

## Tokenisasi Properti dan Smart Contract sebagai Modus Baru Nominee Agreement oleh WNA: Tantangan Penegakan Hukum Agraria di Era Digital

Rd. Shabrina Azwa A.<sup>1\*</sup>, Divya Aliyyu<sup>2</sup>, Immanuel<sup>3</sup>

<sup>1,2,3,4</sup> Universitas Pelita Harapan, Jl. Boulevard Diponegoro No.1100, Kec. Kelapa Dua, Kab. Tangerang, Banten  
E-mail: 01053250068@student.uph.edu

\*Corresponding Author



<https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i4.6125>

### ARTICLE INFO

### ABSTRACT

#### Article history:

Received: 18 Apr 2026

Revised: 24 Apr 2026

Accepted: 30 Apr 2026

#### Kata Kunci:

Tokenisasi Properti,  
Smart Contract,  
Nominee Agreement,  
Hukum Agraria,  
Blockchain.

#### Keywords:

Property Tokenization,  
Smart Contract,  
Nominee Agreement,  
Agrarian Law,  
Blockchain.



Penelitian ini dilatarbelakangi oleh meningkatnya praktik penyelundupan hukum agraria melalui skema nominee agreement yang kini berkembang dengan memanfaatkan teknologi blockchain, khususnya melalui tokenisasi properti dan smart contract. Fenomena ini menimbulkan konflik antara ketentuan hukum agraria nasional dengan inovasi teknologi finansial global. Rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi kedudukan hukum smart contract dan tokenisasi properti sebagai nominee agreement terselubung, serta formulasi perlindungan hukum dan pengawasan yang ideal. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, serta dianalisis secara kualitatif preskriptif melalui penalaran deduktif dan doktrin penyelundupan hukum (*fraus legis*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara materiil, smart contract dalam tokenisasi properti batal demi hukum karena mengandung kausa yang tidak halal dan melanggar asas nasionalitas dalam UUPA. Namun secara formil, instrumen tersebut tetap diakui sebagai alat bukti elektronik yang sah berdasarkan UU ITE, sehingga membuka celah bagi WNA untuk mengajukan gugatan ganti rugi berbasis investasi. Selanjutnya, perlindungan hukum yang ideal harus dilakukan melalui pendekatan preventif dan represif, yakni dengan penguatan pengawasan lintas sektoral, penerapan klausul anti-tokenisasi dalam akta tanah, serta penerapan doktrin “piercing the crypto veil” oleh hakim untuk menembus formalitas smart contract.

*This study is motivated by the growing practice of legal smuggling in agrarian law through nominee agreements, which have evolved by utilizing blockchain technology, particularly through property tokenization and smart contracts. This phenomenon creates a conflict between national agrarian law and global financial technology innovation. The research addresses two main issues: the legal status of smart contracts and property tokenization as disguised nominee agreements, and the formulation of ideal legal protection and regulatory oversight. This research employs a normative legal method with statutory, conceptual, and case approaches, analyzed qualitatively using a prescriptive method through deductive reasoning and the doctrine of legal fraud (*fraus legis*). The findings indicate that materially, smart contracts in property tokenization are null and void due to unlawful cause and violation of the nationality principle under agrarian law. However, formally, such instruments are recognized as valid electronic evidence under the Electronic Information and Transactions Law, creating a loophole for foreign parties to file compensation claims based on investment disputes. Furthermore, ideal legal protection requires both preventive and repressive measures, including cross-sectoral regulatory supervision, the implementation of anti-tokenization clauses in land deeds, and the application of the “piercing the crypto veil” doctrine by judges to uncover the underlying unlawful intent.*



This is an open access article under the CC-BY-SA license.

**How to Cite:** Rd. Shabrina Azwa A., et al. (2026), Tokenisasi Properti dan Smart Contract sebagai Modus Baru Nominee Agreement oleh WNA: Tantangan Penegakan Hukum Agraria di Era Digital, 4(4). <https://doi.org/10.31004/jerkin.v4i4.6125>

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa dan memiliki hubungan yang bersifat magis-religius dengan bangsa Indonesia. Filosofi ini mengejawantah dalam hukum positif Indonesia melalui Asas Nasionalitas, yang menggarisbawahi bahwa hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat memiliki hak penuh atas bumi, air, dan ruang angkasa. Prinsip ini secara tegas diamanatkan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang kemudian dikonkretkan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 21 ayat (1) UUPA mengunci ketentuan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik, sementara Pasal 26 ayat (2) UUPA secara preventif melarang segala bentuk peralihan hak yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud memindahkan Hak Milik kepada Warga Negara Asing (WNA). Secara normatif, konstruksi hukum ini dibangun untuk melindungi kedaulatan teritorial dan ekonomi negara dari penguasaan asing.

Namun, di tengah kuatnya benteng regulasi tersebut, hasrat WNA untuk menguasai dan menikmati nilai ekonomis properti di Indonesia—khususnya di kawasan pariwisata premium—tidak pernah surut. Kesenjangan antara ketatnya aturan dan tingginya minat investasi ini melahirkan praktik penyelundupan hukum yang selama ini dikenal sebagai *nominee agreement* (perjanjian pinjam nama). Dalam skema *nominee konvensional*, seorang WNA akan menggunakan nama WNI untuk membeli tanah. Di atas kertas dan di mata hukum, sertifikat tanah tersebut terdaftar atas nama WNI. Namun, di bawah tangan, mereka mengikatkan diri dalam serangkaian perjanjian (seperti akta kuasa mutlak, perjanjian utang-piutang fiktif, hingga hak sewa jangka panjang) yang pada praktiknya memindahkan seluruh hak penguasaan dan manfaat ekonomi (*beneficial ownership*) kepada WNA tersebut. Praktik konvensional ini, meskipun marak, masih meninggalkan jejak hukum berupa dokumen kertas, melibatkan Notaris/PPAT, dan sangat bergantung pada rasa saling percaya (*trust*) antara WNA dan WNI. Jika terjadi sengketa, pengadilan Indonesia masih memiliki yurisdiksi untuk melacak dokumen fisik tersebut dan membatalkan transaksinya demi hukum.

Kini, lanskap penyelundupan hukum agraria menghadapi tantangan disruptif yang jauh lebih kompleks dengan hadirnya teknologi blockchain, secara spesifik melalui mekanisme Tokenisasi Properti dan Smart Contract. Untuk memahami ancaman baru ini, konsep teknologinya perlu didudukkan secara sederhana. Tokenisasi properti adalah proses memecah nilai kepemilikan atau hak ekonomi dari sebuah aset fisik (misalnya sebuah vila atau lahan) menjadi "kepingan-kepingan" digital yang disebut token. Token-token ini kemudian dijual secara global dan dicatat dalam buku besar digital bernama blockchain yang tidak bisa diretas atau dipalsukan. Siapapun yang membeli dan memegang token digital tersebut di dompet kriptonya, ia berhak atas bagian dari aset tersebut. Sementara itu, Smart Contract (Kontrak Pintar) adalah program komputer yang berjalan secara otomatis di atas jaringan blockchain. Kontrak ini tidak membutuhkan kertas, tanda tangan basah, atau Notaris. Ia bergerak mengeksekusi perintah jika syaratnya terpenuhi—misalnya, secara otomatis membagikan uang hasil sewa properti langsung ke dompet digital para pemegang token setiap bulan.

Integrasi kedua teknologi ini melahirkan modus baru *nominee agreement* yang secara fundamental berbeda dari praktik konvensional. Jika *nominee tradisional* mengandalkan dokumen kertas dan penguasaan fisik oleh satu individu WNA, *nominee era digital* menggunakan entitas lokal (WNI atau PT PMA) sebagai pemegang sertifikat sah di mata Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun nilai ekonomi dan kendali atas properti tersebut telah "ditokenisasi" dan disebar kepada ratusan atau ribuan investor asing anonim di seluruh dunia melalui Smart Contract. Smart contract inilah yang bertindak sebagai "perjanjian pinjam nama" yang mutlak, otonom, dan mengikat secara algoritma, menggantikan tumpukan akta notariil.

Model kepemilikan tersembunyi berbasis blockchain ini menimbulkan benturan serius dengan berbagai instrumen hukum positif di Indonesia. Dalam perspektif UUPA, khususnya Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2), tokenisasi properti dapat dipandang sebagai mekanisme tidak langsung untuk memindahkan *beneficial ownership* Hak Milik kepada WNA, yang secara tegas dilarang dan berakibat batal demi hukum dengan konsekuensi tanah dapat jatuh kepada negara. Dalam kerangka Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, praktik tersebut juga bertentangan dengan Pasal 33 ayat (1) dan (2) yang melarang perjanjian *nominee* dalam bentuk apapun, termasuk yang secara substansi menempatkan kepemilikan aset atas nama pihak lain. Dari sudut pandang hukum perdata, berdasarkan

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, smart contract yang dibentuk dengan tujuan menyelundupkan ketentuan hukum agraria dan penanaman modal mengandung causa yang tidak halal, sehingga batal demi hukum. Sementara itu, regulasi aset kripto di bawah pengawasan Bappebti masih terbatas pada pengaturan token sebagai komoditas perdagangan dan belum menjangkau keterkaitannya dengan aset riil berupa tanah dan properti.

Lebih jauh lagi, problematika hukum ini tidak hanya berhenti pada pelanggaran materiil, melainkan memunculkan anomali serius dalam ranah hukum formil dan pembuktian. Masalah krusial muncul ketika terjadi sengketa. WNA beserta pengacara mereka sangat menyadari bahwa mereka tidak bisa menuntut Hak Milik atas tanah di pengadilan Indonesia karena pasti akan ditolak. Oleh karena itu, mereka mencari jalan memutar yang cerdas. Mereka tidak akan menggugat objek "tanah", melainkan menggugat "uang investasi" dan "iktikad buruk". Melalui dalil wanprestasi atas investasi, WNA akan membawa bukti transaksi kripto dan log blockchain, berargumen bahwa pihak WNI (Si A) telah menerima dana kripto untuk sebuah "proyek bisnis bersama", namun Si A ingkar janji dengan menahan hasil dari aset tersebut. Alternatif lainnya, mereka dapat mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan dasar unjust enrichment atau onverschuldigde betaling. Dalil yang dibangun adalah pengakuan bahwa tanah tersebut memang milik Si A menurut negara, namun dibeli menggunakan uang WNA; sehingga ketika Si A mengambil tanahnya dan tidak mengembalikan uangnya, Si A dianggap memperkaya diri sendiri secara tidak sah.

Di sinilah letak kerumitan dan perbedaan mendasar antara nominee agreement biasa dengan nominee berbasis smart contract atau token kripto. Pada praktik konvensional, perjanjian pinjam nama murni tidak memiliki kekuatan hukum karena dilarang undang-undang (penyelundupan hukum). Namun dalam skema digital, secara hukum pembuktian, smart contract dan catatan blockchain diakui sebagai Informasi atau Dokumen Elektronik yang sah berdasarkan Pasal 5 UU ITE. Akibatnya, pengadilan Indonesia mau tidak mau harus menerima smart contract tersebut sebagai alat bukti persidangan bahwa benar "telah terjadi sebuah kesepakatan digital dan transfer dana", meskipun isi kesepakatannya menyangkut tanah pada akhirnya dibatalkan. Celah ini berpotensi membuat pengadilan menghukum WNI untuk mengembalikan seluruh dana kripto tersebut kepada WNA beserta ganti ruginya, yang nilainya bisa sangat membengkak. Melalui strategi ini, nominee agreement ilegal berhasil diubah wujudnya menjadi seolah-olah kesepakatan jual beli token komersial belaka.

Sifat blockchain yang terdesentralisasi, borderless (tanpa batas negara), dan pseudonim (anonimitas pengguna) membuat instrumen penegakan hukum negara menjadi gagap. Negara kesulitan untuk melacak siapa beneficial owner sebenarnya di balik dompet-dompet kripto tersebut, apalagi untuk menyita aset digitalnya. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi sangat krusial untuk mengurai konstruksi hukum smart contract dan tokenisasi properti sebagai modus baru penyelundupan hukum agraria, serta merumuskan paradigma penegakan hukum baru yang responsif agar kedaulatan agraria Indonesia tidak terkikis oleh inovasi teknologi finansial global.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan beberapa permasalahan pokok: (1) Bagaimana kedudukan hukum smart contract dan praktik tokenisasi aset tanah sebagai bentuk nominee agreement terselubung berdasarkan Hukum Perikatan dan UUPA? (2) Bagaimana formulasi perlindungan hukum dan pengawasan yang ideal untuk mencegah praktik penyelundupan hukum agraria, khususnya Hak Milik atas tanah melalui platform digital oleh Warga Negara Asing?

## **METODE**

### ***Jenis Penelitian***

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum normatif (yuridis-normatif) atau penelitian hukum doktrinal, yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum positif yang mengatur kepemilikan tanah, hukum perikatan, serta regulasi terkait teknologi informasi dan transaksi elektronik. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara sistematis dan kritis kedudukan hukum smart contract dan tokenisasi properti sebagai bentuk nominee agreement terselubung, serta mengkaji implikasinya terhadap sistem hukum agraria di Indonesia.

### ***Jenis Pendekatan***

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini bersifat multi-approach, meliputi pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah konsistensi dan

harmonisasi antara berbagai regulasi, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Penanaman Modal, serta Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Pendekatan konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep hukum seperti beneficial ownership, nominee agreement, *fraus legis*, serta asas nasionalitas dalam hukum agraria. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan secara hipotetis maupun analitis untuk menggambarkan potensi sengketa yang timbul akibat praktik tokenisasi properti berbasis blockchain.

#### **Bahan Hukum**

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan, antara lain Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, serta Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. Bahan hukum sekunder berupa literatur ilmiah seperti buku teks hukum, jurnal akademik, dan pendapat para ahli yang membahas hukum agraria, hukum perikatan, serta perkembangan teknologi blockchain dan smart contract. Adapun bahan hukum tersier mencakup kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi lain yang memberikan penjelasan tambahan terhadap istilah dan konsep yang digunakan.

#### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu dengan cara mengidentifikasi, menginventarisasi, dan mengkaji berbagai sumber hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Pengumpulan data dilakukan secara sistematis melalui penelusuran peraturan perundang-undangan, literatur akademik, serta sumber digital yang berkaitan dengan praktik tokenisasi aset dan smart contract dalam konteks hukum.

#### **Teknik Analisis Data**

Teknik analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis preskriptif. Penelitian ini menerapkan pola penalaran deduktif melalui silogisme hukum, yaitu dengan menempatkan norma hukum sebagai premis mayor dan fakta atau fenomena tokenisasi properti sebagai premis minor, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan hukum. Analisis juga dilakukan dengan menggunakan doktrin penyelundupan hukum (*fraus legis*) guna mengidentifikasi apakah praktik tokenisasi properti merupakan bentuk penghindaran terhadap ketentuan hukum agraria yang bersifat imperatif. Hasil analisis tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga memberikan rekomendasi normatif (preskripsi) terkait formulasi perlindungan hukum dan pengawasan yang ideal dalam menghadapi perkembangan teknologi blockchain di bidang agraria.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### ***Kedudukan Hukum Smart Contract dan Tokenisasi Properti sebagai Modus Nominee Agreement Terselubung***

Untuk membedah kedudukan hukum *smart contract* dan tokenisasi aset tanah dalam lanskap hukum Indonesia, analisis harus dilakukan secara berlapis. Fenomena ini memunculkan dualisme kedudukan hukum yang bersifat paradoksal: cacat secara materiil (berdasarkan Hukum Perikatan dan UUPA), namun memiliki kekuatan formil pembuktian yang dapat dieksploitasi di persidangan.

Pisau analisis utama yang digunakan untuk mengurai konstruksi ini adalah Doktrin Penyelundupan Hukum (*Fraus Legis*). Doktrin ini menitikberatkan pada perbuatan subjek hukum yang menggunakan instrumen atau celah hukum yang seolah-olah sah secara formal, namun ditujukan untuk menghindari atau melanggar larangan undang-undang yang bersifat memaksa (*dwingend recht*).

#### **Analisis Berdasarkan Hukum Perikatan (KUHPerdata) dan UU ITE**

Secara konseptual, *smart contract* yang berjalan di atas *blockchain* dapat dikualifikasikan sebagai Kontrak Elektronik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Meskipun formatnya berupa algoritma komputasi, ia tetap tunduk pada syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Dalam konteks tokenisasi properti untuk WNA, *smart contract* tersebut memuat skema

pembagian manfaat ekonomi (*beneficial ownership*) dari aset tanah. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdota, suatu perjanjian harus memenuhi syarat subjektif (sepakat, cakap) dan syarat objektif (suatu hal tertentu, kausa yang halal).

Praktik ini secara fundamental melanggar syarat objektif keempat, yakni Kausa yang Halal (*geoorloofde oorzaak*). Merujuk pada Pasal 1337 KUHPerdota, suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, atau ketertiban umum. Karena tujuan akhir (*causa*) dari *smart contract* ini adalah untuk memindahkan penguasaan ekonomi tanah Hak Milik kepada WNA—yang secara eksplisit dilarang oleh UUPA dan UU Penanaman Modal—maka kontrak tersebut mengandung kausa yang tidak halal. Konsekuensi yuridisnya, *smart contract* tersebut batal demi hukum (*nietig*), yang berarti sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada, dan tidak melahirkan perikatan apa pun di mata hukum perdata.

#### **Analisis Berdasarkan Hukum Agraria (UUPA)**

UUPA menganut asas nasionalitas yang ketat. Praktik tokenisasi properti merupakan bentuk dekonstruksi atas kepemilikan tunggal, di mana terjadi pemisahan antara kepemilikan legal (*legal ownership*) yang tertulis atas nama WNI di sertifikat BPN, dengan kepemilikan manfaat (*beneficial ownership*) yang dipegang oleh WNA melalui kepemilikan token kripto.

Konstruksi ini merupakan bentuk mutakhir dari *nominee agreement* yang secara langsung menabrak dua ketentuan esensial dalam UUPA:

1. Pasal 21 ayat (1) UUPA: Menegaskan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai Hak Milik. Tokenisasi membiarkan WNA menikmati hak yang sifatnya menyerupai Hak Milik (memungut hasil sewa, menahan aset, mendapat nilai jual).
2. Pasal 26 ayat (2) UUPA: Melarang dengan tegas setiap perbuatan hukum, baik langsung maupun tidak langsung, yang bermaksud memindahkan Hak Milik kepada orang asing.

Penggunaan *smart contract* untuk mendistribusikan hak ekonomi tanah kepada pemegang token asing adalah bentuk nyata dari perbuatan hukum pemindahan hak secara "tidak langsung". Oleh karena itu, berdasarkan daya kerja Pasal 26 ayat (2) UUPA, kedudukan hukum *smart contract* tersebut adalah batal demi hukum, dan secara imperatif, status tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

#### **Paradoks Kedudukan Hukum: Celah Hukum Formil (Pembuktian)**

Meskipun secara materiil (*Hukum Perikatan dan UUPA*) *smart contract* tersebut batal demi hukum, kedudukannya menjadi sangat kompleks jika ditarik ke ranah hukum formil (Hukum Acara dan Pembuktian). Di sinilah *fraus legis* beroperasi secara sempurna.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) UU ITE, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik diakui sebagai alat bukti hukum yang sah. Ketika WNA menyadari bahwa mereka tidak dapat menuntut eksekusi tanah berdasarkan *smart contract* yang batal demi hukum, mereka akan mengubah haluan gugatan dari sengketa kepemilikan menjadi sengketa perdata biasa berupa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dengan dalil *unjust enrichment* (memperkaya diri tanpa hak) atau *onverschuldigde betaling* (pembayaran yang tidak terutang) sebagaimana diatur dalam Pasal 1359 KUHPerdota.

Dalam skenario ini, kedudukan *smart contract* dan catatan log *blockchain* berubah fungsi. Ia tidak lagi diajukan sebagai "Bukti Kepemilikan Tanah", melainkan murni sebagai "Alat Bukti Transfer Dana/Investasi". Pengadilan wajib menerima log *blockchain* tersebut sebagai bukti otentik bahwa uang asing telah masuk ke dompet digital WNI.

Oleh sebab itu, dapat ditarik kesimpulan sementara bahwa kedudukan hukum *smart contract* dan tokenisasi properti sebagai *nominee agreement* terselubung bersifat batal demi hukum (illegal dan *void ab initio*) secara materiil karena bertentangan dengan kausa yang halal (Pasal 1320 jo. 1337 KUHPerdota) serta Asas Nasionalitas (Pasal 21 dan 26 UUPA). Namun secara formil, instrumen *blockchain* tersebut tetap memiliki kedudukan sebagai alat bukti elektronik yang sah di bawah UU ITE. Celah pemisahan antara keabsahan materiil (tanah) dan keabsahan formil (transaksi elektronik) inilah yang memungkinkan tokenisasi properti menjadi modus penyelundupan hukum agraria yang jauh lebih berbahaya dan memiliki daya ikat ganti rugi finansial yang memaksa di muka pengadilan.

#### **Formulasi Perlindungan Hukum dan Pengawasan Ideal Terhadap Praktik Tokenisasi Properti**

Menghadapi kecanggihan penyelundupan hukum agraria melalui *blockchain*, negara tidak dapat lagi berlindung di balik formalitas hukum agraria klasik. Untuk membedah bagaimana negara harus merespons, analisis ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum dari Philipus M. Hadjon, yang membagi perlindungan hukum ke dalam dua dimensi utama: perlindungan hukum preventif (pencegahan

sebelum sengketa) dan perlindungan hukum represif (penyelesaian setelah terjadinya sengketa). Dalam konteks kedaulatan agraria, subjek yang harus dilindungi secara utama adalah kedaulatan negara atas tanah serta tata tertib hukum nasional dari eksploitasi asing.

Sejauh ini, mekanisme hukum dan pengawasan di Indonesia masih berjalan secara terfragmentasi dan sangat konvensional. Sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berfokus pada keabsahan syarat formil di atas kertas. Selama Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli berstatus WNI dan tidak ada klausul pembatasan yang tampak pada Akta Jual Beli (AJB), peralihan hak dianggap sah. BPN tidak memiliki instrumen maupun kewenangan untuk melacak apakah nilai ekonomi (*underlying asset*) dari tanah tersebut sedang "ditokenisasi" dan diperdagangkan di bursa kripto global. Di sisi lain, Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (Bappebti) memandang aset kripto semata-mata sebagai komoditas digital yang dapat diperdagangkan, tanpa mengawasi secara ketat apa yang menjadi aset dasar dari token tersebut. Kekosongan regulasi dan ego sektoral inilah yang memberikan ruang gerak bebas bagi WNA untuk mengeksploitasi Hak Milik melalui *smart contract*.

Mewujudkan perlindungan hukum yang ideal menuntut adanya reformasi pengawasan yang bersifat lintas sektoral. Pada tataran perlindungan hukum preventif, formulasi pengawasan harus dimulai dari hulu, yakni pada proses pembuatan akta di hadapan PPAT. Pemerintah perlu merevisi regulasi terkait pembuatan akta tanah dengan mewajibkan pencantuman "Klausul Anti-Tokenisasi". Klausul ini merupakan pernyataan mutlak di bawah sumpah dari pembeli WNI bahwa tanah yang dibeli tidak sedang dan tidak akan diikat dalam *smart contract*, tokenisasi, maupun bentuk instrumen keuangan digital apa pun yang mendistribusikan *beneficial ownership* kepada pihak asing. Apabila di kemudian hari terbukti melanggar, maka hal ini menjadi dasar yang kuat bagi negara untuk merampas tanah tersebut. Selain itu, pengawasan ideal membutuhkan sinergi intelijen digital antara Kementerian ATR/BPN, Bappebti, dan Kementerian Komunikasi dan Informatika (Kominfo). Kominfo dan Bappebti harus secara proaktif melakukan patroli siber (*cyber patrolling*) terhadap platform-platform pertukaran kripto (*crypto exchange*) dan *Decentralized Finance* (DeFi) yang memfasilitasi penawaran token properti berlokasi di wilayah hukum Indonesia, untuk kemudian memblokir aksesnya secara preemtif.

Pada tataran perlindungan hukum represif, benteng terakhir berada di tangan lembaga peradilan. Ketika sengketa antara WNA dan WNI *nominee* bermuara di pengadilan—di mana WNA menggugat wanprestasi investasi atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH) berbekal bukti transaksi digital yang sah menurut Pasal 5 UU ITE—hakim tidak boleh menerapkan hukum secara mekanis. Mahkamah Agung perlu menerbitkan Surat Edaran (SEMA) atau Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) yang mengadopsi doktrin *Piercing the Crypto Veil* (mengoyak selubung kripto). Melalui doktrin ini, hakim diwajibkan untuk menembus formalitas algoritma *smart contract* guna menelaah apa *causa* (sebab) sesungguhnya dari transaksi digital tersebut. Hakim harus menggunakan asas *nemo auditur propriam turpitudinem allegans* (tidak seorang pun dapat didengar klaimnya jika ia berpijak pada perbuatan tercelanya sendiri). Karena niat awal WNA mentransfer kripto adalah untuk menyelundupkan Pasal 21 dan 26 UUPA serta Pasal 33 UU Penanaman Modal, maka dalil kerugian investasi WNA tidak boleh dilindungi oleh pengadilan.

Untuk memahami bagaimana perlindungan hukum represif ini beroperasi, kita dapat melihatnya melalui sebuah ilustrasi kasus hipotesis. Misalkan seorang WNA bernama John menggunakan WNI bernama Budi untuk membeli sebidang tanah Hak Milik di Canggu, Bali. Alih-alih membuat perjanjian bawah tangan, John membuat token kripto bernama "CangguVilla NFT" dan *smart contract* yang mengunci Budi untuk menyetorkan 100% hasil sewa vila ke dompet digital milik John. Budi kemudian ingkar janji dan mengambil sendiri hasil sewa tersebut. John menggugat Budi ke Pengadilan Negeri di Indonesia dengan dalil PMH dan *unjust enrichment* (memperkaya diri tanpa hak), membawa bukti log *blockchain* bahwa ia telah menginvestasikan \$500.000 kepada Budi, menuntut Budi mengembalikan uang tersebut beserta bunganya.

Dalam realitas hukum saat ini yang belum ideal, hakim berpotensi mengabulkan gugatan John, menghukum Budi untuk membayar ganti rugi miliaran rupiah karena *smart contract* dianggap sah sebagai alat bukti elektronik transfer dana, yang pada akhirnya membuat WNA tetap memegang kendali finansial yang menekan WNI. Namun, dalam formulasi perlindungan hukum yang ideal, hakim akan menolak gugatan WNA sepenuhnya. Hakim akan menerapkan doktrin *Piercing the Crypto Veil* dan

menyimpulkan bahwa uang \$500.000 tersebut adalah alat kejahatan (*instrumentum sceleris*) untuk melakukan penyelundupan hukum agraria. Pengadilan tidak akan menghukum Budi untuk mengembalikan uang kepada John, melainkan menjatuhkan putusan bahwa *smart contract* tersebut batal demi hukum karena kausa yang tidak halal (Pasal 1320 KUHPerdara). Lebih jauh, sebagai bentuk penegakan Pasal 26 ayat (2) UUPA, hakim akan memerintahkan agar tanah Hak Milik tersebut disita dan jatuh kepada Negara, serta menginisiasi penyelidikan Tindak Pidana Pencucian Uang (TPPU) atas aliran dana kripto tersebut.

Melalui konstruksi perlindungan preventif di pintu masuk pendaftaran tanah dan perlindungan represif berupa ketegasan hakim menolak gugatan ganti rugi berbasis *smart contract* ilegal, praktik tokenisasi properti dapat dilumpuhkan. Hal ini akan mengirimkan pesan yang kuat kepada komunitas investor asing bahwa menggunakan *blockchain* untuk mengakali hukum agraria Indonesia tidak akan memberikan mereka perlindungan aset, melainkan justru berujung pada hilangnya investasi dan aset secara total.

## SIMPULAN

Kedudukan hukum *smart contract* dan tokenisasi properti sebagai *nominee agreement* terselubung memunculkan paradoks yang berbahaya antara keabsahan materiil dan formil. Secara materiil, praktik pengalihan *beneficial ownership* ini batal demi hukum (*nietig / void ab initio*) karena mengandung kausa yang tidak halal sesuai Pasal 1320 jo. 1337 KUHPerdara, serta melanggar asas nasionalitas secara mutlak sebagaimana diamanatkan Pasal 21 dan 26 UUPA. Namun, secara formil pembuktian, instrumen *blockchain* tersebut diakui sebagai alat bukti elektronik yang sah berdasarkan Pasal 5 UU ITE. Celah pemisahan inilah yang dieksploitasi oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam persidangan untuk mengubah esensi sengketa penyelundupan hukum agraria menjadi sekadar tuntutan ganti rugi perdata biasa (melalui dalil wanprestasi atau *unjust enrichment*), yang berpotensi menekan Warga Negara Indonesia (WNI) secara finansial untuk mengembalikan nilai investasi properti tersebut.

Formulasi perlindungan hukum dan pengawasan yang ideal menuntut pergeseran dari pendekatan agraria konvensional menuju sistem pengawasan siber lintas sektoral yang mencakup perlindungan preventif dan represif. Secara preventif, diperlukan sinergi intelijen antara Kementerian ATR/BPN, Bappebti, dan Kominfo, serta penerapan kewajiban pencantuman "Klausul Anti-Tokenisasi" pada Akta Jual Beli tanah di hadapan PPAT. Sementara secara represif, lembaga peradilan harus meninggalkan penafsiran mekanis dengan mengadopsi doktrin *Piercing the Crypto Veil* dan asas *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*. Melalui pendekatan ini, hakim dapat menembus formalitas pembuktian *smart contract*, menolak seluruh gugatan ganti rugi WNA karena transaksi tersebut merupakan alat kejahatan (*instrumentum sceleris*), dan menetapkan agar tanah Hak Milik yang menjadi objek penyelundupan disita untuk jatuh kepada Negara.

Berdasarkan temuan mengenai paradoks pembuktian *smart contract* dan eksploitasi celah hukum formil, disarankan kepada pembentuk undang-undang untuk segera melakukan harmonisasi antara UU ITE, UUPA, dan hukum perikatan terkait keabsahan dokumen elektronik yang bermuatan penyelundupan hukum. Badan Pengawas Perdagangan Berjangka Komoditi (Bappebti) bersama Kementerian Kominfo dituntut untuk menerbitkan regulasi teknis yang secara eksplisit melarang peredaran dan penawaran aset kripto maupun *smart contract* yang menjadikan tanah Hak Milik di Indonesia sebagai aset dasar (*underlying asset*). Larangan ini harus diikuti dengan kewenangan pemblokiran langsung (*take-down*) terhadap platform Decentralized Finance (DeFi) yang memfasilitasi transaksi properti ilegal tersebut.

Terkait optimalisasi formulasi perlindungan dan pengawasan, disarankan kepada Kementerian ATR/BPN untuk segera menerbitkan Peraturan Menteri yang mewajibkan penyisipan "Klausul Anti-Tokenisasi" secara terstandarisasi dalam pembuatan akta tanah oleh PPAT di seluruh Indonesia, khususnya di kawasan pariwisata strategis. Lebih lanjut, Mahkamah Agung (MA) sangat mendesak untuk menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) atau Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) tentang penanganan sengketa aset kripto. Regulasi internal ini harus memberikan pedoman bagi hakim agar berani menerapkan doktrin *Piercing the Crypto Veil*, sehingga pengadilan memiliki landasan yuridis yang seragam dan kuat untuk menolak gugatan WNA serta merampas aset tanah demi memulihkan kedaulatan agraria nasional.

## REFERENSI

- Abrams, E. (2022). How European countries are using blockchain to reform land registration process. *Emerging Europe*.  
<https://emerging-europe.com/voices/how-european-countries-are-using-blockchain-to-reform-the-land-registration-process/>
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220–239.  
<https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>
- Bank Indonesia. (2022). *Rupiah digital / Central Bank Digital Currency (CBDC)*.  
<https://bicara131.bi.go.id/knowledgebase/article/KA-01038/en-us>
- CNN Indonesia. (2019). Target RUU pertanahan selesai September disebut tak realistis.  
<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20190814050914-32-421089>
- Daffa Fakhri, M., Fajri, M., & Putra, M. (2022). Keabsahan perjanjian nominee dalam kaitannya dengan kepemilikan saham pada perseroan terbatas. *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 6(4).
- Hanneke, B., Hinz, O., Pfeiffer, J., & van der Aalst, W. M. P. (2024). The internet of value: Unleashing blockchain's potential with tokenization. *Business & Information Systems Engineering*, 66(4).  
<https://doi.org/10.1007/s12599-024-00883-6>
- Ilham Mahendra, R., & Joesoef, I. E. (2020). Itikad tidak baik pemegang saham nominee yang merugikan beneficiary. *Yuriska: Jurnal Ilmiah Hukum*, 12(2).  
<https://doi.org/10.24903/yrs.v12i2.972>
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN. (2021). Cetak tenaga mediator, kementerian ATR/BPN selenggarakan diklat mediasi pertanahan tingkat I. <https://www.atrbpn.go.id>
- Khalid, M. I., Iqbal, J., Alturki, A., Hussain, S., Alabrah, A., & Ullah, S. S. (2022). Blockchain-based land registration system: A conceptual framework. *Applied Bionics and Biomechanics*, 2022, 1–21. <https://doi.org/10.1155/2022/3859629>
- Kud, A. (2020). The phenomenon of virtual assets: Economic and legal aspects. *International Journal of Education and Science*, 3(4). <https://doi.org/10.26697/ijes.2020.4.3>
- Lingga, F. (2023). The validity of nominee agreement made before a notary. *International Journal of Law Society Services*, 3(1). <https://doi.org/10.26532/ijlss.v3i1.33456>
- Masum, A., & Prihatinah, T. (2023). The responsibility of notary in making nominee agreements for foreign citizens in Indonesia. *Problems of Legality*, 161. <https://doi.org/10.21564/2414-990x.161.278003>
- Nabila, M. (2021). BNI gunakan teknologi blockchain J.P. Morgan untuk remitansi. *DailySocial*.  
<https://dailysocial.id>
- Nahak, S., & Budiarta, I. N. P. (2021). Legal protection of land tenure by foreign investors through nominee agreement in Bali, Indonesia. *International Journal of Criminology and Sociology*, 10. <https://doi.org/10.6000/1929-4409.2021.10.68>
- Nurdifa, A. R. (2022). Sertifikat tanah elektronik bakal gunakan blockchain, ini sederet tantangannya. *Bisnis Indonesia*. <https://ekonomi.bisnis.com>
- Putra, J. K., & Rada, A. H. (2020). Nationality principle in the nominee agreement to obtain land rights. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 8(2). <https://doi.org/10.29303/ius.v8i2.723>
- Sancaya, I. W. W., & Hasibuan, N. (2019). The nominee agreement in Bali. *International Journal of Sociological Jurisprudence*, 2(1).
- Suparji. (2020). Politics of legal in nominee agreement and its practice in Indonesia. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, 11(1).  
[https://doi.org/10.14505/jarle.v11.1\(47\).23](https://doi.org/10.14505/jarle.v11.1(47).23)
- Ugochukwu, E. C., Falaiye, T., Mhlongo, N. Z., & Nwankwo, E. E. (2024). Accounting for digital currencies: A review of challenges and standardization efforts. *International Journal of Science and Research Archive*, 11(1), 2438. <https://doi.org/10.30574/ijrsra.2024.11.1.0317>
- Wardhani, D. K. (2020). Disharmoni antara RUU Cipta Kerja bab pertanahan dengan prinsip-prinsip UUPA. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 6(2), 440–455.
- Wicaksono, L. S. (2016). Kepastian hukum nominee agreement kepemilikan saham perseroan terbatas. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 23(1). <https://doi.org/10.20885/iustum.vol23.iss1.art3>