

Analisis Yuridis Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Kepemilikan Tanah Oleh WNA (Studi Kasus Putusan PN Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020)

Nadinne Jessica Febrianty Sakul^{1*}, Sulastr²

¹Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

²Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta

Corresponding Author's e-mail : ¹2210611249@mahasiswa.upnvj.ac.id, ²sulastr@upnvj.ac.id



e-ISSN: 2964-0962

SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat>

Vol. 5, No. 3 Juni 2026

Page: 877-887

Available at:

<https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat/article/view/2373>

DOI:

<https://doi.org/10.55681/seikat.v5i3.2373>

Article History:

Received: 05-04-2026

Revised: 10-05-2026

Accepted: 20-06-2026

Abstract : *This study aims to examine the legal status of name-lending agreements as instruments of legal circumvention in land disputes adjudicated by the Denpasar District Court in Decision No. 872/Pdt.G/2020 and to analyze the judges' legal reasoning in the Denpasar District Court's Decision No. 872/Pdt.G/2020. Using a normative legal research method through an approach involving legislation and case studies, this study demonstrates that name-lending agreements between foreign nationals and Indonesian citizens constitute legal circumvention because they are often entered into with the intent to evade applicable Indonesian laws. In the Denpasar District Court Decision No. 872/Pdt.G/2020, it was ruled that the name-lending agreement between the foreign national and the Indonesian citizen is null and void, and the sale and purchase transaction between the Defendant and the Intervening Defendant is valid; therefore, the Intervening Defendant is the lawful owner of the disputed property. However, if we refer to Article 26(2) of the Basic Agrarian Law (BAL), which explicitly states that any transfer of land ownership rights whether directly or indirectly to a foreign national results in the transfer being null and void and the land reverting to the state, then the subject of the dispute should revert to the state.*

Keywords: *Nominee Agreement; Legal Evasion; Basic Agrarian Law (BAL)*

Abstrak : Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji mengenai status hukum perjanjian pinjam nama sebagai instrumen penyelundupan hukum dalam sengketa tanah yang diputus oleh PN Denpasar dalam Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020 dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif melalui pendekatan berupa peraturan perundang-undangan dan studi kasus, penelitian ini menunjukkan bahwa perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI merupakan penyelundupan hukum karena seringkali dibuat dengan tujuan untuk menghindari ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Dalam putusan PN Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020 diputuskan bahwa perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI adalah batal demi hukum dan jual beli antara Tergugat dan Tergugat intervensi adalah sah, sehingga Tergugat Intervensi merupakan pemilik sah dari obyek sengketa. Tetapi, jika merujuk pada pasal 26 ayat 2 UUPA yang menyatakan secara tegas bahwa tiap pengalihan hak milik atas tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung kepada WNA berakibat batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, maka obyek sengketa seharusnya kembali kepada negara.

Kata Kunci : Perjanjian Pinjam Nama; Penyelundupan Hukum; UUPA

PENDAHULUAN

Tanah merupakan sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan, diusahakan, dan digunakan untuk sebaik-baiknya guna kesejahteraan bangsa Indonesia.¹ Sebab itu, sistem hukum agraria di Indonesia, telah diatur pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan untuk mewujudkan Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”² Dalam UUPA, diatur secara tegas pada Pasal 21 ayat (1) bahwa “hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.”³ Lebih lanjut lagi dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, diatur secara tegas bahwa setiap perbuatan yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik kepada WNA secara langsung maupun tidak langsung memiliki akibat batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Namun, dalam praktiknya, dikenal suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*). Menurut pakar perdata yaitu Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana satu pihak melakukan dan berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melakukan suatu hal atau tindakan tertentu.⁴ Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), diatur bahwa “Suatu persetujuan atau perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.⁵ Suatu perjanjian dibagi menjadi dua macam yaitu perjanjian nominat dan inominat. Perjanjian nominat adalah perjanjian yang dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHPerdata), sedangkan perjanjian inominat merupakan perjanjian yang belum dikenal dalam KUHPerdata.⁶ Dengan demikian, perjanjian pinjam nama adalah perjanjian inominat karena perjanjian ini belum dikenal dalam KUHPerdata. Dalam konteks ini, perjanjian *nominee* (pinjam nama) adalah kesepakatan antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia. Dalam perjanjian ini, Warga Negara Indonesia meminjamkan namanya untuk pencatatan sertifikat tanah atas nama orang Indonesia tersebut, meskipun sebenarnya tanah itu sepenuhnya dimiliki dan dikuasai oleh Warga Negara Asing.⁷

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang.”⁸ Berdasarkan pada pasal ini maka, perjanjian pinjam nama telah melanggar syarat sebab yang halal karena bertentangan dengan ketentuan UUPA yang membatasi kepemilikan dari hak milik hanyalah WNI yang dapat

¹ Sitohang, A. T., Bangun, D. Y. B., Rumapea, L., Lumbansiantar, R. A., Marbun, T. B., Purba, W. H. A., & Nababan, R. (2024). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia: (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan). *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 256-264.

² Wahyuningsih, Y. Y., & Sulastri, S. (2020). SOSIALISASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DI DESA BAROS, KECAMATAN BAROS, KABUPATEN SERANG. *Jurnal Pengabdian Nasional*, 1(1). <https://doi.org/10.25181/jpn.v1i1.1584>

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

⁴ Windari, R. A. (2014). *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Hlm. 2

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁶ Salim, HS & Nurbani, Erlies Septiana. (2014). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 1

⁷ Wahyono, A., Zakaria, U., H, I. R., Bachri, H. I. F., Ahmad, B., & Rahmatullah, P. S. (2023). KEPEMILIKAN TANAH OLEH WNA DALAM PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MEMILIKI TANAH DI INDONESIA. *Synergy : Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(03), 119–126. Retrieved from <https://ejournal.naureendigiton.com/index.php/sjim/article/view/890>

⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

mempunyai. Adapun konsekuensi dari tidak terpenuhinya syarat sebab yang halal ini adalah batal demi hukum. Dalam hal ini, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah sah depan hukum dan akan dianggap tidak pernah ada.⁹ Dengan demikian, perjanjian pinjam nama dapat dianggap tidak pernah ada karena batal demi hukum sebab telah melanggar syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian.

Praktik perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah ini juga termasuk dalam bentuk penyelundupan hukum dikarenakan satu pihak yang membuat dan melakukan perjanjian adalah Warga Negara Asing yang secara hukum dilarang atau tidak diizinkan untuk memiliki tanah sebagaimana diatur dalam UUPA.¹⁰ Praktik perjanjian pinjam nama ini berisiko akan memunculkan permasalahan mengenai persoalan legalitas serta mengancam kedaulatan tanah sebagai manifestasi filosofi “tanah untuk rakyat Indonesia” yang menjadi landasan dari sistem pertanahan nasional.¹¹

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020/PN Dps yang mengungkapkan adanya praktik perjanjian pinjam nama oleh WNA yang bernama Louise Marie France merupakan Penggugat dan WNI yang bernama Desak Nyoman Karmini yang merupakan Tergugat berkaitan dengan perjanjian pinjam nama dalam jual beli tanah yang terletak di Bali dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 5030 menggunakan perjanjian *nominee* yang melibatkan Tergugat sebagai WNI yang dipinjam namanya. Dasar gugatan dari Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, karena diketahui bahwa Tergugat telah menjaminkan tanah kepada Bank tanpa sepengetahuan dari Penggugat. Seiring berjalannya proses peradilan, diketahui fakta bahwa pada tahun 2012, objek perjanjian *nominee* ini dijual oleh Tergugat kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dari Penggugat yang menyebabkan sertifikat kepemilikan atas objek tanah telah berada dalam penguasaan pihak ketiga, yaitu Kho Tjauw Tiam selaku Tergugat Intervensi.

Pada putusan ini, hakim memutuskan tanah yang menjadi objek perjanjian pinjam nama tersebut secara sah menjadi milik Tergugat dan tidak ada larangan bagi Tergugat untuk mengalihkan tanah tersebut, sehingga peristiwa jual beli antara Tergugat dan Tergugat Intervensi adalah sah. Pada hakikatnya, jika berpegang pada peraturan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, maka semestinya pada kasus ini, hakim memutuskan perjanjian pinjam nama dinyatakan batal demi hukum dan tanah menjadi milik negara. Penelitian ini penting dilakukan untuk mengevaluasi pengimplementasian UUPA serta KUHPerdara terhadap perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI dalam kepemilikan tanah di Indonesia dan penerapannya dalam sengketa yang berkaitan dengan perjanjian pinjam nama.

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Hartono membahas mengenai kepemilikan tanah yang berdasarkan pada perjanjian *nominee* menggunakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200 K/Pdt/2014.¹² Penelitian ini terbatas pada hanya mengkaji kepastian hukum jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan pada perjanjian *nominee* sehingga belum mengkaji status hukum perjanjian *nominee* sebagai instrument penyelundupan hukum. Penelitian Wahyono mengkaji mengenai perjanjian *nominee* ini secara lebih umum dengan mempertimbangkan dari aspek investasi, keamanan nasional dan pemberdayaan masyarakat lokal. Penelitian ini belum membahas secara spesifik mengenai status hukum perjanjian pinjam nama sebagai suatu

⁹ Fuady, M. (2021). *Konsep Hukum Perdata*. Depok: PT RAJAGRAFINDO PERSADA. Hlm. 186

¹⁰ Saleh, H. (2020). Praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) di Kota Denpasar Bali perspektif hukum positif dan hukum Islam. *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, 54(1), 59-82.

¹¹ Legawa, I. M. A., & Yanti, A. A. I. E. K. (2025). Kedudukan Hukum Perjanjian *Nominee* dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, 2(2), 304-314.

¹² Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian *Nominee*. *Amanna Gappa*, 30(1), 35–46. Retrieved from <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agil/article/view/21305>

penyelundupan hukum. Penelitian Saleh mengkaji mengenai praktik perjanjian *nominee* atau pinjam nama dari perspektif hukum positif dan juga hukum Islam.

Penelitian-Penelitian terdahulu umumnya berfokus dalam membahas mengenai kepastian hukum dalam tindakan jual beli tanah yang berdasarkan pada perjanjian *nominee*. Kajian-kajian tersebut belum secara khusus mengkaji mengenai status hukum perjanjian *nominee* sebagai instrumen penyelundupan hukum dan belum juga mengkaji pertimbangan putusan hakim dengan dalam kasus perjanjian pinjam nama. Oleh karena itu, penelitian ini akan mengisi kekosongan tersebut dengan menganalisis dua rumusan masalah penting. Pertama, bagaimana status hukum perjanjian *nominee* sebagai instrumen penyelundupan hukum dalam sengketa tanah yang diputus oleh PN Denpasar dalam Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020?. Kedua, Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020?. Penelitian ini akan mengkaji mengenai status hukum perjanjian *nominee* sebagai instrumen penyelundupan hukum dalam sengketa tanah yang diputus oleh PN Denpasar dalam Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020 dan menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, yaitu suatu penelitian yang berfokus pada peraturan serta perundang-undangan yang tertulis (*law in books*) atau penelitian yang berlandaskan pada norma atau kaidah yang berlaku dan dianut dalam masyarakat.¹³ Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dengan menelaah ketentuan yang berkaitan dengan hukum perikatan di Indonesia dan yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, di antaranya adalah dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pendekatan studi kasus dengan menggunakan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020 guna memahami status hukum perjanjian *nominee* dan pertimbangan hakim dalam putusan tersebut. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan studi kasus (*case study*) dengan menganalisis serta mengumpulkan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang terdiri dari peraturan perundang-undangan, buku, artikel ilmiah, hasil penelitian terdahulu serta portal berita yang mendukung analisis dalam penelitian ini. Analisis pada bahan hukum akan dilakukan secara kualitatif deskriptif, yaitu memberikan penggambaran menggunakan kata-kata secara jelas dan terperinci sesuai dengan fakta dan data yang ditemukan.¹⁴

HASIL DAN PEMBAHASAN

Status hukum perjanjian *nominee* sebagai instrumen penyelundupan hukum dalam sengketa tanah yang diputus oleh PN Denpasar dalam Putusan Nomor 872/Pdt.G/2020

Praktik perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia sering kali digunakan sebagai jalan pintas untuk mengakali hukum yang berlaku di Indonesia. Secara tegas, Pasal 21 ayat (1) UUPA mengatur bahwa “hanya Warga Negara Indonesia (WNI) saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.” Untuk mengakali larangan ini, dibuatlah suatu perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI dengan tujuan agar WNA bisa menguasai tanah secara *de facto*, tetapi dalam sertifikat yang dicantumkan adalah nama WNI. Dalam perjanjian pinjam nama dikenal pihak *nominee* dan pihak *beneficiary*. Pihak *nominee* merupakan satu pihak yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakili atas nama pihak yang menunjuk

¹³ Yanova, M. H., Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris. *Badamai Law Journal*, 8(2), 394-408.

¹⁴ Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. Hlm. 15.

nominee.¹⁵ Sedangkan pihak *beneficiary* merupakan pihak yang menunjuk *nominee*. Dalam hal ini, pihak *nominee* merupakan orang yang ditunjuk atau dipilih oleh *beneficiary* untuk mewakili kepentingannya yang berkaitan dengan melakukan suatu perbuatan ataupun tindakan hukum tertentu.¹⁶ Hukum di Indonesia sendiri belum mengatur secara khusus dan jelas mengenai praktik perjanjian pinjam nama. Karena itu, perjanjian pinjam nama termasuk dalam perjanjian inominat.

Pembuatan suatu perjanjian di Indonesia haruslah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Pasal 1320 KUHPerdota mengatur bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; suatu sebab yang tidak terlarang”. Dalam hal ini, syarat sahnya suatu perjanjian dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.¹⁷ Syarat subjektif dari sahnya perjanjian adalah syarat kesepakatan oleh para pihak yang membuat perjanjian dan kecakapan para pihak, karena berkaitan dengan orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat objektif adalah syarat suatu hal tertentu dan sebab yang halal, karena mengenai objek hukum yang diperjanjikan oleh subjek hukum yang membuat kontrak.¹⁸ Jika suatu perjanjian tidak memenuhi atau melanggar syarat subjektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian tidak memenuhi atau melanggar syarat objektif, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁹

Praktik perjanjian *nominee* ini merupakan suatu perjanjian yang melanggar syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu syarat sebab yang halal. Jika melihat perjanjian *nominee*, sudah jelas bahwa perjanjian *nominee* ini melanggar syarat sebab yang halal karena perjanjian *nominee* dibuat dengan tujuan untuk menghindari suatu ketentuan hukum dan bertentangan dengan UUPA.²⁰ Pasal 21 ayat (1) UUPA dengan tegas mengatur bahwa “hanya WNI saja yang dapat mempunyai hak milik.”. Tetapi, perjanjian pinjam nama ini membuka celah untuk WNA mempunyai hak kepemilikan atas suatu tanah di Indonesia. Pasal 26 ayat (2) UUPA juga mengatur tegas bahwa setiap tindakan atau perbuatan yang bertujuan untuk secara terang-terangan ataupun tidak langsung melakukan pemindahan hak milik kepada WNA adalah menjadi batal demi hukum dan tanah akan jatuh kepada negara. Karena itulah, perjanjian pinjam nama ini batal demi hukum dan termasuk dalam penyelundupan hukum. Secara yuridis, perjanjian yang batal demi hukum dianggap tidak pernah ada, tidak berlaku, tidak sah, dan tujuan dari perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan dianggap telah gagal.²¹

Perjanjian pinjam nama juga berpotensi menimbulkan suatu sengketa ataupun permasalahan hukum karena perjanjian ini belum diatur secara jelas atau secara khusus dalam hukum positif di Indonesia.²² Praktik ini berpotensi menimbulkan sengketa terkait dengan

¹⁵ Azzahra, S. (2025). Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian *Nominee* Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah. *Acten Journal Law Review*, 2(1), 72–98. <https://doi.org/10.71087/ajlr.v2i1.30>

¹⁶ Arsela, A. M., & Nelson, F. M. (2021). Perjanjian *Nominee* Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *PALAR (Pakuan Law Review) Volume*, 7.

¹⁷ Sugara, B., & Hidayat, M. T. (2023). Syarat subjektif sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPERDATA) dikaitkan dengan perjanjian E-Commerce. *Journal Sains Student Research*, 1(2), 805-812.

¹⁸ Muskibah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Digital. Hlm. 57

¹⁹ Sumriyah & Djulaeka. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka. Hlm. 29

²⁰ Aspan, H., & Wahyuni, E. S. (2023). PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH. *Journal of Syntax Literate*, 8(6).

²¹ Auli, R. C. (2024, January 26). *Pasal 1335 KUHPerdota tentang Frasa Batal Demi Hukum*. Retrieved from HukumOnline.com:<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1335-kuh-perdata-tentang-frasa-batal-demi-hukum-lt65b379c86e0f9/>

²² Hetharie, Y. (2022). Kepemilikan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian pinjam nama sebagai bentuk penyelundupan hukum dalam hukum perdata internasional. *Balobe Law Journal*, 2(1), 12-20.

wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana debitur lalai dalam memenuhi perjanjian yang telah dibuatnya bersama kreditur.²³ Sedangkan perbuatan melawan hukum menurut pasal 1365 KUHPerdata diatur bahwa “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Dalam konteks praktik ini, seringkali WNI menjaminkan atau menjual tanah objek perjanjian pinjam nama tanpa sepengetahuan WNA yang menyebabkan WNA merasa dirugikan. Karena itu, umumnya gugatan atas perkara ini diajukan dengan dasar perbuatan melawan hukum, tetapi inti perkaranya tetap berkaitan erat dengan wanprestasi. Dan jika sengketa hukum terjadi, apabila ditinjau dari perspektif UUPA, seharusnya pengadilan menegaskan bahwa perjanjian pinjam nama yang telah dilakukan adalah batal demi hukum dan tanah jatuh kembali kepada negara.

Praktik perjanjian pinjam nama dapat dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum merupakan suatu upaya yang bertujuan untuk menghindari suatu syarat atau akibat hukum dari suatu ketentuan hukum nasional yang dapat merugikan pihak tersebut.²⁴ Dalam pelaksanaannya, penerapan perjanjian pinjam nama dalam bidang pertanahan Indonesia mencakup kesepakatan bahwa hak kepemilikan atas suatu tanah ataupun bangunan akan terdaftar atas nama WNI sebagai *legal owner*, sementara dana atau uang yang digunakan untuk membeli hak kepemilikan atas tanah tersebut berasal dari pihak WNA dan dibuat perjanjian kuasa penuh yang menyatakan bahwa pemilik tanah yang sebenarnya adalah WNA sebagai *beneficiary owner*.²⁵ Perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI dalam kepemilikan tanah pada umumnya tidak bisa hanya dalam bentuk satu perjanjian saja, tetapi terdiri dari beberapa perjanjian yang pada hakekatnya merupakan satu perjanjian.²⁶ Dalam putusan ini, antara Penggugat dan Tergugat telah dibuat seperangkat perjanjian yaitu Akta Kuasa untuk Menjual No. 2, Akta Kuasa untuk Menyewakan No. 3, Akta Perjanjian No. 4, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 5, dan Akta Perjanjian Sewa menyewa No. 6 yang telah dibuat dihadapan dari Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma SH, dan dilakukan berlokasi pada Denpasar pada tanggal 18 Oktober 2005. Seperangkat perjanjian ini, telah diakui oleh Penggugat maupun Tergugat sebagai seperangkat perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* antara Penggugat dan Tergugat.

Perjanjian *nominee* pada putusan ini dibuat oleh Marie France selaku WNA (Penggugat) serta Desak Nyoman Karmini selaku WNI (Tergugat). Pada putusan ini hakim memutuskan bahwa seperangkat perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat ini batal demi hukum. Hakim menimbang bahwa seperangkat perjanjian pinjam nama yang dibuat Penggugat dan Tergugat memuat klausula ataupun pasal yang bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Oleh sebab itu, hakim memutuskan bahwa seperangkat perjanjian pinjam nama tersebut menjadi tidak sah karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan perjanjian ini menjadi batal demi hukum. Karena itu, perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat memiliki status hukum tidak sah dan batal demi hukum. Dalam

²³ Ahsanicka, A. S., Sukma, N. F., Mashuri, N. F., Nainggolan, R. H., Zahra, S. E., & Ramadhani, D. A. (2024). Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(4), 15. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2792>

²⁴ Nugroho, I. B., Amiliya, A., & Nugroho, L. D. (2025). PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA INTERNASIONAL. *INICIO LEGIS*, 6(1), 24-38.

²⁵ Budiono, H., (2016) *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hlm. 270.

²⁶ Harahap, N. A., & Purba, H. (2025). Penyelundupan Hukum dalam Transaksi Tanah oleh WNA: Studi Putusan PN Gianyar No. 259/2020. *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences*, 6(2), 269-280.

hal ini, putusan hakim bahwa perjanjian menjadi tidak sah dan batal demi hukum sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara serta Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020

Dalam adanya perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020, hakim menimbang bahwa perbuatan dari Tergugat yaitu melakukan penjaminan atas objek sengketa kepada pihak lain itu adalah akibat dari adanya Perjanjian No. 4 Tanggal 18 Oktober 2005, dan perbuatan Tergugat ini sudah diatur dalam Pasal 6 Perjanjian No. 4 sebagai suatu perbuatan yang tidak boleh atau yang dilarang untuk dilakukan oleh Tergugat. Karena itulah, hakim menilai bahwa perbuatan Tergugat itu merupakan suatu wanprestasi. Untuk mempertimbangkan dengan nilai-nilai wanprestasi, hakim sebelumnya mempertimbangkan terlebih dahulu apakah perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat itu sah berlaku. Tidak sahnya perjanjian antara Tergugat dan Penggugat dapat membuat penilaian hakim terhadap perbuatan Tergugat menjadi berbeda.

Pada pokok perkara putusan ini, terdapat 5 akta yang merupakan seperangkat perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat yang telah dibuat dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma SH, di Denpasar pada tanggal 18 Oktober 2005. Dalam putusan ini, hakim mempertimbangkan apakah seperangkat perjanjian pinjam nama ini sah berlaku. Pada Akta Perjanjian No. 4, Tergugat dan Tergugat Intervensi mengakui dan tidak membantah bahwa perjanjian ini dibuat dengan tujuan agar Penggugat memperoleh hak milik atas objek sengketa, dan baik Penggugat maupun Tergugat dengan jelas dan pasti mengetahui bahwa terdapat suatu larangan kepemilikan untuk hak milik atas tanah bagi WNA dalam hukum Indonesia. Oleh sebab itu, hakim menimbang bahwa perjanjian ini telah memuat klausula ataupun pasal yang isinya bertentangan dengan hukum di Indonesia, sehingga menjadi tidak sah karena melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian dan perjanjian no. 4 ini batal demi hukum.

Hakim juga menimbang bahwa terdapatnya Sertifikat Hak Milik dengan atas nama Tergugat, maka berdasarkan pada hukum, SHM itu menjadi suatu bukti yang jelas dan kuat bahwa obyek sengketa adalah dimiliki Tergugat. Dalam pertimbangan ini, hakim menggunakan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA Jo. Pasal 29 Ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) yang mengatur bahwa sertifikat merupakan bukti yang kuat terkait dengan hak yang dimiliki oleh seseorang atas suatu tanah. Hakim juga menggunakan Pasal 20 ayat 1 UUPA Jo. Pasal 570 KUHPerdara Jo. Pasal 37 ayat 1 PP Pendaftaran Tanah untuk mempertimbangkan dan memutuskan bahwa karena tanah adalah sah milik Tergugat, maka Tergugat bebas untuk mengalihkan ataupun menjaminkan tanah tersebut. Hakim juga memutuskan bahwa perbuatan Tergugat bukanlah merupakan wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum karena Perjanjian No. 4 Tanggal 18 Oktober 2005 dinyatakan batal demi hukum sehingga tidak ada larangan bagi Tergugat untuk mengalihkan hak atas obyek sengketa yang dimilikinya.

Terkait dengan akta-akta yang menjadi seperangkat perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat, juga dipertimbangkan keabsahannya dengan memeriksa apakah akta-akta tersebut memuat klausula yang membuka peluang bagi Penggugat untuk memiliki obyek sengketa. Pada bagian KHUSUS Akta Kuasa Menjual No. 2 Tanggal 18 Oktober 2005, ditemukan dan dibuktikan adanya klausula yang menyatakan pemberian kuasa dari pihak pemberi kuasa (Tergugat) kepada pihak penerima kuasa (Penggugat) adalah termasuk untuk menjual atau memindahkan hak dan menyerahkan objek sengketa kepada Penerima Kuasa (Penggugat) dengan harga yang ditetapkan sendiri oleh Penerima Kuasa. Selanjutnya pada Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 6 Tanggal 18 Oktober 2005, dibuktikan dalam Pasal 1 terdapat kesepakatan bahwa

Penggugat menyewa obyek sengketa dari Tergugat dengan periode waktu 75 tahun yang akan berakhir pada tanggal 18 Oktober 2080. Jumlah sewa yang ditetapkan adalah Rp 1.300.000.000 (Satu Milyar Tiga Ratus Juta Rupiah) yang telah diterima oleh Pihak Pertama (Tergugat) dan Pihak Kedua (Penggugat) melalui pembayaran secara lunas atas pembelian harga dari kegiatan jual beli obyek sengketa kepada Tergugat.

Hakim juga mempertimbangkan keabsahan dari Akta Kuasa Untuk Menyewakan No. 3 karena perjanjian ini merupakan bagian dari perjanjian pinjam nama yang diakui oleh Tergugat dan Tergugat Intervensi, maka perjanjian ini batal demi hukum. Selanjutnya pada Akta Pengikatan Jual Beli No. 5, ditemukan pada pasal 1 akta tersebut, telah adanya kesepakatan bahwa perbuatan jual beli obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat baru akan dilakukan jika WNA sudah dimungkinkan untuk memiliki obyek sengketa.

Pasal 2 dari perjanjian ini menyatakan bahwa telah dilakukan kesepakatan bahwa Pihak Kedua (Penggugat) telah menyelesaikan pembayaran penuh untuk harga objek sengketa kepada Pihak Pertama (Tergugat) sebelum perjanjian tersebut ditandatangani, sehingga pembayaran penuh atas objek sengketa itu menegaskan bahwa objek sengketa kini milik Penggugat. Dalam hal ini, hakim memutuskan bahwa akta ini batal demi hukum karena adanya klausula yang membuka celah bagi WNA untuk mempunyai suatu hak milik atas suatu tanah di Indonesia.

Dalam mempertimbangkan keabsahan dari akta-akta yang menjadi bagian dari perjanjian nama ini, hakim menyatakan bahwa seperangkat perjanjian-perjanjian ini menjadi Batal demi Hukum sebab telah ditemukan adanya klausula-klausula dalam perjanjian pinjam nama ini membuka peluang atau celah bagi Penggugat yang adalah WNA untuk memiliki hak milik atas obyek sengketa. Dalam pertimbangan ini, hakim menggunakan dasar hukum syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Hakim menyatakan bahwa seperangkat perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat ini telah melanggar syarat obyektif dari syarat sah perjanjian dalam 1320 KUHPerdota, karena itu perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Selain itu, hakim juga menggunakan dasar Pasal 21 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa “hanya WNI yang bisa mempunyai hak milik.” Pada pertimbangannya, hakim juga menggunakan dasar hukum Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa tiap peralihan hak milik kepada WNA menjadi batal demi hukum.

Hakim dalam putusan ini juga mempertimbangkan tentang peralihan hak milik antara Tergugat dan Tergugat Intervensi dalam hal jual beli obyek sengketa yang termasuk dalam perkara Intervensi. Dalam perkara intervensi, Tergugat Intervensi mengajukan bukti-bukti yaitu Akta Perjanjian No. 17 tanggal 5 November 2012, Akta Kuasa Menjual No. 18 Tanggal 5 November, yang kedua akta ini dibuat dihadapan notaris. Tergugat intervensi juga mengajukan bukti Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa No. 5030 dan bukti pembayaran pelunasan. Bukti yang diajukan oleh Tergugat Intervensi ini tidak dibantah oleh Penggugat maupun Tergugat sehingga hal ini menjadi fakta hukum bahwa telah terjadi jual beli atas obyek sengketa antara Tergugat dan Tergugat Intervensi. Dalam hal ini, hakim menggunakan dasar hukum yaitu Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan.

Jual beli obyek sengketa antara Tergugat dan Tergugat Intervensi ini, masih dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu PPJB No 17 tanggal 5 November 2012. Tetapi, dalam jual beli ini, Tergugat Intervensi telah melakukan pelunasan terhadap pembayaran atas obyek sengketa. Dalam hal ini, hakim menimbang berdasarkan pada SEMA No. 4 Tahun 2016 dan Surat Edaran MA No.7 Tahun 2012, yang menyatakan bahwa pelunasan atas harga tanah yang dilakukan saat dibuatnya PPJB, mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah. Oleh sebab itu, jual beli

antara Tergugat dan Tergugat intervensi adalah sah dan mengikat kedua pihak yang membuat perjanjian tersebut. Karena jual beli atas obyek sengketa dinyatakan sah berlaku, maka dalam hal ini, kepemilikan obyek sengketa menjadi sah milik Tergugat Intervensi.

Hakim dalam putusan ini menyatakan bahwa perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat adalah batal demi hukum. Suatu perjanjian yang batal demi hukum berarti bahwa tidak adanya perjanjian yang dibentuk dari awal atau tidak adanya kesepakatan yang terbentuk dari awal.²⁷ Hal ini berarti, suatu perjanjian yang batal demi hukum atau tidak berkekuatan hukum memposisikan bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah lahir dan tidak memiliki akibat hukum.²⁸ Jika berdasarkan hal ini, maka perjanjian pinjam nama antara Penggugat dan Tergugat dalam putusan ini berarti dinyatakan tidak pernah lahir dan tidak memiliki akibat hukum. Sehingga, hak milik atas tanah yang lahir dan merupakan akibat hukum dari perjanjian pinjam nama ini tidak boleh dinyatakan sah milik Tergugat ataupun Tergugat Intervensi. Hal ini karena hak milik atas tanah tersebut lahir dan merupakan akibat hukum dari perjanjian *nominee* yang sudah melanggar ketentuan hukum Indonesia dan merupakan suatu penyelundupan hukum.

Pada putusan ini, hakim memutuskan bahwa tanah sah milik Tergugat Intervensi. Tetapi, jika melihat pada pasal 26 ayat 2 UUPA yang mengatur tegas bahwa tiap pengalihan hak milik atas tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung kepada WNA berakibat batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, maka obyek sengketa seharusnya kembali kepada negara. Dengan diputuskannya bahwa tanah adalah sah milik Tergugat serta jual beli obyek sengketa antara Tergugat dan Tergugat Intervensi dinyatakan sah, sehingga Tergugat Intervensi adalah pemilik sah obyek sengketa, justru berisiko untuk memberikan celah hukum dan melanggar penyelundupan hukum. Karena pada dasarnya, Tergugat tidak memiliki hak untuk mengalihkan hak kepemilikan atas obyek sengketa karena perjanjian pinjam nama yang menjadi landas hak milik atas suatu tanah Tergugat sudah dinyatakan batal demi hukum, sehingga jual beli antara Tergugat dan Tergugat Intervensi seharusnya dinyatakan tidak sah dan obyek sengketa atau tanah dikembalikan kepada negara. Dengan dikembalikannya tanah kepada negara, dapat memberikan efek jera kepada masyarakat dan WNA yang telah melanggar ketentuan hukum serta memberikan juga contoh kepada masyarakat bahwa hukum di Indonesia tegas dan jelas.²⁹

KESIMPULAN DAN SARAN

Sesuai Pasal 21 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa “hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang memiliki hak milik”, dan untuk mengakali dan menghindari aturan ini, dibuatlah perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI, karena itulah praktik ini termasuk dalam penyelundupan hukum. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 872/Pdt.G/2020 diputuskan bahwa seperangkat perjanjian pinjam nama antara Penggugat (WNA) dan Tergugat (WNI) adalah batal demi hukum. Dalam hal ini, putusan hakim bahwa perjanjian menjadi tidak sah dan batal demi hukum sudah sejalan dengan Pasal 1320 KUHPerdata serta Pasal 26 ayat (2) UUPA. Diputuskan juga dalam perkara intervensi bahwa jual beli antara Tergugat dan Tergugat intervensi adalah sah, sehingga Tergugat Intervensi merupakan pemilik sah dari obyek sengketa. Tetapi, jika merujuk pada pasal 26 ayat 2 UUPA yang menyatakan secara tegas bahwa tiap pengalihan hak milik atas tanah baik secara langsung ataupun tidak langsung kepada WNA

²⁷ Pratiwi, N. M. A., Budiarta, I. N. P., & Styawati, N. K. A. (2021). Akibat hukum perjanjian pinjam-meminjam uang yang dinyatakan batal demi hukum. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(2), 367-372.

²⁸ Mufarokhah, L., & Putra, M. A. P. (2025). Analisis yuridis terhadap akta perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum (Studi kasus Putusan Nomor 287/Pdt. G/2024/PN Gin). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(10).

²⁹ Putra, M. F. M. (2022). Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing. *Jurnal Al-Adalah: Jurnal Hukum Dan Politik Islam*, 7(2), 151-172.

berakibat batal demi hukum dan tanah jatuh kepada negara, maka obyek sengketa seharusnya kembali kepada negara. Dengan diputuskannya bahwa tanah adalah sah milik Tergugat serta jual beli obyek sengketa antara Tergugat dan Tergugat Intervensi dinyatakan sah, sehingga Tergugat Intervensi adalah pemilik sah obyek sengketa, justru berisiko untuk memberikan celah hukum dan melanggar penyelundupan hukum. Penelitian ini merekomendasikan perlunya regulasi khusus yang secara tegas mengatur mengenai pelarangan perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee* antara WNA dan juga WNI dalam hal kepemilikan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Buku

- Budiono, H., (2016) *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Hlm. 270.
- Fuady, M. (2021). *Konsep Hukum Perdata*. PT RAJAGRAFINDO PERSADA.
- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Muskibah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Deepublish Digital.
- Salim, HS & Nurbani, Erlies Septiana. (2014). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Sumriyah & Djulaeka. (2022). *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*. Scopindo Media Pustaka.
- Windari, R. A. (2014). *Hukum Perjanjian*. Graha Ilmu.

Artikel Ilmiah

- Ahsanicka, A. S., Sukma, N. F., Mashuri, N. F., Nainggolan, R. H., Zahra, S. E., & Ramadhani, D. A. (2024). Kepastian Hukum Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Badung Provinsi Bali. *Indonesian Journal of Law and Justice*, 1(4), 15. <https://doi.org/10.47134/ijlj.v1i4.2792>
- Arsela, A. M., & Nelson, F. M. (2021). Perjanjian *Nominee* Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *PALAR (Pakuan Law Review) Volume*, 7.
- Aspan, H., & Wahyuni, E. S. (2023). PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH. *Journal of Syntax Literate*, 8(6).
- Azzahra, S. (2025). Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian *Nominee* Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah. *Acten Journal Law Review*, 2(1), 72–98. <https://doi.org/10.71087/ajlr.v2i1.30>
- Harahap, N. A., & Purba, H. (2025). Penyelundupan Hukum dalam Transaksi Tanah oleh WNA: Studi Putusan PN Gianyar No. 259/2020. *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences*, 6(2), 269-280.
- Hartono, W. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian *Nominee*. *Amanna Gappa*, 30(1), 35–46. Retrieved from <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/21305>
- Hetharie, Y. (2022). Kepemilikan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian pinjam nama sebagai bentuk penyelundupan hukum dalam hukum perdata internasional. *Balobe Law Journal*, 2(1), 12-20.

- Legawa, I. M. A., & Yanti, A. A. I. E. K. (2025). Kedudukan Hukum Perjanjian *Nominee* dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, 2(2), 304-314.
- Mufarokhah, L., & Putra, M. A. P. (2025). Analisis yuridis terhadap akta perjanjian yang dinyatakan batal demi hukum (Studi kasus Putusan Nomor 287/Pdt. G/2024/PN Gin). *Jurnal Media Akademik (JMA)*, 3(10).
- Nugroho, I. B., Amiliya, A., & Nugroho, L. D. (2025). PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA INTERNASIONAL. *INICIO LEGIS*, 6(1), 24-38.
- Pratiwi, N. M. A., Budiarta, I. N. P., & Styawati, N. K. A. (2021). Akibat hukum perjanjian pinjam-meminjam uang yang dinyatakan batal demi hukum. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(2), 367-372.
- Putra, M. F. M. (2022). Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing. *Jurnal Al-Adalah: Jurnal Hukum Dan Politik Islam*, 7(2), 151-172.
- Saleh, H. (2020). Praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) di Kota Denpasar Bali perspektif hukum positif dan hukum Islam. *Asy-Syir'ah: Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum*, 54(1), 59-82.
- Sitohang, A. T., Bangun, D. Y. B., Rumapea, L., Lumbansiantar, R. A., Marbun, T. B., Purba, W. H. A., & Nababan, R. (2024). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia: (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan). *Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik*, 2(1), 256-264.
- Sugara, B., & Hidayat, M. T. (2023). Syarat subjektif sahnya perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH PERDATA) dikaitkan dengan perjanjian E-Commerce. *Journal Sains Student Research*, 1(2), 805-812.
- Wahyono, A., Zakaria, U., H, I. R., Bachri, H. I. F., Ahmad, B., & Rahmatullah, P. S. (2023). KEPEMILIKAN TANAH OLEH WNA DALAM PERJANJIAN *NOMINEE* UNTUK MEMILIKI TANAH DI INDONESIA. *Synergy : Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(03), 119-126. Retrieved from <https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/sjim/article/view/890>
- Wahyuningsih, Y. Y., & Sulastri, S. (2020). SOSIALISASI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA DI DESA BAROS, KECAMATAN BAROS, KABUPATEN SERANG. *Jurnal Pengabdian Nasional*, 1(1). <https://doi.org/10.25181/jpn.v1i1.1584>
- Yanova, M. H., Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif Dan Empiris. *Badamai Law Journal*, 8(2), 394-408.
- Auli, R. C. (2024, January 26). *Pasal 1335 KUHPerdata tentang Frasa Batal Demi Hukum*. Retrieved from HukumOnline.com: <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pasal-1335-kuh-perdata-tentang-frasa-batal-demi-hukum-lt65b379c86e0f9/> di akses pada 18 Mei