

ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN *NOMINEE* SEBAGAI PENYELUNDUPAN HUKUM DALAM KEPEMILIKAN USAHA AKOMODASI WISATA DI PROVINSI BALI

Ida Bagus Made Ariyoga, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: gusarii212@gmail.com

Dewa Gede Rudy, Fakultas Hukum Universitas Udayana,

e-mail: dewa_rudy@unud.ac.id

ABSTRAK

Studi ini memiliki tujuan khusus yaitu menganalisis hukum yang diberlakukan terkait dengan timbulnya perjanjian *nominee* sebagaimana celah untuk memberikan kepemilikan atas tanah di Provinsi Bali. Pada tulisan jurnal ini menggunakan penelitian normatif yang selaraskan dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil studi menunjukkan bahwa dalam perspektif hukum positif Indonesia apabila ditinjau dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps melibatkan WNA dan WNI adanya maksud untuk menjadikan perpindahan hak milik atas tanah dengan menjadikan warga yang berstatus hukum warga negara Indonesia sebagai perisai, atas dasar tersebut kesepakatan *nominee* yang dalam perkara tersebut dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum. Tentu hal ini akan berimbas pada keabsahan kesepakatan tersebut, pada Pasal 1320 KUH Perdata imbas dari kesepakatan *nominee* pada kasus ini adalah batal demi hukum sehingga keabsahan kepemilikan usaha akomodasi wisata yang didirikan pada tanah sengketa ini dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Dalam mendalami kasus tersebut penulis menggunakan bahan hukum normatif dan dilanjutkan dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan. Adapun pada penulisan jurnal ini dapat disimpulkan bahwa Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS dapat dilihat bahwa penyelundupan hukum yang tidak disadari oleh penggugat ternyata menjembatani WNA dalam menghindari jerat daripada pelanggaran hukum dengan memberikan nama penggugat sebagai cara untuk mendirikan kepemilikan usaha akomodasi wisata di Provinsi Bali.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Penyelundupan Hukum, Hukum Tanah.

ABSTRACT

*This study has a specific objective, namely to analyze the applicable laws relating to the nominee agreements as well as loopholes to grant ownership of land in Bali Province. this paper, normative research is used which is aligned with the statutory and conceptual approach. Results of the study show that in the positive legal perspective of Indonesia, when viewed in the Denpasar District Court Number 274/Pdt.G/2020/PN Dps involving foreigners and Indonesian citizens, there is an intention to transfer property rights to land by making citizens with legal status as Indonesian citizens as fake citizens. on that the nominee agreement which in this case can be as *fraus legis*. this will have an impact on the validity of the agreement, in 1320 *burgerlijk wetboek* the impact of the nominee agreement in this case is null and void so that the legal ownership of the tourist accommodation business established on this disputed land is owned by Indonesian citizens. In the case, the author uses normative legal materials and primary legal materials in the form of statutory regulations. As for writing this journal, it can be concluded that the Denpasar Court Number 274/Pdt.G/2020/PN.DPS can be seen that *fraus legis* that the plaintiff is not aware of turns out to be a bridge for foreigners in avoiding snares rather than violating the law by giving the name of the plaintiff as a way to establishing ownership of a tourist accommodation business in the Bali province.*

*Keywords: Nominee Agreement, *fraus legis*, Land Law.*

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Akomodasi wisata memiliki sumbangsih yang tinggi terhadap perekonomian Negara Indonesia. Hal tersebut dikarenakan keanekaragaman budaya serta keindahan alam yang dimiliki negara kita membuat para wisatawan yang berasal dari berbagai negara tertarik untuk menikmatinya. Sektor pariwisata dapat disebut sebagai sektor penggerak dari sektor lainnya atau yang biasa disebut sebagai *multiplier effect*.¹ Aktivitas pariwisata secara tidak langsung menjadi ajang promosi untuk memperkenalkan keindahan alam dan nilai budaya bangsa Indonesia yang sangat beragam sehingga tujuan akhirnya adalah peningkatan pembangunan pada setiap-daerah dan juga usaha dibidang pariwisata dapat disebut sebagai industri "ekporst" yang tidak berwujud dengan menjanjikan adanya pengalaman baru bagi para pelakunya.² Salah satu destinasi yang menjadi idaman para wisatawan adalah Provinsi Bali. Provinsi Bali dikenal oleh khalayak sebagai destinasi pariwisata yang menarik karena memiliki perpaduan yang pas antara keindahan alam serta kentalnya adat dan budaya masyarakat Bali sehingga memiliki ciri khas. Perpaduan keindahan tersebut tentu menjadi sebuah asset berharga sehingga membuat para investor baik lokal ataupun mancanegara berlomba-lomba untuk menanam modal di pulau dewata. Melihat potensi dari sektor pariwisata maka Pemerintah Pusat serta Pemerintah Daerah Provinsi Bali saat ini sedang aktif menetapkan kebijakan pariwisata yang tetap memperhatikan nilai-nilai yang sesuai dengan Pancasila. Hal tersebut tentu sangat bermanfaat karena dengan begitu akan berdampak pada meningkatnya perkembangan Perekonomian masyarakat, manfaat secara langsung dan pengenalan kebudayaan sehingga dapat menciptakan lapangan pekerjaan yang maksimal.

Indonesia merupakan sebuah negara kesatuan yang dalam menjalankan roda pemerintahan berlandaskan akan hukum yang berlaku, hal tersebut merupakan bentuk dari kepastian hukum sebagaimana sesuai dengan Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke IV. Kemudian, adanya produk hukum tersebut juga diperkuat dengan adanya instrumen yang dibentuk menyesuaikan kebutuhan perkembangan dalam masyarakat. Pada sektor pariwisata, dalam hal ini pemerintah telah menerbitkan berbagai instrumen dalam tingkat nasional maupun regional. Pada kedudukan nasional telah terdapat Undang-Undang No. 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata, selanjutnya kedudukan regional, menerbitkan ketentuan dalam bentuk Perda selanjut disusul dengan Peraturan Kepala Daerah dan untuk melengkapi maka terdapat Keputusan Kepala Daerah. Salah satu perwujudan dari adanya *multiplier effect* adalah tingginya minat wisatawan untuk mendirikan berbagai usaha di Provinsi Bali adalah tingginya pembangunan di sektor-sektor lain yang tentunya dapat mendukung meningkatnya kemajuan aspek pariwisata, contohnya ialah pembangunan sarana transportasi yang dapat dijangkau para wisatawan tak terkecuali wisatawan internasional.

Perkembangan indonesia dalam mengembangkan berbagai potensi sejatinya memiliki peluang besar untuk dimaksimalkan dengan demikian investor akan mudah

¹ Yuli, Aditya. "City branding sebagai strategi pengembangan pariwisata ditinjau dari aspek hukum merek (Studi kasus city branding daerah istimewa yogyakarta sebagai daerah tujuan wisata unggulan di indonesia)." *QISTIE* 5, no. 1 (2011).

² Karyati, Sri. "Model Kebijakan Hukum Pengembangan Ekowisata Di Nusa Tenggara Barat." *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum* 12, no. 1 (2021): 96-114.

tertarik untuk melakukan pendanaan dalam bentuk investasi di negara Indonesia.³ Selanjutnya, terdapat beberapa faktor utama dalam menjadikan pertumbuhan investasi semakin lama kian berkembang pesat sebagai tujuan dari para investor asing, yaitu:

1. Adanya peraturan ataupun ketentuan yang berpihak kepada investor asing sehingga investor asing tertarik untuk menyalurkan modal di Indonesia;
2. Pekerja berkompeten dengan timbal balik upah yang minim;
3. Memiliki peluang produksi yang maksimal dikarenakan tingginya kepadatan penduduk.
4. Ketersediaan sumber daya alam yang melimpah;
5. Kondisi politik yang stabil, serta;
6. Terdapat *legal standing* yang jelas serta konsistensi antara *das sollen* dan *das sein*.⁴

Beragam usaha dalam bidang kepariwisataan dapat didirikan dan didukung secara resmi oleh pemerintah baik termasuk dalam sektor barang ataupun jasa sesuai dengan pengertian dalam UU Kepariwisata bahwa kegiatan yang berkaitan dengan pariwisata merupakan usaha yang mampu memenuhi keperluan wisatawan seperti adanya barang dan jasa dalam penyelenggaraan dari pariwisata. Salah satu usaha dalam sektor pariwisata yang diminati oleh para investor asing adalah usaha akomodasi. Usaha akomodasi merupakan sebuah jenis usaha di sektor pariwisata yang menyediakan sarana berupa bangunan sebagai tempat penginapan dalam kurun waktu tertentu yang dilengkapi dengan penyediaan makanan dan minuman yang lain baik serta pelayanan pendukung lain yang selanjutnya akan dikelola secara komersil atau semi komersil. Usaha penyediaan akomodasi merupakan usaha yang saat ini sedang diminati oleh investor asing untuk menanamkan modalnya. Contoh dari usaha penyediaan akomodasi adalah pondok wisata (*homestay*), bungalow, *cottages*, serta villa. Dalam rangka meningkatkan minat investor untuk berinvestasi, Pemerintah kemudian mempermudah para investor yang merupakan Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA) sehingga mereka diperbolehkan melakukan pembelian rumah tinggal, khususnya di Bali, sehingga para WNA tersebut memerlukan tanah untuk keperluan investasi mereka. Menanggapi situasi tersebut, segala ketentuan yang berkaitan dengan proses investasi properti oleh warga asing berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut UUPA).⁵ Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia (yang selanjutnya disebut PP No. 103 Tahun 2015) diatur lebih lanjut bahwa yang pada intinya adalah "WNA dapat memiliki rumah hunian atau tempat tinggal di Indonesia dengan ketentuan rumah tersebut berasal dari hak pakai dan hak pakai diatas hak milik sesuai dengan ketentuan Pasal 4 PP No.103 Tahun 2015".⁶ Namun, diperkenalkannya WNA tersebut tetap tidak memberikan ruang untuk memindahtangankan kepemilikan

³ Utama, I Gusti Bagus Rai. *Pengantar Industri Pariwisata*. (Yogyakarta, Deepublish, 2014), 79.

⁴ Winata, Agung Sudjati. "Perlindungan Investor Asing Dalam Kegiatan Penanaman Modal Asing Dan Implikasinya Terhadap Negara." *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018): 127-136.

⁵ Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25, no. 1 (2019): 27-36.

⁶ Supramono, Gatot. *Hukum orang asing di Indonesia*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2019), 27.

bangunan yang dijelaskan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang pada intinya yang dapat memiliki hak milik atas tanah adalah seorang warga negara Indonesia.

Ketentuan di Indonesia pada Hukum agraria melarang warga asing menguasai hak milik atas tanah perwujudan bentuk penerapan dari paham kebangsaan atau nasionalisme diatur pada penjelasan umum UUPA, dijelaskan bahwa asas tersebut memberikan penyempitan untuk segala kegiatan yang berkaitan dengan tanah sehingga diperlukan perlakuan yang berbeda. Diberlakukannya ketentuan tersebut pada kenyataannya menimbulkan adanya praktik yang dilakukan oleh seseorang yang memiliki maksud jahat yang menimbulkan WNA dengan leluasanya dapat melakukan kegiatan usaha akomodasi yang memiliki hak atas tanah. Para investor yang berkepentingan kemudian mencari cara untuk mengakali peraturan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA. Adapun modus perbuatan yang dijalankan yakni membuat perjanjian *nominee* atau sering disebut sebagai perjanjian penggunaan nama. Mekanisme perjanjian tersebut adalah investor asing membuat perjanjian *nominee* dengan WNI yang pada intinya WNA tersebut melimpahkan kuasanya kepada orang lain yakni adalah WNI yang terikat kedudukannya sebagai *nominee* yang seolah-oleh didaftarkan sebagai pemiliki asli hak atas tanah tersebut.⁷ WNI dalam hal ini hanya dipergunakan namanya untuk dipakai sebagai pemilik dalam sertifikat akan tetapi seluruh biaya terkait dengan pembuatan usaha tersebut ditanggung oleh investor WNA. Upaya pelaksanaan perjanjian *nominee* tersebut tergolong dalam kasus penyelundupan hukum. Hal tersebut dikarenakan dalam KUHperdata yang berlaku pada instrumen indonesia belum memberikan rujukan yang jelas terkait dengan keberadaan perjanjian *nominee* sehingga merupakan sebuah kekosongan norma yang tidak memiliki payung hukum yang jelas.⁸ Selain norma kosong, perjanjian *nominee* merupakan bentuk dari perbuatan menyelundupkan hukum (*wetsontduiking/fraus legis*) dikarenakan adanya pertentangan pada Pasal 21 ayat (1) serta Pasal 26 ayat (2) UUPA. Kemudian menimbulkan suatu problema baru ketika suatu perjanjian *nominee* mengalami ketidaksesuaian pada pelaksanaannya dikarenakan terdapat pihak yang tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang diperjanjikan. Kasus seperti itu dapat kita lihat pada Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps tentang sidang acara perdata berkaitan dengan perjanjian *nominee*.

Melalui permasalahan tersebut yang sudah dipaparkan sebelumnya, kemudian penulis memiliki ketertarikan untuk dapat melakukan kajian terkait kedudukan hukum kepemilikan usaha akomodasi wisata disaat terjadi wanprestasi dalam perjanjian *nominee* yang sesuai tinjauan hukum positif yang berlaku pada negara Indonesia. Dalam menjamin keaslian dalam penulis telah melakukan perbandingan terhadap beberapa penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan perjanjian *nominee*. Adapun penelitian tersebut, yakni sebagai berikut:

- a. Jurnal yang berjudul "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia" dibuat oleh I Dewa Agung Dharma Jastrawan dan I Nyoman Suyatna pada tahun 2019 berasal dari Fakultas Hukum Universitas Udayana yang meneliti

⁷ Aprilia, Dinda Eva, Nur Anggraini Hidayatullah, and Muhammad Iswan. "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan." *LEX SUPREMA Jurnal Ilmu hukum* 3, no. 2 (2021).

⁸ Putri, Oriza Imanda Pratama Ismi, and Fatma Ulfatun Najicha. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia." *UNES Law Review* 4, no. 2 (2021): 190-197.

tentang makna perjanjian *nominee* ditinjau berdasarkan hukum positif Indonesia. Berdasarkan penelitian ini dapat diketahui bahwa perjanjian *nominee* tidak tergolong dalam sebab yang halal dikarenakan mengandung pindahnya hak atas tanah yang bermula pada WNI diteruskan oleh WNA yang tersirat secara tidak langsung terdapat pelarangan pada Pasal 26 ayat (2) UUPA. mengakibatkan perjanjian *nominee* dianggap prematur atau ketidakabsahan dan para pihaknya tidak memiliki kedudukan hukum yang jelas atau kabur.⁹

- b. Jurnal yang berjudul "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah di Kabupaten Gianyar Oleh Orang Asing" dibuat oleh I Gede Putu Aditya Dharma, I Nyoman Darmadha serta A.A. Ketut Sukranatha di tahun 2016 berasal dari Fakultas Hukum Universitas Udayana secara garis besar dijelaskan bahwa pada perjanjian *nominee* terdapat keharusan daripada syarat objektif suatu sebab yang halal tidak dijalankan akan menimbulkan perjanjian tersebut batal demi hukum sehingga sedari awal diragukan terlaksana. Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan "bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan". Perjanjian tersebut pada mulanya memang dianggap batal dikarenakan dasarnya suatu perjanjian tidak menyeluruh memiliki *legal standing* yang kuat.¹⁰

Berdasarkan kedua jurnal tersebut yang penulis gunakan sebagai daftar referensi, penulis ingin melakukan pembaharuan penelitian berdasarkan perspektif kedudukan kepemilikan usaha akomodasi wisata yang dimiliki oleh WNA yang telah melakukan perjanjian *nominee* dengan WNI kemudian perjanjian tersebut merupakan bentuk dari penyelundupan hukum. Selanjutnya penulis mengacu pada kasus yang ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps.

1.2. Rumusan Masalah

Berikut ini merupakan dua rumusan masalah terkait dengan latar belakang yang telah dipaparkan sebelumnya, yaitu:

1. Bagaimana penyelundupan hukum dalam perjanjian *nominee* ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps?
2. Bagaimana keabsahan kepemilikan usaha akomodasi wisata ditinjau dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps?

1.3. Tujuan Penulisan

Penulisan jurnal ditujukan agar para pembaca dapat mengerti dan memahami kedudukan hukum kepemilikan usaha akomodasi wisata disaat terjadi wanprestasi terhadap perjanjian *nominee* ditinjau dari hukum positif Indonesia.

⁹ Jastrawan, I. Dewa Agung Dharma, and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 12 (2019): 1-13.

¹⁰ Dharma, I. Gede Putu Aditya, I. Nyoman Darmadha, and AA Ketut Sukranatha. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Di Kabupaten Gianyar Oleh Orang Asing." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 4, no. 3 (2016).

2. Metode Penelitian

Penulisan jurnal dengan judul “Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Usaha Akomodasi Wisata Di Provinsi Bali” ini menggunakan teknik penelitian hukum normatif. Teknik ini merupakan sebuah metode yang dijalankan dengan bertumpu pada aturan hukum sebagai landasan penelitian.¹¹ Metode penelitian secara normatif ini bertujuan untuk mengkaji permasalahan terkait dengan perjanjian *nominee* berdasarkan hukum pidana Indonesia. Kemudian, dalam menulis jurnal ini memerlukan suatu metode tambahan yaitu metode hukum perundang-undangan (*statute approach*) yaitu cara pendekatan dengan mengkaji aturan hukum bersinambung dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Selain itu penulisan jurnal ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dalam menguraikan serta menganalisis berdasarkan perspektif Hukum Positif kedudukan hukum perjanjian *nominee*. Dalam penulisan jurnal terdapat 2 (dua) jenis bahan hukum sebagai adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Selanjutnya, teknik analisis bahan hukum yang dipergunakan pada pembuatan jurnal dengan teknik deskriptif yaitu dengan cara memaparkan kondisi hukum yang terjadi dan akan dilanjutkan dengan mengevaluasi kondisi hukum menggunakan penafsiran hukum.¹²

3. Hasil dan Pembahasan

3.1. Penyelundupan Hukum dalam Perjanjian *Nominee* Ditinjau Dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps

Subekti menyatakan melalui buku Sutarno dikemukakan suatu perjanjian merupakan peristiwa berjanjinya antar pihak terhadap pihak lain untuk melaksanakan atau tidak memenuhi pelaksanaan suatu hal. Berdasarkan kasus tersebut maka terjadilah keterkaitan hukum antara kedua belah pihak yang dikenal dengan sebutan “perikatan”.¹³ Asal usul perjanjian dapat ditelusuri melalui bahasa Inggris yang dikatakan sebagai “*contracts*” serta di Belanda perjanjian memiliki istilah sebagai “*overeenkomst*” kemudian terdapat rumusan di Pasal 1313 KUH Perdata secara garis besar dijelaskan “bahwa perjanjian merupakan dengan satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Pasal 1320 KUH Perdata merumuskan yang harus dilengkapi dalam membuat perjanjian, antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Kemudian berdasarkan persyaratannya dapat digolongkan kembali yakni: syarat subjektif dan syarat objektif dengan penjelasan antara lain:

1. Syarat Subjektif, sahnya suatu perjanjian yang apabila bertentangan akan nantinya dapat dibatalkan, meliputi:

¹¹ Diantha, I. Made Pasek. “*Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum.*” (Denpasar, Prenada Media, 2016), 12.

¹² *Ibid*, h.154

¹³ Sancaya, I. Wayan Werasmana. “Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah.” *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3 (2013): 44083.

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
Timbulnya sepakat atau *consensus* dari antar pihak. Hal tersebut telah tertuang pada ketentuan Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota. Sebuah kesesuaian pernyataan terhadap kehendak oleh para pihak yang telah disetujui Bersama dinamakan kesepakatan. Kesepakatan dapat dituangkan dalam bentuk yang dituliskan, disampaikan, secara rahasia, dan penggunaan makna tertentu. Akan tetapi bentuk mengikat dari kesepakatan akan mengikat secara hukum apabila dituangkan dalam bentuk akta dibawah tangan. Unsur dari kesepakatan adalah penawaran (*offerte*) dan penerimaan (*acceptasi*). Sehingga, kesepakatan merupakan hal yang penting untuk dilakukan terhadap permulaan dibentuknya suatu perjanjian.
 - b. Kecakapan dalam melaksanakan suatu perikatan.
Setiap orang sejatinya mengemban prestasinya untuk dapat menjalankan suatu perbuatan yang didasari hukum. Walaupun begitu, setiap perbuatan yang dilandaskan hukum atau sebagai subjeknya mempunyai kecakapan dan kewenangan hukum. Diperlukan sebuah kecakapan dan kewenangan hukum dalam melakukan sebuah perjanjian karena sejak dibentuk kesemuanya tidak menyeluruh tergolong sebagai subjek hukum.
2. Syarat Objektif, merupakan syarat sahnya suatu perjanjian ketika terdapat pelanggaran didalamnya maka nantinya akan batal demi hukum, antara lain:
- a. Suatu hal tertentu.
Bagian dari pemenuhan oleh debitur untuk menjalankan kewajibannya dan hak daripada kreditur itu sendiri yaitu terdapat objek yang dijaminakan. Terdapat tiga jenis dalam prestasi yaitu untuk melakukan suatu, untuk memberikan sesuatu hal serta tidak melaksanakan apapun sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata.
 - b. Suatu kausa yang halal.
Pada dasarnya para pihak yang melakukan suatu yang disepakati dalam perjanjian dapat menuliskan kehendak bebas yang mereka telah sepakati sebelumnya asalkan tidak melanggar aturan yang berlaku pada perundang-undangan, ketertiban umum, moral, serta kesusilaan.

Nominee merupakan istilah yang sering dipergunakan dalam sistem hukum *common law*, konsep kepemilikan kebendaan dengan mempergunakan nama orang lain. konsep *nominee* belum pernah dikenal bahkan tidak memiliki payung hukum pada hukum *Eropa Kontinental* atau *Anglo-Saxon* yang berjalan di republik Indonesia. Bertambahnya pihak asing selaku investor membuat nama *nominee* mencuat yang dimulai sejak tahun 90an, atas dasar minat para investor terbilang cukup tinggi didukung dengan insentif yang diberikan kepada tenaga kerja di Indonesia tergolong kecil. Kata *nominee* diambil pada Bahasa Latin dan diterjemahkan kembali menggunakan bahasa Inggris menjadi "*by name of or under the name of designation of ...*" kemudian diterjemahkan dalam bahasa Indonesia adalah "dengan nama atau di bawah nama penunjukan". *Black's Law Dictionary* memiliki penjabaran tersendiri mengenai sebutan *nominee* yang menjelaskan:

"1. A person who proposed for an office, membership, award or like title, or status. An individual seeking nomination, election or appointment is a candidate. A candidate for election becomes a nominee after being formally nominated. 2. A person designated to act in place of another usually in a very limited way. 3. A party who holds bare legal

title for the benefit of others or who receives and distributes funds for the benefit of others".¹⁴

Seorang yang telah diberikan kuasa kepadanya untuk bertindak menggantikan seseorang untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu sebagaimana diperjanjikan antar pihak satu dengan pihak lainnya dapat diartikan sebagai *Nominee*. Pihak pemberi kuasa kepada seorang *nominee* dapat disebut sebagai pihak *beneficiary*. Perbuatan berdasarkan oleh *nominee* merupakan segala hal yang telah diperjanjikan dan dikesepakati oleh kedua belah pihak sebelumnya pada saat mereka menyepakati adanya perjanjian.¹⁵ umumnya, *nominee* dijelaskan yakni: "a. one who has been nominated to an office or for a candidacy; or b. a person organization in whose name a security is registered though true ownership is held by another party."¹⁶ Sehingga, berdasarkan pemaparan sebelumnya dapat dikemukakan pada konsep *nominee* dikenal adanya kedua belah pihak, salah satu pihak yang pertama bertindak sebagai *nominee* bertugas sebagai pihak yang teregister pada administrasi hukum (*legal owner/juridische eigendom*), kemudian pihak *beneficiary* yaitu pihak yang akan mendapatkan segala bentuk keuntungan beserta kerugian jika ditimbulkan oleh pihak *nominee*. Pada konsep *de jure*, *nominee* disebut sebagai pihak yang memiliki keabsahan pada hak atas benda yang sah sebagaimana telah dicantumkan dalam kesepakatan, yang memperoleh hak dapat memindahkan tanggakan, melakukan penjualan, dibebani utang, sarana penjaminan dan digunakan apapun sesuai kehendak yang tercatat secara sah sebagai pemilik, di lain sisi pihak *beneficiary* menurut konsep *de facto* bukan sebagai pemilik sah atas benda tersebut walaupun ia merupakan pemilik aslinya. Terdapatnya perjanjian *nominee* mengakibatkan warga negara asing sebagai investor melakukan transaksi dengan siasat mempergunakan data diri dari warga negara Indonesia dalam melakukan pencantuman pemilik kegiatan usaha akomodasinya. Beberapa WNA beranggapan bahwa perjanjian *nominee* lebih menguntungkan dibandingkan dengan menggunakan hak pakai.

Perjanjian merupakan salah satu bagian peraturan yang mengikat pada ketentuan instrumen yang berlaku dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret sebagaimana diatur dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata secara garis besar diatur "bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan sebuah hukum pula bagi pihak yang berkepentingan", akan tetapi ketentuan tersebut berlaku secara limitatif yakni perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan UUPA.¹⁷ Kemudian, perlu dipahami bahwa perjanjian yang tergolong *nominee* merupakan tindakan yang termasuk penyelundupan hukum, walaupun perjanjian tersebut telah dibuat oleh para pihak akan dianggap legal dan kebasahannya jelas yang terdapat dalam melakukan perjanjian, akan tetapi para pihak yang telah secara jelas melakukan perjanjian *nominee* melakukan perjanjian sebagai bentuk penghindaran terhadap

¹⁴ Bryan A. Garner, "Black's Law Dictionary", 8th edition, (St.Paul, West, 2009), 1076.

¹⁵ Takko, Linda Vianty Mala, I. Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. "Perjanjian Nominee dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (2021): 365-370.

¹⁶ Wicaksono, Lucky Suryo. "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016): 42-57.

¹⁷ Surbakti, Anton Diary S., Sry Darma Yanti Panjaitan, and Romindo Siagian. "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Ditinjau Dari UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)(Study Kasus Putusan MA Nomor 3200 K/PDT/2014)." *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 2, no. 2 (2021): 240-247.

aturan yang berlaku, terlepas dari akibat hukum yang akan mendatang ataupun menghindari pemenuhan syarat yang harus dipenuhi dalam peraturan perundang-undangan.¹⁸

Berkaitan dengan kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS tentang wanprestasi yang ada pada perjanjian. Penggugat adalah Bella Isa Widyalaksana dengan atas namanya beliau membeli sebidang tanah yang pada mulanya berkerjasama antara tergugat I dengan tergugat II yang merupakan rekan kerjanya dahulu. Mereka memiliki kesepakatan bersama bahwa tanah tersebut akan dibangun sebuah villa yang keuntungannya nanti akan dibagi bersama-sama secara rata. Kemudian antara Tergugat I dengan Tergugat II meminta Penggugat melakukan pembuatan akta-akta tanah yang dimiliki oleh Penggugat tersebut di kantor Tergugat III yang merupakan seorang Notaris dan PPAT di Kabupaten Badung. Secara tidak langsung perbuatan Tergugat I dengan Tergugat II untuk mendaftarkan akta tanah yang terkait sejatinya tidak dapat dibuktikan secara nyata dan merupakan suatu muslihat untuk pemindahan hak milik dengan tidak langsung kepada Tergugat I dan Tergugat II memiliki maksud menguasai bangunan khusus yang terdapat pada daerah Bali. Setelah selang waktu berjalan Penggugat mengetahui bahwa sebenarnya tanah tersebut telah disewa oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan bantuan Tergugat III memperpanjang sewa menyewa dengan dibuatnya akta perpanjangan, kemudian saat yang bersamaan, tanah yang telah disewakan tersebut kembali dibuatkan Perjanjian transaksi antara Penggugat selaku yang akan menjual bangunan tersebut dan Tergugat I dan Tergugat II berkehendak memiliki bangunan tersebut dengan transaksi pembelian. Seluruh perjanjian dibuat pada waktu yang bersamaan yakni pada tanggal 14 Oktober 2011 sehingga menimbulkan kekacauan hukum sehingga timbulnya ketidakpastian hukum terhadap status tanah tersebut.

Berikut merupakan kesimpulan yang didapat atas perumusan akta notariil pada kasus ini yaitu :

- a. Berdasarkan akta notaris nomor 84 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan dari penggugat, akta notaris nomor 85 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan dari penggugat, akta notaris nomor 86 tanggal 14 Oktober 2011 tentang bertransaksi antara penggugat selaku yang menyewakan dan Tergugat I dan Tergugat II selaku penyewa, akta notaris nomor 87 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa menyewa antara penggugat berkedudukan yang menyewakan dan Tergugat I dan Tergugat II selaku penyewa, akta notaris nomor 88 tanggal 14 Oktober 2011 Perjanjian/Ikatan Jual Beli selaku pemilik yang menjual dan Tergugat I dan Tergugat II selaku pembeli, hal-hal yang diperjanjikan sejatinya memiliki obyek yang sama yaitu sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 6196/Canggu seluas 790 m², NIB : 22.03.08.02.02743, Surat Ukur Nomor 1391/CANGGU/2006, tanggal 29-12-2006, berdomisili di Desa Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Prov. Bali. Seluruh perjanjian tersebut diatas dibuat secara bersamaan pada tanggal 14 Oktober 2011 sehingga hal tersebut menyebabkan kekacauan hukum terhadap status tanah sebagai objek perjanjian.

¹⁸ Jastrawan, I. Dewa Agung Dharma, and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 12 (2019): 1-13.

- b. Terbitnya akta notaris nomor 86 tanggal 14 Oktober 2011 tentang melakukan perbuatan hukum dalam transaksi sewamenyewa antara penggugat selaku yang memberikan kewenangan dalam menyewakan dan Tergugat I dan Tergugat II selaku penyewa jelas bertentangan terhadap peraturan yang berkaitan dengan hukum di Indonesia karena dicantumkan bahwa jangka waktu sewa yang dicantumkan dalam akta tersebut adalah 25 tahun dihitung dari 14 Oktober 2011 dan berakhir pada 14 Oktober 2036, kemudian diperpanjang selama 25 tahun lagi sehingga berakhir pada 14 Oktober 2061, akan tetapi uang sewa yang dikenakan hanya sebesar Rp 500.000.000 tanpa adanya negosiasi harga.
- c. Selain itu, dapat diketahui berdasarkan terdapatnya petunjuk pembuktian P-9 dan pembuktian P-11 tersebut yaitu akta notaris nomor 86 tanggal 14 Oktober 2011 (P-9), akta notaris nomor 87 tanggal 14 Oktober 2011 (P-10), dan akta notaris nomor 88 tanggal 14 Oktober 2011 (P-11) adalah merupakan Akte Notariil yang merupakan perjanjian antara WNI (Penggugat) dan WNA (Tergugat I dan Tergugat II) yang dalam istilah hukumnya disebut sebagai perjanjian *Nominee*. Kedua belah pihak yang tergugat dengan memiliki maksud lain seolah-olah penggugat sebagai kedok agar terlihat mendapatkan bangunan yang di inginkan dengan menggunakan nama penggugat tetapi penguasaannya di kedua belah pihak yang tergugat. Sehingga dapat disimpulkan tergugat III dalam menghasilkan akta perjanjian ini tidak karena sebab yang halal sehingga hal tersebut bertentangan dengan ketentuan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Sehingga berdasarkan penjabaran fakta hukum ditinjau dari Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS tentang perjanjian sewa-menyewa tergolong dalam perbuatan yang tidak sesuai kaidah pada ketentuan pasal 9 ayat (1) dan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 “warga negara asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik, karena hanya warga negara Indonesia yang dapat menguasai tanah dengan status hak milik”. pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945, “yang dikatakan sebagai warga negara adalah orang- orang bangsa Indonesia asli dan orang - orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara”. Pasal 26 ayat (2) UUD NRI 1945 dijelaskan “bahwa penduduk Indonesia dibagi menjadi dua golongan yaitu warga negara Indonesia dan warga negara asing”. Sehingga pihak asing tidak memperoleh hak yang sama dengan warga asli yang jelas sesuai di formulasikan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA. Dapat dikatakan tergugat I tidak terbukti meyakinkan bersalah dikarenakan tanah yang disengketakan telah memiliki pencatatan yang jelas dan kesesuaian nama yang telah terdaftar. Perjanjian ini dilakukan atas sebagai bentuk penghindaran terhadap ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyebutkan “bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah perbuatan melanggar hukum”. Maria SW. Sumardjono menjelaskan terjadinya penyelundupan hukum ketika terdapat suatu perjanjian pokok

yang dilanjutkan oleh perjanjian lainnya terhadap penguasaan tanah oleh pihak asing.¹⁹

3.2. Keabsahan Kepemilikan Usaha Akomodasi Wisata Ditinjau Dari Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps

Berkaitan dengan kasus pada Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS berisikan mengenai kesepakatan untuk melakukan perjanjian sewa-menyewa sebidang tanah yang dibuat dengan akta notaris Tergugat III antara penggugat dengan tergugat I dan tergugat II yang digolongkan tidak langsung mengkehendaki penggugat melakukan perbuatan *nominee* dikarenakan penggugat merupakan WNI sedangkan tergugat I dan tergugat II keduanya merupakan WNA dimana objek perjanjian tersebut merupakan sebidang tanah yang dibebani Akta Sewa Menyewa Tanah dan ditambah dengan Akta Jual Beli Tanah sehingga akta-akta tersebut bertentangan dengan UUPA serta tidak terpenuhinya klausa baku yang jelas sebagai pemenuhan syarat objektif. Hakim mempertimbangkan pada Pengadilan Negeri Denpasar No. 274/Pdt.G/2020/PN.DPS, berkesimpulan bahwa perkara ini tergolong dalam perbuatan penyelundupan hukum dikarenakan terdapat unsur *nominee* dari kepemilikan usaha akomodasi wisata yang tanahnya sedang disengketakan.

Penjabaran pada akta notaris terkait dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian yang bertentangan dan secara jelas merupakan pelanggaran karena disisipi oleh suatu yang tidak halal. Ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata secara jelas mengisyaratkan, yaitu "suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum".²⁰ Lahirnya perjanjian bertentangan pada instrumen terkait maka dapat dikatakan perjanjian tersebut tidak memiliki *legal standing* yang jelas Berdasarkan pertimbangan Hakim dalam kasus tersebut batalnya Akta Notaris Nomor 84 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan, Akta Notaris Nomor 85 tanggal 14 Oktober 2011 tentang pernyataan, Akta Notaris Nomor 86 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 87 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perpanjangan Sewa Menyewa, Akta Notaris Nomor 88 tanggal 14 Oktober 2011 tentang Perjanjian/Ikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dan TERGUGAT II didasari oleh tidak sesuainya Akta yang dibuat dengan ketentuan Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menegaskan "dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat Akta, larangan ini hanya ada pada subyek hukum para Penghadap, jika subyek hukumnya dilarang maka substansi Akta (pembuatannya) apapun tidak diperkenankan untuk dibuat".²¹ Dampak akibat dibuatnya perjanjian

¹⁹ Ramasari, Risti Dwi. "Analisis Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dengan Cara Pelangsungan Perkawinan Dengan Warga Negara Indonesia." *PRANATA HUKUM* 12, no. 2 (2017): 34-43.

²⁰ Lestari, Tri Wahyu Surya, and Lukman Santoso. "Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah." *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam* 8, no. 2 (2018): 281-298.

²¹ Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 1 (2019): 1-14.h.13

nominee tentu akan mengalami problema dikemudian hari. Apabila warga asing dengan sengaja melakukan perbuatan perjanjian *nominee* tentu hal tersebut mengakibatkan hak-hak yang semestinya diperoleh tidak dapat dituntut dikarenakan perjanjian tersebut tidak memiliki *legal standing* yang jelas.

Ketika warga negara Indonesia menyepakati perjanjian *nominee* maka segala bentuk tanggung jawab pada bangunan yang diperjanjikan harus dipenuhi seperti halnya dalam urusan pembayaran pajak. Sehingga ditinjau pada Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS yang memiliki kewenangan hak terhadap tanah tersebut sesuai yang tercantum pada Sertifikat Hak Milik Nomor 6196/Canggu, NIB : 22.03.08.02.02743, Surat Ukur Nomor 1391/CANGGU/2006, tanggal 29-12-2006, dengan Luas 790 m², terletak di Desa Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali, adalah Bella Isa Widyalaksana selaku WNI.

4. Kesimpulan

Penulis merangkum kesimpulan yang didapat atas rumusan masalah yang dibuat pada tulisan ini yaitu :

1. Perjanjian *nominee* merupakan wujud dari penyelundupan hukum dikarenakan sistem perjanjian pinjam nama sejatinya tidak pernah di atas dalam peraturan yang berlaku dan sebagai siasat dalam melakukan manipulasi pembatasan terkait hak terhadap tanah WNA dengan memberikan kuasa kepada WNA untuk meminjam nama WNI agar terlihat tidak bertentangan oleh peraturan pada UUPA sehingga sangat jelas warga asing tidak dapat menuntut terhadap kepemilikan tanah. Putusan PN Denpasar Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.DPS dapat dilihat bahwa penyelundupan hukum yang tidak disadari oleh penggugat ternyata menjembatani WNA tidak terjerat pelanggaran atas peminjaman nama penggugat untuk beralih mendirikan kepemilikan usaha akomodasi wisata di Provinsi Bali .
2. Penjabaran pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 274/Pdt.G/2020/PN.DPS yaitu menyatakan batal demi hukum sebagai akibat perbuatan perjanjian *nominee* dan tergolong sebagai perbuatan penyelundupan hukum, maka dari itu pasal 1320 KUH Perdata yaitu unsur "suatu sebab yang halal." dijadikan tumpuan dalam menangani perkara tersebut. Atas dasar itulah pihak yang berhak terhadap properti dan semua yang tercantum didalamnya yang acuannya berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 6196/Canggu, NIB : 22.03.08.02.02743, Surat Ukur Nomor 1391/CANGGU/2006, 29-12-2006, dengan Luas 790 m², terletak di Desa Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung, Provinsi Bali, adalah Bella Isa Widyalaksana selaku WNI.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Bryan A. Garner, "*Black's Law Dictionary*", 8th edition, (St.Paul, West, 2009), 1076.
- Diantha, I. Made Pasek. "*Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum.*" (Denpasar, Prenada Media, 2016), 12.
- Supramono, Gatot. "*Hukum orang asing di Indonesia.*" (Jakarta, Sinar Grafika, 2019), 27.

Jurnal

- Aprilia, Dinda Eva, Nur Anggraini Hidayatullah, and Muhammad Iswan. "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan." *LEX SUPREMA Jurnal Ilmu hukum* 3, no. 2 (2021).
- Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25, no. 1 (2019).
- Jastrawan, I. Dewa Agung Dharma, and I. Nyoman Suyatna. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia." *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* 7, no. 12 (2019).
- Karyati, Sri. "Model Kebijakan Hukum Pengembangan Ekowisata Di Nusa Tenggara Barat." *Media Keadilan: Jurnal Ilmu Hukum* 12, no. 1 (2021).
- Lestari, Tri Wahyu Surya, and Lukman Santoso. "Komparasi Syarat Keabsahan "Sebab Yang Halal" Dalam Perjanjian Konvensional dan Perjanjian Syariah." *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam* 8, no. 2 (2018).
- Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia* 1 (2019).
- Putri, Oriza Imanda Pratama Ismi, and Fatma Ulfatun Najicha. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia." *UNES Law Review* 4, no. 2 (2021).
- Ramasari, Risti Dwi. "Analisis Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Dengan Cara Pelangsungan Perkawinan Dengan Warga Negara Indonesia." *PRANATA HUKUM* 12, no. 2 (2017).
- Sancaya, I. Wayan Werasmana. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3 (2013).
- Surbakti, Anton Diary S., Sry Darma Yanti Panjaitan, and Romindo Siagian. "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Ditinjau Dari UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)(Study Kasus Putusan MA Nomor 3200 K/PDT/2014)." *Jurnal Hukum Al-Hikmah: Media Komunikasi dan Informasi Hukum dan Masyarakat* 2, no. 2 (2021).
- Takko, Linda Vianty Mala, I. Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. "Perjanjian Nominee dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (2021).
- Wicaksono, Lucky Suryo. "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016).
- Winata, Agung Sudjati. "Perlindungan Investor Asing Dalam Kegiatan Penanaman Modal Asing Dan Implikasinya Terhadap Negara." *Ajudikasi: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2018).
- Yuli, Aditya. "City branding sebagai strategi pengembangan pariwisata ditinjau dari aspek hukum merek (Studi kasus city branding daerah istimewa yogyakarta sebagai daerah tujuan wisata unggulan di indonesia)." *QISTIE* 5, no. 1 (2011).

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Negara Indonesia.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104).

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4966).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).