang-Undang Pertanahan yang menegaskan bahwa orang asing, yaitu mereka yang bukan warga negara Indonesia, dilarang memiliki tanah dengan status Kepemilikan Penuh. Putusan ini dianggap sudah sesuai karena ditemukan adanya pelanggaran hukum, di mana pihak terkait berusaha memanipulasi regulasi agraria Indonesia untuk memperoleh Hak Milik dengan cara yang tidak sah. Keputusan ini mencerminkan prinsip keadilan yang diterapkan, di mana hakim mempertimbangkan berbagai faktor, mulai dari bukti yang terungkap selama persidangan hingga aspek moral, guna mencapai hasil yang adil bagi semua pihak terkait. Di samping itu, putusan ini juga sesuai dengan asas-asas hukum acara perdata yang berlaku, yaitu: 1. Hakim bersifat menunggu atau *pasif* hingga perkara diajukan, 2. Hakim tidak bertindak aktif kecuali dalam batas kewenangannya, 3. Persidangan dilaksanakan secara terbuka, 4. Kedua belah pihak memiliki hak untuk menyampaikan pendapat, 5. Putusan disertai alasan yang jelas sebagai bentuk pertanggungjawaban hakim, 6. Terdapat biaya yang harus ditanggung dalam proses beracara, 7. Tidak diwajibkan adanya kuasa hukum atau perwakilan dalam persidangan.<sup>45</sup>

Dalam hal ini, penggugat yaitu Elizabeth Sihombing seorang warga negara Australia yang merupakan istri dari Fransio Laung Sihombing yang telah meninggal dunia mengadakan perjanjian *nominee* dengan seorang WNA yaitu Luciano Lazarin berkewarganegaraan Italy. Ada beberapa poin penting yang dapat dijadikan referensi bahwa telah terjadi kesepakatan peminjaman nama, yang mengakibatkan adanya perjanjian *nominee*, antara lain:

- a. Luciano Lazarin menggunakan nama suami dari Elizabeth Sihombing yaitu Fransio Laung Sihombing supaya berhak atas penguasaan tanah dan properti yang telah dibelinya;
- b. Semua biaya akan ditanggung oleh Luciano Lazarin sebagai warga negara asing (WNA);
- c. Suami dari Elisabeth Sihombing yang bernama Fransio Laung Sihombing tidak berhak untuk menggunakan atau memindahkan kepemilikan tanah serta bangunan yang telah diberikan kepadanya, tanpa sepengetahuan atau persetujuan dari pihak yang berwenang dari Luciano Lazarin yang merupakan warga negara asing (WNA). Sehingga seakan-akan suami dari Elizabeth

---

<sup>44</sup> Khotimah.

<sup>45</sup> Khotimah.

Sihombing yaitu Fransio Laung Sihombing hanya perwakilan dari Luciano Lazarin saja;

- d. Semua manfaat dan keuntungan dari tanah serta bangunan tersebut hanya dapat dinikmati oleh Luciano Lazarin, walaupun pemilik yang tertera dalam sertifikat tanah dan bangunan adalah suami dari Elizabeth Sihombing yaitu Fransio Laung Sihombing yang telah meninggal dunia.<sup>46</sup>

Perjanjian *nominee* ini dilaksanakan melalui dokumen kesepakatan yang disusun oleh pihak-pihak yang terlibat, umumnya melibatkan Individu yang berstatus sebagai WNA dan WNI yang berperan sebagai pemegang kuasa (*nominee*), terikat oleh perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak dan wewenang antara WNI dan tanahnya dengan WNA yang menjadi pihak yang dipercaya. Dengan begitu, WNA akan berperan seolah-olah ia adalah pemilik sah atas tanah tersebut, padahal secara hukum di Indonesia, tanah itu tidak dapat dimiliki oleh WNA. Pemberian kuasa ini merupakan bentuk perjanjian di mana seseorang memberikan kewenangan kepada pihak lain untuk mengelola suatu kepentingan yang ada.<sup>47</sup>

Perjanjian *nominee* pada dasarnya dibuat untuk memungkinkan Orang asing membeli properti dengan menggunakan nama orang Indonesia sebagai pemiliknya, dengan ketentuan bahwa seluruh dana yang digunakan berasal dari pihak WNA. Selain itu, terdapat pengakuan dari WNI bahwa mereka hanya meminjamkan nama (*nominee*) dalam perjanjian tersebut.<sup>48</sup> Ini menunjukkan terdapat kesepakatan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yakni *KUHP* yang mengakibatkan pembatalan otomatis terhadap perjanjian tersebut. Perjanjian *nominee* ini dianggap tidak sah dan mengandung ketentuan yang dilarang, sebagaimana diatur dalam “Pasal 1335 *KUHP*”, yang menerangkan bahwa apabila isi perjanjian tersebut bertentangan dengan norma yang berlaku di masyarakat dan terdapat unsur kepalsuan, maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan.<sup>49</sup> Hal ini sejalan dengan ketentuan yang mengatur tentang sahnya suatu perjanjian yaitu “Pasal 1320 *KUHP*”, ada empat komponen utama yang perlu dipenuhi yaitu: “Kesepakatan, Cakap, Sesuatu hal; dan Suatu sebab yang halal”<sup>50</sup>. Fokus pada syarat keempat yang mewajibkan untuk adanya “sebab yang halal”,

Terdapat ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang secara tegas melarang kepemilikan tanah dengan status Hak Milik oleh warga negara asing. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA yang menyatakan

---

<sup>46</sup> Febriyanti and Hidayat, “Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee.”

<sup>47</sup> Febriyanti and Hidayat.

<sup>48</sup> Ardiansyah and Solihah, *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalisme.*; Febriyanti and Hidayat, “Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee.”

<sup>49</sup> Febriyanti and Hidayat, “Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee.”

<sup>50</sup> Subekti and Tjitrosudibio, *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek (44th Ed.)*.

bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang berhak memiliki tanah dengan status Hak Milik di Indonesia (Harsono, 2019). Oleh karena itu, perjanjian nominee antara mendiang suami Elizabeth Sihombing dengan Luciano Lizarin bertentangan dengan ketentuan tersebut. Lebih lanjut, Pasal 26 ayat (2) UUPA juga menegaskan larangan bagi WNI untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada WNA, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang apabila dilanggar dianggap tidak sah menurut hukum dan mengakibatkan tanah tersebut kembali menjadi milik negara<sup>51</sup>.

Sehubungan dengan pembahasan yang telah berlangsung sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan *nominee* yang dibuat oleh kedua pihak tidak memenuhi ketentuan yang sah menurut hukum, khususnya terkait dengan suatu sebab yang halal serta bertentangan dengan *Pasal 1320 KUHP*. Oleh karena itu, perjanjian ini harus dianggap batal menurut hukum. Walaupun prinsip-prinsip dasar dalam penyusunan kontrak, seperti kebebasan berkontrak, memang diakui, prinsip ini tetap terbatas oleh aturan-aturan yang ditetapkan dalam perundang-undangan<sup>52</sup>.

Hal ini disebabkan oleh adanya tujuan dari perjanjian, yaitu agar Luciano Lizarin yang merupakan Orang asing diizinkan untuk memiliki aset berupa lahan dan bangunan yang dibeli di Bali dengan menggunakan nama orang lain, yakni suami dari Elizabeth Sihombing. Tujuan dari kesepakatan *nominee* ini adalah untuk menghindari aturan hukum yang ada di Indonesia.<sup>53</sup>

### 3. Dampak Hukum Kepemilikan Atas Tanah Akibat Perjanjian Nominee

Perjanjian nominee tersebut dianggap bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata yang mensyaratkan *causa* yang sah, serta melanggar Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Pelanggaran terjadi karena hanya Warga Negara Indonesia yang memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik, dan adanya larangan tegas bagi WNI untuk mengalihkan hak tersebut kepada WNA, baik secara langsung maupun melalui perantara. Oleh karena itu, perjanjian nominee ini dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum atau batal demi hukum. Akibatnya, kepemilikan atas tanah tersebut kembali menjadi milik negara, dan dana yang telah diberikan kepada pemilik tidak dapat diminta kembali<sup>54</sup>.

Selain persyaratan legal untuk keabsahan sebuah kontrak yang mencakup "*klausula yang halal*", apabila mempertimbangkan objek dalam perjanjian tersebut, yaitu tanah, maka tanah tersebut bisa menjadi objek yang tidak diperbolehkan apabila kepemilikannya dialihkan dari pihak yang berkewarganegaraan Indonesia

---

<sup>51</sup> Febriyanti and Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee."

<sup>52</sup> Febriyanti and Hidayat.

<sup>53</sup> Febriyanti and Hidayat.

<sup>54</sup> Ardiansyah and Solihah, *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminologisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalisme.*; Febriyanti and Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee."

(WNI) kepada individu yang berkewarganegaraan asing (WNA) dengan memanfaatkan kesepakatan *nominee*. Namun, dengan mempertimbangkan aturan yang ada yakni Undang Undang Pokok Agraria dan KUH Perdata sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan semua tindakannya dianggap seolah-olah tidak pernah dilakukan, sehingga berdasarkan hukum tindakan tersebut dianggap tidak sah dan tanah tersebut menjadi hak milik negara. Meskipun secara hukum terdapat bukti kepemilikan tanah berupa sertifikat yang terdaftar atas nama WNI sebagai pihak *nominee*. Ini terjadi karena penerbitan sertifikat atas nama WNI berawal dari perjanjian *nominee* yang merupakan tindakan yang melanggar hukum dan dengan demikian dianggap tidak sah menurut hukum <sup>55</sup>.

Mengenai kepemilikan tanah yang diperoleh melalui perjanjian *nominee*, perjanjian tersebut dianggap “batal secara hukum” sehingga hak atas tanah tersebut otomatis beralih menjadi milik negara. Pencabutan hak milik atas tanah tidak dapat dipisahkan dari putusan *inkracht* pengadilan. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), melalui *Land Office*, memiliki wewenang krusial dalam melaksanakan eksekusi putusan pengadilan yang dimaksud dengan melakukan penghapusan sertifikat tanah <sup>56</sup>.

Berdasarkan *Pasal 104 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999*, objek yang dapat dibatalkan hak atas tanah mencakup: surat keputusan pemberian hak atas tanah, sertifikat hak atas tanah, serta surat keputusan pemberian hak atas tanah terkait pengaturan penguasaan tanah. Pencabutan hak atas tanah bisa diakibatkan oleh eksekusi putusan pengadilan yang *inkracht*, sebagaimana tercantum dalam “*Pasal 104 ayat (2) Permen Agraria/BPN 9/1999*” juga dapat disebabkan oleh adanya cacat hukum administrative <sup>57</sup>.

Pengakhiran secara *legal* atas kepemilikan atas tanah antara seorang yang memiliki hak dan *lahan* tertentu dikenal dengan istilah pelepasan hak atas tanah. Proses ini melibatkan pembatalan keputusan yang sebelumnya memberikan hak atau sertifikat kepemilikan atas tanah. Pembatalan ini biasanya disebabkan oleh kesalahan administrasi dalam prosedur hukum, pelaksanaan keputusan pengadilan yang sudah *inkracht* (memiliki kekuatan hukum tetap), pelanggaran oleh pemegang hak terhadap ketentuan yang ada, atau kesalahan dalam penerbitan dokumen yang terkait dengan hak atas tanah <sup>58</sup>.

---

<sup>55</sup> Ardiansyah and Solihah, *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminaslisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalisme.*; Febriyanti and Hidayat, “Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee.”

<sup>56</sup> Ardiansyah and Solihah, *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminaslisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalisme.*

<sup>57</sup> Sarjita and H. B. N. Menggala, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah (1st Ed., Vol. 1).* Yogyakarta: Tugujogja Pustaka., 2005.

<sup>58</sup> Sarjita and Menggala; R. Sihombing, *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan (1st Ed.)* (Jakarta: Kencana., 2022).

Ada tiga metode yang dapat digunakan untuk membatalkan sertifikat hak atas tanah, di antaranya:

1. Mengajukan permohonan pembatalan kepada *Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional* melalui Kantor Pertanahan;
2. Melakukan tuntutan hukum di "*Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)*";
3. Mengajukan perkara ke "*Pengadilan Negeri*" untuk proses hukum lebih lanjut <sup>59</sup>.

## KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan analisa penulis pada bagian pembahasan, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

1. Berdasarkan uraian dan analisis terhadap Putusan Nomor: 144/PDT/2021/PT DPS sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa *keabsahan perjanjian nominee* terkait kepemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata serta Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Ketidaksahan ini disebabkan oleh tidak terpenuhinya salah satu syarat objektif dalam perjanjian, yakni *sebab yang halal*, sehingga perjanjian tersebut dinyatakan *batal demi hukum*. Selain itu, perjanjian *nominee* tersebut secara substansial bertujuan untuk menyelundupkan hukum dan mengelabui ketentuan mengenai kepemilikan hak milik atas tanah yang secara tegas dilarang oleh UUPA. Oleh karena itu, tanah yang dimiliki oleh WNA melalui skema *nominee* tersebut harus dikembalikan kepada negara.
2. Berdasarkan penjabaran dan analisis terhadap Putusan No: 144/PDT/2021/PT DPS yang telah dijelaskan diatas pertimbangan hakim dalam memutus perkara berdasarkan aspek filosofis sosiologis dan yuridis pada putusan tersebut sudah tepat dan sesuai dengan UUPA dan KUHPer. Berdasarkan aspek filosofis: perjanjian *nominee* tidak memenuhi rasa keadilan masyarakat, berdasarkan aspek sosiologis: perjanjian *nominee* tidak sesuai dengan kepribadian masyarakat Indonesia. Dan berdasarkan aspek yuridis: perjanjian *nominee* bertentangan dengan UUPA, dan KUHPer.

## REFERENSI

Ada, R., and A Safik. "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)." *UnesLawReview*, 6, no. 2 (2024): 7624–7636. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>.

Ardiansyah, I., and C. Solihah. *Nominee Arrangement Dalam Perspektif Kriminaslisasi*

<sup>59</sup> Sarjita and Menggala, *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah* (1st Ed., Vol. 1). Yogyakarta: Tugujojja Pustaka.



*Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris Dan Asas Nasionalisme.* Yogyakarta: Zahir Publishing., 2021.

- Aristo, E., K. M. Arifin, and C. S. Lie. "Pembatalan Hak Atas Tanah Objek Nominee Agreement." *LexJurnalica*, 18, no. 3 (2021): 264–275. <https://doi.org/https://doi.org/10.47007/lj.v18i3.4855>.
- Budiono, H. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan (5th Ed.)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti., 2019.
- Febriyanti, M. "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik. UIN Syarif Hidayatullah Jakarta, Jakarta." Retrieved from <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/68804/1/MAWAR%20FEBRIYANTI%20-%20FSH.pdf>, 2023.
- Febriyanti, M., and A. S. Hidayat. "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee." *Mavisha : Law Adn Society Journal*, 1, no. 1 (2024): 45–59.
- Fithrah, F. "Penegakan Hukum Terhadap Kepemilikan Tanah Indonesia Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee." *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 8, no. 12 (2020): 1862–1874. <https://doi.org/10.24843/ks.2020.v08.i12.p04>.
- Fitria, A. "Kedudukan Beneficial Owner Dalam Perseroan Terbatas Dalam Hukum Positif Di Indonesia." *LexJurnalica*, 19, no. 1 (2022): 70–82.
- Harsono, B. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Hukum Tanah Nasional (1st Ed.)*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti., 2019.
- Jonaedi, E., and P. Rijadi. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris (Edisi Kedua)*. Kencana (2nd Ed., Vol. 2). Jakarta: Kencana., 2016.
- Khairunnisa, K., and M. F. M. Putra. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan." *JurnalHukumdanPolitikIslam*, 7, no. 2 (2022): 151–172. <https://doi.org/10.35673/ajmpi.v7i2.2655>.
- Khotimah, H. "Tinjauan Yuridis Dan Filosofis Tentang Perjanjian Nominee. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta., 2023.
- Meliala, D. S. *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda Dan Hukum Perikatan (Revisi Kelima)*. Bandung: Penerbit Nuansa Aulia., 2019.
- Munawaroh, N. "Mengenal Frasa Demi Hukum Dan Batal Demi Hukum. Retrieved 19 February 2025, From," 2023.
- Nazah, F. N., S. Bahri, and D. N. F. Ahmad. "The Support System Synergy on Working Productivity From The Perspective of Economic Sharia Law." *Indonesian Journal of Law and Policy Studies*, 3, no. 2 (2022): 160–174.
- Nazah, F. N., and J. M. Muslimin. "The Judges Legal Reasoning On Child Welfares Perspective In The Hadanah Cases At Banten Religious Courts., 2024.
- Pandin, I. S., H. Panjaitan, and W. S. Widiarty. "Eksplorasi Aspek Hukum Perdata Dalam Perjanjian Nominee Terkait Investasi Dan Penanaman Modal." *Jurnal*

*Cahaya Mandalika*, 5, no. 2 (2024): 973–979.

Putri, K. R., T. Handayani, and S. Suparto. "Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah Oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT.G/PN GIN Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Global Ilmiah*, 7, no. 9 (2023).

Sarjita, and H. B. N. Menggala. *Pembatalan Dan Kebatalan Hak Atas Tanah (1st Ed., Vol. 1)*. Yogyakarta: Tugujogja Pustaka., 2005.

Setiawan, I. K. O. *Hukum Agraria*. Jawa Barat: Penerbit Pustaka Reka Cipta., 2020.

Sihombing, R. *Cacat Administrasi Pembatalan Sertifikat Tanah Oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan (1st Ed.)*. Jakarta: Kencana., 2022.

Slamet, S. R., Z. Judge, and H. Arianto. "Indikasi Perjanjian Nominee Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perjanjian Ditinjau Dari Keabsahan Dan Kekuatan Mengikatnya." *LexJurnalica*, 20(3), 310. Retrieved from [https://Digilib.Esaunggul.Ac.Id/UEU-Journal-11\\_4482/31458/Hukum-Perjanjian-Internasional-Pentingnya-Definisi-Untuk-Memahami](https://Digilib.Esaunggul.Ac.Id/UEU-Journal-11_4482/31458/Hukum-Perjanjian-Internasional-Pentingnya-Definisi-Untuk-Memahami), 2023.

Subekti, S. "Aneka Perjanjian (11th Ed.). Bandung: PT Citra Aditya Bakti., 2014.

Subekti, S., and T. Tjitrosudibio. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata Burgerlijk Wetboek (44th Ed.)*. Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2020.

Tamia, A. D. "Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Upaya Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia." *SekolahTinggiPertanahanNasional*, Yogyakarta., 2023.

Tanulmihardja, J., and F. Slamet. "Pengaruh Pendidikan Kewirausahaan, Dukungan Sosial, Dan Efikasi Diri Terhadap Intensi Berwirausaha Mahasiswa Di Jakarta." *Jurnal Manajerial Dan Kelwiraulsahaan*, 5(2), 419-., 2023.

Zaman, N. *Politik Hukum Pengadaan Tanah Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*. Bandung: PT Refika Aditama., 2016.