

## Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah pada Perjanjian Nominee Ditinjau dari Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak

Salma Suroyya Yuniyanti<sup>1</sup>, Fitri Aulia<sup>2</sup>, Pingki Mulkiyah<sup>3</sup>, Rismawati Putri<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, E-mail: [salmayuniyanti@unisba.ac.id](mailto:salmayuniyanti@unisba.ac.id)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, E-mail: [auliakusuma004@gmail.com](mailto:auliakusuma004@gmail.com)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, E-mail: [pingkimulkiyah3@gmail.com](mailto:pingkimulkiyah3@gmail.com)

<sup>4</sup>Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, E-mail: [rismawati.putri1208@gmail.com](mailto:rismawati.putri1208@gmail.com)

---

### Info Artikel

Masuk : 07 Agustus 2025

Diterima : 30 November 2025

Terbit : 29 Desember 2025

#### Keywords :

Nominee Agreement; Transfer of Land Rights; Principle of Freedom of Contract.

---

### Abstract

*This study aims to determine the legal policy on land transfer in relation to the principle of freedom of contract and to determine the legal consequences of nominee agreements on land transfer in relation to the principle of freedom of contract. The article uses a doctrinal research approach and literature review. The article finds that the policy governing the application of the principle of freedom of contract in the transfer of land rights through nominee agreement doesn't have a form of policy that protects Indonesia rights holders. Legal protection is important to guarantee the rights of every person, but the land registration policy isn't optimal as a guarantee of legal ownership. Nominee agreements violate article 1320 of the civil code and are therefore null and void because they are contrary to morality and public order. This article highlights the importance of legal protection policies in the transfer of land rights and the supervision of land registration in Indonesia.*

---

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebijakan hukum pada pengalihan hak atas tanah dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan untuk mengetahui akibat hukum perjanjian nomine pengalihan hak atas tanah ditinjau dari asas kebebasan berkontrak. Artikel ini menggunakan pendekatan penelitian doktrinal dan menggunakan penelitian kepustakaan. Artikel ini menemukan bahwa kebijakan yang mengatur penerapan asas kebebasan berkontrak dalam pengalihan hak atas tanah dengan perjanjian nomine tidak memiliki bentuk kebijakan yang melindungi pemegang hak warga Indonesia. Perlindungan hukum penting untuk menjamin hak setiap orang, kebijakan pendaftaran tanah belum optimal sebagai jaminan kepemilikan yang sah. Perjanjian nomine melanggar Pasal 1320 KUHPerdata sehingga batal demi hukum karena bertentangan dengan kesiusilaan dan ketertiban umum. Artikel ini menyoroti pentingnya kebijakan perlindungan hukum dalam pengalihan hak atas tanah serta pengawasan pendaftaran tanah di Indonesia.

---

#### Kata kunci:

Asas Kebebasan Berkontrak;  
Pengalihan Hak Atas Tanah;  
Perjanjian Nominee.

---

#### Corresponding Author:

Salma Suroyya Yuniyanti,  
[salmayuniyanti@unisba.ac.id](mailto:salmayuniyanti@unisba.ac.id)

---

#### DOI:

10.24843/AC.2025.v10.i03.p3

## 1. Pendahuluan

Hak konstitusional termuat dalam Pasal 28H ayat (1) UUD NRI 1945 yang menegaskan “bahwa setiap warga memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, serta mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.” Pasal tersebut turut mengatur dalam hal ini pemerintah mampu menyelenggarakan perumahan dan permukiman agar masyarakat mendapatkan sesuai dengan hak untuk mendapatkan kesejahteraan.

Pengaturan mengenai hak masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak huni memiliki konsekuensi hukum dalam pelaksanaannya, terutama terkait dengan hak individu atau hak milik atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan kepemilikan tanah. Dalam praktik di lapangan, data menunjukkan adanya kasus *nominee* yang mencakup 10.500 bidang tanah mulai dari lahan yang berukuran kecil hingga hektaran. Dalam situasi ini, nilai investasi rata-rata diperkirakan mencapai 10,4 miliar USD, yang dapat dikonversi menjadi 109,2 miliar Rupiah. Beberapa kasus telah melalui proses pengadilan dan sebagian berhasil diselesaikan. Namun hingga saat ini masih terdapat sekitar 10 kasus sengketa tanah yang belum selesai dan melibatkan 55 orang pelaku. Kasus pinjam nama (selanjutnya disebut *nominee*) ini juga menyebabkan kerugian negara. Pada tahun 2014, misalnya dana negara terbuang percuma selama satu tahun akibat biaya operasional dan biaya lainnya yang timbul karena penyelesaian kasus yang berlarut-larut. Hal ini menunjukkan pemborosan waktu dan sumber daya akibat ketidak jelasan penyelesaian kasus tersebut.<sup>1</sup>

Menurut penelitian kelompok kerja krisi nominasi Indonesia (K3NI), situasi ini disebabkan oleh fakta bahwa WNA yang melakukan praktik *nominee* memiliki property dan tanah di Pulau Bali pada tahun 2020. Akibatnya pajak Penanaman Modal Asing (PMA) tidak masuk ke kas negara. Jumlah data mengenai kasus *nominee* masih belum selesai dan terus meningkat.<sup>2</sup> Berdasarkan data tersebut, Kapolda Bali menyebutkan bahwa terdapat praktik peminjaman nama (*nominee*) yang sebenarnya merupakan tindakan yang dilarang. Sayangnya, hingga saat ini belum ada pengaturan yang secara tegas mengatur mengenai sanksi terhadap praktik *nominee* tersebut.<sup>3</sup> Banyaknya praktik *nominee* seringkali berujung pada tindak pidana, seperti pemalsuan dokumen dan penggelapan. Hal ini berkaitan dengan ketentuan dalam UU No. 25/2007 tentang Penanaman Modal dan UU No. 40/2007 tentang Perseroan Terbatas. Menurut Jayan Danu, sistem hukum Indonesia tidak mengenal adanya perjanjian *nominee*. Oleh karena itum perjanjian semacam itu dapat dikategorikan sebagai bentuk penyaludungan hukum. Praktik ini biasanya dilakukan sebagai upaya untuk

---

<sup>1</sup> Berita Bali, “50 Ribu Warga Asing Miliki Properti Di Bali Senilai Rp 109 Triliun,” n.d., <https://beritabali.com/berita/201503250005/50-ribu-warga-asing-miliki-properti-di-bali-senilai-rp-109-triliun>.

<sup>2</sup> Diksimerdeka, “Miris! WNA Pinjam Nama Kuasai Tanah Di Bali, Rugikan Negara Ratusan Triliun,” 2024, <https://diksimerdeka.com/2020/02/26/miris-wna-pinjam-nama-kuasai-tanah-di-bali-rugikan-negara-ratusan-triliun/>.

<sup>3</sup> M. Ridwan, “Waduh! Ribuan Izin Usaha Modal Asing Di Bali, Pemprov Buru WNA Pinjam Nama Untuk Miliki Lahan Di Bali,” 2023, [https://radarbali.jawapos.com/bali/70870009/waduh-ribuan-izin-usaha-modal-asing-di-bali-pemprov-buru-wna-pinjam-nama-untuk-miliki-lahan-di-bali#google\\_vignette](https://radarbali.jawapos.com/bali/70870009/waduh-ribuan-izin-usaha-modal-asing-di-bali-pemprov-buru-wna-pinjam-nama-untuk-miliki-lahan-di-bali#google_vignette).

menyiasati ketentuan mengenai kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia, agar seolah-olah mereka tidak memiliki tanah tersebut.<sup>4</sup>

Data-data tersebut diatas menggambarkan praktik hukum dalam penerapan peraturan mengenai hukum perikatan, dengan pertanahan sebagai objek hukumnya. Berdasarkan data tersebut tampak adanya indikasi penyeludupan hukum yang terjadi antara Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA) melalui perjanjian *nominee*. Dalam praktiknya, pihak asing kerap melakukan penawaran untuk memiliki tanah dengan status hak milik melalui mekanisme *nominee* yang pada hakikatnya merupakan bentuk penyeludupan hukum.<sup>5</sup>

Seiring dengan perkembangan zaman, semakin banyak orang asing yang berkunjung atau datang ke Indonesia dengan berbagai tujuan, diantaranya untuk mengembangkan usahanya di Indonesia, kemudian bekerja di Indonesia bahkan untuk menetap di Indonesia. Kehadiran WNA tersebut tentu menimbulkan kebutuhan akan kepemilikan tanah, sehingga diperlukan adanya penegasan aturan hukum mengenai hak kepemilikan tanah yang diperbolehkan untuk WNA. Sebagaimana diatur dalam UUPA, WNA hanya diizinkan untuk memiliki hak pakai atas tanah negara.

Pasal 20 UUPA menjelaskan bahwa hak milik adalah hak terkuat yang dapat dimiliki oleh warga Indonesia atas hak tanah. Meskipun sudah diatur dalam peraturan hukum tanah di Indonesia, akan tetapi mematuhi peraturan tidak semudah dengan membalikkan telapak tangan karena adanya kasus-kasus yang sudah diuraikan diatas serta adanya suatu fakta hukum bahwa masih banyak praktik yang menghalalkan segala cara dengan tujuan agar WNA dapat memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia. Perjanjian dalam bahasa Inggris berasal dari kata *trustee*, atau atas dasar kepercayaan yang timbul dari masing - masing pihak menjadi dasar dari perjanjian *nominee*. Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian adalah ikatan yang dibuat oleh satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih. Pasal 1313 KUHPerdata menggambarkan perjanjian sebagai ikatan yang mengikat seseorang kepada orang lain. Masing - masing pihak dalam perjanjian memiliki kewajiban untuk memenuhi janji mereka. Pada Pasal 1320 KUHPerdata sebagai ketentuan syarat sahnya perjanjian menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah sah jika memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: 1) kesepakatan yang mengikat, 2) kecakapan untuk membuat perjanjian, 3)adanya objek tertentu dan 4) adanya klausula yang diperbolehkan.

Perjanjian *nominee* atau pinjam nama memang tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata. Akan tetapi, dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian menunjukkan adanya asas konsensualitas yakni bahwasuatu perjanjian dianggap sah apabila terdapat kesepakatan dalam perjanjian. Selain itu, asas kebebasan berkontrak yang terkandung pada Pasal 1320 angka (4) KUHPerdata menjadi dasar eksistensi suatu perjanjian. Meskipun demikian, asas tersebut memiliki batasan, yaitu bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak boleh bertentangan dengan hukum, moralitas atau ketertiban umum. Oleh karena itu, para pihak wajib

---

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2016). h. 5

memahami setiap klausula yang terkandung dalam perjanjian sebagai dasar untuk melaksanakan hak, kewajiban dan tanggung jawab yang telah disepakati bersama.

Menurut Pasal 1338 KUHPerdata, Indonesia menganut prinsip kebebasan berkontrak, yang berarti bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang pihak yang membuatnya. Pasal 1338 KUHPerdata menetapkan bahwa perjanjian harus dipenuhi, sehingga setiap perjanjian yang dibuat secara sah menjadi undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Apabila perjanjian *nominee* dipandang dari atas kebebasan berkontrak, pada dasarnya tidak terdapat norma yang dilanggar karena perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak. Namun demikian letak adanya penyeludupan hukumnya muncul ketika isi atau pelaksanaan dari perjanjian tersebut pada melanggar ketentuan dalam klausula yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Oleh karena itu, artikel ini membahas permasalahan mengenai 1) Bagaimana kebijakan hukum pada pengalihan hak atas tanah dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak? dan 2) Bagaimana akibat hukum perjanjian *nominee* pengalihan hak atas tanah ditinjau dari asas kebebasan berkontrak?.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kebijakan hukum pada pengalihan hak atas tanah dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak dan untuk mengetahui akibat hukum perjanjian *nominee* pengalihan hak atas tanah ditinjau dari asas kebebasan berkontrak.

Berdasarkan kajian-kajian atas penelitian terdahulu terdapat penelitian yang memiliki kesamaan topik dengan penelitian ini. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Feri Ansa pada tahun 2024 yang berjudul Keabsahan Perjanjian *Nominee* sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip *Privity of Contract*. Penelitian ini membahas mengenai keabsahan perjanjian *nominee* sebagai bukti kepemilikan atas tanah berdasarkan prinsip *privity of contract*, dengan menekankan pada asas kebebasan berkontrak sebagai dasarnya mengetahui apa yang baik atau yang tidak baik bagi para pihak dan penelitian ini memandang bahwa perjanjian *nominee* tidak ada kesalahannya tetapi akibat hukumnya pada para pihak.<sup>6</sup> Selain itu terdapat penelitian yang dilakukan oleh Syifa Azzahra pada tahun 2025 yang berjudul prinsip kehati-hatian notaris dalam pembuatan perjanjian *nominee* bagi warga negara asing sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Penelitian ini membahas proses pembuatan akta otentik sebagai bentuk tanggungjawab notaris yang sudah diatur oleh perundang-undangan. Prinsip kehati-hatian memiliki peran penting dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan notaris.<sup>7</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah penelitian ini mengkaji dari aspek peranan kebebasan berkontrak dalam perjanjian *nominee* perlu adanya pembatasan sehingga tidak sewenang-wenang menggunakan adanya asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian dan akibat hukum bukan hanya

---

<sup>6</sup> Feri Ansa, "Atas, Keabsahan Perjanjian Nominee Sebagai Bukti Kepemilikan Contract, Tanah Berdasarkan Prinsip Privity Of," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024), 11024-11023, DOI : <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

<sup>7</sup> Syifa Azzahra, "Prinsip Kehati-HatianNotaris Dalam Pembuatan Perjanjian NomineeBagiWarga Negara Asing SebagaiDasar Peralihan Hak Atas Tanah," *Journal Law Review* 2, no. 1 (2025): 72-98, DOI : 10.71087/ajlr.v2i1.30

pada para pihak yang merasa dirugikan akan tetapi perjanjian *nominee* yang dibuat tidak mempunyai kekuatan hukum. Berdasarkan latar belakang tersebut disusun suatu artikel ilmiah yang berjudul “**Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah pada Perjanjian Nominee Ditinjau dari Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak**”

## 2. Metode Penelitian

Artikel ini menggunakan metode penelitian hukum doktrinal. Metode penelitian doktrinal bertujuan untuk memahami dan menyerap hukum yang hidup di masyarakat untuk mengkritisi peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan pada suatu kebijakan. Penelitian ini mempergunakan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penggunaan metode penelitian hukum doktrinal berfungsi sebagai kerangka analisis untuk mengkaji kasus-kasus yang terjadi di masyarakat terkait perjanjian *nominee* dalam perspektif hukum perikatan.

## 3. Hasil Dan Pembahasan

### 3.1. Kebijakan pada Pengalihan Hak Atas Tanah Ditinjau Asas Kebebasan Berkontrak

Dasar hukum mengenai suatu perjanjian diatur pada Pasal 1313 KUHPerdata yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih, perjanjian tersebut menimbulkan suatu kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lain yang berhak atas pemenuhan kewajiban atau prestasi tersebut.

Pada dasarnya, hukum perikatan menganut asas kebebasan berkontrak, yang juga dikenal sebagai *kontrakvrijheid* atau *partijautonomie*. Ini berarti bahwa subjek hukum memiliki kebebasan untuk menentukan isi dan syarat kontrak dengan cara mereka yang diinginkan.<sup>8</sup> Namun, pada perkembangan hukum perikatan dengan asas kebebasan berkontrak di negara *civil law* sudah tidak relevan diterapkan pada suatu peristiwa hukum khususnya perjanjian jual beli atau pengalihan hak atas tanah. Asas kebebasan berkontrak dianggap tidak relevan dalam konteks pengalihan hak atas tanah karena tanah tunduk pada pembatasan hukum yang bersifat khusus yang menggesampingkan kebebasan berkontrak yang mutlak.

Pembatasan hukum ini dianggap memiliki fungsi sosial, sehingga negara memberlakukan pembatasan untuk melindungi kepentingan publik. Pembatasan hukum meliputi; pertama, adanya prosedur hukum yang wajib dipenuhi seperti rangkaian alur pendaftaran tanah; kedua, adanya larangan bagi pihak-pihak tertentu untuk memiliki tanah dengan status hak atas tanah tertentu seperti ketentuan WNA

---

<sup>8</sup> Fahmi Ilyas Fatah, “Wanprestations In Muslim Clothing Sale And Purchase Agreements Are Linked To Agreement Law And Tasikmalaya State Court Ruling Number 28/Pdt. G/2021/PN Tsm,” *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* 12, no. 4 (2024): 760-781. DOI: <https://doi.org/10.36987/jiad.v12i4.6054>

hanya memiliki tanah di indonesia berupa hak pakai; ketiga, hak prioritas dan pembatasan hukum lainnya terhadap prinsip trasferabilitas.

Prinsip transferabilitas adalah prinsip hak atas tanah untuk dilihat atau dipindahkan dari satu pihak ke pihak lainnya. Inti dari prinsip transferabilitas yaitu sistem hukum dalam hukum tanah yang memastikan bahwa hak atas tanah dapat diperjualbelikan, diwariskan atau dipindah tangankan melalui berbagai perbuatan hukum. Fungsi dari adanya pembatasan hukum dalam pembatasan hukum dalam pengalihan hak atas tanah bahwa negara memiliki hak menguasai tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sebagaimana pada Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Implementasinya, negara berwenang menetapkan peraturan tentang pengalihan hak atas tanah, termasuk dengan adanya pembatasan dalam memiliki hak atas tanah di Indonesia. Setiap perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah harus tunduk pada ketentuan hukum negara. Berkaitan dengan adanya pembatasan kepemilikan hak atas tanah, negara sebagai penyelenggara atas suatu kebijakan guna untuk melindungi hak konstitusional warga Indonesia.

Landasan teoritis perlindungan hukum dalam pengalihan hak atas tanah didasarkan pada perlindungan hak - hak para pihak dalam proses pengalihan. Teori perlindungan hukum menurut Teori Philipus M. Hadjon, bahwa perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) yakni tindakan preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa sedangkan perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.<sup>9</sup> Bentuk dari perlindungan hukum preventif dapat dilihat dari mekanisme hukum yang jelas dituangkan pada PP No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai bukti adanya suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum untuk pengalihan hak atas tanah. Selain itu, adanya pembuatan Akta Otentik yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris). Akta yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan sah sebagai alat bukti yang menyakinkan di hadapan hukum. Pada penerapan pengalihan hak atas tanah digunakan untuk memproses pendaftaran, akta yang dibuat kemudian akan disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk pendaftaran peralihan hak.

Peranan PPAT dalam peralihan hak atas tanah sangat diperlukan terutama dalam menyelesaikan masalah di bidang pertanahan, tujuannya agar tidak ada lagi penyalahgunaan yang menyangkut masalah peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak.<sup>10</sup> Dengan adanya peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah, pihak - pihak yang bersangkutan merasa terlindungi serta terjaminnya suatu kepastian hukum yang berkenaan dengan status kepemilikan hak tanahnya. Pengalihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum disertai pemindahan hak atas tanah yang dilakukan

<sup>9</sup> Andina Elok Puri Maharani Daffa Arya Prayoga, Jadmiko Anom Husodo, "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional," *Sovereignty: Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* 2, no. 2 (2023): 188-200, <https://journal.uns.ac.id/index.php/sovereignty/article/view/865>.

<sup>10</sup> Darwani Sidi Bakaroedin Indah Ayu Salianti, "Peranan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Adanya Kuasa Mutlak" (Universitas Indonesia, 2015). h. 12

dengan sengaja melepaskan haknya. Maka, dengan adanya peran PPAT menjadi adanya pembatasan hukum dalam pengalihan hak atas tanah.

Disamping itu, perlindungan hukum represif dalam pengalihan hak atas tanah adalah upaya penyelesaian sengketa yang terjadi setelah pelanggaran hukum, seperti pada sengketa yang disebabkan oleh perjanjian *nominee*. Upaya ini memberikan sanksi kepada pelaku dan memulihkan hak yang menjadi korban. Biasanya bentuk perlindungan hukum represif dengan melibatkan proses peradilan; pengajuan pembatan sertifikat dan penegakan sanksi. Akan tetapi, pada perbuatan hukum dalam perjanjian *nominee* belum optimal dalam penyelesaian sengketa dikarenakan perbuatan hukum tersebut sulit dalam pembuktian.

Praktik yang terjadi di masyarakat banyak fenomena yang memanfaatkan asas kebebasan berkontrak untuk penyeludupan hukum dalam bidang pertanahan. Bila melihat data yang ada dalam latar belakang mengenai perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh WNI dengan WNA guna mengadakan suatu ikatan hukum “pinjam nama”. Perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak untuk meminjamkan nama, baik dalam bentuk non akta maupun akta. Perjanjian *nominee* ini dibuat guna memberikan wewenang atau kepemilikan sesuatu hak kepada orang lain untuk kepentingan pihak lain. Tujuan dari perjanjian *nominee* dibuat, pihak tersebut dapat dengan bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap semua bentuk sesuatu hak yang dimiliknya.

Menurut para ahli, karena istilah “*nominee*” tidak dikenal dalam hukum positif Indonesia, para ahli berpendapat bahwa perjanjian *nominee* dikategorikan sebagai perjanjian tidak dikenal. Sudah jelas bahwa penerapan nominne bertentangan dengan hukum syarat obyektif hukum perikatan. Perjanjian sewa antara WNA dan WNI *nominee* tidak diperlukan selama individu tersebut mampu bertindak secara hukum untuk melaksanakan perjanjian tersebut. berbicara tentang perjanjian *nominee*, Herlien Budiono mengatakan bahwa itu adalag penyimpangan dari perjanjian untuk melakukan tindakan hukum tertentu yang bertentangan dengan apa yang seharusnya terjadi secara terbuka dan rahasia oleh kedua belah pihak. Akibatnya, tindakan hukum yang sebenarnya tidak sebanding dengan perjanjian atau akta.<sup>11</sup>

Perjanjian *nominee* muncul karena Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa warga asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia, hanya WNI yang dapat memilikinya. Namun, Pasal 42 UUPA menetapkan bahwa WNA dapat memiliki tanah dan bangunan yang berstatus hak pakai. Perjanjian *nominee* dapat didapat dianggap penyeludupan hukum. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak meskipun adanya asas kebebasan berkontrak, namun harus memperhatikan adanya Batasan yang terletak pada Pasal 1320 angka 3 dan 4 sebagai aspek obyektif dalam perjanjian. sehingga, suatu perjanjian dibuat apabila tidak bertentangan tujuan hukum di Indonesia. pada konteks perjanjian jual beli yang mengakibatkan adanya peralihan hak kepemilikan

---

<sup>11</sup> Tjokorda Gde Rai Ary Sudharsana and I Purwanto, “NOMINEE AGREEMENT: A SOLUTION FOR FOREIGNERS TO CONTROL LAND IN BALI,” *POLICY, LAW, NOTARY AND REGULATORY ISSUES (POLRI)*, 2022, hlm 1-18, <https://doi.org/10.55047/polri.v1i4.473>

atas tanah yang melekat pada pemiliknya dan dapat di alihkan kepemilikannya kepada pihak lain.

Dalam hukum perdata, jual beli hanya bersifat wajib berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata, yang berarti bahwa kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang sama dalam perjanjian jual beli. Dengan kata lain, hak milik tidak dipindahkan dalam jual beli yang diatur oleh hukum perdata kecuali jika hak milik dialihkan melalui penyerahan atau levering.<sup>12</sup>

Menurut Pasal 5 UUPA, jual beli tanah hak milik menurut UUUPA sama dengan jual beli tanah menurut hukum adat. Dengan demikian, arti jual beli tanah menurut hukum adat.<sup>13</sup> Jual beli ha katas tanah dengan uang tunai, menurut hukum adat ini berarti bahwa hak-hak tersebut ditransfer dihadapan kepala adat yang berfungsi sebagai pejabat untuk menjamin bahwa proses itu adil dan sah. Tunai berarti pemindahan hak dan pembayaran harganya secara bersamaan. Oleh karena itu, dapat memilih untuk membayar harga secara keseluruhan atau Sebagian dengan tunai, jika pembeli tidak membayar dengan tunai, maka barang tersebut akan dibeli dengan utang piutang.<sup>14</sup>

Hukum tanah nasional mengatur peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli sebagai hasil dari jual beli tanah yang didefinisikan Boedi Harsono sebagai perbuatan hukum yang disertai dengan penyerahan harga tanah kepada penjual dan hak milik atas tanah untuk selamanya kepada pembeli.<sup>15</sup> Menurut pengertian tersebut, jual beli tanah adalah transaksi hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli, pembeli menerima hak milik atas tanah. Tujuan dari pendaftaran hak kepemilikan atas tanah adalah untuk mencatat peralihan hak kepemilikan atas tanah.

Sistem publikasi Indonesia memiliki aspek negatif dengan elemen positif, artinya memiliki aspek negatif yaitu sertifikat tanah bukan bukti mutlak kepemilikan dan masih dapat dibantalkan jika terbukti salah, dengan elemen positifnya yang dimaksudkan sertifikat tanah dianggap benar dan sah selama belum ada pembuktian sebaliknya. Dengan demikian, sertifikat memiliki kekuatan hukum kuat dan dapat dijadikan alat bukti sah di pengadilan selama tidak ada yang berhasil membuktikan sebaliknya. Sistem ini didasarkan pada dua prinsip yakni asas itikad baik dan asas *nemo plus juris*. Seseorang yang memiliki hak atas tanah tidak dapat melakukan perbuatan hukum, termasuk memberikan hak atas tanah kepada orang lain, karena asas *nemo plus juris* menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak yang sudah ada padanya.

Para praktik yang ditemukan berupa kasus-kasus yang berkaitan dengan sengketa kepemilikan hak atas tanah melalui pengalihan hak kepemilikan atas tanah dengan cara membuat perjanjian pendahuluan dengan perjanjian *nominee*. Bertujuan perjanjian *nominee* atau pinjam nama dilakukan agar tanah milik atas nama WNI dikuasai oleh Warga Asing. Permasalahan ini akan terus ada apabila suatu kebijakan atas

<sup>12</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), h. 86.

<sup>13</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1 (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), h. 149.

<sup>14</sup> *Ibid*, h. 72.

<sup>15</sup> Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2018), h. 20.

penguasaan tanah di negara Indonesia yang meliputi hak kepemilikan atas tanah. Letak permasalahan yang menimbulkan tidak adanya suatu kepastian hukum dalam hak kepemilikan atas tanah, sebagaimana pada Pasal 3 huruf a PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan Pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah, satuan perumahan dan hak – hak lain yang terdaftar sehingga dapat dengan mudah membuktikan bahwa sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Ketentuan tersebut tidak memiliki kebijakan yang melindungi pemegang hak. Sertifikat tanah tidak dapat memastikan bahwa kepastian hukum dan penyeludupan hukum tetap ada dalam konteks perjanjian *nominee*. Lemahnya penegakan hukum dan pengawasan terhadap penyeludupan hukum melalui perjanjian *nominee* diantaranya, adanya maraknya penyeludupan hukum melalui perjanjian *nominee* dalam praktiknya, WNA tetap yang membiayai pembelian tanah dan menikmati manfaatnya, sementara WNI hanya menjadi pemilik diatas kertas.

Letak lemahnya penegakan hukum yang terjadi, tidak adanya bentuk perlindungan hukum bagi para pemegang hak atas tanah sebagai pemegang kewenangan atas tanah hakinya. Teori perlindungan hukum menurut Philipus M Hadjon, bahwa perlindungan preventif dan represif belum berjalan secara optimal jika penerapan hukum dari teori ini diterapkan pada kebijakan pengalihan hak atas tanah. Kerena hal ini dibuktikan dengan tidak adanya aturan atau kebijakan lebih jelas terhadap bentuk perlindungan hukum bagi para pemegang hak. Bila dikaitkan dengan perjanjian *nominee* sebagai bentuk penyeludupan hukum pada kasus yang dijelaskan di latar belakang, menggambarkan bahwa semakin banyak kasus perjanjian *nominee* maka disitulah kurangnya perlindungan hukum preventif.

Selain itu, belum adanya pengawasan dibuktikan dengan nadanya lemahnya norma pada Pasal 3 huruf a PP No 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada pasal tersebut dijelaskan mengenai tujuan dari pendaftaran tanah yang seharusnya merupakan bagian dari pembatasan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah. Akan tetapi, fakta hukum memberikan suatu keadaan hukum dimana kurangnya penegakan hukum dalam pengalihan hak atas tanah. Dalam hal ini, pembatasan hukum pada kepemilikan hak atas tanah bagi WNA tertuang dalam Pasal 41 sampai 42 UUPA yang menjelaskan subjek hukum yang dapat milikinya, serta dasar pemberian haknya. Pada pasal 42 UUPA menjelaskan menentukan subjek yang dapat memiliki hak pakai, yaitu warga negara Indonesia dan warga asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sistem hukum Indonesia, fenomena perjanjian *nominee* sering menjadi bahan perdebatan, terutama terkait dengan pengadaan sertifikat tanah. Hal ini disebabkan oleh penggunaannya yang sering bertujuan untuk menghindari perbatasan hukum yang berlaku.<sup>16</sup> Perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai “fraus legis” yang berarti penyeludupan hukum. Perbuatan yang dilakukan untuk menghindari

---

<sup>16</sup> Ni Made Puspasutri Ujianti I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika, “PERJANJIAN PINJAM NAMA SEBAGAI BENTUK KEPEMILIKANTANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI,” *Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 1-4, <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2544.384-387>.

berlakunya hukum, meskipun secara lahiriah tampak sesuai dengan hukum atau menggunakan jalur formal hukum. Perbuatan ini dilakukan dengan tujuan untuk mencapai suatu hasil yang tidak dapat dicapai secara langsung melalui hukum yang berlaku.

Pada praktiknya, dilakukan perjanjian *nominee* untuk menghindari pembatasan hukum tertentu yakni pada Pasal 42 UUPA menjelaskan WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai. Menurut pasal tersebut, hak pakai dapat diberikan selama waktu tertentu atau selama tanah dipergunakan untuk keperluan tertentu dengan biaya atau jasa apapun. Menghindari pembatasan hukum yang tercantum dalam pasal tersebut terkait kepemilikan tanah.

Melihat adanya prinsip kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan hak kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian antara para pihak, dengan memenuhi syarat-syarat perjanjian yang sah sebagaimana diuraikan Pasal 1320 KUHPerdata yang meliputi Kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal.

Namun, kebebasan kontrak memiliki Batasan, termasuk prinsip-prinsip kesopanan, keadilan dan ketertiban umum. Oleh karena itu, perjanjian yang bertujuan untuk menghindari hukum atau melanggar hukum yang mengikat dianggap melanggar prinsip kebebasan kontrak itu sendiri. Pelanggaran hukum terjadi ketika suatu tindakan hukum dilakukan secara formal sesuai dengan hukum tetapi bertujuan untuk melanggar ketentuan hukum yang mengikat. Dalam konteks tanah, Pasal 21 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hak atas tanah.<sup>17</sup> Perjanjian *Nominee* digunakan untuk menghindari Batasan seperti batas maksimal kepemilikan tanah atau persyaratan subjek hukum pemilik tanah, perjanjian tersebut dapat dianggap sebagai penyaludupan hukum.

Analisis perjanjian *nominee* sebagai berikut, pertama, kesepakatan para pihak, perjanjian *nominee* adalah perbuatan hukum yang melibatkan adanya kesepakatan para pihak. Namun, pada perjanjian *nominee* mempunyai tujuan untuk menghindari pembatasan hukum yang dianggap melanggar hukum yaitu itikad baik. Kedua, Tujuan dalam legalitas perjanjian, tujuan perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, jika tujuan perjanjian *nominee* untuk menghindari hukum, maka tujuan perjanjian batal demi hukum. Ketiga, Kebebasan kontrak yang terbatas, kebebasan berkontrak tidak dapat digunakan untuk mendukung tindakan yang melanggar hukum. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* yang dibuat untuk menghindari hukum tidak sah. Keempat, Akibat hukum, perjanjian *nominee* dianggap menghindari hukum dapat dinyatakan batal demi hukum dan perjanjian itu tidak diakui keabsahannya.

---

<sup>17</sup> Almonika Cindy Fatika Sari Dian Agung Wicaksono, Amanda Prima Yurista, "MENDUDUKKAN KASULTANAN DAN KADIPATEN SEBAGAI SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN DALAM KEISTIMEWAAN YOGYAKARTA," *Jurnal Rechtsvinding* 8, no. 3 (2019), DOI: <https://doi.org/https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.342>.

### 3.2. Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* pengalihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Asas Kebebasan Berkontrak

Akibat hukum adalah segala hasil atau konsekuensi dari tindakan subjek hukum terhadap objek hukum yang ditimbulkan oleh peristiwa-peristiwa tertentu yang diatur oleh hukum. Pada konteks perjanjian *nominee* dalam pengalihan hak atas tanah, menimbulkan adanya akibat hukum yakni WNI sebagai pemegang hak atas tanah merasa dirugikan dengan adanya perjanjian *nominee*. Dalam konteks pinjam nama akan tetapi dampak dari suatu perjanjian *nominee* membuat pemegang tanah atau tuan tanah akan kehilangan hak kepemilikan atas tanah.

Dalam perjanjian Indonesia, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menganut asas kebebasan berkontrak bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini memberikan kebebasan kepada masing-masing pihak untuk memilih untuk membuat atau menandatangani suatu perjanjian dengan siapapun, serta untuk menentukan isi perjanjian tersebut.<sup>18</sup>

Ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata memberikan dasar untuk kebebasan berkontrak dalam pernyataan ini, pentingnya kebebasan individu untuk membuat perjanjian dimana kata “semua” berarti bahwa setiap orang memiliki hak untuk membuat perjanjian dengan nisi apapun yang mereka inginkan, asalkan perjanjian tersebut dibuat secara legal dan tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>19</sup> Adanya asas kebebasan berkontrak, memberikan ruang kepada subyek hukum untuk menciptakan klausula-klausula dalam perjanjian-perjanjian yang belum diatur oleh perundang-undangan, yang biasanya disebut dengan perjanjian tidak Bernama. Asas kebebasan berkontrak sebagai landasan untuk para subyek hukum melaksanakan suatu hak dan kewajiban sebagaimana yang sudah ditentukan oleh subyek hukum atas dasar kesepakatan.

Hukum perjanjian Indonesia memiliki konsep kebebasan berkontrak yang tidak mutlak. Prinsip ini memberikan subjek hukum untuk memilih apa yang akan dituangkan ke dalam klausula perjanjian, tetapi ada beberapa peraturan yang membatasi hal ini, salah satunya Pasal 1320 KUHPerdata dalam hal obyektif. Dalam perjanjian jual beli tana, prinsip kebebasan berkontak dapat diterapkan dengan baik karena para pihak diberi kebebasan untuk memilih apa yang akan dimasukkan ke dalam perjanjian bersama.

Namun, yang membedakan perjanjian kontrak dari undang – undang dan peraturan adalah pertama, hanya berlaku bagi pihak – pihak yang terkait dalam perjanjian, sedangkan kedua, berlaku bagi masyarakat atau pihak – pihak yang menjadi obyek peraturan. Menurut beberapa ahli ekonomi istilah “kontrak” atau “perjanjian” merujuk pada kontrak yang secara eksplisit ditulis, tetapi tidak disimpulkan dari keadaan atau tindakan yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam kontrak.

<sup>18</sup> Prisca E. Tadoe, “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Komoditas Hasil Pertanian,” *Artemis Law Journal* 2, no. 1 (2024): 283–294. DOI : <https://doi.org/10.35508/alj.v2i1.19435>

<sup>19</sup> Christiana Tri Budhayati, “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia,” *Jurnal Widya Sari*, Vol 10, no. 3 (2015): 236–237.

Oleh karena itu, kontrak tampaknya dipaksakan melalui sistem mekanisme pasar yang berdampak pada reputasi seseorang. Penegakan hukum, bagaimanapun tidak selalu memenuhi kebutuhan pihak yang berhak, sebaliknya berfungsi untuk menghukum pihak yang melanggar perjanjian dalam jangka waktu tertentu.<sup>20</sup>

Pada praktiknya perjanjian *nominee* merupakan salah satu perjanjian yang dibuat dengan menerapkan kebebasan berkontrak bertujuan untuk menghindari peraturan perundang-undangan guna WNA untuk menguasai tanah-tanah di Indonesia. Perbuatan hukum dengan mengadakan suatu perjanjian *nominee* dapat mengakibatkan adanya suatu tindakan hukum karena bertentangan dengan peraturan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak dan subjek hukum bebas menentukan isi perjanjian. namun, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu syarat subyektif meliputi kesepakatan pihak yang mengikat; kemampuan untuk membuat perjanjian dan syarat objektif yaitu suatu hal tertentu dan alasan yang sah.

Jika, syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Sebaliknya, jika syarat subyektif tidak terpenuhi atau tidak sesuai maka perjanjian akan dianggap batal secara hukum. Praktik perjanjian *nominee* adalah kasus-kasus hukum dimana sebuah perjanjian membebani tanah yang menjadi obyek perjanjian tersebut karena perjanjian melanggar syarat obyektif dan dianggap batal demi hukum bahkan dianggap tidak pernah ada.

Praktik perjanjian *nominee* telah berulang kali terjadi di Indonesia. Biasanya, perjanjian ini menggunakan surat kuasa, di mana perjanjian tersebut menggunakan nama warga negara Indonesia dan memberikan surat kuasa kepada orang asing untuk melaksanakan penegakan hukum atas tanah yang dimilikinya. Perjanjian *nominee* adalah kesepakatan antara seseorang yang secara hukum tidak dapat menjadi subjek hak (hak atas tanah) atau tanah tertentu, dalam hal ini seorang WNA dan warga negara Indonesia, dengan tujuan agar WNA tersebut dapat mengelola (memiliki) tanah tersebut secara de facto, tetapi secara hukum dan formal (secara hukum) kepemilikan tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia. Dengan kata lain, nama-nama WNI diterima untuk dipinjam oleh WNA untuk bertindak sebagai *nominee*.

Pasal 1337 KUHPerdata mengatur tentang syarat yang halal, tujuan dari pasal tersebut bahwa suatu alasan yang dinyatakan illegal atau tidak sah. Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang dibuat karena alasan yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Pasal 26 ayat (2) UUPA menetapkan Batasan atas hak kepemilikan tanah. ayat ini menjelaskan bahwa setiap transaksi, termasuk penjualan, pertukaran, akuisisi, disposisi wasiat, atau tindakan lain yang bertujuan untuk secara langsung atau tidak langsung memberikan hak milik kepada orang asing atau kepada warga negara yang selain kewarganegaraan

---

<sup>20</sup> Iskandar Muda Munjayanah Dwi Harviah, Irwan Santosa, "The Notary's Moral Responsibility to Provide Legal Counseling to the Parties in Making the Sale and Purchase Deed," *Jurnal Info Sains: Informatika Dan Sains* 14, no. 1 (2024), h. 11, <https://ejournal.seaninstitute.or.id/index.php/InfoSains/article/view/3793/2968>.

Indonesia juga memiliki kewarganegaraan asing atau badan hukum, memiliki hak milik tersebut.

Menurut Dr. Herlien Budiono, praktiknya, dalam hal pertanahan di Indonesia, perjanjian *nominee* bahwa WNI sebagai pemilik hukum, memiliki hak milik atas tanah atau bangunan, tetapi WNA memberikan uang untuk membeli tanah dan pemilik sebenarnya adalah WNA (penerima manfaat).<sup>21</sup> Perjanjian seseorang memberikan kekuasaan dan wewenang kepada orang lain untuk dan atas nama menjalankan suatu tugas tanpa batas waktu dan tidak dapat dicabut disebut kuasa mutlak.<sup>22</sup>

Pada ketentuan tersebut cukup jelas bahwa dilarang melakukan perbuatan hukum dengan maksud untuk memindahkan hak milik kepada orang asing dengan akibat hukum batal karena hukum. Akibat hukum dari perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama diantaranya, pertama, adanya kepemilikan atas tanah ganda yang berupa pemilik asli (WNI) dan pemilik yang menguasai objek tanah (WNA). Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa melakukan tindakan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak tanah adalah illegal secara hukum. Hasil pertama dari hukum perjanjian *nominee* adalah kepemilikan tanah oleh dua orang, pemilik tanah oleh WNI dan pemilik yang menguasai tanah oleh WNA.

Akibatnya sebagai pemilik hak atas tanah, warga negara Indonesia jelas lebih dirugikan oleh hukum ini, oleh karena itu dalam praktik hukum kepemilikan tidak cukup hanya diberikan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Kedua, suatu perjanjian *nominee* yang dibuat akan mengikat para pihak sehingga pada pelaksanaan suatu perjanjian *nominee* tersebut akan lebih menguntungkan pihak yang menguasai objek tanah (WNA) dan ketiga, pada pencatatan dan pendaftaran tanah akan terjadi adanya penyeludupan hukum dengan ketidaksesuaikan penguasaan atas tanah dengan nama yang dicatat di sertifikat tanah.

Konsekuensi hukum lainnya juga dapat terjadi jika pihak berwenang hukum menemukan bahwa perjanjian tersebut melanggar ketentuan yang berlaku. Dalam kasus ini (perjanjian *nominee*), sertifikat tanah yang diterbitkan atas nama pihak yang Namanya dipinjam dapat dibatalkan melalui proses hukum.<sup>23</sup> Meskipun prinsip kebebasan kontrak memberikan para pihak kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, perjanjian *nominee* yang dibuat dapat membawa resiko bagi para pihak yang terlibat. Namun, perjanjian tersebut tidak dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

<sup>21</sup> K Khairunnisa and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing," *Al-Adalah: Jurnal Hukum Dan Politik Islam*, 2022 : 1-22, DOI : <https://doi.org/10.35673/ajmipi.v7i2.2655>.

<sup>22</sup> Gunawan Djajaputra Clara Vania, "KEABSAHAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS," *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 2 (2018) : 1-28, DOI : <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747>.

<sup>23</sup> Bryant Zoe Faith Dinda Bhawika Wimala Pastika, Dina Aprilia, Soraya Yuslani Eoh, "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBALIK NAMA TANPA PERSETUJUAN PEMEGANG HAK (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)," *Gorontalo Law Review* 5, no. 1 (2022): 1-16, DOI: <https://doi.org/10.32662/golrev.v5i1.2105>

Perlindungan hukum menurut Sajipto Rahardjo adalah adanya upaya untuk melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan hak asasi manusia kepadanya untuk bertindak dalam kepentingan sendiri. Teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo berasal dari tujuan hukum Fitzgerald yang menurutnya adalah untuk mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat dengan mengatur perlindungan dan pembatasan terhadap kepentingan tersebut. Perlindungan hukum dalam suatu kebijakan hukum pada pengalihan hak atas tanah berlandaskan pada UUPA yang menegaskan bahwa tanah mempunyai fungsi sosial dan penguasaannya harus mendukung tercapainya kesejahteraan rakyat. Dalam konteks pengalihan hak atas tanah mengatur bahwa subjek hukum yang berhak memiliki hak milik hanyalah WNI (sebagaimana diatur pada Pasal 21 ayat (1) UUPA) dan pengalihan hak milik kepada pihak asing (WNA) dilarang oleh UUPA yang diatur pada Pasal 26 ayat (2) UUPA). Kebijakan hukum ini mencerminkan asas nasionalitas dan bertujuan untuk menjaga agar tanah Indonesia tetap dikuasai oleh rakyat Indonesia.

Dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, namun kebebasan pada pasal tersebut bukanlah kebebasan mutlak. Pasal 1337 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian tidak sah apabila bertentangan dengan undang-undang, kesesuaian atau ketertiban umum, artinya kebebasan berkontrak dibatasi oleh norma hukum yang bersifat memaksa (*dwingendrecht*), termasuk dalam pengalihan hak atas tanah yang diatur UUPA sebagai pembatasan hukum. Sehingga, perlindungan hukum hanya diberikan kepada pihak yang bertindak dalam koridor hukum dan memiliki hak yang sah; tidak melindungi penyalahgunaan asas kebebasan berkontrak.

#### **4. Kesimpulan**

Sebagaimana diamanatkan Pasal 3 PP No 24 /1997 tentang Pendaftaran Tanah, kebijakan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah tidak memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah karena didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak dalam perjanjian *nominee*. Perlindungan hukum sangat penting karena hak setiap orang dilindungi oleh hukum. Pendaftaran tanah tidak cukup untuk memberikan jaminan hukum yang berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang merupakan upaya pencegahan dan perlindungan hukum yang di harapkan. Perjanjian *nominee* melanggar syarat obyektif Pasal 1320 KUHPerdata peristiwa hukum yang menyebabkan perjanjian *nominee* batal secara hukum. Akibatnya, perbuatan hukum tersebut melanggar kesesuaian dan ketertiban umum. artikel ini menekankan pentingnya perjanjian *nominee* dalam pengalihan hak atas tanah di Indonesia, kebutuhan kebijakan perlindungan hukum bagi pemegang hak bagi warga Indonesia dan pengawasan pendaftaran tanah.

#### **Daftar Pustaka / Daftar Referensi**

##### **Buku**

Santoso. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2018.

Soimin, Soedharyo. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1.* Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

### **Jurnal**

Ansa, Feri. "Atas, Keabsahan Perjanjian Nominee Sebagai Bukti Kepemilikan Contract, Tanah Berdasarkan Prinsip Privity Of." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024). <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>.

Azzahra, Syifa. "Prinsip Kehati-HatianNotaris Dalam Pembuatan Perjanjian NomineeBagiWarga Negara Asing SebagaiDasar Peralihan Hak Atas Tanah." *Journal Law Review* 2, no. 1 (2025).

Budhayati, Christiana Tri. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian Indonesia." *Jurnal Widya Sari* 10, no. 3 (2009): 236-37.

Clara Vania, Gunawan Djajaputra. "KEABSAHAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS." *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 2 (2018). <https://doi.org/https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747>.

Daffa Arya Prayoga, Jadmiko Anom Husodo, Andina Elok Puri Maharani. "Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara Dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23Tahun 2019 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional." *Sovereignty : Jurnal Demokrasi Dan Ketahanan Nasional* 2, no. 2 (2023): 191.

Dian Agung Wicaksono, Amanda Prima Yurista, Almonika Cindy Fatika Sari. "MENDUDUKKAN KASULTANAN DAN KADIPATEN SEBAGAI SUBYEK HAK MILIK ATAS TANAH KASULTANAN DAN TANAH KADIPATEN DALAM KEISTIMEWAAN YOGYAKARTA." *Jurnal Rechtsvinding* 8, no. 3 (2019). <https://doi.org/https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v8i3.342>.

Dinda Bhawika Wimala Pastika, Dina Aprilia, Soraya Yuslani Eoh, Bryant Zoe Faith. "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBALIK NAMA TANPA PERSETUJUAN PEMEGANG HAK (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir)." *Gorontalo Law Review* 5, no. 1 (2022).

Fahmi Ilyas Fatah, "Wanprestations In Muslim Clothing Sale And Purchase Agreements Are Linked To Agreement Law And Tasikmalaya State Court Ruling Number 28/Pdt. G/2021/PN Tsm," *JURNAL ILMIAH ADVOKASI* 12, no. 4 (2024): 760-781. DOI: <https://doi.org/10.36987/jiad.v12i4.6054>

I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika, Ni Made Puspasutari Ujianti. "PERJANJIAN PINJAM NAMA SEBAGAI BENTUK KEPEMILIKANTANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI." *Konstruksi Hukum* 1, no. 2 (2020). <https://doi.org/https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2544.384-387>.

Indah Ayu Salianti, Darwani Sidi Bakaroedin. "Peranan PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Adanya Kuasa Mutlak." Universitas Indonesia, 2005.

Khairunnisa, K, and Mohamad Fajri Mekka Putra. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing." *Al-Adalah: Jurnal Hukum Dan Politik Islam*, 2022. DOI :

[https://doi.org/10.35673/ajmp.v7i2.2655.](https://doi.org/10.35673/ajmp.v7i2.2655)

Munjayanah Dwi Harviah, Irwan Santosa, Iskandar Muda. "The Notary's Moral Responsibility to Provide Legal Counseling to the Parties in Making the Sale and Purchase Deed." *Jurnal Info Sains: Informatika Dan Sains* 14, no. 1 (2024).

Sudharsana, Tjokorda Gde Rai Ary, and I Purwanto. "NOMINEE AGREEMENT: A SOLUTION FOR FOREIGNERS TO CONTROL LAND IN BALI." *POLICY, LAW, NOTARY AND REGULATORY ISSUES (POLRI)*, 2022. DOI : <https://doi.org/10.55047/polri.v1i4.473>.

Tadoe, Prisca E. "Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Komoditas Hasil Pertanian." *Artemis Law Journal* 2, no. 1 (2024): 283–94.

### **Internet**

Bali, Berita. "50 Ribu Warga Asing Miliki Properti Di Bali Senilai Rp 109 Triliun," n.d. <https://beritabali.com/berita/201503250005/50-ribu-warga-asing-miliki-properti-di-bali-senilai-rp-109-triliun>

Diksimerdeka. "Miris! WNA Pinjam Nama Kuasai Tanah Di Bali, Rugikan Negara Ratusan Triliun," 2024. <https://diksimerdeka.com/2020/02/26/miris-wna-pinjam-nama-kuasai-tanah-di-bali-rugikan-negara-ratusan-triliun/>

Ridwan, M. "Waduh! Ribuan Izin Usaha Modal Asing Di Bali, Pemprov Buru WNA Pinjam Nama Untuk Miliki Lahan Di Bali," 2023. [https://radarbali.jawapos.com/bali/70870009/waduh-ribuan-izin-usaha-modal-asing-di-bali-pemprov-buru-wna-pinjam-nama-untuk-miliki-lahan-di-bali#google\\_vignette](https://radarbali.jawapos.com/bali/70870009/waduh-ribuan-izin-usaha-modal-asing-di-bali-pemprov-buru-wna-pinjam-nama-untuk-miliki-lahan-di-bali#google_vignette).

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997