
Kedudukan Hukum *Beneficial Ownership* dalam Perjanjian Pinjam Nama Atas Hak Milik Tanah oleh Warga Negara Asing (Studi Putusan Mahkamah Agung 4223 K/Pdt/2022)

Rizal Ananda Gibran* , Citraresmi Widoretno Putri

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta, Indonesia

Email: 2210611012@mahasiswa.upnvj.ac.id*, citraresmikimifira@upnvj.ac.id

Abstrak:

Perjanjian pinjam nama atas Hak Milik tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) merupakan praktik yang sering digunakan untuk menghindari pembatasan subjek hak dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Praktik ini menimbulkan ketegangan antara asas nasionalitas, kebebasan berkontrak, dan kepastian hukum, terutama ketika WNA bertindak sebagai pemilik manfaat (*beneficial owner*) melalui rangkaian akta yang secara substansi mengalihkan penguasaan tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan perjanjian pinjam nama, kedudukan hukum *beneficial ownership* dalam sistem pertanahan nasional, serta pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan 4223 K/Pdt/2022. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian dengan *causa* terlarang karena bertentangan dengan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA serta tidak memenuhi syarat objektif perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. *Beneficial ownership* tidak memiliki kedudukan hukum dalam pertanahan karena sistem hukum tanah Indonesia bersifat monistik dan hanya mengakui pemilik yang tercantum dalam sertifikat. Putusan Mahkamah Agung menegaskan bahwa pendanaan oleh WNA tidak menimbulkan hak apapun atas Hak Milik dan menyatakan seluruh rangkaian perjanjian nominee batal demi hukum sejak awal.

Kata kunci: Nominee Agreement, Beneficial Ownership, Hak Milik, WNA, Causa Terlarang, UUPA

Abstract:

The use of nominee agreements by foreign nationals (WNA) to obtain control over land with freehold title (Hak Milik) has become a recurring practice aimed at circumventing the strict nationality requirements under Indonesia's Basic Agrarian Law (UUPA). This practice generates fundamental tension between the principle of nationality, freedom of contract, and legal certainty, particularly when foreign nationals act as beneficial owners through a series of civil documents intended to transfer substantive control over land. This study examines the legal validity of nominee agreements, the legal status of beneficial ownership within Indonesia's agrarian system, and the judicial reasoning of the Supreme Court in Decision No. 4223 K/Pdt/2022. This research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case approaches. The findings show that nominee agreements constitute contracts with an unlawful causa because they violate Articles 21 and 26(2) of the UUPA and fail to meet the objective validity requirements under Article 1320 of the Civil Code. Beneficial ownership has no legal standing in the context of land rights, as Indonesia adheres to a monistic land law system that recognizes only the holder listed on the land certificate. The Supreme Court confirms that funding by a foreign national does not create any rights over Hak Milik and declares the nominee scheme null and void from the outset.

Keywords: *Nominee Agreement, Beneficial Ownership, Freehold Title, Foreign Nationals, Unlawful Causa, Agrarian Law.*

Corresponding: Rizal Ananda Gibran



PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan sosial, ekonomi, politik, dan budaya suatu bangsa. Dalam konteks negara hukum, tanah tidak hanya dipahami sebagai objek kepemilikan, tetapi juga sebagai simbol kedaulatan dan instrumen kesejahteraan rakyat. Sebagai sumber daya alam yang terbatas, tanah berfungsi mewujudkan kemakmuran bersama sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dengan demikian, penguasaan tanah di Indonesia tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab negara untuk mengatur dan mengawasi penggunaannya secara adil, proporsional, dan berkelanjutan.

Landasan pengaturan tersebut dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi tonggak pembaruan hukum agraria nasional. Pasal 1 UUPA menegaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah milik bangsa Indonesia dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Salah satu ketentuan fundamentalnya, yaitu Pasal 21 ayat (1), menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Ketentuan ini merupakan perwujudan asas nasionalitas yang bertujuan menjaga kedaulatan agraria sekaligus melindungi sumber daya tanah dari penguasaan asing.

Namun dalam perkembangan ekonomi global dan meningkatnya minat investasi asing, muncul berbagai bentuk penguasaan tanah yang tidak selalu sejalan dengan ketentuan hukum nasional. Salah satu bentuk yang sering menimbulkan perdebatan hukum adalah perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*), di mana seorang WNI digunakan sebagai pemegang hak formal atas tanah, sedangkan penguasaan dan manfaat ekonominya berada di tangan Warga Negara Asing (WNA) sebagai *beneficial owner*. Ridhogusti dan Kurniati (2024) menjelaskan bahwa *nominee agreement* sering digunakan untuk menghindari larangan kepemilikan tanah oleh WNA, dengan cara mencatat hak milik atas nama WNI sebagai perantara administratif. Fenomena ini memunculkan persoalan hukum, sebab di satu sisi perjanjian tersebut tampak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), namun di sisi lain menimbulkan diskursus hukum mengenai relevansinya terhadap prinsip nasionalitas dalam UUPA (Kirani et al., 2024).

Praktik *beneficial ownership* dalam konteks pertanahan juga memperlihatkan adanya ketegangan antara legalitas formal dan substansi hukum. Dalam banyak kasus, tanah secara administratif terdaftar atas nama WNI, tetapi seluruh pembiayaan dan manfaat ekonominya berasal dari pihak asing. Kondisi ini menimbulkan dualisme antara kepemilikan formal dan kepemilikan manfaat, yang berpotensi mengaburkan prinsip nasionalitas dalam hukum agraria Indonesia. Fenomena tersebut dalam sejumlah kajian dipandang sebagai bentuk penyelundupan hukum (*abuse of law*), yakni penggunaan instrumen hukum perdata untuk tujuan yang *berpotensi bertentangan* dengan ketentuan undang-undang. Meski demikian, pandangan tersebut masih menimbulkan perdebatan mengenai batas kedudukan hukum yang terbentuk antara pemilik formal dan pemilik manfaat.

Kelemahan sistem administrasi pertanahan turut memperluas ruang bagi munculnya praktik semacam ini. Prakoso et al (2024) menyoroti bahwa sistem pendaftaran tanah di Indonesia masih menghadapi kendala dalam integrasi data kepemilikan, pengawasan terhadap perubahan hak, serta keterbatasan sistem identifikasi terhadap hubungan kepemilikan manfaat. Lemahnya pengawasan tersebut menyebabkan praktik *pinjam nama* sulit terdeteksi dalam sistem hukum positif, akibatnya menimbulkan potensi ketidakpastian hukum mengenai siapa yang sesungguhnya berhak atas tanah tersebut.

Perkembangan hukum modern kemudian memperkenalkan konsep *beneficial ownership* sebagai upaya untuk mengenali siapa pihak yang sesungguhnya menikmati manfaat ekonomi dari suatu aset, terlepas dari siapa yang terdaftar secara formal sebagai pemiliknya. Pengaturan *beneficial ownership* di Indonesia baru diterapkan dalam sektor korporasi melalui Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018, sementara dalam bidang pertanahan konsep ini belum diakomodasi secara eksplisit. Kondisi tersebut menunjukkan adanya kekosongan pengaturan (*legal vacuum*) yang berpotensi menimbulkan ketidaksesuaian antara praktik dan kerangka hukum yang berlaku (Safatiara & Putri, 2024).

Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 memperlihatkan praktik penggunaan perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh warga negara asing (WNA). Perkara tersebut melibatkan dua warga negara asing, David John Lock dan Ann Lilian Lock, sebagai penggugat, melawan Anak Agung Gede Oka Yuliartha, seorang Warga Negara Indonesia, sebagai tergugat. Sengketa ini berkaitan dengan dua bidang tanah dan bangunan di Ubud, Bali, yang secara administratif terdaftar atas nama tergugat, namun seluruh dana pembelian dan pembangunan berasal dari para penggugat melalui sejumlah akta *nominee*. Perkara ini menarik perhatian karena menyoroti hubungan hukum antara pemegang hak formal dan pihak yang bertindak sebagai pemilik manfaat, serta memperlihatkan bagaimana praktik *beneficial ownership* dapat muncul dalam konteks hukum pertanahan Indonesia. Di sisi lain, perkara ini menunjukkan adanya titik temu antara hukum agraria dan hukum perdata, khususnya terkait pemaknaan unsur “sebab yang halal” dalam Pasal 1320 KUHPperdata dan asas nasionalitas dalam UUPA. Oleh sebab itu, perkara ini menjadi relevan sebagai bahan analisis akademik untuk memahami sejauh mana sistem hukum nasional mampu merespons praktik kepemilikan tidak langsung oleh WNA dalam kerangka perlindungan hukum agraria.

Berbagai penelitian terdahulu menemukan bahwa skema pinjam nama kerap dipandang bertentangan dengan asas nasionalitas dalam UUPA dan dikaitkan dengan ketidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPperdata dan dipandang berpotensi berujung pada pembatalan serta pemulihan objek sengketa. Analisis perkara di Denpasar menegaskan praktik tersebut sebagai penyelundupan hukum yang tidak memberi perlindungan maupun kepastian bagi para pihak (Putri, 2024). Dari perspektif Hukum Perdata Internasional, perjanjian pinjam nama dinilai bertentangan dengan ketertiban umum sehingga tidak layak diakui lintas yurisdiksi dan mempersempit peluang legitimasi pemilik manfaat asing atas Hak Milik (Clara et al., 2024). Pada ranah kenotariatan, pembuatan akta yang memfasilitasi pengaturan pemilik manfaat bagi warga negara asing berpotensi menimbulkan pertanggungjawaban karena substansi akta berlawanan dengan hukum positif dan tidak menciptakan kepastian bagi para pihak (Khoirunnisa & Jaelani, 2023). Akta pinjam nama juga tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan yang sah dan cenderung meningkatkan risiko sengketa dalam praktik jual beli tanah yang melibatkan pihak asing (Irawan et al., 2024). Sejalan dengan keseluruhan temuan tersebut, kajian lain menunjukkan bahwa skema pinjam nama dipahami

sebagai bentuk penyelundupan hukum yang secara konsisten ditolak oleh hukum agraria nasional sehingga tidak menghadirkan perlindungan maupun kepastian dan pada akhirnya berujung pada pembatalan. Kesimpulan ini turut ditegaskan oleh telaah yang mengumpulkan penguatan doktrinal dan praktik peradilan yang menolak pengakuan terhadap pengaturan pemilik manfaat bagi warga negara asing atas Hak Milik tanah di Indonesia (Sudhuri, 2025). Dengan mempertimbangkan keseluruhan temuan tersebut, penelitian ini memusatkan perhatian pada kedudukan konsep *beneficial ownership* serta implikasinya terhadap kepastian hukum dan perlindungan para pihak dalam praktik pertanahan di Indonesia.

Meskipun kajian terdahulu telah memberikan pemahaman komprehensif mengenai ketidaksahan perjanjian nominee, penelitian ini mengidentifikasi empat kesenjangan utama yang perlu dijawab. Pertama, belum adanya analisis mendalam mengenai kedudukan konseptual beneficial ownership sebagai konstruksi hukum modern yang memisahkan pemilik legal dan pemilik manfaat, serta kesesuaiannya dengan sistem agraria Indonesia yang monistik. Kedua, penelitian sebelumnya cenderung berfokus pada aspek formal dan administratif, tanpa mengeksplorasi dimensi causa atau dasar filosofis keabsahan perjanjian dalam menilai pelanggaran norma imperatif agraria. Ketiga, terdapat kesenjangan antara adopsi konsep beneficial ownership dalam instrumen internasional dan konteks korporasi Indonesia dengan ketiadaan regulasi eksplisit dalam hukum pertanahan, memunculkan pertanyaan tentang penerapannya tanpa mengganggu prinsip nasionalitas. Keempat, Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 yang menegaskan asas nasionalitas dan menolak konstruksi beneficial ownership atas Hak Milik, belum dianalisis secara komprehensif dalam literatur akademik. Oleh karena itu, penelitian ini berfokus pada kedudukan konsep beneficial ownership dan implikasinya terhadap kepastian hukum, dengan menganalisis secara kritis posisinya sebagai konsep hukum modern, mengintegrasikan kajian causa, serta mendalami pertimbangan hukum putusan Mahkamah Agung tersebut sebagai preseden penting.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa fenomena *beneficial ownership* dalam perjanjian *pinjam nama* atas hak milik tanah menimbulkan ketegangan antara asas nasionalitas, prinsip kepastian hukum, dan realitas ekonomi global. Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis secara komprehensif kedudukan hukum *beneficial ownership* dalam perjanjian *pinjam nama* atas hak milik tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia. Fokus analisis diarahkan pada penilaian keabsahan perjanjian pinjam nama tersebut dalam perspektif hukum agraria dan hukum perdata, penentuan kedudukan hukum *beneficial ownership* dalam sistem pertanahan nasional, serta penelaahan pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022 sebagai preseden penting bagi perlindungan kedaulatan agraria di tengah arus globalisasi ekonomi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif (yuridis normatif) yang berfokus pada kajian norma, asas, dan doktrin hukum dalam peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan. Dalam metode ini, hukum dipahami sebagai sistem norma tertulis (*law in books*) yang menjadi dasar penilaian terhadap keabsahan suatu tindakan hukum. Penelitian ini bersifat doktrinal dan menggunakan studi kepustakaan sebagai sumber data utama. Menurut Nurhayati et al (2021) serta Yanova et al (2023), penelitian hukum normatif berfokus pada analisis terhadap kaidah dan prinsip hukum guna menemukan solusi atas permasalahan hukum secara sistematis.

Penelitian ini menggunakan tiga pendekatan penelitian hukum yang saling melengkapi, yaitu: (1) pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah UUPA khususnya Pasal 21

dan Pasal 26 ayat (2), Pasal 1320, 1335, 1337, dan 1338 KUHPerdata, Perpres Nomor 13 Tahun 2018, serta SEMA Nomor 10 Tahun 2020; (2) pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memahami konstruksi teoritis beneficial ownership berdasarkan literatur hukum perdata dan agraria serta instrumen internasional seperti FATF dan UNCAC, sekaligus menganalisis teori *causa* berdasarkan pandangan Subekti (1984), Badruzaman (2006), dan Sudikno Mertokusumo (2001); serta (3) pendekatan kasus (*case approach*) melalui analisis mendalam terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 beserta putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 149/PDT/2021/PT.DPS. Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer seperti UUD 1945, UUPA, KUHPerdata, Perpres 13/2018, dan putusan-putusan pengadilan; bahan hukum sekunder seperti literatur karya Boedi Harsono (2003), Subekti (1984), Badruzaman (2006), Sudikno Mertokusumo (2001), serta artikel jurnal dari Ridhogusti & Kurniati (2024), Clara et al. (2024), Kirani et al. (2024), Putri (2024), Sudhuri (2024), dan Darmawan et al. (2024); serta bahan hukum tersier seperti kamus dan ensiklopedia hukum.

Data diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Analisis data dilakukan secara kualitatif melalui metode *content analysis* dan penalaran deduktif, yakni dari prinsip hukum umum menuju kesimpulan khusus mengenai kedudukan *beneficial ownership* dalam sistem hukum agraria Indonesia. Dengan metode ini, diharapkan penelitian dapat memberikan analisis hukum yang komprehensif serta menghasilkan interpretasi yang konsisten dengan prinsip-prinsip hukum nasional yang berlaku.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Hukum Perjanjian Pinjam Nama atas Hak Milik Tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) merupakan bentuk konstruksi perdata yang berkembang dari praktik hubungan privat, di mana pencatatan kepemilikan suatu aset secara hukum ditempatkan pada satu pihak, sementara pihak lain tetap memegang kendali substantif serta memperoleh manfaat ekonomis dari aset tersebut. Legawa dan Krisna Yanti (2025) menyebut pola ini sebagai mekanisme yang memungkinkan seseorang bertindak sebagai pemilik nominal (*title holder*), sedangkan pihak yang memberikan dana atau berkepentingan secara nyata tetap menikmati penguasaan dan keuntungan atas objek tersebut. Dalam praktik, hubungan hukum ini biasanya dikonstruksi melalui berbagai dokumen seperti surat kuasa, pernyataan penguasaan, pengakuan utang, ataupun bentuk perjanjian lain yang berdiri secara formal namun saling berkaitan secara substansial untuk mencerminkan pembagian peran antara pemilik nama dan pemilik manfaat. Karena pengaturan mengenai *nominee agreement* tidak diatur secara eksplisit dalam sistem *civil law* Indonesia, keberadaannya hanya dapat dipahami melalui asas kebebasan berkontrak. Meskipun demikian, asas tersebut tetap dibatasi oleh ketentuan syarat sah perjanjian, akibatnya tujuan serta isi hubungan hukum dalam *nominee agreement* harus diuji berdasarkan *causa* hukum dan kesesuaiannya dengan norma-norma yang berlaku.

Berbeda dari sebagian besar penelitian terdahulu yang hanya menelaah keabsahan *nominee agreement* dari aspek formal pembuatan akta, penelitian ini menyoroti persoalan tersebut dari sudut “*causa hukum*” atau sebab sahnya perjanjian sebagai parameter keabsahan hukum dalam sistem hukum perdata dan agraria Indonesia. Pendekatan ini penting karena memberikan sudut pandang baru mengenai hubungan antara asas nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata, dua sistem hukum yang kerap saling bertemu.

Hukum agraria Indonesia berpijak pada asas nasionalitas yang menempatkan tanah sebagai sumber daya strategis dan simbol kedaulatan negara. Konstitusi melalui Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip ini menjadi

dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menetapkan hak milik sebagai hak terkuat dan terpenuh, tetapi secara tegas hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 ayat (1). Selanjutnya, Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa setiap perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing adalah dilarang dan batal demi hukum. Dengan demikian, struktur hukum agraria Indonesia tidak hanya mengatur hubungan kepemilikan tanah secara administratif, tetapi juga membatasi subjek hukum yang dapat memegang hak milik demi menjaga asas nasionalitas dan mencegah penguasaan sumber daya oleh pihak asing. Konstruksi larangan tersebut menunjukkan bahwa undang-undang tidak hanya ingin mengatur siapa yang dapat menjadi pemegang hak, tetapi juga secara tegas mencegah segala bentuk rekayasa hukum yang dapat mengaburkan prinsip nasionalitas. Norma-norma ini tidak semata-mata administratif, tetapi berfungsi sebagai instrumen perlindungan kepentingan publik yang bersifat imperatif dan tidak dapat dikesampingkan oleh perjanjian privat.

Dalam praktiknya, *nominee agreement* muncul sebagai bentuk perjanjian privat antara warga negara Indonesia (WNI) dan warga negara asing (WNA), di mana WNI bertindak sebagai pemegang nama dalam sertifikat hak milik, sedangkan WNA merupakan pihak yang sesungguhnya membiayai pembelian dan menguasai manfaat ekonomis atas tanah tersebut. Pola ini menciptakan dikotomi antara kepemilikan formal (*legal ownership*) dan kepemilikan manfaat (*beneficial ownership*). Kajian hukum oleh Putri (2024) dan Irawan et al (2024) menjelaskan bahwa skema ini sering digunakan sebagai sarana untuk menghindari larangan kepemilikan tanah oleh WNA, dan dengan demikian dikategorikan sebagai bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*). Ketika substansi perjanjian tersebut bertujuan mengelabui larangan dalam UUPA, maka seluruh perbuatannya tidak dapat dianggap sah. Perjanjian demikian bukanlah wujud kebebasan berkontrak yang sah, melainkan rekayasa hukum untuk menghindari norma imperatif. Dengan kata lain, praktik *nominee* tidak hanya menabrak asas nasionalitas, tetapi juga mengaburkan prinsip kepastian hukum yang menjadi fondasi hukum agraria nasional.

Secara konseptual, pertentangan antara tujuan perjanjian pinjam nama dengan norma agraria tersebut harus ditempatkan dalam bingkai syarat objektif sahnya perjanjian. Dengan demikian, penilaian keabsahan *nominee agreement* tidak dapat dilepaskan dari parameter *causa* hukum dalam hukum perdata. Menurut hukum perdata, keabsahan suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang mensyaratkan empat unsur sahnya perjanjian, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Unsur keempat menjadi kunci dalam menilai legalitas *nominee agreement*, karena perjanjian yang bertujuan menghindari larangan dalam Pasal 21 UUPA jelas mengandung sebab yang tidak halal. Pasal 1337 KUHPperdata mempertegas bahwa sebab yang terlarang adalah sebab yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, akibatnya perjanjian semacam itu batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Staatsblad* 1847 No. 23), asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPperdata hanya berlaku apabila perjanjian dibuat dengan memenuhi seluruh syarat sah, termasuk tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Subekti (1984) menegaskan bahwa sebab yang tidak halal meniadakan kekuatan mengikat suatu kontrak, karena suatu perikatan yang melanggar hukum kehilangan dasar keadilannya. Pandangan ini juga sejalan dengan Sudikno Mertokusumo (2001), yang menegaskan bahwa setiap perjanjian harus memiliki tujuan hukum yang sah, karena hukum tidak dapat melindungi kepentingan yang bertentangan dengan norma publik. Dengan demikian, dalam konteks perjanjian pinjam nama, kebebasan berkontrak tidak dapat dijadikan dasar pembenaran terhadap perjanjian yang substansinya melanggar norma larangan agraria.

Penelitian hukum terkini memperkuat argumentasi tersebut. Clara et al (2024) menyebutkan bahwa perjanjian pinjam nama yang melibatkan WNA telah melanggar asas nasionalitas dan dengan demikian tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian. Demikian pula, penelitian Sudhuri (2025)

menunjukkan bahwa setiap *nominee agreement* yang melibatkan tanah dengan hak milik WNI untuk kepentingan WNA harus dianggap batal demi hukum, sebab secara substansi bertentangan dengan Pasal 21 dan 26 UUPA. Dari sisi doktrin, pendapat para ahli hukum perdata seperti Subekti (1984) dan Badruzaman (2006) menegaskan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang tidak dapat melahirkan akibat hukum, karena hukum tidak dapat dijadikan alat untuk melegitimasi pelanggaran norma publik. Dengan demikian, gugurnya unsur “sebab yang halal” dalam perjanjian pinjam nama sudah cukup untuk meniadakan seluruh akibat hukumnya.

Lebih lanjut, berdasarkan hukum agraria sebagai *lex specialis*, larangan tersebut bersifat mutlak dan tidak dapat diakali oleh perjanjian privat apa pun. Hukum agraria Indonesia tidak mengenal pengakuan terhadap kepemilikan substantif oleh pihak asing atas hak milik, bahkan jika sertifikat secara formal tetap atas nama WNI. Posisi hukum agraria sebagai *lex specialis* menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang telah menetapkan batas substantif yang tegas dan tidak boleh dilampaui oleh konstruksi perdata. Karena itu, tidak ada ruang bagi perjanjian privat untuk mengesampingkan ketentuan imperatif yang dirancang untuk melindungi kepentingan publik. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa norma khusus mengesampingkan norma umum (*lex specialis derogat legi generali*), akibatnya perjanjian yang bertentangan dengan ketentuan UUPA tidak bisa memperoleh legitimasi hukum, walaupun secara formal memenuhi syarat-syarat perikatan menurut KUHPperdata. Dengan demikian, baik dari aspek hukum agraria maupun hukum perdata, perjanjian pinjam nama yang melibatkan WNA tidak dapat dianggap sah secara hukum dan bertentangan dengan prinsip nasionalitas serta asas kepastian hukum.

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pinjam nama atas hak milik tanah yang melibatkan warga negara asing merupakan perbuatan hukum yang tidak sah menurut sistem hukum Indonesia. Berdasarkan Pasal 1320 jo. 1337 KUHPperdata serta Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, perjanjian tersebut batal demi hukum karena mengandung sebab yang tidak halal dan bertentangan dengan asas nasionalitas hukum agraria. Dengan demikian, *nominee agreement* yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik kepada warga negara asing tidak dapat memperoleh legitimasi yuridis, sebab bertentangan dengan prinsip kedaulatan agraria dan kepastian hukum yang menjadi pilar utama sistem pertanahan Indonesia.

Kedudukan Hukum *Beneficial Ownership* dalam Sistem Pertanahan Nasional

Konsep *beneficial ownership* pada hakikatnya merupakan mekanisme identifikasi terhadap pihak yang sesungguhnya mengendalikan atau memperoleh manfaat akhir dari suatu aset. Dalam teori tata kelola modern, *beneficial ownership* dipahami melalui dua pendekatan utama: *ultimate control test*, yang menilai siapa pengendali keputusan strategis suatu badan hukum; dan *ultimate economic benefit test*, yang menelusuri siapa yang menerima keuntungan ekonomis dari aset tersebut. *Financial Action Task Force* (FATF) dan *United Nations Convention Against Corruption* (UNCAC) menjadikan *beneficial ownership* sebagai instrumen penting untuk mendorong transparansi, mengurangi penyalahgunaan struktur korporasi, dan menekan risiko penyelundupan aset. Di Indonesia, prinsip ini diakomodasi dalam Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018, yang secara khusus mengatur kewajiban pengungkapan pemilik manfaat bagi korporasi. Sebagaimana dicatat oleh Hamsah et al (2021), regulasi tersebut tidak mengatur pembentukan hak kebendaan, melainkan hanya berfungsi sebagai alat transparansi korporasi.

Dalam sistem pertanahan Indonesia, *beneficial ownership* tidak dapat disejajarkan sebagai bentuk hak atas tanah. UUPA membangun tatanan agraria dengan karakter monistik, akibatnya hak formal dan hak substantif berada dalam satu kesatuan hukum yang tidak dapat dipisahkan. Boedi Harsono (2003) menegaskan bahwa hak atas tanah bersifat konkret dan melekat langsung pada subjek hukum yang secara sah tercatat sebagai pemegang hak, bukan pada pihak yang hanya menikmati

manfaat ekonominya. Dengan demikian, pihak yang tidak tercantum sebagai pemegang hak dalam sertifikat tanah tidak dapat memperoleh kedudukan hukum terhadap tanah tersebut. Sejalan dengan itu, Subekti (1984) menekankan bahwa suatu perjanjian tidak dapat melahirkan akibat hukum apabila tujuan atau *causa*-nya bertentangan dengan perintah undang-undang.

Asas nasionalitas mempertegas tidak relevannya *beneficial ownership* sebagai dasar kepemilikan tanah. Pasal 21 UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki Hak Milik. Pasal 26 ayat (2) UUPA membatalkan setiap perjanjian yang memberikan penguasaan substantif kepada WNA meskipun bentuknya dilakukan melalui perantara. Badruzaman (2006) mengkualifikasikan pola demikian sebagai *fraus legis*, yaitu penggunaan instrumen hukum perdata untuk menghindari larangan yang bersifat imperatif. Dengan demikian, *beneficial ownership* tidak dapat digunakan sebagai konstruksi yuridis untuk memberikan akses kepemilikan atau penguasaan tanah kepada pihak asing, baik secara langsung maupun tidak langsung, termasuk melalui perjanjian *nominee*.

Meski tidak dapat melahirkan hak atas tanah, *beneficial ownership* memiliki fungsi penting dalam konteks pengawasan tanah yang dikuasai badan hukum, khususnya dalam kerangka penanaman modal asing. Undang-Undang Penanaman Modal membuka ruang bagi WNA untuk berinvestasi melalui PT Penanaman Modal Asing (PT PMA), yang dapat memperoleh HGB, HGU, atau Hak Pakai sesuai ketentuan agraria. Dalam konteks ini, *beneficial ownership* diperlukan untuk memastikan transparansi struktur pengendalian korporasi. Darmawan et al (2024) menemukan bahwa struktur *nominee* sering dimanfaatkan untuk menyasati pembatasan investasi, akibatnya mekanisme identifikasi pemilik manfaat menjadi penting untuk menjaga integritas sistem penanaman modal. Pengaturan serupa juga ditemukan dalam hukum internasional. Inggris, misalnya, mewajibkan pengungkapan pemilik manfaat melalui *People with Significant Control (PSC) Register*, sedangkan Uni Eropa melalui *Anti-Money Laundering Directive (AMLD)* mensyaratkan registrasi *beneficial ownership* terhadap badan hukum yang memiliki properti. Praktik ini menunjukkan bahwa *beneficial ownership* secara global diposisikan sebagai alat transparansi, bukan instrumen pembentukan hak kebendaan. Dengan demikian, *beneficial ownership* tidak dapat mengubah struktur hak kebendaan atas tanah, tetapi berperan besar dalam memastikan keterbukaan pengendalian korporasi.

Lebih jauh, penerapan *beneficial ownership* berfungsi sebagai alat untuk mengantisipasi berbagai potensi penyalahgunaan, seperti: (1) pemberian penguasaan substantif kepada WNA melalui skema *nominee*; (2) spekulasi tanah melalui perusahaan perantara; (3) inflasi harga tanah akibat kepemilikan terselubung; dan (4) konsentrasi penguasaan tanah yang tidak selaras dengan tujuan reforma agraria. Penguatan *beneficial ownership* dalam konteks pengawasan tanah dapat dilakukan melalui beberapa langkah, seperti kewajiban pengungkapan pemilik manfaat bagi badan hukum pemegang hak atas tanah; verifikasi *causa* oleh notaris dan PPAT sebagai *gatekeeper*; serta integrasi data *beneficial ownership* dengan sistem administrasi pertanahan berbasis digital.

Dengan memahami kedudukan *beneficial ownership* dalam kerangka transparansi, bukan sebagai instrumen pembentukan hak kebendaan, maka konsep ini justru berperan penting dalam menjaga kedaulatan agraria. Transparansi *beneficial ownership* membantu negara memastikan bahwa penguasaan tanah tetap berada dalam koridor batasan subjek hak yang ditentukan UUPA. Di sisi lain, mekanisme ini memperkuat akuntabilitas dalam penanaman modal asing, menjaga keteraturan hukum, dan mencegah praktik penyelundupan hukum yang dapat menggerus prinsip nasionalitas. Dengan demikian, *beneficial ownership* harus ditempatkan sebagai perangkat pengawasan untuk

memperkuat kepastian dan perlindungan hukum dalam pengelolaan tanah, dan bukan sebagai dasar untuk memperluas subjek kepemilikan hak atas tanah. Hal ini memberikan landasan untuk menganalisis lebih jauh bagaimana pengadilan Indonesia memandang konstruksi hubungan antara pemilik nama dan pemilik manfaat dalam sengketa pertanahan, yang akan dibahas dalam rumusan masalah berikutnya.

Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022

Perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 berakar pada hubungan hukum antara dua Warga Negara Asing, David John Lock dan Ann Lilian Lock, dengan seorang Warga Negara Indonesia, Anak Agung Gede Oka Yuliartha. Para penggugat mendalilkan bahwa mereka adalah pemilik substantif atas dua bidang tanah Hak Milik di Ubud (SHM No. 2659 dan 2725) karena pembelian serta pembangunan sepenuhnya didanai dari harta mereka, sedangkan pencatatan sertifikat dilakukan atas nama Tergugat sebagai pemilik nominal. Penguasaan substantif tersebut disusun melalui dua Akta Perjanjian dan dua Akta Kuasa yang dibuat pada tanggal 20 September 2005 di hadapan notaris, yaitu dua akta perjanjian dan dua akta kuasa yang isinya memberikan kewenangan penuh kepada para penggugat untuk mengelola, menguasai, dan mengambil keuntungan dari tanah tersebut sekaligus membatasi kewenangan Tergugat hanya sebagai pemegang formal nama pada sertifikat. Dengan demikian, inti perkaranya bukan sekadar sengketa kontrak, tetapi klaim *beneficial ownership* yang secara substansi bertentangan dengan konstruksi subjek Hak Milik dalam UUPA.

Pada tahun 2020, Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Gianyar dengan dalil bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut dan menuntut pengembalian tanah atau ganti kerugian. Pada tingkat pertama, yaitu Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin. Pengadilan Negeri Gianyar menerima argumentasi penggugat dan menilai bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap serangkaian perjanjian yang telah disepakati. PN memandang bahwa pendanaan oleh para penggugat memberikan legitimasi bagi mereka sebagai pemilik substantif sehingga Tergugat berkewajiban mengalihkan tanah tersebut sesuai perjanjian. PN menginterpretasikan hubungan para pihak sebagai hubungan perdata biasa adalah sebuah kesalahan konseptual yang disoroti dalam penelitian Harahap et al (2025), karena PN gagal menguji apakah tujuan perjanjian memenuhi unsur *causa* yang halal sebagaimana diatur Pasal 1320 KUHPperdata. Pendekatan PN yang semata-mata berorientasi pada pendanaan mengabaikan norma kepemilikan tanah yang bersifat imperatif. Meskipun Pengadilan Negeri Gianyar pada akhirnya menyatakan seluruh akta perjanjian dan akta kuasa sebagai batal demi hukum, pertimbangan hukumnya masih kurang menggambarkan substansi hukum agraria karena menempatkan perkara ini sebagai hubungan wanprestasi, bukan sebagai perjanjian dengan *causa* terlarang yang melanggar Pasal 21 dan 26 UUPA.

Situasi berbeda di tingkat banding dengan Putusan Nomor 149/PDT/2021/PT.DPS. Pengadilan Tinggi Denpasar membatalkan putusan PN dan menolak seluruh gugatan penggugat. PT menilai bahwa substansi perjanjian yang mengalihkan penguasaan Hak Milik kepada WNA merupakan bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan Pasal 21 dan 26 ayat (2) UUPA. Larangan kepemilikan Hak Milik oleh WNA bersifat mutlak, akibatnya setiap perjanjian yang bertujuan memberikan penguasaan substantif kepada WNA harus dinyatakan batal demi hukum karena mengandung *causa* terlarang sebagaimana dimaksud Pasal 1335 dan 1337 KUHPperdata. Dengan demikian, PT menempatkan norma agraria sebagai *lex specialis* yang tidak dapat digeser oleh kontrak

privat apapun, sejalan dengan prinsip bahwa asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara hanya berlaku selama perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 kemudian mempertegas dan menyempurnakan seluruh pertimbangan tersebut. MA menilai bahwa *judex facti* tidak keliru dalam menerapkan hukum, dan menolak kasasi para penggugat. Dua alasan mendasar menjadi dasar penilaian MA. *Pertama*, MA menerapkan Rumusan Hukum Kamar Perdata dalam SEMA Nomor 10 Tahun 2020 bahwa pemilik sah atas sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli dengan dana pihak lain termasuk WNA. Rumusan ini menegaskan karakter monistik hukum tanah Indonesia, yang tidak mengenal pemisahan antara *legal ownership* dan *beneficial ownership* sebagaimana dipahami dalam sistem *common law*. Dengan demikian, klaim para penggugat sebagai pemilik manfaat tidak memiliki relevansi yuridis dalam sistem Hak Milik. *Kedua*, MA menilai bahwa serangkaian instrumen hukum, yaitu akta perjanjian dan akta kuasa yang dibuat tahun 2005 pada hakikatnya merupakan *nominee arrangement* yang secara substansi melanggar norma UUPA. Karena perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan memberikan penguasaan substantif kepada WNA atas Hak Milik, maka perjanjian itu kehilangan syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu *causa* yang halal. MA secara tegas menempatkan perjanjian tersebut sebagai *causa* terlarang yang batal demi hukum sejak awal (*null and void ab initio*). Konsekuensinya, asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdara tidak dapat digunakan untuk melegitimasi hubungan hukum yang bertentangan dengan norma publik agraria. Penilaian ini sejalan dengan analisis Martinelli et al (2024), yang menemukan pola konsisten bahwa pengadilan-pengadilan di Bali menolak setiap konstruksi *beneficial ownership* dalam praktik perjanjian pinjam nama yang bertujuan mengakali larangan kepemilikan Hak Milik oleh WNA.

Mahkamah Agung tidak hanya menguji kesesuaian formal antara perjanjian dan undang-undang, tetapi juga menilai struktur hubungan para pihak sebagai penyelundupan hukum (*fraus legis*). MA dengan tepat mengidentifikasi bahwa para penggugat sejak awal mengetahui larangan Pasal 21 UUPA, tetapi tetap menyusun perjanjian yang bertujuan mengalihkan penguasaan tanah secara substantif kepada mereka melalui mekanisme perjanjian privat. Penggunaan akta kuasa dan perjanjian pendukung lainnya untuk mengendalikan tanah merupakan indikator adanya niat untuk menghindari norma agraria. Dengan demikian, putusan ini bukan semata-mata penegakan formalitas sertifikat, tetapi penilaian moralitas kontrak berdasarkan kesesuaian tujuan perjanjian dengan hukum positif.

Putusan ini juga memiliki implikasi penting bagi praktik kenotariatan. Sebagaimana dikemukakan Ariswanda (2024), notaris memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta yang bertujuan melanggar norma agraria karena substansi akta lebih penting daripada kehendak formal para pihak. Putusan MA menegaskan bahwa notaris bukan sekadar pencatat, tetapi *gatekeeper* dalam mencegah skema *nominee* yang berpotensi merusak integritas sistem pertanahan. Notaris yang tetap memfasilitasi akta-akta semacam ini berpotensi menghadapi pertanggungjawaban etik maupun administratif.

Dalam perspektif kebijakan pertanahan, putusan ini memperkuat pesan bahwa *beneficial ownership* tidak dapat digunakan sebagai dasar penguasaan tanah, tetapi hanya sebagai mekanisme transparansi korporasi dalam konteks penanaman modal. Putusan MA memberikan landasan normatif bagi Kementerian ATR/BPN untuk memperketat verifikasi subjek hak serta menutup celah penguasaan asing terselubung, terutama di wilayah yang rentan terhadap praktik *nominee* seperti Bali.

Dengan demikian, Putusan 4223 K/Pdt/2022 mengafirmasi empat prinsip utama: bahwa hanya subjek yang sah menurut UUPA yang dapat memegang Hak Milik; bahwa setiap kontrak yang bertujuan menyelundupkan larangan agraria merupakan *causa* terlarang; bahwa asas kebebasan berkontrak tidak dapat menghapus norma imperatif; dan bahwa *beneficial ownership* tidak memiliki kedudukan dalam pembentukan hak atas tanah. Pertimbangan-pertimbangan tersebut memberikan landasan kokoh bagi kesimpulan bahwa hubungan pemilik nama dan pemilik manfaat tidak relevan dalam sistem kepemilikan Hak Milik tanah di Indonesia.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian pinjam nama atas Hak Milik tanah yang melibatkan WNA merupakan perjanjian dengan *causa* terlarang karena bertentangan dengan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA serta melanggar syarat objektif kesahan perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerduta. Konsep *beneficial ownership* dalam konteks pertanahan tidak memiliki kedudukan hukum sebagai dasar penguasaan maupun pembentukan hak kebendaan karena sistem hukum tanah Indonesia bersifat monistik dan hanya mengakui pemilik yang tercantum dalam sertifikat. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 menegaskan bahwa pendanaan oleh WNA tidak menimbulkan hak apapun atas Hak Milik dan rangkaian perjanjian dalam skema nominee dinyatakan batal demi hukum sejak awal. Putusan ini memperkuat prinsip nasionalitas, menutup ruang bagi kepemilikan asing terselubung, serta menetapkan batas yang tegas antara pemilik nama dan pemilik manfaat dalam sistem agraria Indonesia.

Penelitian ini dapat membuka ruang pengembangan lebih lanjut, khususnya terkait mekanisme pengawasan *beneficial ownership* pada badan hukum pemegang hak atas tanah guna mencegah penyelundupan hukum melalui struktur korporasi. Integrasi data *beneficial ownership* ke dalam sistem administrasi pertanahan berbasis digital juga menjadi prospek penting untuk memperkuat verifikasi subjek hak. Di sisi lain, aspek pertanggungjawaban notaris dan PPAT dalam pembuatan akta yang berpotensi memfasilitasi skema *nominee* perlu dikaji lebih mendalam. Kajian komparatif lintas negara mengenai pengaturan *beneficial ownership* pada aset strategis juga dapat memperkaya formulasi kebijakan agraria nasional dalam menghadapi dinamika investasi global.

DAFTAR PUSTAKA

- Ariswanda, T. A. (2024). Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Perjanjian Nominee: (Studi Kasus Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022). *Journal Sains Student Research*, 2(4), 706-719. <https://ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/2047>
- Clara, A. D., Novia, E. A., Astuti, R. D., Hotimah, H., Buana, V. B., & Wijaya, M. M. (2024). Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah WNA dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional. *Socius: Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, 1(6). <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/Socius/article/view/168>
- Darmawan, K., Diar, E., & Panjaitan, M. A. (2024). Praktik Beneficial Ownership dengan Nominee Structure pada Daftar Negatif Investasi (DNI) dalam Penanaman Modal Asing terhadap Iklim Bisnis dan Legalitas Operasi Perusahaan ditinjau dari Hukum Positif di Indonesia. *Padjadjaran Law Review*, 12(1), 95-108. <https://doi.org/10.56895/plr.v12i1.1658>
- Hamsah, M., Magassing, A. M., & Basri, M. (2021). Kedudukan Pemilik Manfaat (Beneficial Ownership) Dalam Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat Pada suatu Pendirian Badan Hukum Yayasan. *Justisia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(4). <https://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/2487>

- Harahap, N. A., & Purba, H. (2025). Penyelundupan Hukum dalam Transaksi Tanah oleh WNA: Studi Putusan PN Gianyar No. 259/2020. *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences*, 6(2), 269-280. <https://ejournal.uit-lirboyo.ac.id/index.php/IJHSS/article/view/7084>
- Irawan, W., Nasser, J., & Marniati, F. S. (2024). Kepastian Hukum Akta Perjanjian terkait Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam Jual Beli Tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(6), 2629-2637. <https://ejournal.nusantaraglobal.or.id/index.php/sentri/article/view/2883>
- Khoirunnisa, S. F., & Jaelani, E. (2023). Tanggung Jawab Notaris Atas Kepemilikan Tanah WNA Berdasarkan Perjanjian Dengan Subjek Hukum WNI. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (e-ISSN: 2776-1916), 3(01), 1-11. <https://doi.org/10.69957/cr.v3i01.577>
- Kirani, S. M., Lanontji, M., & Umar, W. (2024). Legal Certainty of Land Ownership Rights By Foreign Nationals Through Nominee Agreements. *Law and Justice*, 9(1), 218-229. <https://doi.org/10.23917/laj.v9i1.8693>
- Legawa, I. M. A., & Yanti, A. A. I. E. K. (2025). Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia. *Hukum Inovatif: Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, 2(2), 304-314. <https://journal.lpkd.or.id/index.php/Humif/article/view/1579>
- Lutfi, K. R., Pratiwi, D. K., & Putri, C. W. (2020). Prospects of Implementing Mutual Legal Assistance Against Transnational Tax Crimes (Study of Reciprocal Agreements between Indonesia-Switzerland). *Veteran Law Review*, 3(2), 56-68. <https://doi.org/10.35586/velrev.v3i2.2059>
- Martinelli, I., William, L., & Milianty, Y. (2024). Analisis Konsistensi Putusan Hakim terhadap Perjanjian Nominee atas Hak Milik Tanah di Wilayah Indonesia antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI). *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga*, 6(2), 2028-2043. <https://journal.laaroiba.com/index.php/as/article/view/6846>
- Nurhayati, Y., Ifrani, I., & Said, M. Y. (2021). Metodologi normatif dan empiris dalam perspektif ilmu hukum. *Jurnal Penegakan Hukum Indonesia*, 2(1), 1-20. <https://ojs.bdproject.co.id/index.php/jphi/article/view/14>
- Peraturan Presiden Nomor 13 Tahun 2018 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pemilik Manfaat dari Korporasi.
- Prakoso, G. D., Nabila, S. K., & Samosir, T. Analysis of the Validity of Notarial Deeds in Land Ownership Transactions by Foreign Nationals through Nominees based on Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. *JURNAL AKTA*, 12(2), 594-600. <http://dx.doi.org/10.30659/akta.v12i2.45303>
- Putri N, A. A. Perjanjian Pinjam Nama Warga Negara Asing Dengan Objek Hak Atas Tanah Melalui Pranata Hukum Nasional (Analisis Simulasi Kasus Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1138/PDT. G/2020/PN DPS). *Indonesian Notary*, 6(3), 1. <https://doi.org/10.21143/notary.vol6.no3.1>
- Ridhogusti, R., & Kurniati, G. (2024). Implications of Nominee Agreements in Land Ownership by Foreign Nationals in Bali: Case Study of Nominee Agreement in Decision No. 274/Pdt. G/2020/PN Dps. *Reformasi Hukum*, 28(2), 153-167. <https://doi.org/10.46257/jrh.v28i2.1024>
- Safatiara, R., & Putri, C. W. (2024). Juridical Review of The Issuance of Ministerial Regulations Without Any Delegation From The Law (Case Study of the Regulation of the Minister of Home Affairs Number 4 of 2023 on Acting Governor, Acting Regent, and Acting Mayor). *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(5), 1154-1163. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i5.517>

Sudhuri, F. A. (2024). Praktik Penguasaan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Sistem Hukum di Indonesia. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 5(9). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v5i9.826>

Yanova, M. H., Komarudin, P., & Hadi, H. (2023). Metode Penelitian Hukum: Analisis Problematika Hukum Dengan Metode Penelitian Normatif dan Empiris. *Badamai Law Journal*, 8(2), 394-408. <https://ppjp.ulm.ac.id/journal/index.php/blj/article/view/17423>