



Perlindungan Hukum Terhadap Warga Negara Indonesia Atas Penguasaan Hak Milik Tanah Berdasarkan Perjanjian Nominee

Puput Ariyanti^{1*}, Amalia Syauket², Lukman Hakim³

Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: puputariyanti1215@gmail.com

Article received: 01 Juli 2025, Review process: 16 Juli 2025

Article Accepted: 03 September 2025, Article published: 16 September 2025

ABSTRACT

The practice of nominee agreements in land ownership by Foreign Citizens (FCs) creates legal vulnerability for Indonesian Citizens (ICs) who are used as intermediaries. This study aims to analyze the forms of legal protection provided to ICs in nominee agreements. The research applies a normative juridical method using statute and conceptual approaches, combined with court decision analysis. The findings indicate that nominee agreements are null and void as they contradict the principles of nationality, legal certainty, and the social function of land rights, as confirmed by the Denpasar District Court Decision Number 274/Pdt.G/2020/PN Dps. Legal protection includes the annulment of nominee deeds, affirmation of ownership rights under ICs' names, rejection of FCs' claims, and reinforcement of land certificates as authentic evidence. This decision strengthens Indonesia's agrarian sovereignty and sets a significant precedent against legal smuggling practices. The implication of this research emphasizes the urgency of stricter regulations and consistent administrative supervision to protect ICs and safeguard national land sovereignty.

Keywords: Legal Protection, Nominee Agreements, Land Ownership Rights

ABSTRAK

Praktik perjanjian nominee dalam kepemilikan hak milik tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) menimbulkan kerentanan hukum bagi Warga Negara Indonesia (WNI) yang dijadikan perantara. Penelitian ini bertujuan menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada WNI dalam perjanjian nominee. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif melalui statute approach, conceptual approach, serta analisis putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian nominee dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan asas nasionalitas, asas kepastian hukum, dan asas fungsi sosial hak atas tanah, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps. Perlindungan hukum yang diberikan mencakup pembatalan akta nominee, penegasan hak milik atas nama WNI, penolakan klaim WNA, serta penguatan sertifikat hak milik sebagai bukti otentik. Putusan tersebut sekaligus memperkuat kedaulatan agraria Indonesia dan memberi preseden penting dalam menolak praktik penyelundupan hukum. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya regulasi yang lebih tegas dan pengawasan administratif yang konsisten untuk melindungi WNI dan menjaga kedaulatan tanah nasional.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Nominee, Hak Milik Tanah

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset strategis yang memiliki dimensi ekonomi, sosial, dan budaya yang penting bagi keberlangsungan bangsa Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Tahun 1960 menegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Namun, dalam praktiknya, banyak ditemukan upaya menghindari ketentuan ini, salah satunya melalui perjanjian nominee. Skema tersebut memungkinkan Warga Negara Asing (WNA) menguasai tanah dengan menggunakan nama WNI sebagai pemilik formal, sehingga menimbulkan kerentanan hukum. Praktik nominee telah menimbulkan persoalan hukum yang berulang, terutama bagi WNI yang dijadikan “boneka hukum” tanpa memiliki kendali nyata atas tanah yang bersangkutan (Takko, Budiarta, & Dewi, 2021). Fenomena ini menunjukkan adanya penyelundupan hukum yang melemahkan kedaulatan agraria Indonesia dan mempertegas urgensi perlindungan hukum bagi warga negara.

Perjanjian nominee sering kali dibuat secara tertulis namun tidak didaftarkan secara resmi, sehingga rawan menimbulkan sengketa di kemudian hari. Posisi WNI dalam perjanjian ini menjadi sangat lemah, karena meskipun secara administratif tercatat sebagai pemilik tanah, kendali riil berada pada WNA. Hal ini menimbulkan ketidakadilan, di mana WNA memperoleh keuntungan ekonomi sementara WNI menanggung tanggung jawab formal, termasuk kewajiban pajak (Saputra & Sudiro, 2023). Praktik ini tidak hanya bertentangan dengan asas kepastian hukum, tetapi juga menciptakan ketidakseimbangan dalam hubungan hukum. Kondisi ini sejalan dengan kritik Radbruch (2006) yang menekankan bahwa hukum harus berpihak pada keadilan substantif, bukan sekadar formalitas administratif.

Dari sisi regulasi, larangan kepemilikan tanah oleh WNA ditegaskan tidak hanya dalam UUPA, tetapi juga dalam Undang-Undang Kewarganegaraan dan Undang-Undang Keimigrasian (Republik Indonesia, 2006; 2011). Regulasi tersebut membatasi hak WNA hanya pada hak guna bangunan atau hak pakai. Namun, dalam praktik, WNA tetap berusaha mencari celah melalui perjanjian nominee. Hal ini menciptakan risiko hukum dan berpotensi mengikis semangat nasionalisme dalam penguasaan tanah. Dalam perspektif internasional, praktik serupa juga diatur ketat di negara lain, seperti Thailand dan Vietnam, yang membatasi kepemilikan tanah oleh orang asing untuk melindungi kedaulatan ekonomi (Boonyawan & Preechametta, 2022). Dengan demikian, penguatan instrumen hukum dan pengawasan administratif menjadi kebutuhan mendesak untuk mencegah terjadinya praktik ilegal serupa di Indonesia.

Ketika hubungan antara WNI dan WNA dalam perjanjian nominee tidak berjalan baik, sering kali timbul konflik yang sulit diselesaikan secara adil. WNI yang berperan sebagai nominee umumnya tidak memiliki bukti sah bahwa dirinya hanya sebagai perantara, sehingga posisinya lemah dalam menghadapi sengketa hukum. Bahkan, meskipun secara yuridis tercatat sebagai pemilik sah, secara de facto mereka tidak memiliki kuasa atas tanah. Situasi ini memperlihatkan adanya ketimpangan relasi kuasa antara WNI dan WNA, yang pada gilirannya

menimbulkan ketidakpastian hukum (Rahardjo, 2000). Kondisi ini mempertegas bahwa tanpa mekanisme hukum yang jelas, praktik nominee akan terus merugikan WNI sekaligus melemahkan sistem hukum agraria.

Selain aspek hukum, praktik nominee juga berdampak pada aspek sosial dan psikologis bagi WNI yang terlibat. Banyak dari mereka mengalami tekanan, intimidasi, bahkan ancaman ketika mencoba menuntut haknya. Situasi ini membuat sebagian besar kasus nominee jarang dibawa ke pengadilan. Jika dibiarkan, praktik ini berpotensi merusak kepercayaan publik terhadap sistem hukum nasional. Dalam perspektif global, permasalahan terkait nominee sering dipandang sebagai bentuk praktik "legal smuggling" yang melemahkan prinsip keadilan dalam hukum properti (Wang, 2019). Oleh sebab itu, peran negara menjadi penting untuk hadir secara aktif, baik melalui perlindungan preventif, represif, maupun administratif, agar kepastian dan keadilan hukum dapat terjaga.

Salah satu kasus penting yang menjadi sorotan adalah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps, yang membatalkan perjanjian nominee antara WNI dan WNA. Putusan tersebut menegaskan bahwa perjanjian nominee merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan UUPA dan KUH Perdata. Hakim memutuskan akta-akta perjanjian tersebut batal demi hukum dan menetapkan bahwa WNI tetap sebagai pemilik sah atas tanah yang disengketakan. Putusan ini menjadi preseden penting yang tidak hanya melindungi hak-hak WNI, tetapi juga memperkuat kedaulatan agraria nasional. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada WNI dalam praktik perjanjian nominee, serta menilai efektivitasnya dalam menjaga kepastian hukum dan kedaulatan agraria Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang berfokus pada analisis norma hukum yang berlaku terkait praktik perjanjian nominee atas hak milik tanah. Pendekatan yang digunakan meliputi *statute approach* untuk menelaah peraturan perundang-undangan seperti UUPA, Undang-Undang Kewarganegaraan, dan Undang-Undang Keimigrasian, serta *conceptual approach* untuk menggali teori-teori hukum yang relevan, termasuk teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, dan teori kontrak. Sumber data penelitian terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan dan putusan pengadilan, khususnya Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps; bahan hukum sekunder berupa literatur akademik, artikel jurnal, dan hasil penelitian terdahulu; serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum dan ensiklopedia. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis untuk memperoleh gambaran yang komprehensif mengenai efektivitas perlindungan hukum terhadap WNI dalam perjanjian nominee.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Hukum yang Mengatur tentang Hak Milik Tanah oleh WNA terhadap Perjanjian Nominee di Indonesia berdasarkan Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps

Ketentuan mengenai kepemilikan tanah oleh WNA telah diatur secara jelas dalam UUPA Tahun 1960 yang menegaskan bahwa hak milik hanya boleh dimiliki oleh WNI. Pasal 21 ayat (1) menyatakan bahwa setiap bentuk perjanjian yang mengalihkan hak milik kepada WNA adalah bertentangan dengan hukum. Namun, praktik penyelundupan hukum sering dilakukan melalui perjanjian nominee, yakni perjanjian di mana nama WNI dipakai hanya sebagai formalitas. Dalam kasus Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps, akta-akta yang dibuat berupa sewa, ikatan jual beli, dan perpanjangan, yang sesungguhnya bermakna pengalihan kepemilikan kepada WNA. Hakim menilai praktik ini melanggar asas kepastian hukum sebagaimana diatur Pasal 1320 KUH Perdata. Oleh karena itu, akta-akta tersebut dinyatakan batal. Putusan ini menegaskan UUPA sebagai dasar hukum utama dalam menolak praktik nominee (Siregar, 2020).

Dalam hukum kontrak, perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang dianggap batal demi hukum. Perjanjian nominee terkait tanah tidak dikenal dalam peraturan perundang-undangan Indonesia. Hakim PN Denpasar menyatakan bahwa praktik ini merupakan bentuk penyelundupan hukum karena tujuan substansinya adalah memindahkan hak milik kepada WNA. Pasal 1337 KUH Perdata dijadikan dasar tambahan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan hukum tidak memiliki kekuatan mengikat. Dengan demikian, akta notaris dalam perkara ini dibatalkan. Keputusan tersebut memberikan yurisprudensi bahwa perjanjian nominee tidak hanya tidak sah tetapi juga merupakan perbuatan melawan hukum. Putusan ini memperkuat posisi hukum agraria dalam melindungi hak milik tanah dari penguasaan asing.

Putusan PN Denpasar tersebut mempertegas asas nasionalitas dalam UUPA. Asas nasionalitas menyatakan bahwa hak milik tanah hanya dapat dimiliki WNI sebagai wujud kedaulatan bangsa atas tanah. Jika praktik nominee dibiarkan, maka kepemilikan tanah oleh WNA akan semakin marak dan melemahkan kedaulatan agraria. Hakim menyatakan bahwa tindakan tersebut melanggar asas nasionalitas sehingga perjanjian nominee harus dibatalkan. Dalam perkara ini, Bella Isa Widyalaksita sebagai WNI tetap menjadi pemilik sah, sementara WNA tidak dapat mengklaim hak. Putusan ini berfungsi preventif untuk mencegah penyalahgunaan serupa dan represif dengan membatalkan perjanjian. Dengan demikian, asas nasionalitas ditegakkan secara konsisten (Asshiddiqie, 2011).

Selain asas nasionalitas, hakim juga menegakkan asas kepastian hukum. Perjanjian nominee menimbulkan ketidakpastian karena secara formal sertifikat atas nama WNI, namun penguasaan riil dilakukan oleh WNA. Hal ini berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan. Kasus Bella Isa Widyalaksita melawan dua WNA menunjukkan ketidakpastian ini. Dengan membatalkan akta notaris,

hakim menutup celah bagi praktik penyelundupan hukum (Harsono, 2008). Putusan ini menegaskan bahwa hukum agraria Indonesia hanya mengakui kepemilikan tanah oleh WNI. Oleh sebab itu, asas kepastian hukum terlindungi, sekaligus memberi perlindungan hukum bagi pemilik sah.

Hakim juga merujuk Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum yang memindahkan hak milik kepada WNA adalah batal demi hukum. Norma ini secara tegas menutup segala bentuk rekayasa hukum, termasuk perjanjian nominee. Akta ikatan jual beli dan sewa dalam perkara ini dianggap sebagai pemindahan hak terselubung kepada WNA (Muchsin, 2016). Hakim menyatakan akta tersebut bertentangan dengan hukum positif Indonesia. Dengan demikian, putusan PN Denpasar menegaskan konsistensi hukum agraria. Hal ini memperkuat keyakinan bahwa praktik nominee tidak akan pernah diakui sah. Putusan ini juga melindungi sistem agraria dari manipulasi pihak asing.

Dari perspektif keadilan, perjanjian nominee dianggap tidak mencerminkan kepatutan. Dalam praktiknya, WNI hanya menjadi boneka hukum yang dipakai untuk kepentingan WNA (Soekanto, 2019). Hal ini jelas melanggar asas kepatutan karena hak milik tanah sebagai hak terkuat dimanipulasi demi keuntungan asing. Hakim menilai bahwa kontrak ini bertentangan dengan moralitas hukum. Oleh karena itu, akta-akta nominee harus dibatalkan. Putusan ini menegaskan bahwa aspek moralitas tidak boleh diabaikan dalam perjanjian tanah. Selain itu, notaris yang terlibat dinilai melanggar kewajibannya sebagai pejabat umum. Keputusan hakim juga sekaligus memperingatkan pejabat agar tidak terlibat dalam praktik serupa.

Teori fungsi sosial hak atas tanah juga menjadi dasar pertimbangan hakim. UUPA menegaskan bahwa setiap hak tanah memiliki fungsi sosial untuk kepentingan masyarakat, bukan sekadar keuntungan pribadi. Perjanjian nominee yang memberikan penguasaan kepada WNA mengabaikan fungsi sosial ini. Hakim menilai bahwa praktik tersebut merugikan bangsa karena mengalihkan tanah strategis kepada pihak asing. Putusan PN Denpasar menegaskan bahwa fungsi sosial tanah harus dijaga agar tetap untuk kemakmuran rakyat. Dengan membatalkan perjanjian nominee, fungsi sosial hak atas tanah dipertahankan. Hal ini memperkuat posisi hukum agraria dalam melindungi kepentingan nasional (Wibowo, 2021).

Hakim juga menggunakan doktrin penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*) untuk menilai perjanjian nominee. Penyelundupan hukum terjadi ketika pihak-pihak berusaha mencapai tujuan terlarang dengan sarana yang tampak sah secara formal. Dalam kasus ini, perjanjian nominee dianggap sebagai cara tidak langsung untuk memberikan hak milik kepada WNA. Walaupun bentuknya sah, substansinya bertentangan dengan hukum agraria. Oleh sebab itu, hakim menyatakan perjanjian tersebut batal demi hukum. Doktrin ini memberikan landasan teoretis yang kuat dalam membatalkan akta-akta notaris terkait. Putusan PN Denpasar menegaskan kembali bahwa penyelundupan hukum tidak akan mendapat perlindungan.

Implikasi putusan ini tidak hanya menyelesaikan sengketa individu, tetapi juga memperkuat sistem hukum agraria Indonesia. Hakim menolak praktik nominee sebagai bentuk perbuatan melawan hukum yang membahayakan kepastian agraria. Putusan ini menjadi preseden penting untuk mencegah kasus serupa. Pemerintah juga diingatkan agar memperketat pengawasan melalui BPN dan meningkatkan sosialisasi kepada notaris. Dengan langkah preventif, praktik nominee dapat dicegah sejak awal. Putusan PN Denpasar memperjelas peran notaris agar lebih berhati-hati. Hal ini menunjukkan hubungan erat antara putusan yudisial dan fungsi pengawasan administratif (Marzuki, 2017).

Secara keseluruhan, Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps mempertegas asas nasionalitas, asas kepastian hukum, serta fungsi sosial tanah dalam hukum agraria Indonesia. Hakim menegaskan bahwa perjanjian nominee adalah penyelundupan hukum yang batal demi hukum. Putusan ini melindungi WNI agar tetap menjadi pemilik sah atas tanah. Selain itu, putusan ini mengingatkan bahwa kontrak yang bertentangan dengan hukum tidak akan pernah sah, meskipun dibuat secara formal. Putusan tersebut menjadi instrumen penting dalam politik hukum agraria yang melindungi kepentingan nasional. Dengan demikian, yurisprudensi ini memperkuat kedaulatan bangsa atas tanah. Kasus ini juga memberi pelajaran penting bagi notaris, masyarakat, dan WNA agar tidak melanggar ketentuan UUPA.

Bentuk Perlindungan Hukum yang Diberikan kepada WNI dalam Perjanjian Nominee Atas Penguasaan Hak Milik Tanah di Indonesia dalam Kasus Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps

Perjanjian nominee dalam penguasaan hak milik tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) merupakan praktik hukum yang menimbulkan permasalahan serius di Indonesia. Hal ini terjadi karena hak milik tanah menurut Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Dalam praktiknya, WNA sering menggunakan nama WNI sebagai pihak yang tercatat dalam sertifikat hak milik, sementara penguasaan nyata tetap berada di tangan WNA. Kasus Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps menjadi bukti nyata bagaimana praktik ini dapat menimbulkan sengketa hukum. Sengketa tersebut muncul karena adanya pelanggaran asas legalitas kepemilikan tanah yang seharusnya hanya untuk WNI. Kasus ini memunculkan pertanyaan tentang sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan kepada WNI yang dijadikan nominee. Perlindungan hukum diperlukan agar WNI tidak dirugikan akibat kelemahan konstruksi hukum dalam perjanjian nominee. Selain itu, persoalan ini berkaitan erat dengan prinsip kedaulatan negara dalam menjaga tanah dari penguasaan asing. Dengan demikian, praktik nominee tidak hanya merugikan individu, tetapi juga bertentangan dengan semangat nasionalisme agraria (Boedi Harsono, 2008).

Majelis hakim dalam Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps menilai bahwa perjanjian nominee terkait penguasaan hak milik tanah bertentangan dengan hukum. Hal ini karena perjanjian tersebut melanggar syarat

sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Objek perjanjian berupa pengalihan kepemilikan tanah hak milik kepada WNA melalui perantara WNI jelas bertentangan dengan ketentuan hukum agraria. Berdasarkan teori kontrak, keabsahan suatu kontrak tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan, melainkan juga harus sesuai dengan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, meskipun ada persetujuan antara WNI dan WNA, perjanjian nominee tidak dapat dilindungi secara hukum. Perlindungan hukum dalam konteks ini justru diberikan kepada WNI agar tidak dibebani kewajiban hukum dari perjanjian cacat hukum. Putusan hakim juga memperlihatkan keberpihakan pada prinsip kepastian hukum. Dengan demikian, posisi WNI sebagai nominee mendapat legitimasi perlindungan dari praktik yang tidak sah. Hal ini sejalan dengan pandangan Subekti (2008) tentang syarat sah kontrak.

Teori Kepastian Hukum menegaskan bahwa hukum harus ditegakkan secara konsisten agar masyarakat terlindungi dari tindakan yang merugikan. Dalam konteks nominee, kepastian hukum menjadi penting karena WNI sebagai pihak yang namanya dipakai dalam sertifikat hak milik sering berada pada posisi lemah. Putusan PN Denpasar memberikan kepastian bahwa perjanjian nominee adalah batal demi hukum. Konsekuensinya, WNI tidak dapat dipaksa melaksanakan kewajiban yang muncul dari kontrak tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa hukum Indonesia secara tegas menolak praktik nominee. Dengan adanya kepastian hukum, WNI tidak lagi khawatir dimanfaatkan oleh WNA untuk kepentingan penguasaan tanah. Kepastian hukum juga memperkuat keyakinan masyarakat terhadap otoritas hukum agraria. Dengan demikian, kepastian hukum menjadi dasar penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada WNI. Hal ini ditegaskan dalam pandangan Satjipto Rahardjo (2006) mengenai fungsi hukum sebagai perlindungan.

Dari perspektif Teori Kepemilikan, hak milik atas tanah adalah hak absolut yang hanya dapat dimiliki oleh WNI. UUPA secara tegas membatasi kepemilikan tanah agar tidak jatuh ke tangan asing. Dalam kasus nominee, WNI hanya berperan sebagai pemilik formalitas, sedangkan penguasaan nyata dilakukan oleh WNA. Putusan PN Denpasar menolak pengalihan kepemilikan ini karena bertentangan dengan prinsip dasar hukum agraria. Perlindungan hukum diberikan dengan mengembalikan hak milik tanah kepada WNI sebagai subjek hukum yang sah. Hal ini memperkuat doktrin bahwa kepemilikan tanah oleh WNI tidak boleh dijadikan instrumen bagi kepentingan asing. Dengan begitu, peradilan berperan menjaga otoritas kepemilikan tanah sesuai amanat konstitusi. Perlindungan hukum semacam ini juga mencegah pergeseran kepemilikan tanah yang bisa melemahkan kedaulatan bangsa. Menurut Maria S.W. Sumardjono (2015), prinsip kepemilikan tanah harus konsisten dengan tujuan nasional.

Teori Perlindungan Hukum menekankan pentingnya melindungi pihak yang lemah dari praktik hukum yang merugikan. Dalam kasus nominee, WNI yang dijadikan pihak formil sering kali tidak memahami konsekuensi hukum yang mereka hadapi. Akibatnya, mereka berpotensi dirugikan ketika sengketa muncul. Putusan PN Denpasar memberikan perlindungan dengan menyatakan

bahwa perjanjian nominee batal demi hukum. Dengan demikian, WNI terbebas dari kewajiban yang tidak adil. Perlindungan hukum ini juga memiliki fungsi pencegahan agar praktik nominee tidak semakin berkembang. Hal ini menunjukkan peran peradilan dalam melindungi keadilan substantif. Selain itu, keputusan ini menegaskan bahwa negara melalui pengadilan hadir melindungi rakyatnya. Konsep ini selaras dengan pandangan Philipus M. Hadjon (1987) mengenai perlindungan hukum preventif dan represif.

Putusan PN Denpasar menegaskan bahwa perjanjian nominee berpotensi merugikan WNI karena mereka bisa kehilangan hak atas tanah yang secara hukum tercatat atas nama mereka. Dengan membatalkan kontrak nominee, pengadilan memberikan perlindungan preventif agar WNI tidak dimanfaatkan oleh WNA sebagai "tameng hukum." Perlindungan preventif ini penting untuk mencegah praktik serupa di kemudian hari. Jika praktik ini dibiarkan, maka struktur hukum agraria Indonesia akan terancam. Tanah bisa bergeser dari kepemilikan WNI ke WNA melalui mekanisme ilegal. Oleh sebab itu, sikap tegas hakim melindungi tidak hanya individu WNI, tetapi juga kepentingan nasional. Keputusan ini memiliki nilai strategis dalam menjaga kedaulatan tanah. Perlindungan hukum dalam konteks ini berfungsi ganda, yakni melindungi individu sekaligus melindungi bangsa. Hal ini diperkuat dalam pendapat Harsono (2008) mengenai nasionalisme agraria.

Selain perlindungan preventif, perlindungan represif juga diberikan melalui keputusan hakim yang membatalkan kontrak nominee. Perlindungan ini mencegah WNI dari tuntutan balik oleh WNA yang merasa dirugikan akibat batalnya perjanjian. Dengan adanya dasar hukum dari pengadilan, WNI dapat menolak klaim yang diajukan WNA. Perlindungan represif ini menunjukkan peran peradilan sebagai benteng terakhir dalam penegakan hukum. Selain itu, keputusan ini memberikan efek jera bagi pihak-pihak yang berniat melakukan praktik nominee. Efek tersebut penting untuk menjaga ketertiban hukum. Perlindungan represif tidak hanya menyelesaikan sengketa, tetapi juga mencegah timbulnya sengketa baru. Dengan begitu, keputusan ini memperkuat posisi WNI dalam sistem hukum nasional. Pandangan ini sejalan dengan teori perlindungan hukum Hadjon (1987).

Notaris sebagai pejabat publik seharusnya menjamin akta yang dibuat sesuai dengan hukum yang berlaku. Namun, dalam praktik nominee, notaris justru ikut terlibat dalam pembuatan kontrak ilegal. Putusan PN Denpasar membatalkan akta-akta tersebut sebagai bentuk perlindungan hukum bagi WNI. Dengan pembatalan itu, WNI tidak lagi terikat oleh dokumen yang dapat merugikan posisi mereka. Keputusan ini juga memberi pesan moral kepada pejabat publik untuk tidak menyalahgunakan kewenangan. Perlindungan hukum di sini bukan hanya melindungi individu, tetapi juga memperbaiki integritas institusi hukum. Dengan demikian, pengadilan menjalankan prinsip keadilan substantif. Perlindungan hukum ini juga menjadi pengingat bahwa tanggung jawab notaris adalah menjamin legalitas, bukan mengaburkan hukum. Pandangan ini sejalan dengan Retnowulan Sutantio (2003) tentang fungsi notaris.

Putusan PN Denpasar juga menekankan bahwa sertifikat hak milik yang diterbitkan atas nama WNI tetap sah dan mengikat. Dengan batalnya akta-akta nominee, sertifikat SHM tetap menjadi dokumen otentik yang dilindungi hukum. Perlindungan administratif ini penting karena menjaga agar kepastian dokumen pertanahan tetap terjamin. WNI dengan demikian memperoleh kepastian bahwa tanah mereka tidak dapat diganggu gugat oleh pihak asing. Perlindungan ini tidak hanya pada substansi hak, tetapi juga pada instrumen administratif. Dengan demikian, rasa aman masyarakat terhadap sistem pertanahan semakin kuat. Hal ini juga memperkuat legitimasi negara dalam urusan administrasi tanah. Perlindungan administratif melengkapi perlindungan preventif dan represif. Pendapat ini sesuai dengan konsep administrasi pertanahan Sumardjono (2015).

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada WNI melalui Putusan PN Denpasar mencakup perlindungan preventif, represif, administratif, serta jangka panjang. Putusan tersebut menegaskan bahwa Pasal 21 UUPA hanya memperbolehkan WNI memiliki hak milik atas tanah. Dengan demikian, setiap upaya penyelundupan hukum melalui perjanjian nominee harus dinyatakan batal demi hukum. Hak milik tetap dikembalikan kepada WNI sebagai pemegang sah. Perlindungan hukum ini tidak hanya menyelesaikan sengketa individu, tetapi juga memperkuat prinsip nasionalitas dalam hukum agraria. Keputusan ini berfungsi sebagai preseden penting dalam memperkuat kepastian hukum. Selain itu, keputusan ini menjaga agar tanah sebagai sumber daya vital tetap dikuasai oleh WNI. Perlindungan hukum yang diberikan menegaskan peran negara dalam melindungi rakyatnya. Hal ini sejalan dengan amanat Pasal 33 UUD 1945 (Asshiddiqie, 2011).

SIMPULAN

Kesimpulan, perjanjian nominee dalam kepemilikan hak milik tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan prinsip nasionalitas, asas kepastian hukum, dan fungsi sosial hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA. Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps menegaskan bahwa perjanjian nominee batal demi hukum, sehingga hak milik tanah tetap berada pada Warga Negara Indonesia (WNI) sebagai pemilik sah. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan mencakup perlindungan preventif melalui pembatalan akta nominee, perlindungan represif dengan menolak klaim WNA, serta perlindungan administratif melalui pengakuan sertifikat hak milik atas nama WNI sebagai bukti otentik. Kesimpulan ini menunjukkan bahwa praktik perjanjian nominee tidak hanya merugikan individu, tetapi juga mengancam kedaulatan agraria Indonesia, sehingga diperlukan regulasi yang lebih tegas dan pengawasan yang konsisten untuk memperkuat perlindungan hukum bagi WNI sekaligus menjaga kepastian hukum dan kedaulatan tanah nasional.

DAFTAR RUJUKAN

- Asshiddiqie, J. (2011). *Konstitusi dan konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Kelsen, H. (2017). *Teori hukum murni* (Alih bahasa: Somardi). Jakarta: Nusa Media.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (2008). Jakarta: Mahkamah Agung RI.
- Marzuki, P. M. (2017). *Pengantar ilmu hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Muchsin, M. (2016). Kepastian hukum dalam teori dan praktik. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 46(1), 45-62. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol46.no1.65>
- Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps.
- Radbruch, G. (2006). *Legal philosophy*. Oxford: Oxford University Press.
- Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. (2006). *Hukum dalam jagat ketertiban*. Jakarta: UKI Press.
- Republik Indonesia. (1960). *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- _____. (2006). *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 63.
- _____. (2011). *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 52.
- Saputra, A., & Sudiro, A. (2023). Implikasi hukum perjanjian nominee antara WNA dan WNI dalam kepemilikan tanah. *Jurnal Hukum Agraria*, 15(2), 45-59.
- Siregar, R. (2020). *Hukum agraria Indonesia: Teori dan praktik*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Soekanto, S. (2019). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: UI Press.
- Subekti. (2008). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sumardjono, M. S. W. (2015). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Jakarta: Kompas.
- Sutantio, R. (2003). *Notaris dan perlindungan hukum*. Bandung: Alumni.
- Takko, L. V. M., Budiarta, I. N. P., & Dewi, A. A. S. L. (2021). Perjanjian nominee dan akibat hukumnya menurut sistem hukum positif Indonesia. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 10(1), 150-166.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (1960). Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104.
- Wibowo, R. A. (2021). Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah dalam praktik nominee. *Jurnal Hukum Agraria*, 3(2), 110-125.