

# Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah Dalam Paradigma Kebebasan Berkontrak

I Putu Wiswambhara Hari Kana<sup>1</sup>, Ni Putu Sawitri Nandari<sup>2</sup>

<sup>1,2</sup>Universitas Pendidikan Nasional,

[wiswambharaharikana15@gmail.com](mailto:wiswambharaharikana15@gmail.com)

**ABSTRAK:** Hak milik atas tanah merupakan hak waris terkuat dan hanya warga negara Indonesia yang boleh memilikinya berdasarkan UUPA. Individu asing secara teratur menghindari hukum ini dengan membuat perjanjian *nominee* dengan penduduk Indonesia berdasarkan kebebasan berkontrak, seperti yang ditunjukkan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 68/Pdt/2021/PT.DPS. Tulisan ini mengkaji bagaimana undang-undang Indonesia melarang orang asing memiliki properti versus perjanjian *nominee* dan konsekuensi hukum dari perjanjian *nominee* atas tanah dalam konteks kebebasan berkontrak. Tulisan ini berupaya menganalisis dan menyelidiki undang-undang Indonesia yang melarang penduduk asing memiliki properti melalui perjanjian *nominee* dan akibat hukum dari perjanjian tersebut dalam konteks kebebasan berkontrak. Karya ini memadukan penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan, kasus, dan konseptual. Analisis menemukan UUPA mengimplementasikan pengertian kewarganegaraan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dengan melarang orang asing memiliki properti di Indonesia. Larangan ini bertujuan melindungi kedaulatan negara, kepentingan rakyat, dan mencegah penguasaan tanah oleh pihak asing. Kasus dalam Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 68/Pdt/2021/PT.DPS menegaskan asas kebebasan berkontrak bersifat terbatas dan tunduk pada ketentuan hukum, ketertiban umum, serta kesusilaan. Perjanjian *nominee* yang melanggar syarat sahnya perjanjian dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan larangan kepemilikan tanah oleh warga negara asing. Penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan hukum untuk menjaga kepentingan nasional dan memastikan keadilan dalam penguasaan sumber daya agraria di Indonesia.

**KATA KUNCI:** *Nominee*, Kebebasan Berkontrak, dan Warga Negara Asing

## I. PENDAHULUAN

Hak asasi manusia mencakup kepemilikan tanah, yang penting untuk pengembangan diri dan kebutuhan masyarakat. Dengan semakin banyaknya orang asing yang tinggal di Indonesia untuk bekerja atau bertugas, permintaan tanah pun meningkat, yang mendorong pembangunan ekonomi melalui investasi.

Mengingat pentingnya kepemilikan properti di Indonesia, tidak mungkin untuk membantah sejumlah besar kepemilikan tanah secara ilegal oleh orang asing di berbagai wilayah negara ini. Sejumlah hak atas tanah, termasuk hak milik, sesuai Pasal 16 ayat (1).<sup>1</sup> Hanya warga negara Indonesia berhak milik, hak yang paling kuat, paling lengkap, dan dapat diwariskan atas suatu benda, berdasarkan Pasal 21 UUPA. Dengan adanya ketentuan tersebut maka orang dengan kewarganegaraan asing tidak bisa mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan undang-undang ini, banyak inisiatif telah berkembang untuk menghindarinya dengan melakukan diskriminasi terhadap hukum untuk memperoleh hak kepemilikan properti, seperti perjanjian *nominee*.

Perjanjian *nominee* diartikan sebagai perjanjian pinjam nama antara orang yang berkewarganegaraan Indonesia dan orang yang berkewarganegaraan asing, dimana Untuk menghindari pelanggaran ketentuan perundang-undangan yang berlaku, nama (WNI) hanya akan digunakan sebagai formalitas saja maupun mewakili kepentingan dari pihak asing. Karena perjanjian *nominee* tidak diatur secara khusus oleh hukum Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), maka perjanjian ini tergolong perjanjian anonim. Perjanjian *nominee* sering digunakan oleh pihak asing untuk mengakali batasan-batasan, seperti peraturan kepemilikan properti dalam UUPA.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Rosyani Ada and Akhmad Safik, 'Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia' (2023) 6(2) *Jurnal Unes Law Riview* 4 <<https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>>.

<sup>2</sup> Ghina Shabrina and Natasya Yunita Sugiastuti, 'PERANAN HUKUM DALAM INVESTASI ASING TERHADAP PERKEMBANGAN EKONOMI DAN PENERAPANNYA PADA BIDANG USAHA APOTEK DI INDONESIA: The Role of Law in Foreign Investment in Economic Development and Its Application in Pharmacy Business Sector in Indonesia' (2024) 2(1) *Justitia Scripta* 26.

Perjanjian pinjam nama atau *nominee* ini sendiri melanggar Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA karena secara implisit memberikan hak kepemilikan kepada orang asing atas suatu barang di Indonesia.<sup>3</sup> Dimana apabila dikaji kembali, adanya perjanjian *nominee* bertentangan konsep pembentukan UUPA yang didasari untuk melindungi kepentingan bangsa Indonesia atau dikenal dengan prinsip nasionalitas pada Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945.<sup>4</sup> Sehingga terdapat pelanggaran terhadap Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan prinsip-prinsip reformasi pertanahan yang diamanatkan oleh UUPA akibat adanya perjanjian *nominee*.

Putusan Nomor 68/Pdt/2021/PT.DPS menunjukkan adanya penyelundupan yang sah atas perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah oleh orang Indonesia dengan orang asing. Andrew Mickael Lech Krzywniak dan Matthew Charless John Tablo, warga negara Australia, seharusnya memiliki tanah tersebut dengan meminjam nama warga negara Indonesia Bella Isa Widyalsita dan mengikatnya dengan sejumlah akta notaris, antara lain, terkait Pernyataan, Akta Notaris Nomor 85, juga Pernyataan Pernyataan, dan Akta Notaris Nomor 86, membahas Pernyataan Pernyataan. Dengan demikian, akta-akta tersebut secara implisit memberikan Andrew Michael Lechs.Krzywniak dan Mathew Charless John Tablo kekuasaan atas tanah tersebut, yang merupakan penyelundupan yang sah dan melanggar Undang-Undang Pokok Agraria dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata melalui instrumen perjanjian di kemudian hari. Berdasarkan uraian tersebut, tesis ini akan mengkaji bagaimana akibat hukum dari perjanjian *Nominee*, khususnya terhadap hak milik tanah, dengan menggunakan paradigma kebebasan berkontrak. Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka dilakukan penelitian dengan judul Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Atas Hak Atas Tanah dalam Paradigma Kebebasan Berkontrak.

---

<sup>3</sup> Sapto Hermawan and Dimas P Setyo Wibowo, 'Kepemilikan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Warga Asing Dalam Undang-Undang Cipta Kerja' (2023) 30(1) *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 178.

<sup>4</sup> Mawar Faebriyanti and Asep Syarifuddin Hidayat, 'Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian *Nominee*' (2024) 1(1) *Mavisha: Law and Society Journal*.

## II. METODE

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif dengan menggunakan kaidah, contoh, dan gagasan. Hasil analisis menunjukkan UUPA mengimplementasikan pengertian kewarganegaraan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dengan melarang orang asing memiliki harta benda di Indonesia. Dengan adanya larangan kepemilikan harta benda dari warga negara asing, maka perjanjian *nominee* yang bertentangan dengan undang-undang tersebut menjadi tidak sah. Dalam penelitian ini, analisis bahan hukum menghasilkan kajian teoritis tentang asas, gagasan, dan peraturan hukum. Dokumen hukum yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan beberapa metode: penjelasan awal tentang dasar hukum penelitian ini, kedua: sistematis dengan menemukan korelasi antara suatu konsep hukum antara suatu sumber hukum dengan sumber hukum lainnya dan ketiga: penafsirkan untuk menggali makna atau norma dalam peraturan perundang-undangan.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### *A. Pengaturan Mengenai Larangan Kepemilikan Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing di Indonesia*

Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang dapat dikembangkan, dimanfaatkan, dan dikelola dengan baik untuk kesejahteraan masyarakat Indonesia, sudah selayaknya diatur dalam konstitusi sebagai peraturan perundang-undangan tertinggi suatu negara.<sup>5</sup> Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Ketentuan ini dapat dipahami hak penguasaan negara hanya bertujuan untuk digunakan semaksimal mungkin demi kesejahteraan rakyat. Pelaksanaan pemerintahan maupun pembuatan regulasi di

---

<sup>5</sup> Celine Gabriella Tampi, 'Pembentukan Bank Tanah Berdasarkan Undang-Undang No 11 Tahun 2020 Dalam Rangka Menjamin Kesejahteraan Masyarakat' (2021) 10(11) *LEX CRIMEN*.

Indonesia, menjadi implementasi dari konstitusi, harus sejalan pada pemanfaatan sumber daya alam Indonesia untuk kepentingan rakyat.<sup>6</sup>

Menurut Pasal 2 ayat (1) UUPA, negara menguasai bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alamnya pada tingkat yang setinggi-tingginya untuk kemakmuran rakyat. Negara menguasai bumi, bukan memilikinya, tetapi mengatur hak-hak dan ikatan hukum atas tanah..Selain itu, implementasi dari konstitusi juga tergambar jelas dalam asas nasionalitas atau asas kebangsaan yang termuat jelas dalam Penjelasan Umum bagian II. Dasar-dasar dari hukum agrarian Nasional ayat (5) UUPA.<sup>7</sup>

UUPA melarang orang asing memiliki properti; tetapi, tidak sepenuhnya mengecualikan orang asing dan perusahaan dari memperoleh hak atas tanah, tunduk pada batasan dan pengecualian tertentu. Orang asing dapat memiliki hak atas tanah terbatas, termasuk hak pakai dan juga hak sewa. Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, khususnya Pasal 144 ayat (1) huruf c, dan perubahannya melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18, Tahun 2021, ketentuan tentang kepemilikan asing dimasukkan ke dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Hal ini memungkinkan orang asing yang memenuhi kriteria tertentu, termasuk memiliki dokumentasi keimigrasian untuk tempat tinggal tetap di Indonesia, untuk memperoleh Hak Milik Satuan Apartemen (HM SRS).

### *B. Akibat Hukum Perjanjian Nominee Atas Tanah Dalam Paradigma Kebebasan Berkontrak*

“Data kami (K3NI) menunjukkan total 10.500 sebidang tanah, mulai dari yang berukuran sedang hingga puluhan ribu hektar, yang telah mengalami situasi *nominee*. Nilainya diproyeksikan mencapai 10,4 miliar dolar AS, yang jika dikonversikan ke dalam mata uang rupiah,

---

<sup>6</sup> Richard Jatimulya and Alam Wibowo, ‘Majalah Hukum Nasional KONSTITUSIONALITAS PENGADAAN TANAH DI IBU KOTA NEGARA BARU BIDANG PERTANAHAN DALAM PERSPEKTIF REFORMA AGRARIA’ [2022] *Jurnal Majalah Hukum Nasional* <<https://mhn.bphn.go.id/index.php/MHN/article/view/168/84>>.

<sup>7</sup> Hardianto Djanggih, ‘Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum’ (2017) 12 *Jurnal Ilmu Hukum* 165 <<http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta>>.

dapat mencapai 109,2 triliun rupiah,” Susi Johnston dari Humas K3NI mengatakan di Kuta, Rabu, 25 Maret 2015, sebagaimana dilansir Diksimerdeka.com, dengan menggunakan data statistik dari Kelompok Kerja Krisis *Nominee* Indonesia (K3NI). Ia menyatakan sekitar 7.500 vila dikelola dari warga dengan *nominee* tanpa dasar hukum yang jelas. Lebih lanjut, diproyeksikan ada 3.000 investasi gelap yang didirikan di Bali dengan sistem penanaman modal. Pernyataan ini mengawali pokok bahasan tentang penggunaan perjanjian nominasi secara luas di Bali untuk mengamankan hak kepemilikan properti.<sup>8</sup>

Salah satu kasus terkait *nominee* terungkap pada Putusan No. 274//Pdt.G/2020/PN Dps sebagaimana dimohonkan banding kembali dengan Putusan 68/Pdt/2021/PT.DPS. Dalam putusan pengadilan negeri tersebut terungkap telah adanya Perjanjian *nominee* yang melibatkan kepemilikan tanah oleh orang yang berkewarganegaraan Indonesia dengan orang yang kewarganegaraan asing. Andrew Michael Lech Krzywniak serta saudaranya Matthew Charles John Tablo, warga negara Australia, ingin memiliki properti tersebut dengan mengambil nama warga negara Indonesia Bella Isa Widyalaksita dan mengaitkannya dengan banyak dokumen notaris

Berikut adalah parafrase dari kalimat yang Anda berikan:

- a) Akta Pernyataan Nomor 84, tanggal 14 Oktober 2011, menyatakan Bella Isa Widyalaksita (Penggugat) memiliki sebidang tanah seluas 646 m<sup>2</sup> di Desa Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Bali, beserta seluruh isinya.
- b) Akta Notaris Nomor 85, tanggal 14 Oktober 2011, memperlihatkan Penggugat memperoleh properti dengan uangnya sendiri.
- c) Akta Notaris Nomor 86, tertanggal 14 Oktober 2011, mengatur perjanjian sewa properti Andrew Michael Lech Krzywniak dan Matthew Charles John Tablo hingga 14 Oktober 2036.
- b) Akta Notaris Nomor 87, tertanggal 14 Oktober 2011, memperpanjang sewa properti dari tahun 2036 menjadi tahun 2061.

---

<sup>8</sup> Diksi Merdeka. Com . “ Marak Di Bali, Mahkamah Agung Tegaskan *Nominee* adalah Penyelundupan HuKUM” <https://diksimerdeka.com/2020/02/24/marak-di-bali-mahkamah-agung-tegaskan-nominee-adalah-penyelundupan-hukum/> Diakses pada 27 November 2024

c) Pada tanggal 14 Oktober 2011, Akta Notaris Nomor 88 mengatur perjanjian jual beli diantara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat I dan II sebagai Pembeli. Berdasarkan dokumen-dokumen ini, Warga Negara Asing Andrew Michael Lech Krzywniak dan Matthew Charles John Tablo secara tidak langsung memiliki properti tersebut.

Dengan menyatakan penggugat sebagai pemilik sah atas properti dan bangunan tersebut, hakim pengadilan negeri mengabulkan sebagian gugatan penggugat. Hakim memutuskan Akta Pernyataan Nomor 84, Akta Notaris Nomor 85, Akta Notaris Nomor 86, Akta Notaris Nomor 87, dan Akta Notaris Nomor 88 batal demi hukum maupun tidak berkekuatan hukum. Hakim pengadilan negeri mengatakan Akta Notaris antara orang yang berkewarganegaraan Indonesia maupun WNA, bermakna yang tidak substantif. Perjanjian *nominee* tersebut melanggar UUPA, sehingga merupakan penyelundupan hukum. Dengan demikian, Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria menyatakan: "Segala bentuk jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk secara langsung atau tidak langsung mengalihkan hak milik kepada warga negara asing, warga negara ganda, atau badan hukum, kecuali yang ditentukan oleh Pemerintah dalam Pasal 21 ayat (2), batal demi hukum. Dengan demikian, hak milik tersebut dikembalikan kepada Negara, hak milik pihak lain tetap utuh, dan pemiliknya tidak dapat menuntut pembayaran kembali." Pengadilan berpendapat akta-akta yang diberikan kepada notaris tersebut melanggar Pasal 1320 KUH Perdata, yang mengharuskan suatu perjanjian dilaksanakan untuk tujuan yang dapat dibenarkan.

Berdasarkan dari Putusan Nomor 274//Pdt.G/2020/PN Dps, Tergugat III (notaris) kembali mengajukan permohonan banding yang kemudian disidangkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam Putusan Nomor 68/Pdt/2021 yang menyatakan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 3 Maret 2021 adalah benar dan harus dipertahankan serta dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama.

Berdasarkan uraian pembahasan mengenai putusan tersebut apabila dikaitkan dengan pengaturan mengenai larangan *nominee* sebagaimana

dijelaskan dalam pembahasan 3.1 tersebut di atas sudah jelas adalah dilarang dalam UUPA. Kemudian apabila dikaji dari segi asas kebebasan berkontrak, Perjanjian *nominee* lahir dari asas kebebasan berkontrak pada hukum perjanjian. Otonomi untuk mengadakan perjanjian merupakan asas fundamental dan tegas, karena kehendak bebas ini mewujudkan keadilan bagi para pihak-pihak yang ikut terlibat di dalamnya dan dapat ditegakkan secara hukum. Kebebasan berkontrak mengandung makna seluruh isi dan struktur perjanjian ditetapkan melalui perdebatan dan konsensus para pihak, termasuk doktrinasi melalui kontrak baku, yang harus sepenuhnya diserahkan kepada para pihak yang terlibat. Sutan Remi Sjahdeni berpendapat gagasan pada dasarnya kebebasan berkontrak didalam hukum kontrak Indonesia memiliki ruang lingkup sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Otonomi untuk memilih struktur perjanjian
2. Kebebasan untuk memilih atau menyimpang dari ketentuan hukum tambahan (opsional, tidak wajib).
3. Otonomi untuk memastikan atau menetapkan sebab akibat dari perjanjian yang akan dirumuskan.
4. Otonomi untuk memilih atau menetapkan subjek perjanjian.
5. Kebebasan untuk memilih pihak yang akan disetujui bersama.
6. Otonomi untuk mengadakan perjanjian atau abstain.

Penting untuk diketahui kebebasan berkontrak secara total tidak ada, pemerintah memiliki kewenangan untuk mengatur dan melarang Kontrak yang dapat merugikan atau mengancam kepentingan masyarakat akibat tindakan yang tidak adil. Kebebasan dalam berkontrak bukanlah kebebasan tanpa batas. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memperlihatkan perjanjian hukum mengikat. Frasa "semua" pada klausul tersebut berarti orang dapat membuat perjanjian apa pun, tidak dibatasi oleh KUH Perdata, dan mengikat para pihak. Menurut Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang sah antara para pihak adalah

---

<sup>9</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia, (Institut Bankir Indonesia, 1992).

"dibuat secara hukum" dan mengikat. Pengaturan tersebut tidak melanggar aturan, ketertiban umum, atau kesusilaan.<sup>10</sup>

Selain itu pembatasan tersebut erat kaitannya dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal 1320 KUHPerdara:

1. Sepakat, berarti para pihak mengikatkan dirinya
2. Kecakapan, guna penyusunan perikatan
3. Hal khusus
4. Sebab halal dan tidak bertentangan pada UU yang ada

Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata memperlihatkan suatu perjanjian ataupun kontrak batal demi hukum jika dibuat tanpa persetujuan bersama para pihak yang terlibat. Pasal ini menunjukkan hukum perjanjian berpedoman pada "Asas Konsensualisme". Pasal 1320 ayat (1) menetapkan syarat-syarat suatu perjanjian dibatasi oleh persetujuan pihak lain. Gagasan kebebasan berkontrak tentunya dibatasi dari gagasan konsensualisme. Pasal 1320 ayat (2) menunjukkan otonomi seseorang dalam membuat perjanjian dibatasi oleh kompetensinya agar melakukannya. Pasal 1320 ayat (3) menetapkan tujuan perjanjian wajib penentuna sebelumnya dan perjanjian harus tegas. Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata menetapkan para pihak tidak diperbolehkan penyusunan perjanjian karena alasan yang melanggar hukum, tidak bermoral, atau bertentangan dengan ketertiban umum. Perjanjian yang dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum, tidak bermoral, atau bertentangan dengan ketertiban umum adalah batal demi hukum

Ketentuan hukum mengizinkan tindakan yang tidak secara tegas dilarang atau bertentangan dengan peraturan saat ini. Konsekuensi hukum dari pelaksanaan perjanjian tersebut akan membuatnya "batal demi hukum".<sup>11</sup> Kemudian apabila dikaitkan dengan putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor No. 68/Pdt/2021 *jo* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar, No. 274/Pdt.G/2020/PN.Dps, salah satu

---

<sup>10</sup> Andita Putri Nabila and Gunawan Djayaputra, 'Urgensi Pelaksanaan Kebebasan Berkontrak Dalam Merumuskan Perjanjian Guna Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak' (2023) 6(2) *Jurnal Unes Law Review* <<https://review-unes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>>.

<sup>11</sup> Ni Made Ayu Pratiwi, I Nyoman Putu Budiarta and Ni Komang Arini Styawati, 'Akibat Hukum Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum' (2021) 2(2) *Jurnal Konstruksi Hukum* 367.

pertimbangan hakim dalam memutus perkara ialah mempertimbangkan perjanjian *nominee* yang telah dibuat bertentangan di ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian yang termuat didalam ketentuan pasal 1320 ayat (4) KUHPer terkhusus bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA yang melarang kepemilikan tanah oleh warga negara asing sehingga mengakibatkan akta- akta yang telah dibuat menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

## VI. KESIMPULAN

Pengaturan mengenai larangan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang melarang kepemilikan tanah, baik langsung maupun tidak langsung dari WNA di Indonesia. Ketentuan ini merupakan implementasi asas nasionalitas atau kebangsaan yang termuat dalam ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 sebagai dasar hukum tertinggi, yang menegaskan penguasaan dan pemanfaatan sumber daya agraria harus mendukung kepentingan nasional. Jaga kedaulatan negara, bela warga negara, dan larang penguasaan tanah dari pihak asing dengan aturan ini. Perjanjian *nominee* sebagaimana dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar 274/Pdt.G/2020/PN.Dps dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar 68/Pdt/2021, menetapkan fleksibilitas kontrak terbatas. Akibat larangan kepemilikan tanah oleh pihak asing dalam UUPA, *nominee* diantara warga negara Indonesia maupun warga negara asing melanggar syarat sahnya Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata, terutama karena alasan hukum. Akibat hukumnya, perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum maupun tidak berkekuatan mengikat. Kasus ini menegaskan asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh perundang-undangan, ketertiban umuu maupun kesusilaan guna mencegah tindakan yang melanggar hukum dan merugikan kepentingan publik.

## REFERENSI

### Buku

Bachtiar, *METODE PENELITIAN HUKUM*, ed Oksidelfa Yanto (UNPAM PRESS, 1<sup>st</sup> ed, 2018)

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, (Institut Bankir Indonesia, 1992).

### Jurnal

Ada, Rosyani and Akhmad Safik, 'Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian *Nominee* Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959K/Pdt/2022)' (2023) 6(2) <https://reviewunes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Nabila, Andita Putri and Gunawan Djayaputra, 'Urgensi Pelaksanaan Kebebasan Berkontrak Dalam Merumuskan Perjanjian Guna Mewujudkan Keadilan Bagi Para Pihak' (2023) 6(2) *Jurnal Unes Law Review* <https://reviewunes.com/https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Ardani, Mira Novana, 'KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI ORANG ASING DI INDONESIA' 13(2) *Jurnal Law Reform Program Studi Magister Ilmu Hukum* 204

Jatimulya, Richard and Alam Wibowo, 'Majalah Hukum Nasional KONSTITUSIONALITAS PENGADAAN TANAH DI IBU KOTA NEGARA BARU BIDANG PERTANAHAN DALAM PERSPEKTIF REFORMA AGRARIA (Constitutionality of Land Procurement in the New National Capital City in the Land Sector Under the Perspective of Agrarian Reform)' [2022] *JurnalMajalahHukumNasional* <https://mhn.bphn.go.id/index.php/MHN/article/view/168/84>

Djanggih, Hardianto, 'Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum' (2017) 12

*Jurnal Ilmu Hukum* 165  
<http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta>

Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl Pagar Alam No, Dosen ZA and Labuhan Ratu Bandar Lampung, 'ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK SEBAGAI DASAR PERKEMBANGAN PERJANJIAN DI INDONESIA TAMI RUSLI' [2006] *Jurnal Ilmu Hukum* <<https://media.neliti.com/media/publications/26780-ID-asas-kebebasan-berkontrak-sebagai-dasar-perkembangan-perjanjian-di-indonesia.pdf>>

### **Undang-Undang**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor No. 68/Pdt/2021

### **Internet**

Diksi Merdeka. Com . “ Marak Di Bali, Mahkamah Agung Tegaskan *Nominee* adalah PenyelundupanHuKUM”<https://diksimerdeka.com/2020/02/24/marak-di-bali-mahkamah-agung-tegaskan-nominee-adalah-penyelundupan-hukum/> Diakses pada 27 November 2024