

PERJANJIAN PINJAM NAMA OLEH WARGA NEGARA ASING DALAM PERSPEKTIF HUKUM PERDATA INTERNASIONAL

Indra Bayu Nugroho

Indrabayunugroho14@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Amiliya

Amiliya1609@gmail.com

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

Lucky Dafira Nugroho

Lucky.dafira@trunojoyo.ac.id

Fakultas Hukum Universitas Trunojoyo Madura

ABSTRAK

Asas nasionalitas merupakan salah satu asas yang mutlak keberlakuannya dalam rezim Undang-Undang agraria, sehingga adanya praktik penyelundupan hukum yang memberikan hak penguasaan yang absolut kepada warga negara asing merupakan sebuah bentuk pengingkaran terhadap asas tersebut. Penelitian ini disusun dengan metode penelitian hukum normatif atau doktrinal yang secara khusus mengkaji sumber bahan hukum berupa literatur dan Peraturan Perundang-undangan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji teori perdata internasional yang terkait dengan praktik penyelundupan hukum. Hasil dari penelitian ini adalah bahwa Hukum Perdata Internasional melalui keberlakuan prinsip ketertiban umum sejatinya menolak adanya praktik penyelundupan hukum yang tentunya sangat merugikan hukum dan peradilan suatu negara.

Kata Kunci: Perjanjian, Penyelundupan, Hukum.

ABSTRACT

The principle of nationality is one of the absolute principles in the agrarian law system, so the practice of evasion of law that grants absolute proprietary rights to foreign citizens constitutes a form of denial of this principle. This research was conducted using normative or doctrinal legal research methods that specifically examine legal source materials in the form of literature and legislation. The purpose of this research is to examine international civil law theories related to the practice of evasion of law. The result of this research is that International Civil Law, through the application of the public order principle, essentially rejects the practice of evasion of law which is certainly very detrimental to the law and judiciary of a country.

Keywords: Agreement, Evasion, Law.

PENDAHULUAN

Dewasa ini fenomena globalisasi telah menjadikan dinamika hubungan warga negara tidak lagi terbatas oleh tempat atau lokasi. Hal ini ditambah suatu fakta bahwa dewasa ini

transportasi dapat diakses dengan mudah dan murah yang kemudian berkonsekuensi pada aspek tempat menjadi bukan lagi sebuah permasalahan besar dalam hubungan ekonomi maupun aspek hubungan yang lain. Fakta tersebut sejatinya juga



kemudian berkorelasi pada berkembangnya problematika hukum khususnya pada aspek hukum perdata dan hukum ekonomi, sehingga sudah tentunya diimbangi dengan reformulasi dan restrukturisasi regulasi untuk merespon adanya problematika tersebut. Properti yang dalam hal ini adalah merujuk pada tanah dan bangunan yang berada di atasnya merupakan suatu kebutuhan fundamental yang perlu untuk dipenuhi oleh setiap manusia.

Tanah sebagai sebuah properti memiliki dua (2) arti yang penting yakni sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*, sebagai aset sosial tanah memiliki fungsi sebagai pengikat kesatuan sosial dalam masyarakat untuk bersosialisasi dan hidup secara bersama-sama, sedangkan sebagai *Capital Asset* tanah merupakan modal upaya dalam melakukan suatu pembangunan¹. Dengan kata lain tanah memiliki kedudukan sebagai sarana kesatuan kehidupan masyarakat serta modal bagi suatu peradaban untuk dapat melakukan pembangunan baik dalam konteks pembangunan skala besar maupun skala kecil. Secara mendasar dalam kajian historis tanah menjadi suatu hal yang sangat penting bagi keberlangsungan peradaban, seringkali tanah juga berkedudukan sebagai konversi kekayaan seseorang.

Tidak lagi menjadi masalahnya dimensi tempat dan jarak menjadikan banyak Warga Negara Asing yang kemudian menetap di Indonesia, entah kemudian untuk tujuan wisata maupun tujuan yang lain, menetapnya WNA tersebut berkonsekuensi pada dibutuhkannya properti untuk tinggal atau justru kebutuhan

menggunakan properti tersebut untuk tujuan komersial. Pada dasarnya secara regulasi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 telah memberikan justifikasi normatif bahwa warga negara asing tidak dimungkinkan untuk dapat memiliki tanah dan properti yang terkait dengan hal tersebut sebagaimana warga negara Indonesia maksud dari terminologi memiliki dalam hal ini adalah kepemilikan tanah menggunakan mekanisme yang paling absolut yakni menggunakan shm (Sertifikat hak milik), hal ini merupakan bagian dari asas nasionalitas yang diatur dalam pasal 21 ayat (1) Undang-Undang tersebut, ketentuan absolutisme warga negara Indonesia mengenai hak milik atas tanah ini kemudian dipertegas dalam pasal dan Undang-Undang yang sama yang menjustifikasi bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik.²

Secara lebih lanjut pemegang hak milik memiliki penguasaan yang sifatnya penuh atas aset tau tanah yang dimilikinya, pemegang hak milik dapat secara bebas untuk memindahtangankan hak miliknya mengingat hak milik itu sendiri adalah suatu hak kebendaan yang melekat pada pemiliknya, pemegang hak milik dapat menukarkan, menghibahkan, menjual serta menjualnya kepada orang lain, sehingga berdasarkan pada hal tersebut sudah selayaknya hak milik atas tanah hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia serta harus terdapat upaya untuk menutup upaya bagi Warga Negara Asing untuk menguasai tanah dengan hak milik.³

Secara filosofis sejatinya pengaturan dalam pasal tersebut adalah bagian dari pelaksanaan pasal 33 Undang-Undang Dasar

¹ Achmad Rubaie, (2007), *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia:Malang, hlm 2.

² Aprilla, A. P., Permadi, I., & Effendi, L. (2018). Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan

Meminjam Nama Warga Negara Indonesia. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 15–21, hlm 19.

³ Bachsan Mustafa, (1998), *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Ramadja Karya: Bandung, hlm 18.



Negara Republik Indonesia Tahun 1945 terutama dalam hal frasa “*dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat*”. Ketentuan dalam Konstitusi tersebut kemudian diatur di dalam Pasal 1 Undang-Undang Pokok Agraria yang terkait dengan wawasan nusantara, wawasan nusantara sendiri adalah sebuah doktrin menyangkut kesatuan politik, ekonomi dan sosial yang menyatakan bahwa negara memiliki hubungan kesatuan yang absolut dengan bumi, air, dan ruang angkasa, sehingga wajib untuk memberikan proteksi atas hal tersebut.⁴ Secara lebih lanjut melalui ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria tersebut negara hadir memberikan jaminan bahwa tanah yang ada di Indonesia haruslah dikuasai secara absolut oleh warga negara Indonesia sendiri untuk mengaktualisasikan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat.⁵ Selain itu ketentuan ini ditujukan untuk memberikan proteksi agar nantinya di masa yang akan datang warga negara Indonesia tetap berdaya atas tanah airnya. Namun sebagai jawaban atas perkembangan dinamika hukum Undang-Undang Pokok Agraria sejatinya tidak menutup pintu bagi WNA untuk dapat melakukan penguasaan terhadap tanah di Indonesia namun melalui mekanisme hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa sebagaimana yang diatur dalam pasal 55 Undang-Undang Pokok Agraria, namun secara realitas

banyak WNA yang menginginkan hak milik atas tanah dalam penguasaan properti di Indonesia hal ini karena secara hukum hak milik merupakan hak yang paling kuat dan absolut yang dapat dimiliki secara turun temurun.⁶

Permasalahan yang kemudian terjadi adalah ketika Warga Negara Asing tersebut menggunakan nama dari warga Negara Indonesia untuk mendaftarkan hak atas kepemilikan properti tersebut atau yang kemudian lebih dikenal sebagai perjanjian pinjam nama. Secara regulatif perjanjian pinjam nama atau *nominee* tidak diatur dalam sistem hukum privat di Indonesia baik yang kemudian terkodifikasi dalam KUHPerduta atau *Burgerlijk wetboek*, maupun diluar itu, hal ini menimbulkan suatu fakta bahwa perjanjian model ini riskan untuk terjadi sengketa atau permasalahan karena tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang.⁷

Nominee atau perjanjian pinjam nama dalam konteks penguasaan tanah dan properti dapat didefinisikan sebagai perjanjian yang dibuat antara WNA sebagai pihak yang tidak memungkinkan mendapatkan hak milik atas tanah dengan Warga Negara Indonesia, dengan tujuan menempatkan WNA sebagai pihak yang secara nyata-nyata *de facto* merupakan pemilik atas tanah tersebut, sedangkan posisi WNI adalah sebagai pihak yang secara legalitas atau *de jure* merupakan pemilik atas tanah tersebut.⁸

⁴ Octavianus, E. (2013). *Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing Dalam Upaya Penguasaan Hak Atas Tanah* (Tesis, Universitas Hasanuddin), hlm 43.

⁵ 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, hlm 14.

⁶ Jastrawan, I. D. A. D., Dharma, D. A., & Suyatna, I. N. (2019). Keabsahan

Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(7), 1-13, hlm 4.

⁷ Wicaksono, L. S. (2016). Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 23(1), 42-57, hlm 51.

⁸ Maria S. W. Sumardjono, (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* Jakarta: Kompas, hlm 17.

Perjanjian model tersebut seringkali disusun secara sistematis beserta dengan surat kuasa, dengan pihak WNI sebagai pemberi kuasa dan pihak WNA sebagai penerima kuasa, untuk secara langsung memberikan hak kepada pihak WNA untuk dapat melakukan penguasaan dan pengelolaan secara penuh terhadap tanah serta properti yang menjadi objek perjanjian, hal ini untuk menunjukkan bahwa seolah-olah perjanjian yang dilakukan telah memenuhi aspek legalitas secara penuh.⁹

Sebagaimana yang telah dijelaskan oleh penulis sebelumnya bahwa konsep *nominee* ini sama sekali tidak dikenal dalam hukum privat Indonesia, bahkan dalam sistem hukum civil law juga tidak mengenal adanya konsep perjanjian ini, perjanjian *nominee* disebut juga sebagai perjanjian yang berkaitan dengan kepercayaan atau *trust*, konsep ini merupakan tradisi hukum di negara-negara dengan sistem hukum *common law*. Kepemilikan dalam suatu properti pada konsep *trust* diklasifikasikan menjadi dua (2) yakni kepemilikan berdasarkan legalitas hukum atau yang juga dikenal sebagai *legal owner* dan kepemilikan berdasarkan perolehan kemanfaatan atas suatu obyek yang juga disebut sebagai *beneficial owner*.¹⁰

Secara mendasar pelaksanaan pinjam nama antara WNI dan WNA untuk melakukan proses kepemilikan properti di Indonesia adalah sebuah upaya untuk mensiasati regulasi dan norma agraria yang secara tegas memang menutup serta tidak mengkehendaki Warga Negara Asing

baik dalam hal perseorangan maupun badan hukum untuk memiliki hak milik atas tanah. Banyak penelitian sebelumnya yang secara konklusif memberikan justifikasi bahwa perjanjian pinjam nama untuk kepemilikan properti yang melibatkan WNI dan WNA merupakan bentuk penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum ini banyak dikenal dalam konteks teori Hukum Perdata Internasional yang kemudian dapat didefinisikan sebagai suatu upaya pengesampingan hukum nasional maupun hukum asing dengan cara tertentu untuk mencapai suatu tujuan dan keuntungan pragmatis tertentu.¹¹ Hal ini tentu saja merupakan suatu bentuk dinamika negatif karena berusaha menemukan celah dari pengaturan Peraturan perundang-Undangan. Secara mendasar sejatinya penyelundupan hukum merupakan konsekuensi dari dilakukannya hubungan kontraktual yang bersifat lintas batas kebangsaan atau negara, dalam hubungan kontraktual yang berlaku tersebut para pihak dapat menentukan di awal hukum mana yang berlaku dalam kontrak tersebut disertai dengan pilihan penyelesaian sengketa sebagai bentuk antisipasi permasalahan, namun meskipun terdapat kebebasan tersebut hendaknya hal tersebut tidak digunakan untuk kesewenang-wenangan demi kepentingan sepihak, hal ini dikenal sebagai prinsip larangan penyelundupan hukum yang secara langsung berlaku pada aspek pilihan hukum dalam hubungan kontraktual lintas batas negara.¹²

⁹ Maria Sumardjono, (2007), *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas Gramedia, hlm 2.

¹⁰ Gunawan Widjaja, (2013), *"Pentingnya Pengaturan Trust dalam Institusi di luar Pasar Modal"*, Ed.18,

Buletin Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Jakarta, hlm 7.

¹¹ Hetharie, Y, *Op. Cit*, hlm 17.

¹² Ari Purwadi, (2016), *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Surabaya: Pusat Pengkajian Hukum dan Pengembangan FH Universitas Wijaya Kusuma, hlm 163-164.

Penelitian ini akan berfokus pada aspek keilmuan Hukum Perdata Internasional yang secara khusus akan mengkaji mengenai penyelundupan hukum yang dilakukan melalui sarana kontraktual antara dua pihak yang tunduk pada sistem hukum yang berbeda yang dalam hal ini adalah WNI dan WNA, selain itu penelitian ini juga mengkaji mengenai aspek sengketa yang dimungkinkan muncul dalam hubungan kontraktual tersebut yang disertai dengan uraian problematika yang mendasari dilakukannya penyelundupan hukum tersebut.

METODE PENELITIAN

Selain daripada substansi aspek yang juga penting dalam sebuah penelitian dalam bidang kajian akademis apapun adalah metode penelitian, metode penelitian sendiri memiliki kedudukan sebagai instrument uji kredibilitas sebuah penelitian yang telah dilakukan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian serta penyusunan artikel ilmiah ini adalah metode penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum doktrinal. Secara definitif penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan melakukan kajian terhadap hukum positif sebagai obyeknya,¹³ selain itu penelitian hukum normatif juga dapat didefinisikan sebagai sebuah penelitian yang meletakkan hukum sebagai suatu norma yang sistemik, yang dimaksud sebagai norma sistemik adalah kajian terhadap asas, doktrin, yuridprudensi.¹⁴

Penulis sendiri lebih sepakat atas pendapat dari Muhaimin,¹⁵ yang mendefinisikan penelitian hukum normatif sebagai penelitian yang menitikberatkan pada kajian terhadap dokumen-dokumen yang kemudian disebut sebagai sumber bahan hukum, baik dalam klasifikasi sumber bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier. Penelitian ini disusun dengan tahapan yang pertama adalah proses pengumpulan sumber bahan hukum berupa Peraturan Perundang-Undangan, putusan pengadilan terkait permasalahan yang dijadikan diskursus, buku dan artikel ilmiah serta dilanjutkan dengan proses telaah sumber bahan hukum untuk merumuskan permasalahan hukum yang hendak dijadikan diskursus, tahapan yang ketiga adalah penyusunan kerangka berpikir yang dilanjutkan dengan penulisan artikel secara sistematis, dan yang terakhir adalah justifikasi solusi dan konklusi.

PEMBAHASAN

Penyelundupan Hukum dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional.

Secara definitif penyelundupan hukum adalah suatu upaya yang dilakukan oleh pihak tertentu untuk mengindarkan berlakunya suatu ketentuan hukum nasional, dengan tujuan menghindarkan suatu syarat atau akibat hukum yang dianggap merugikan pihak tersebut¹⁶. Tujuan lain dari upaya penyelundupan hukum adalah untuk mewujudkan suatu hal yang dikehendaki yang sejatinya dilarang dalam aspek

¹³ E. Saefullah Wiradipradja, (2015), *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Keni Media: Bandung, hlm.5.

¹⁴ Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta, hlm 34.

¹⁵ Muhaimin, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press, hlm 116-117.

¹⁶ Bayu Seto Hardjowahono, (2006), *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm, 128.



hukum nasional suatu negara.¹⁷ Penyelundupan hukum menjadi salah satu diskursus utama dalam Hukum Perdata Internasional, menurut penulis Penyelundupan hukum sendiri merupakan konsekuensi logis dari adanya diferensiasi hukum, maksud dari diferensiasi hukum dalam hal ini adalah adanya dua (2) pihak atau lebih yang melakukan hubungan kontraktual namun tunduk pada hukum yang berbeda, perbedaan ini kemudian berimplikasi adanya ketentuan atau klausul berbasis tujuan dimana di negara pihak yang satu merupakan suatu hal yang legal, sedangkan di negara pihak lain merupakan suatu hal yang ilegal, sehingga para pihak berkeputusan untuk mensiasati ketentuan atau klausula tersebut agar menjadi seolah-olah merupakan suatu hal yang legal. Siasat yang dilakukan untuk mencapai tujuan tertentu inilah yang kemudian seringkali disebut sebagai sebuah upaya penyelundupan hukum dalam konteks Hukum Perdata Internasional.

Penyelundupan hukum ini bukan hanya terjadi pada aspek penguasaan properti belaka, namun juga telah masuk dalam aspek-aspek privat yang lain, misalnya adalah praktik *nominee agreement* mengenai suatu badan usaha yang secara *de jure* dimiliki oleh Warga negara Indonesia namun secara *de facto* sebenarnya dikuasai oleh pihak asing yang secara normatif sejatinya melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 2005 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.¹⁸ Selain itu praktik penyelundupan hukum juga marak dilakukan dalam konteks perkawinan, banyak praktik perkawinan yang dilangsungkan

diluar Indonesia untuk memberikan legalitas atas perkawinan yang sejatinya melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.¹⁹ Hal ini terjadi karena norma dalam Undang-Undang Perkawinan sendiri menyatakan bahwa perkawinan yang dilangsungkan diluar negeri tetap dinyatakan sah sesuai dengan hukum tempat perkawinan tersebut dilangsungkan atau asas *lex loci celebrationis*.²⁰ Sejatinya kesemua praktik penyelundupan hukum tersebut adalah dilakukan untuk menghindari suatu pengaturan atau pembatasan tertentu serta memperoleh keuntungan atas sesuatu yang sebenarnya dibatasi dalam regulasi.

Sebagaimana yang telah diuraikan oleh penulis sebelumnya bahwa penyelundupan hukum merupakan praktik yang sifatnya adalah negatif, karena dapat mengancam marwah hukum negara Indonesia, serta menjadi *presedent* buruk dalam praktik kedepannya. Selain itu praktik penyelundupan hukum juga merupakan suatu bentuk pemanfaatan kekosongan dan kelemahan norma yang dapat berimplikasi ketaatan terhadap hukum pada tataran realitas kedepannya, Secara mendasar sejatinya penyelundupan hukum memiliki dua (2) sisi secara sekaligus, sisi yang pertama dapat menjadi suatu faktor yang menguntungkan bagi para pihak dalam hubungan kontraktual, namun sebaliknya sisi yang lain penyelundupan hukum juga dapat menjadi faktor yang merugikan pihak yang lemah karena

¹⁷ Yulia, (2016), *Hukum Perdata Internasional*, Lhoksemawe: Unimal Press, hlm 112.

¹⁸ Maryam, S., & Brawijaya, A. (2023). Penyelundupan Hukum Investasi Asing Langsung Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 15(2), 157-165, hlm 160-161.

¹⁹ Mayasari, L. D. (2020). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelundupan Hukum dalam Perkawinan Campuran. *The Indonesian Journal of Islamic Law and Civil Law*, 1(1), 37-58, hlm 38-39.

²⁰ *Loc.Cit*



memungkinkan terjadinya manipulasi ketentuan normatif.²¹

Secara mendasar sumber hukum utama dalam Hukum Perdata Internasional merupakan Hukum perdata nasional masing-masing negara, sehingga hal ini berakibat bahwa Hukum perdata Internasional juga tidak mengatur akibat hukum dari praktik penyelundupan hukum yang banyak dilakukan, sah atau tidaknya akibat hukum dari penyelundupan hukum tersebut tergantung bagaimana afirmasi dari hukum nasional yang berlaku.²² Sehingga secara mendasar sejatinya tidak terdapat ketentuan khusus mengenai sanksi dalam upaya penyelundupan hukum yang dilakukan, bahkan batal atau tidaknya hubungan kontraktual yang dilakukan juga bergantung pada hakim *lex fori* yang memberikan kualifikasi.

Menurut penulis terdapat beberapa faktor yang mendasari maraknya praktik penyelundupan hukum, faktor yang pertama adalah adanya kekosongan hukum mengenai suatu pengaturan, misalnya dalam konteks penguasaan tanah dan properti oleh WNA sejatinya memang terdapat suatu pengaturan yang jelas bahwa ditutup kemungkinan bagi WNA untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, namun tidak ada pengaturan lanjutan yang memberikan sanksi bagi pihak-pihak yang berupaya melanggar ketentuan tersebut dengan melakukan siasat-siasat manipulatif, faktor yang kedua adalah lambatnya penyesuaian legislasi, sehingga menimbulkan banyak permasalahan baru atau kotemporer yang

tidak mendapatkan payung hukum secara normatif. Misalnya payung hukum dari permasalahan pertanahan di Indonesia adalah menggunakan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang tersebut pada tahun ini telah genap berusia 25 tahun, tentu saja secara realitas dapat dikatakan bahwa norma yang diatur dalam Undang-Undang tersebut sudah banyak yang tidak relevan dengan dinamika dan problematika hukum pertanahan dan agraria dewasa ini, atau banyak permasalahan baru yang tidak mendapatkan tempat pengaturan yang semestinya.

Uraian diatas juga sekaligus merupakan kritik penulis terhadap kinerja legislasi yang tidak memiliki tolak ukur yang jelas dalam pembahasan suatu Rancangan Undang-Undang, yang menyebabkan banyak Undang-Undang dalam tanda kutip telah usang atau tidaklagi relevan dengan dinamika problematika hukum yang telah ada dewasa ini. Hal ini sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Sri Karyati bahwasannya hukum yang dalam hal ini adalah Undang-Undang bukan hanya sekedar sebagai instrument untuk mengatur perilaku dan kehidupan sosial rakyat, namun lebih daripada itu hukum dan Undang-Undang juga berkedudukan sebagai instrument yang mengarahkan dinamika sosial kemasyarakatan kepada tujuan negara itu sendiri.²³ Lantas bagaimana mungkin sebuah Undang-Undang digunakan untuk mengarahkan dinamika sosial apabila norma yang ada di

²¹ Firmansjah, S. (2024). Analisis terhadap Penyelundupan Hukum dalam Perjanjian dan Irisannya dengan Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum. *Perspektif Administrasi Publik dan hukum*, 1(4), 34-48, hlm 36.

²² Sudargo Gautama, (1998), *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Bandung: PT Alumni, hlm, 295.

²³ Karyati, S. (2022). Desain Penguatan Pelaksanaan Fungsi Legislasi Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia Menuju Pembaharuan Hukum Nasional. *Ganec Swara*, 16(2), 1584-1590, 1586.



dalamnya sudah lagi tidak relevan dengan dinamika sosial itu sendiri.

Aktualisasi Prinsip nasionalitas yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria

Undang-Undang Pokok Agraria sebagai payung hukum normatif dalam hal hukum agraria dan pertanahan mengandung beberapa prinsip, baik yang disebutkan secara langsung dalam konstruksi pasal maupun yang terefleksikan secara tersirat dalam pasal-pasal dalam Undang-Undang tersebut, asas-asas ini sejatinya wajib untuk diaktualisasikan dalam segala aspek mengenai pertanahan dan agraria, yang sejatinya memiliki dua tujuan utama yakni mengaktualisasikan keadilan serta memberikan perlindungan.

Salah satu asas mendasar yang ada dalam Undang-Undang Pokok agraria adalah asas nasionalitas, yang termaktub dalam Pasal 9 ayat (1) pada dasarnya asas ini mengafirmasikan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan hukum yang absolut dengan Bumi, air serta ruang angkasa, dengan kata lain hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak absolut atas kesatuan agrarian.²⁴ Secara filosofis ketentuan dalam pasal tersebut adalah turunan daripada pasal 33 UUD NRI Tahun 1945. Pada dasarnya ketentuan mengenai ditutupnya kesempatan bagi warga negara asing untuk memiliki hak milik atas tanah dan properti di Indonesia adalah dilatarbelakangi oleh politik hukum agraria itu sendiri, Undang-Undang pokok agraria sejatinya adalah deformulasi kiblat hukum

agraria yang awalnya merupakan warisan kolonial melalui Agrarische Wet 1870 yang tentunya bercorak menjajah yang menjadikan tanah rakyat sebagai sebuah obyek untuk dimanfaatkan menjadi ke arah nasionalis yang lebih memberikan kesempatan kepada wafga negara indonesia untuk memperoleh kesejahteraan atas tanah airnya.²⁵

Dalam kajian historis ketentuan agraria buatan belanda yang sebelumnya telah disebutkan penulis banyak berimplikasikan kerugian bagia warga asli Indonesia yang mana tidak dapat menguasai tanah yang dimili secara sepenuhnya, selain itu ketentuan belanda tersebut juga lebih condong pada paradigma hegemoni asing yang dibuktikan dengan pemberian sewa untuk bidang tanah yang luas dengan harga yang relatif murah dalam jangka waktu yang lama, selan itu dalam ketentuan tersebut juga dinyatakan bahwa orang asing dapat memperoleh hak pakai langsung dari bumi putera.²⁶

Pada dasarnya ketentuan pasal 9 ayat (1) tersebut sejatinya adalah refleksitas pada semangat anti kolonialisme serta afirmasi kepada masyarakat Indonesia sendiri untuk dapat memperoleh manfaat secara maksimal atas sektor agraria yang ada di Indonesia, selain itu hal ini juga merupakan afirmasi bagi Warga Negara Indonesia untuk dapat berdikari atas tanah kelahirannya sendiri. Dan yang kemudian tidak kalah penting adalah pasal tersebut merupakan suatu bentuk proteksi sekor agraria indonesia dari adanya monopoli dan hegemoni asing yang berusaha memperoleh keuntungan di Indonesia

kembali politik agraria nasional. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 25(1), 27-41, hlm 31.

²⁶ Urip Santoso, (2006), *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hlm 27-29.

²⁴ La Ode Muhammad Muskur, L. O., & Susilo, H. (2023). Tinjauan Hukum Terhadap Prinsip Nasionalitas Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Kanturuna Wolio*, 4(1), hlm 51.

²⁵ Maladi, Y. (2013). Reforma agraria berparadigma Pancasila dalam penataan

sendiri. Sehingga secara konklusif dapat diperoleh sebuah premis bahwa lahirnya Undang-Undang Pokok Agraria beserta dengan asas dan prinsip yang ada di dalamnya adalah sebagai manifestasi pasal 33 UUD NRI Tahun 1945 serta nilai-nilai Pancasila.

Sejatinya sumber utama dari keberlakuan dan paradigma asas nasionalitas adalah hukum adat, di dalam hukum adat sendiri telah diatur afirmasi mengenai diferensiasi antara penguasaan tanah oleh masyarakat adat sendiri dan oleh orang diluar kerangka hukum masyarakat adat, hal ini sejatinya berfilosofis untuk memberikan proteksi tanah milik masyarakat adat dari adanya hegemoni pihak-pihak yang ingin memperoleh keuntungan secara pragmatis.²⁷ Sehingga dapat penulis simpulkan bahwa paradigma keberadaan asas nasionalitas dalam sektor agraria selain bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap warga negara Indonesia juga untuk membedakan secara mendasar keuntungan implikatif yang diperoleh oleh seseorang berdasarkan kewarganegaraan yang dimilikinya, sehingga dapat disebut pula asas nasionalitas ini sebagai asas supremasi kewarganegaraan.

Dalam lapangan praktik sejatinya menurut penulis asas nasionalitas ini telah terakselerasi dengan baik namun, sebagaimana yang telah diuraikan penulis, bahwa terdapat beberapa praktik pragmatis yang berupa penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum tersebut dilakukan dengan berbagai siasat dan modus operandi untuk menghindari ketentuan dalam pasal 9 ayat (1) UUPA. Salah satu modus

operandi dari penyelundupan hukum dalam aspek penguasaan tanah adalah sebagaimana yang terefleksikan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS tertanggal 1 Februari 2016, yang secara mendasar terdapat hubungan kontraktual antara WNI dan WNA berupa sewa menyewa suatu properti, yang mana WNI sebagai pihak yang menyewakan dan WNA sebagai pihak penyewa. Namun permasalahan yang terjadi adalah sewa menyewa tersebut memiliki jangka waktu yang tidak masuk akal yakni selama 100 tahun.²⁸ Meskipun dalam ketentuan Undang-Undang secara normatif tidak terdapat ketentuan yang membatasi jangka waktu perjanjian sewa-menyewa, namun tentu secara realitas tidak mungkin sewa-menyewa dilakukan hingga 100 tahun maka lantas kemudian dapat disimpulkan bahwa dalam hubungan kontraktual tersebut telah terjadi pemufakatan untuk dapat memberikan penguasaan properti kepada warga negara asing.

Modus operandi dari penyelundupan hukum yang lain adalah warga negara asing menggunakan nama warga negara Indonesia untuk membeli sebuah properti namun dengan jalan meminjam warga lokal, lantas kemudian di skenarioikan bahwa seolah-olah warga lokal tersebut memiliki hutang kepada warga negara asing dengan jumlah tertentu dan menjadikan, tanah tersebut tadi dibebani hak tanggungan,²⁹ sehingga sudah tentu skenario lanjutan dari fenomena tersebut adalah seolah-olah warga lokal tidak dapat membayar hutang tersebut dan tanah sebagai hak tanggungan haruslah dieksekusi.

²⁷ Haq, W. A., Adhim, N., & Wisnaeni, F. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Asas Nasionalitas Dalam Hukum Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015). *Diponegoro Law Journal*, 7(4), 465-479, hlm 470.

²⁸ Pemayun, C. I. R. D., & Sarjana, I. M. (2021). *Tanggung Jawab Notaris Terkait Penyelundupan Hukum Dalam Hal Perjanjian Nominee, Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, hlm 144.

²⁹ Octavianus, E. *Op. Cit*, hlm 39.

Keberlakuan Prinsip Ketertiban Umum dalam Penyelundupan Hukum pada Aspek Penguasaan Properti

Sebagaimana yang telah dipaparkan di atas bahwa hak milik atas tanah oleh WNA secara hukum di Indonesia tidak diperbolehkan sebagaimana yang ditegaskan di dalam pasal 9 ayat (1) UUPA, akan tetapi sudah secara naluri sifat manusia untuk menemukan cara agar bisa dapat mencapai tujuannya yang dalam konteks kepemilikan tanah dilakukan melalui perjanjian *nominee* antara WNA dengan WNI, tindakan hal seperti ini merupakan bentuk penyelundupan hukum, yang mana di dalam lingkup HPI dikenal sebuah prinsip yaitu ketertiban umum (*public order*) yang memberikan hak kepada hakim untuk mengesampingkan hukum asing apabila melanggar kepentingan nasional sehingga perjanjian *nominee* yang dilakukan tersebut dapat menjadi tidak sah.

Apa sebetulnya prinsip ketertiban umum dalam HPI? ditinjau dari segi etimologisnya, ketertiban umum sendiri berasal dari bahasa Belanda yaitu *Openbare Orde* adapun dari bahasa Perancis yakni *Ordre Public*, sedangkan negara Anglo Saxon menyebutnya Public Policy. Martin Wolff berpendapat bahwa ketertiban umum merupakan suatu pengecualin untuk mengesampingkan hukum asing. Adapun, Kollwijn dalam disertasinya menyatakan bahwa kriteria dari ketertiban umum hanya dapat dimaknai oleh hakim terkait apa saja yang bertentangan dengan ketertiban umum dan kepentingan umum.³⁰ Kegel, yang merupakan seorang sarjana HPI asal Jerman memberikan defini bahwa ketertiban umum ini merupakan

suatu batasan pada bagian yang pantang untuk diusik (*untouchable part*) dari tatanan hukum nasional, hal ini sebagai perlindungan terhadap tata hukum nasional maka seorang hakim akan mengesampingkan ketentuan yang ada pada hukum asing karena apabila hal tersebut dibiarkan secara terus menerus akan mengusik hukum nasional.³¹ Sehingga dapat disimpulkan oleh penulis bahwa prinsip ketertiban ini merupakan suatu prinsip dalam HPI yang dapat dijadikan acuan untuk mengesampingkan hukum asing apabila bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam hukum nasional.

Prinsip ketertiban umum sesungguhnya lahir dari sebuah konsep bahwa suatu pengadilan merupakan bagian struktural dari negara yang berdaulat sehingga hakim wajib menjalankan hukum nasionalnya sendiri. Akan tetapi dengan lahirnya suatu hukum yang mengatur hubungan privat dalam konteks hubungan internasional yang dikenal dengan hukum perdata internasional ini memberikan keleluasaan hakim untuk menggunakan hukum asing dalam menangani suatu perkara yang melibatkan pihak asing, namun yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah, apakah hukum asing tersebut akan selalu diterapkan oleh hakim yang menangani perkara yang berkaitan dengan pihak asing yang seharusnya menjadi *lex causae* di dalam wilayah yurisdiksinya?. Di dalam HPI ternyata memberikan ruang kepada hakim untuk mengesampingkan pemberlakuan hukum asing di wilayah *lex fori*. Alasan tersebut salah satunya dapat disebabkan karena bertentangan dengan

³⁰ Imelda Onibala, Ketertiban Umum Dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional, Edisi Khusus, Vol.I/No.2/April-Juni /2013, hlm 123-130.

³¹ Esti Royani, (2007), *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional*, Yogyakarta: Zahir Publishing, hlm. 71.

prinsip ketertiban umum (*Public order*)³². Ketertiban umum menjadi hal fundamental dalam HPI karena memberikan batasan dapat diberlakukannya hukum asing apabila dianggap hukum asing tersebut berpotensi atau berlawanan dengan kepentingan nasional suatu negara.³³

Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama sebagai perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdato pada prinsipnya mengacu pada jenis perjanjian tanpa nama yang tidak diatur secara tegas di dalam KUHPerdato, akan tetapi pada perjanjian *nominee* ini dimana pihak WNA melakukan perjanjian dengan WNI dengan jalan meminjam nama WNI dalam melakukan transaksi jual beli tanah yang ada di wilayah Indonesia, sehingga apabila mengacu secara yuridis formal maka dari tindakan tersebut terlihat tidak menyalahi aturan.³⁴ Namun perlunya ditinjau lebih dalam lagi terhadap ketentuan yang ada di dalam hukum nasional, yang mana di Indonesia pengakuan terhadap hak milik atas tanah oleh WNA tidak diperbolehkan, hal tersebut secara tegas diatur di dalam pasal 9 ayat (1) UUPA.

Apabila mengacu pada prinsip ketertiban umum tersebut, perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh WNA dengan WNI untuk menjadikan tanah sebagai hak milik WNA maka secara hukum merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan prinsip ketertiban umum. Walaupun di dalam sistem hukum perdata memang dikenal asas *freedom of contract* yang memberikan kebebasan para pihak dalam menentukan isi perjanjian akan tetapi di dalam hukum perdata nasional Indonesia juga

ditetapkan batasan-batasan tentang sahnya perjanjian atau tidak. Hal tersebut diatur di dalam pasal 1320 KUHPerdato dijelaskan terkait sahnya perjanjian yang salah satunya yakni objek dalam perjanjian itu haruslah sesuatu yang tidak terlarang, yang mana lebih lanjut pada 1337 KUHPerdato menyatakan bahwa sesuatu dikatakan terlarang apabila hal tersebut dilarang di dalam undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Sehingga apabila dikaitkan dengan prinsip ketertiban umum yang ada di dalam HPI, penyelundupan hukum yang dilakukan oleh WNA untuk mendapatkan hak milik atas tanah melalui perjanjian *nominee* tersebut telah melanggar prinsip ketertiban umum, yang mana dalam hal ini hakim dapat mengesampingkan kepentingan hukum pihak asing karena sedari awal perjanjian yang dibuat tersebut telah bertentangan dengan hukum nasional yang ada.

Di dalam rancangan undang-undang HPI tepatnya pada pasal 3 sesungguhnya telah dicantumkan yang menyebutkan bahwa kaidah hukum asing yang harusnya diterapkan menurut ketentuan HPI namun bisa dikesampingkan bila bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Proyeksi Pembatalan Perjanjian Pinjam Nama dalam Aspek Penguasaan Properti

Seperti yang telah dipaparkan penulis di atas bahwa perjanjian *nominee* ini merupakan perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdato atau disebut juga sebagai perjanjian tanpa nama. Sehingga keberadaan perjanjian ini di antara para

³² Hardjowahono Bayu, (2006), *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional Buku Kesatu*, hlm 122.

³³ Sudargo Gautama, (1997), *Pengantar Hukum Perdata Internasional*

Indonesia, Bandung: Binacipta, 1977, hlm. 12-24

³⁴ *Op. Cit*, hlm 27-36.

pihak biasanya hanya mengacu pada asas kebebasan berkontrak atau asas *freedom of contract* yang mana para pihak dalam hal ini adalah WNA dan WNI bebas mengaur isi perjanjian tersebut. Namun, sebagaimana yang telah dipaparkan pada bagian sebelumnya bahwa dalam menentukan klausul perjanjian terdapat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian tersebut bisa dikatakan sah secara hukum. Dimana pada perjanjian *nominee* ini pada faktanya tidak memenuhi syarat terakhir mengenai syarat perjanjian yang ada di dalam pasal 13320 KUHPer yaitu sebab yang halal. Dimana di dalam perjanjian apabila tidak memenuhi syarat objektif tersebut maka perjanjian dianggap telah batal demi hukum. Lebih jauh lagi di dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta menyatakan bahwa suatu perjanjian dilakukan dengan itikad baik antar para pihak, hal ini bertentangan dengan perjanjian *nominee* yang memang dilakukannya perjanjian ini untuk melakukan upaya penyelundupan hukum.

Dalam Pasal 26 ayat (2) UU Agraria menyatakan bahwa jual beli suatu barang, penukaran, hibah, hibah karena wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak secara langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada bukan warga negara yang bukan warga negara, warga negara Indonesia di luar negeri, menjadi warga negara atau menjadi milik badan hukum, kecuali Pemerintah tidak memberikannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 21 dan ayat (2), batal karena hukum dan tanah kembali menjadi milik negara, asalkan dan orang lain yang meneruskannya, dan pembayaran apa pun yang diterima oleh Pemilik

tidak dapat dikembalikan. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* yang dibuat oleh para pihak menjadi batal dan tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan kembali menjadi milik negara³⁵.

Lantas bagaimana perkara ini di hadapan hukum? salah satu kasus yang pernah terjadi yaitu kasus pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 796/Pdt.G /2012/ PN.Dps tertanggal 17 Oktober 2013 yang diperkuat dengan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 12/PDT/2014 /PT.DPS tertanggal 23 April 2014, dimana pengadilan memutuskan bahwa perjanjian yang dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung mengalihkan hak milik atas tanah dari WNI kepada WNA adalah batal demi hukum. Hal tersebut mengandung konsekuensi bahwa perbuatan-perbuatan hukum tersebut dari awal memang tidak pernah ada, sehingga secara yuridis mengukuhkan pemilikan WNI atas tanah hak milik yang menjadi obyek perjanjian *nominee* tersebut.³⁶ Sedangkan pada kasus Putusan MA No 321 K/Pdt/2017, pengadilan memerintahkan agar tanah yang disengketakan untuk dilelang dan hasil pelelangan tanah tersebut diserahkan kepada para Penggugat. Hal ini disebabkan karena para penggugat tidak termasuk sebagai nominant secara de jure maupun de facto oleh karena penggugat hanya melakukan investasi terhadap pembelian tanah tersebut.³⁷ Sehingga dapat dikatakan bahwa perjanjian *nominee* di Indonesia sampai saat ini belum diakui karena mengacu pada Undang-Undang pertanahan di Indonesia yaitu UU Pokok Agraria menekankan bahwa hak milik atas tanah hanya berlaku untuk orang Indonesia itu sendiri demi melindungi kepentingan agraria di Indonesia.

³⁵ Anggi Dwita Clara, *Ett all.* (2024), Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah WNA dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional: *Jurnal*

Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial Volume 1, Nomor 6, Januari 2024, Halaman 222-230.

³⁶*Ibid*, hlm 74.

³⁷ *Ibid*.



Dengan tidak dikenalnya perjanjian *nominee* ini dalam sistem hukum Indonesia, terutama dalam konteks hukum perjanjian, perjanjian *nominee* sepenuhnya tidak diakui, dan tidak terdapat regulasi yang spesifik dan tegas terkait hal tersebut. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa perjanjian *nominee* memiliki definisi kosong atau norma kosong, karena tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara eksplisit, dan praktik ini dapat dianggap sebagai penyelundupan hukum. Perjanjian pinjam nama *nominee*, sebagai bentuk penyelundupan hukum, melanggar ketentuan hukum perjanjian, terutama mengenai persyaratan objektif kevalidan perjanjian, yaitu penyebab halal, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pelanggaran terhadap persyaratan objektif tersebut berakibat pada batalnya perjanjian *nominee* terkait hak atas tanah menurut hukum.³⁸

KESIMPULAN

Praktik perjanjian pinjam nama antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing telah banyak terjadi, telah jelas adanya bahwa praktik-praktik yang dilakukan dalam hubungan kontraktual tersebut merupakan suatu bentuk siasat untuk menghindari prinsip nasionalitas yang terefleksikan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga secara mendasar hal ini berimplikasi pada sebuah konklusi bahwa perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* tersebut merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum merupakan suatu bentuk praktik sekaligus dinamika negatif dalam paradigma hukum hal ini karena praktik tersebut dapat mengancam marwah hukum, negara

sekaligus menjadi sebuah presedent buruk kedepannya dalam aspek privat, perjanjian sebagaimana yang disebut sebelumnya juga telah jelas adanya bertentangan dengan asas nasionalitas yang secara filosofis memiliki kedudukan untuk memberikan perlindungan atas aspek agraria Indonesia dari hegemoni dan monopoli pihak asing yang secara mendasar bertujuan untuk memperoleh keuntungan secara pragmatis, asas tersebut juga sekaligus merupakan suatu bentuk anti kolonialisme atas dasar perubahan rezim Undang-Undang agraria. Praktik penyelundupan ini sejatinya disebabkan oleh norma hukum agraria yang memang sudah tidak relevan dengan dinamika hukum saat ini sehingga sangat perlu untuk dilakukan revisi, atau permasalahan tersebut juga dapat diakomodir melalui pengesahan Undang-Undang tentang Hukum Perdata Internasional.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Achmad Rubaie. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia: Malang.
- Ari Purwadi, (2016), *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Surabaya: Pusat Pengkajian Hukum dan Pengembangan FH Universitas Wijaya Kusuma.
- Bachsan Mustafa, (1998), *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, Ramadja Karya: Bandung.
- Bayu Seto Hardjowahono. (2006). *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- E.Saefullah Wiradipradja. (2015). *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan*

³⁸ Andi Saputra dan Amad Sudiro, (2023), Implikasi Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dan Warga

Negara Indonesia dalam Kepemilikan Tanah, *UNES Law Review*: Vol. 6, No. 2, Desember 2023, hlm. 6139-6147

- Penulisan Karya Ilmiah Hukum*,
Keni Media: Bandung.
- Esti Royani. (2007). *Buku Ajar Hukum Perdata Internasional*, Yogyakarta: Zahir Publishing.
- Gunawan Widjaja, (2013), “*Pentingnya Pengaturan Trust dalam Institusi di luar Pasar Modal*”, Ed.18, Buletin Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal, Jakarta.
- Hardjowahono Bayu. (2006). *Dasar-Dasar Hukum Perdata Internasional Buku Kesatu*.
- Maria S. W. Sumardjono. (2001). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* Jakarta: Kompas.
- Maria Sumardjono. (2007). *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Besrta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas Gramedia.
- Muhaimin, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Mataram: Mataram University Press.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar: Yogyakarta.
- Sudargo Gautama. (1997). *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Bandung: Binacipta, 1977.
- Sudargo Gautama. (1998). *Hukum Perdata Internasional Indonesia*, Bandung: PT Alumni.
- Urip Santoso. (2006). *Hukum Agraria dan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Yulia. (2016). *Hukum Perdata Internasional*, Lhoksemawe: Unimal Press.
- Jurnal:**
- Andi Saputra dan Amad Sudiro, (2023), Implikasi Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam Kepemilikan Tanah, *UNES Law Review*: Vol. 6, No. 2, Desember 2023.
- Anggi Dwita Clara, *Ett all*. (2004), Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah WNA dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional: *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* Volume 1, Nomor 6, Januari 2024.
- Aprilla, A. P., Permadi, I., & Effendi, L. (2018). Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia. *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 15–21.
- Firmansjah, S. (2024). Analisis terhadap Penyelundupan Hukum dalam Perjanjian dan Irisannya dengan Penyalahgunaan Keadaan dan Perbuatan Melawan Hukum. *Perspektif Administrasi Publik dan hukum*, 1(4), 34-48.
- Haq, W. A., Adhim, N., & Wisnaeni, F. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Asas Nasionalitas Dalam Hukum Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 69/PUU-XIII/2015). *Diponegoro Law Journal*, 7(4), 465-479.
- 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.

- Imelda Onibala, Ketertiban Umum Dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional, Edisi Khusus, Vol.I/No.2/April-Juni /2013.
- Jastrawan, I. D. A. D., Dharma, D. A., & Suyatna, I. N. (2019). Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7(7), 1-13.
- Karyati, S. (2022). Desain Penguatan Pelaksanaan Fungsi Legislasi Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia Menuju Pembaharuan Hukum Nasional. *Ganec Swara*, 16(2), 1584- 1590.
- La Ode Muhammad Muskur, L. O., & Susilo, H. (2023). Tinjauan Hukum Terhadap Prinsip Nasionalitas Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum Katuruna Wolio*, 4(1).
- Maladi, Y. (2013). Reforma agraria berparadigma Pancasila dalam penataan kembali politik agraria nasional. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 25(1), 27-41.
- Maryam, S., & Brawijaya, A. (2023). Penyelundupan Hukum Investasi Asing Langsung Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Living Law*, 15(2), 157-165.

