

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA
NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA
DALAM PEMBELIAN PROPERTI DITINJAU DARI
HUKUM PERDATA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM: 2106200363**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



UMSU
Unggul | Cerdas | Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak.Ppy/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.tiktok.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Disahkan oleh Dekan Fakultas Hukum UMSU

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

JUDUL : KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DITINJAU DARI HUKUM PERDATA

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI

NPM : 2106200363

PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA

Skripsi tersebut di atas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara pada hari Sabtu Tanggal 13 September 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Rizka Syafriana, S.H., M.Kn</u> NIDN: 8830590019	<u>Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., MH</u> NIDN: 012807201	<u>Lailatus Sururiyah, S.H., M.A.</u> NIDN: 0124048502

Disahkan oleh:
Dekan Fakultas Hukum UMSU



Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502



**BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 13 September 2025, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DITINJAU DARI HUKUM PERDATA

Dinyatakan:

- (A) Lulus Yudisium dengan Predikat Istimewa
- () Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
- () Tidak Lulus

Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam Bagian Hukum Perdata.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

ANGGOTA PENGUJI:

1. Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., MH
2. Lailatus Sururiyah, S.H., M.A.
3. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn

1.

3.

2.



UMSU

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AK/Ppp/PT/III/2014
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

UIN (Universitas Islam Negeri) adalah lembaga pendidikan Islam yang menyelenggarakan pendidikan dan penelitian di bidang keislaman dan keindonesiaan.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara ujian Skripsi yang dilaksanakan pada Sabtu, tanggal 13 September Tahun 2025. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa:

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DITINJAU DARI HUKUM PERDATA

PENGUJI : 1. Assoc. Prof. Dr. R. Juli Moertiono, S.H., M.Kn., MH NIDN: 0128077201
: 2. Lailatus Sururiah, S.H., M.A. NIDN: 0124048502
: 3. Rizka Syafriana, S.H., M.Kn NIDN: 8830590019

Lulus, dengan nilai A, predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar Sarjana Hukum (S.H.)

Ditetapkan di Medan

Tanggal, 13 September 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901



UMSU
Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/DAN-PT/AK/Pg/PT/II/2014

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

Unggul | Cerdas | Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, bagi:

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN NOMINE ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DI TINJAU DARI HUKUM PERDATA
Pendaftaran : Tanggal 12 September 2025

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Skripsi penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM (S.H)

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Pembimbing

(RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn.)
NIDN: 8830590019

Unggul | Cerdas | Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Uggad Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1745/K/AN-PT/AK/Pg/PT/III/2024

Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Teln. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Unggul, Cerdas, Terpercaya

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DI TINJAU DARI HUKUM PERDATA
Dosen Pembimbing : RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn. (NIDN. 8830590019)

Selanjutnya layak untuk diujikan.

Medan, 12 September 2025

Panitia Ujian

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

Unggul, Cerdas, Terpercaya



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/AL-Pg/PT/III/2014
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fhukum@umsu.ac.id [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#) [umsumedan](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DITINJAU DARI HUKUM PERDATA

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, September 2025

Pembimbing

(RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn)
NIDN: 8830590019

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya



**MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM**

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya saya bertanda tangan di bawah ini:

Nama : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
Fakultas : Hukum
Program Studi : Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : KEABSAHAN PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA
NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM
PEMBELIAN PROPERTI DI TINJAU DARI HUKUM PERDATA

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini merupakan hasil Plagiat atau merupakan hasil karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, 5 September 2025
Saya yang menyatakan



TRI FEBYA MASJIDA HARMI
2106200363



FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 17/SK/BAN-PT/AAL-PP/PT/11/2014
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 1 Medan 20238 Telp. (061) 6622400- 66224567

<http://hukum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [umsumedan](https://www.facebook.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.instagram.com/umsumedan) [umsumedan](https://www.youtube.com/umsumedan)

Menyampaikan salam ke agas mahasiswa
Belajar dan berprestasi



KARTU BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA : TRI FEBYA MASJIDA HARMI
NPM : 2106200363
PRODI/BAGIAN : HUKUM / HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PEMBELIAN PROPERTI DITINJAU DARI HUKUM PERDATA
PEMBIMBING : RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
15-03-2025	Bimbingan judul	
05-05-2025	Bimbingan proposal	
15-05-2025 22	Bimbingan revisi proposal	
24-05-2025	Bimbingan revisi proposal	
27-05-2025	ACC proposal skripsi	
06-08-2025	Bimbingan skripsi	
23-08-2025	Bimbingan skripsi	
26-08-2025	Beda buku	
09-09-2025	ACC skripsi	

Diketahui
Dekan Fakultas Hukum

Dosen Pembimbing

(Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.)
NIDN: 0122087502

(RIZKA SYAFRIANA, S.H., M.Kn)
NIDN: 8830590019

UNDANGAN UJIAN TUGAS AKHIR

Nomor : 1793/II.3.AU/UMSU-06/F/2025



Prug Studi : Hukum
Tempat : Ruang Sidang Fakultas Hukum UMSU
Jl. Kapten Maulana Baresi No 03 Teip. (061) 6624567

Hari/Tanggal : SABTU, 13 SEPTEMBER 2025
Waktu : 08.30 - 10.00

NO	NAMA/NPM	DOSEN PENGUJI TUGAS AKHIR		JUDUL TUGAS AKHIR	BAGIAN	KET.
		PEMBIMBING	PENGUJI UTAMA			
48	SEFIA RAHMA PASARBU 2102200345	1 TALIB HUDAyat UINIS, S.S., S.H., M.H.	1 Dr. HARRISMAN, S.H., M.H.	PERERAPAN PRINSIP MENGENAL NASABAH DALAM PERJANJIAN LEASING PADA PERUSAHAAN PEKERJAAN STUDI DI PT. FEDERAL INTERNATIONAL FINANCE CABANG SIBOLGA	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
49	TRI FEBYA MASUDA HARUM 2102200363	1 RIDKA SYAFIQIYAH, S.H., M.Kn.	1 Assoc. Prof. Dr. R. AU WECOTONG S.H., M.H., M.H.	KEASAYAN PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGERA ASING DAN WARGA NEGERA INDONESIA DALAM PELEMBAN PROPERTI DITUNJAU DARI HUKUM PERDATA	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
50	METRYARI 2102200289	1 Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. FAISAL RIZA S.H., M.H.	ANALISIS HUKUM SENKRETA PEMELIPAN BUPATI DAN BUNDA BUPATI DI PENGACALAN TATA USAHA NEGARA/ANALISIS PUTUSAN NOMOR 110/PILKADA/2024/PT.TUNL/MON	HUKUM ACARA	SKRIPSI
51	DEA ALFI SYARIPUTRI 2102200135	1 Dr. TENGIU ERWIN SYAFIQAH, S.II., M.Hum.	1 Assoc. Prof. Dr. IDA MADIRAH, S.H., M.H.	PENJONGKON HUKUM BAGI PENGHAYATI KEPERCAYAAN DALAM PERANMINAN SETELAH BERLAKUNYA PUTUSAN MAKAMAH KONSTITUSI NOMOR 91/PUU-XV/2016	HUKUM PERDATA	SKRIPSI
52	HALIMATUS SAHIDYA 2102200088	1 BRANIEL NASRULLAH S.H., M.H.	1 Assoc. Prof. Dr. H. WASTRI-ROHM S.H., M.Hum.	ANALISIS YURIDIS TERHADAP WAWP RESTASI PEKERJAAN DALAM TERJANJIAN SESAT PEKERJAAN BAWAN STUDI KASUS PT. WASKITA KAPPA DENGAN PT. SHAKTI GLOBAL	HUKUM PERDATA	SKRIPSI



Prof. Dr. BURZAKI AMRIN, M., S.H., M.Hum.



Dr. FAISAL, S.H., M.Hum.



Dr. ZANUDON, S.H., M.H.

Medan, 19 Rabul Awwal 1447 H
11 September 2025 M

- Catatan:
1. Peserta yang diundang haruslah hadir, bagi yang tidak dapat hadir, perkenankan menghubungi
 2. peserta yang diundang harus 30 menit sebelum acara dimulai, bila terlambat tidak dapat diizinkan masuk.
 3. Bagi peserta yang tidak hadir pada saat sidang akan dianggap tidak hadir.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr.wb

Pertama-tama disampaikan rasa syukur kehadiran Allah SWT yang Maha pengasih lagi penyayang atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Sehubungan dengan itu, disusun skripsi yang berjudul: **Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Pembelian Properti Ditinjau Dari Hukum Perdata.**

Dengan selesainya skripsi ini, perkenankanlah diucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Dr. H. Agussani, M.AP atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan program Sarjana ini.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Bapak Dr. Faisal, SH., M.Hum atas kesempatan menjadi Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Dr. Zainuddin, SH. MH, dan Wakil Dekan III Ibu Atikah Rahmi, SH. MH.

3. Kepala Bagian Hukum Perdata Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Ibu Nurhilmiyah, S.H., M.H
4. Terimakasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya diucapkan kepada Ibu Rizka Syafrina, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing, yang dengan penuh perhatian telah memberikan dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.
5. Disampaikan juga penghargaan kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Tak terlupakan disampaikan terima kasih kepada seluruh narasumber yang telah memberikan data selama penelitian berlangsung.

Secara khusus dengan rasa hormat dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan terima kasih kepada ayahanda tercinta dan ibunda yang telah mengasuh dan mendidik dengan curahan kasih sayang, yang telah memberikan bantuan materil dan moril hingga selesainya skripsi ini, yang penuh ketabahan selalu mendampingi dan memotivasi untuk menyelesaikan studi ini.

Tiada gedung yang paling indah, kecuali persahabatan, untuk itu, dalam kesempatan diucapkan terima kasih kepada yang teristimewa buat kakak, sahabat-sahabat yang telah banyak berperan, selama ini, begitu juga terima kasih teman-teman, atas semua kebaikannya, semoga Allah Swt membalas kebaikan kalian. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu namanya, tiada maksud mengecilkan arti pentingnya bantuan dan peran mereka, dan untuk itu disampaikan ucapan terimakasih yang setulus-tulusnya

Akhirnya, tiada gading yang tak retak, retaknya gading karena alami, tiada orang yang tak bersalah, kecuali Ilahi Robbi. Mohon maaf atas segala kesalahan selama ini, begitupun disadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna. Untuk itu, diharapkan ada masukan yang membangun untuk kesempurnaannya. Terima kasih semua, tiada lain yang diucapkan selain kata semoga kiranya mendapat balasan dari Allah SWT dan mudah-mudahan semuanya selalu dalam lindungan Allah SWT, Amin. Sesungguhnya Allah mengetahui akan niat baik hamba-hambanya.

Wassalamu'alaikum wr.wb

Medan, Agustus 2025

Hormat Peneliti,

Tri Febya Masjida Harmi

ABSTRAK

Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Pembelian Properti Ditinjau Dari Hukum Perdata

Tri Febya Masjida Harmi

Perjanjian merupakan salah satu instrumen penting dalam hukum perdata yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Namun, tidak semua perjanjian diakui keabsahannya oleh hukum, khususnya ketika perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu praktik yang sering menimbulkan perdebatan adalah perjanjian *nominee* (pinjam nama) dalam pembelian properti oleh Warga Negara Asing (WNA) melalui Warga Negara Indonesia (WNI). Praktik ini dilakukan untuk menghindari larangan kepemilikan tanah bagi WNA sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini meliputi: (1) bagaimana bentuk dan mekanisme hukum terkait perjanjian pinjam nama dalam pembelian properti oleh WNA menurut KUHPerdata, (2) bagaimana keabsahan perjanjian tersebut dilihat dari syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta (3) bagaimana kedudukan hukum perjanjian *nominee* dalam transaksi pembelian properti di Indonesia.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan deskriptif-analisis. Data yang digunakan bersumber dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti KUHPerdata, UUPA, serta putusan pengadilan; bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan penelitian terdahulu; serta bahan hukum tersier berupa ensiklopedia dan kamus hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan mengaitkan ketentuan normatif dan doktrin hukum untuk menjawab rumusan masalah yang diajukan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* dalam pembelian properti oleh WNA tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Meskipun secara formal memenuhi unsur kesepakatan dan kecakapan, perjanjian ini tidak memenuhi unsur “sebab yang halal” sebagaimana disyaratkan Pasal 1320 KUHPerdata karena bertentangan dengan UUPA dan prinsip hukum agraria nasional. Kedudukan hukum perjanjian *nominee* dinilai lemah dan batal demi hukum, sehingga tidak memberikan perlindungan hak kepada WNA dan berpotensi menimbulkan sengketa. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* tidak dapat dijadikan dasar hukum kepemilikan properti di Indonesia, dan pemerintah perlu memperkuat regulasi serta pengawasan untuk mencegah praktik penyelundupan hukum tersebut.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Pinjam Nama, Warga Negara Asing, Kepemilikan Properti, Hukum Perdata

DAFTAR ISI

Pengesahan Skripsi

Bukti Pendaftaran Ujian Skripsi

Penetapan Hasil Ujian Skripsi

Pernyataan Keaslian Penelitian

Kata pengantar.....i

Abstrakiii

Daftar Isiiv

BAB I: PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang 1

1. Rumusan Masalah.....8

2. Tujuan Penelitian9

3. Manfaat Penelitian.....9

B. Definisi Operasional 10

C. Keaslian Penelitian 12

D. Metode Penelitian 14

1. Jenis Penelitian 15

2. Sifat Penelitian..... 15

3. Sumber Data 15

4. Alat Pengumpul Data..... 17

5. Analisis Data..... 17

F. Jadwal Penelitian..... 18

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Perjanjian	19
B. Perjanjian Jual Beli	23
C. Warga Negara Asing	26
BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	28
A. Pengaturan Hukum Terkait Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee Agreement</i>) Dalam Pembelian Rumah Oleh Warga Negara Asing Menurut KUHPerduta.....	28
B. Keabsahan Perjanjian <i>Nominee</i> Yang Dibuat Oleh Warga Negara Asing Untuk Pembelian Rumah Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 1320 KUHPerduta..	41
C. Kedudukan Hukum Perjanjian <i>Nominee</i> Dalam Perjanjian Pembelian Properti	58
BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	72

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perdata mengatur berbagai aspek dalam kehidupan masyarakat, termasuk perjanjian yang dibuat antara individu atau badan hukum. Perjanjian menjadi alat utama dalam transaksi hukum, yang mengikat para pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing. Dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Prinsip kebebasan berkontrak menjadi dasar utama dalam pembuatan perjanjian antara para pihak. Namun, prinsip ini tetap harus mematuhi ketentuan hukum yang berlaku agar perjanjian memiliki kekuatan hukum.

Perjanjian yang bertentangan dengan hukum dapat dianggap tidak sah dan tidak memiliki akibat hukum. Salah satu bentuk perjanjian yang sering dipertanyakan keabsahannya adalah perjanjian pinjam nama dalam transaksi kepemilikan rumah oleh warga negara asing (WNA). Warga negara asing di Indonesia tidak diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah dan rumah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Larangan ini bertujuan untuk melindungi kepemilikan tanah oleh warga negara Indonesia (WNI) dan mencegah eksploitasi sumber daya oleh pihak asing.

Ketentuan hukum yang membatasi kepemilikan tanah oleh WNA menyebabkan munculnya praktik pinjam nama dalam pembelian rumah. Pinjam nama atau *nominee* agreement dilakukan dengan cara WNA menggunakan nama

WNI sebagai pemilik formal properti yang dibeli. Meskipun secara formal rumah terdaftar atas nama WNI, kepemilikan sebenarnya tetap berada pada WNA yang memberikan dana pembelian. Praktik ini menimbulkan permasalahan hukum mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama dalam perspektif KUHPerduta.¹

Ayat Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 188 memberikan peringatan keras terhadap praktik-praktik penyalahgunaan hukum untuk memperoleh keuntungan secara tidak sah, khususnya dalam konteks pengambilan harta orang lain. Ayat ini menegaskan larangan memakan harta sesama secara batil, termasuk dengan cara membawa perkara ke hadapan penguasa atau hakim guna mendapatkan legitimasi hukum atas perbuatan yang sebenarnya melanggar keadilan. Dalam konteks kekinian, ayat ini sangat relevan untuk menyoroti praktik perjanjian *nominee* antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) dalam pembelian properti, yang kerap digunakan untuk menyelundupkan hukum kepemilikan tanah oleh pihak asing. Meskipun perjanjian tersebut terkadang dikemas secara legal formal, namun secara esensial dapat melanggar prinsip keadilan, kejujuran, dan aturan hukum negara, sehingga berpotensi termasuk dalam kategori memakan harta dengan cara yang batil sebagaimana dilarang oleh ayat ini.

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: Janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.

¹ Suharnoko. (2015). *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus* (Edisi Kedua, Cetakan ke-9). Jakarta: Kencana, halaman 30.

Ayat Al-Baqarah ayat 188 menjelaskan larangan bagi umat Islam untuk mengambil atau menggunakan harta orang lain dengan cara yang tidak sah (batil), termasuk dengan memanipulasi hukum atau membawa perkara ke hadapan hakim guna mendapatkan keputusan yang menguntungkan secara zalim. Ayat ini menekankan bahwa meskipun secara hukum formal seseorang bisa menang, namun jika dilakukan dengan niat yang salah dan merugikan pihak lain, maka tetap dianggap sebagai dosa di sisi Allah. Ayat ini menjadi dasar penting dalam menjaga keadilan, kejujuran, dan integritas dalam transaksi maupun proses hukum.

Keabsahan suatu perjanjian dalam hukum perdata bergantung pada pemenuhan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Syarat sah perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu yang diperjanjikan, dan sebab yang halal. Apabila salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dianggap batal atau tidak sah. Oleh karena itu, perlu ditinjau apakah perjanjian pinjam nama dalam pembelian rumah oleh WNA memenuhi syarat-syarat tersebut.²

Pinjam nama dalam transaksi kepemilikan rumah oleh WNA sering kali dianggap sebagai perjanjian yang bertentangan dengan hukum. Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dianggap tidak sah jika dibuat dengan sebab yang tidak halal atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, perjanjian pinjam nama bertentangan dengan UUPA yang

² Iwan Erar Joseoef. (2022). *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, & Praktik)*. Bandung: Citra Aditya, halaman 49

melarang kepemilikan tanah oleh WNA, sehingga dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang tidak sah.³

Pasal 1341 KUHPdata mengatur tentang perbuatan hukum yang bertujuan untuk menyelundupi hukum atau disebut dengan simulasi hukum. Simulasi hukum terjadi ketika para pihak secara sadar membuat suatu perjanjian dengan tujuan menyamarkan keadaan sebenarnya untuk menghindari ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian pinjam nama dalam pembelian rumah oleh WNA dapat dikategorikan sebagai simulasi hukum karena bertujuan untuk menghindari larangan kepemilikan tanah oleh WNA.⁴

Penggunaan perjanjian pinjam nama dalam transaksi kepemilikan rumah oleh WNA juga dapat menimbulkan risiko hukum bagi para pihak. Salah satu risiko utama adalah kemungkinan perjanjian tersebut dianggap tidak sah oleh pengadilan. Apabila terjadi perselisihan antara WNA dan WNI mengenai kepemilikan rumah, WNA dapat kehilangan haknya atas properti yang telah dibeli. Hal ini disebabkan oleh kedudukan hukum WNA yang tidak diakui dalam kepemilikan properti tersebut.⁵

Implikasi hukum lain dari perjanjian pinjam nama adalah potensi sanksi bagi para pihak yang terlibat. Dalam beberapa kasus, pihak yang melakukan praktik pinjam nama dapat dikenakan sanksi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu, jika terdapat unsur penipuan dalam perjanjian, maka dapat

³ Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Edisi Pertama, Cetakan ke-6). Jakarta: Kencana, halaman 324.

⁴ Habib Adjie. (2022). *Lintas Waktu: Pendapat dan Pemikiran Hukum Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media, halaman 52.

⁵ Romi Sihombing. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana, halaman 88.

dikenakan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).⁶

Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah perlindungan hukum bagi pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian pinjam nama. WNI yang dipinjam namanya berisiko menghadapi tuntutan hukum dari pihak lain, termasuk dari ahli waris atau pihak ketiga. Di sisi lain, WNA yang melakukan transaksi ini juga berisiko kehilangan properti yang telah dibeli jika perjanjian dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.⁷

Mengingat risiko hukum yang tinggi, perlu dilakukan kajian lebih lanjut mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama dalam pembelian rumah oleh WNA. Kajian ini dapat membantu memahami bagaimana ketentuan hukum perdata Indonesia mengatur praktik ini dan dampaknya terhadap para pihak yang terlibat. Selain itu, kajian ini juga dapat memberikan rekomendasi untuk menghindari permasalahan hukum yang mungkin timbul.⁸

Sengketa hukum yang timbul dari penggunaan kuasa substitusi sering kali berakhir di pengadilan. Proses penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui litigasi maupun mediasi. Pasal 1338 KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, apabila terjadi penyimpangan dalam pelaksanaan kuasa substitusi, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan perdata. Oleh

⁶ Subekti & Veronika Nugraheni Sri Lestari. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing, halaman 195.

⁷ H.P. Panggabean. (2020). *Praktik Peradilan Menangani Kasus-Kasus Hukum Adat Suku-Suku Nusantara*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer, halaman 451.

⁸ J. Andy Hartanto. (2018). *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV Jakad Publishing, halaman 193.

karena itu, penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan prinsip kehati-hatian.⁹

Penegakan hukum dalam kasus perjanjian pinjam nama memerlukan peran aktif dari pemerintah dan aparat penegak hukum. Pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap transaksi properti yang dilakukan oleh WNA untuk mencegah terjadinya pelanggaran hukum. Selain itu, sosialisasi mengenai larangan kepemilikan tanah oleh WNA perlu diperkuat agar masyarakat lebih memahami konsekuensi hukum dari praktik pinjam nama.¹⁰

Solusi hukum yang dapat diterapkan dalam mengatasi permasalahan ini adalah dengan memperjelas regulasi terkait kepemilikan properti oleh WNA. Pemerintah dapat mempertimbangkan mekanisme yang lebih transparan dan sesuai dengan kepentingan nasional dalam memberikan hak kepemilikan atau hak penggunaan properti bagi WNA. Langkah ini dapat mengurangi praktik pinjam nama yang berisiko menimbulkan permasalahan hukum.¹¹

Kajian terhadap keabsahan perjanjian pinjam nama dalam perspektif KUHPerdara diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai legalitas praktik ini. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi properti agar tidak terjebak dalam permasalahan hukum yang kompleks.¹²

⁹ Oemar Mochtar. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT* (Edisi Pertama, Cetakan ke-1). Jakarta: Kencana, halaman 233.

¹⁰ Ervianto Dwi Bravijaji Wicaksono & Samuel Walangitan. (2024). *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. Cilacap: PT Media Pustaka Indo, halaman 80.

¹¹ Farida Patittingi & Oktaviani. (2023). *Implementasi QR (Quick Response) Code pada Sertifikat Tanah Elektronik*. Makassar: CV Tohar Media, halaman 45.

¹² Fajar Rachmad DM. (2024). *Hakikat Pembeli Beriktikad Baik: Perspektif Hukum*. Surabaya: Jakad Media Publishing, halaman 109.

Permasalahan pertama terkait praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) pada penelitian ini yaitu merupakan warga negara asing yang menggugat warga negara Indonesia atas perbuatan melawan hukum akibat perbuatan tergugat yang menolak menjual villa Hilltop Hideaway di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali yang dibeli dan dibangun dengan uang milik para penggugat. Dalam hal ini penggugat dan tergugat sebelumnya telah melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dan menuangkannya dalam bentuk Akta Autentik Nomor 12 tanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m² dari tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, S.H., M.Kn sebenarnya tergugat hanyalah dipakai atau dipinjam namanya saja untuk kepentingan para penggugat.¹³

Kasus kedua terkait praktik pinjam nama (*nominee*) pada penelitian ini yaitu penggugat merupakan warga negara Indonesia yang menggugat warga negara asing karena Sertifikat Hak Milik atas nama penggugat dikuasai oleh tergugat (WNA). Kasus ini bermula pada saat tergugat sebagai orang yang menyediakan uang ingin membeli Villa Pondok Senang dengan meminjam nama penggugat, yang mana hal tersebut dianggap oleh penggugat sebagai hadiah, bukan sebuah perjanjian pinjam nama (*nominee*) sebagaimana adanya Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tanggal 18 November 2014 yang pada intinya dalam perikatan tersebut menyatakan bahwa penggugat hanya dipinjam namanya dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tanah sengketa, semua biaya

¹³ Mangedar Pulungan, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S. (2024). "Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia." *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, Vol. 3, No. 1, halaman 25–26.

pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh tergugat (WNA) dan yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah milik tergugat.¹⁴

Kasus di atas menegaskan bahwa perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan properti oleh WNA tidak memiliki kekuatan hukum di Indonesia. Meskipun secara faktual WNA mungkin yang menyediakan dana untuk pembelian properti, secara hukum hak milik tetap berada pada WNI yang namanya tercantum dalam sertifikat. Oleh karena itu, WNA yang menggunakan skema ini berisiko kehilangan properti mereka tanpa memiliki perlindungan hukum yang kuat.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang bertujuan yang berjudul **“Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing Dalam Pembelian Prroperti Ditinjau Dari KUHPerduta”**.

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana bentuk dan mekanisme hukum terkait perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dalam pembelian properti oleh warga negara asing menurut KUHPerduta?
- b. Bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* yang dibuat oleh warga negara asing untuk pembelian rumah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta?

¹⁴ *ibid*

- c. Bagaimana kedudukan hukum perjanjian *nominee* dalam perjanjian pembelian properti?

2. Tujuan Penelitian

Melihat dari rumusan masalah yang ada di atas, maka tujuan diadakannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk dan mekanisme hukum terkait perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dalam pembelian properti oleh warga negara asing menurut KUHPerdota.
2. Untuk mengetahui keabsahan perjanjian *nominee* yang dibuat oleh warga negara asing untuk pembelian rumah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.
3. Untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian *nominee* dalam perjanjian pembelian properti.

3. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian diharapkan dapat memberikan faedah, baik dari sisi teoritis-akademis maupun dari sisi praktis. Oleh sebab itu penelitian ini diharapkan dapat memberikan faedah sebagai berikut:

- a. Dari sisi teoritis (akademis) hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perdata yang mengkaji tentang pembelian rumah oleh warga negara asing.

- b. Dari sisi praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi kepada pihak yang berkepentingan dalam kedudukan hukum pembelian rumah oleh warga negara asing.

C. Definisi Operasional

Definisi operasional atau kerangka konsep adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara definisi/ konsep/ konsep khusus yang akan diteliti. Konsep merupakan salah satu unsur konkrit dari teori. Namun demikian, masih diperlukan penjabaran lebih lanjut dari konsep ini dengan jalan memberikan definisi operasionalnya. Judul merupakan pokok pikiran yang menggambarkan secara singkat isi atau maksud suatu penelitian.¹⁵

Berdasarkan judul penelitian yang diajukan yaitu “Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Pembelian Properti Ditinjau Dari Hukum Perdata “ maka dapat disimpulkan bahwa definisi operasional nya adalah sebagai berikut :

1. Transaksi jual beli

Proses pertukaran barang atau jasa antara penjual dan pembeli dengan kesepakatan harga tertentu. Dalam transaksi ini, penjual menawarkan produk yang dibutuhkan, sementara pembeli memberikan imbalan berupa uang sebagai alat pembayaran. Salah satu bentuk transaksi yang bernilai besar adalah jual beli rumah, yang melibatkan proses hukum seperti pembuatan akta jual beli dan pengurusan sertifikat tanah.

¹⁵ Faisal,dkk. 2023 *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima , halaman 5

Transaksi jual beli rumah harus dilakukan secara hati-hati karena menyangkut dokumen legal, pemeriksaan status kepemilikan, serta pembayaran pajak terkait. Keberhasilan suatu transaksi, termasuk jual beli rumah, ditentukan oleh kejujuran, transparansi, dan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli.¹⁶

2. Perjanjian *nominee*

Suatu perjanjian di mana seseorang atau suatu pihak menggunakan nama pihak lain untuk melakukan suatu transaksi hukum dengan maksud menyembunyikan kepemilikan atau status hukum yang sebenarnya. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian pinjam nama sering digunakan dalam transaksi properti, perbankan, dan investasi untuk menghindari batasan hukum yang berlaku.¹⁷

3. Warga Negara Asing

Warga Negara Asing (WNA) adalah individu yang tinggal atau menetap di suatu negara tertentu, namun bukan berasal dari negara tersebut dan tidak secara resmi terdaftar sebagai warga negara di negara tersebut. Mereka dapat berada di negara tersebut untuk berbagai tujuan, seperti pendidikan, bisnis, atau kegiatan lainnya. Meskipun berstatus sebagai WNA, mereka tetap memiliki hak dan kewajiban terhadap negara tempat mereka tinggal, termasuk hak atas perlindungan terhadap hak asasi manusia dan kewajiban untuk mematuhi peraturan perundang-

¹⁶ N. Budi Arianto Wijaya & Patricia Jessica. (2024). *Aspek Hukum Tentang Rumah Susun: Terkhusus Apartemen*. Yogyakarta: Andi Publisher, halaman 199

¹⁷ H.M. Arba & Diman Ade Mulada. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 92.

undangan yang berlaku. Namun, WNA tidak memiliki hak untuk berpartisipasi dalam kegiatan politik atau menjadi bagian dari instansi pemerintah di negara tersebut. Pengertian ini sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa penduduk adalah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia.¹⁸

4. Hukum Perdata

Cabang hukum privat yang mengatur hubungan hukum antar-individu, termasuk jual beli rumah, pemberian kuasa, dan pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi tersebut berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

D. Keaslian Penelitian

Persoalan dalam perjanjian *nominee* ini memang merupakan hal yang baru tetapi penulis meyakini telah banyak peneliti-peneliti yang sebelumnya mengangkat judul tentang kajian yuridis penerapan prinsip mengenal nasabah dalam perjanjian *leasing* pada perusahaan pembiayaan, namun berdasarkan bahan yang ditemukan baik melalui *searching* maupun melalui kepustakaan dilingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, penulis tidak menemukan penelitian dengan tema dan pokok pembahasan yang sama. Maka dari itu penulis membahas judul yang terkait dengan: **Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga**

¹⁸ Gatot Supramono. (2014). *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 15.

Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Pembelian Properti Ditinjau Dari Hukum Perdata

Adapun penelitian terdahulu yang bersesuaian dengan penelitian sekarang adalah sebagai berikut:

1. Kintania Rizky Putri, Tri Handayani, dan Susilowati Suparto (2023) dengan penelitian berjudul *Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT.G/PN GIN Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan*. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh warga negara asing (WNA) dalam jual beli tanah di Indonesia dan implikasinya terhadap hukum perdata. Metode yang digunakan adalah penelitian normatif dengan studi kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh WNA bertentangan dengan hukum Indonesia dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum
2. Walyuddin dan Sanusi (2024) dengan penelitian berjudul *Perjanjian Nominee untuk Penerimaan Manfaat Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing sebagai Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Hukum Indonesia*. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan korelasi antara perjanjian *nominee* dengan perbuatan melawan hukum, bentuk dan isi dari perjanjian *nominee*, serta pertimbangan hakim dalam perkara terkait. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan analisis kualitatif. Hasil penelitian menegaskan bahwa perjanjian *nominee* oleh WNA bertentangan dengan Pasal

21 ayat (1) UUPA dan memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam Pasal 1365 KUH Perdata

3. Widya Syafitri Kusumaningtyas (2024) dengan penelitian berjudul *Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama oleh Warga Negara Asing dalam Pembangunan Hotel Ditinjau dari KUH Perdata (Studi Putusan Nomor 274/PDT.G/2020/PN DPS)*. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketentuan hukum yang mengatur tentang investor asing yang menyalurkan modal usaha dalam pembangunan hotel dan bagaimana penyelundupan hukum terjadi dalam perjanjian *nominee*. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan pendekatan deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah oleh WNA dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum dan berpotensi menyebabkan wanprestasi karena tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat

Sedangkan penulis sendiri tertarik untuk mengambil judul **Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Asing Dalam Pembelian Properti Ditinjau Dari KUHPperdata**, yang membedakan dengan peneliti sebelumnya adalah terletak pada tempat dan waktu penelitian.

E. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, yang dimaksud dengan penelitian hukum adalah suatu kejadian ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya. Kecuali itu, maka juga diadakan

pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan. Dalam penelitian ini metode penelitian yang dipergunakan terdiri dari:

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian hukum yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif dilakukan untuk menganalisis bagaimana hukum seharusnya diterapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Metode ini bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin hukum yang relevan untuk memahami bagaimana hukum mengatur dan memberikan solusi atas permasalahan yang ada. Penelitian ini difokuskan pada kajian terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan literatur hukum.¹⁹

2. Sifat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian hukum tersebut, maka sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan atau memberikan data tentang objek yang diteliti tanpa suatu maksud mengambil kesimpulan-kesimpulan yang berlaku secara umum sehingga penelitian ini menuju pendekatan penelitian hukum empiris.

3. Sumber Data

Sumber data pada penelitian adalah sebagai berikut:

¹⁹Elisabeth Nurhaini Butarbutar. 2018. *Metode penelitian Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, halaman 95.

a. Hukum islam

Al-Quran yakni dengan menggunakan Surah Al-Baqarah Ayat 245. Sedangkan data sekunder pada penelitian ini terdiri dari 3 bahan antara lain: Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Data sekunder yaitu yang berupa

b. Data sekunder

Data sekunder yang digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang mengikat, yakni peraturan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, misalnya: buku-buku panduan, hasil penelitian hukum, hasil karya ilmiah dan sebagainya.

- 3) Bahan hukum tersier yaitu, bahan-bahan yang member petunjuk maupun penjelasan terhadap hokum primer dan sekunder misalnya internet, kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks komulatif dan sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data adalah segala bentuk instrumen atau sarana yang digunakan oleh peneliti untuk mengumpulkan informasi atau data yang dibutuhkan dalam suatu penelitian. Alat ini berfungsi untuk memastikan bahwa data yang diperoleh akurat, relevan, dan dapat mendukung tujuan penelitian.²⁰

Alat pengumpul data dalam penelitian ini diperoleh dari data sekunder yang menggunakan metode pengumpulan data berupa studi kepustakaan yang mencakup analisis peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, doktrin hukum, serta literatur hukum lainnya. Studi kepustakaan ini bertujuan untuk mengkaji norma-norma hukum yang berlaku serta prinsip hukum yang relevan dengan penelitian ini.

5. Analisis Data

Analisis data yang sesuai dengan penelitian deskriptif adalah dengan menggunakan pendekatan secara kualitatif, yaitu analisis data yang mengungkapkan dan mengambil kebenaran yang diperoleh dari kepustakaan yaitu dengan menggabungkan antara peraturan-peraturan, buku-buku ilmiah yang ada hubungannya dengan judul. Kemudian dianalisis secara kualitatif sehingga mendapat suatu pemecahan, sehingga dapat ditarik suatu kesimpulan.

²⁰ *Ibid*

F. Jadwal Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat diselesaikan dalam waktu lebih kurang 3 bulan, yang tahapannya direncanakan sebagai berikut:

1. Tahap pembuatan judul dan pembuatan proposal penelitian selama 4 minggu
2. Tahap pengajuan dan pelaksanaan seminar proposal selama 2 minggu
3. Tahap pengumpulan data penelitian selama 2 minggu
4. Tahap penyusunan laporan penelitian dan bimbingan selama 4 minggu.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang dibuat berdasarkan kesepakatan untuk melaksanakan hak dan kewajiban tertentu. Dalam hukum Indonesia, pengertian perjanjian secara umum diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain.²¹ Melalui perjanjian, para pihak menciptakan suatu kesepakatan yang sah sesuai dengan hukum yang berlaku. Tujuan dari perjanjian adalah untuk mengatur hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat guna mencapai kepastian hukum. Oleh karena itu, perjanjian menjadi dasar utama dalam hubungan hukum perdata.

Ketentuan umum dari suatu perjanjian terdapat dalam KUH Perdata pada Buku III Bab II, sedangkan mengenai perjanjian khusus diatur dalam Buku III bab XVIII. Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi, yaitu: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.²²

Perjanjian pada umumnya atau perjanjian konvensional dipersepsikan sebagai perjanjian yang dilaksanakan dengan bukti berupa surat perjanjian yang berbentuk sebuah kertas yang ditandatangani kepada kedua belah pihak yang

²¹ Adrian Sutedi. *Op. Cit*, halaman 45

²² R Juli Moertiono. (2019). “Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkayaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries”. *Jurnal Hukum Kaidah*, Vol. 18, No. 3, halaman 125

sedang berjanji. Adapun syarat dan ketentuan sahnya suatu perjanjian mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, yang mana pada ketentuan pasal tersebut menyebutkan terdapat tempat syarat sahnya suatu perjanjian konvensional yaitu terdapat kesepakatan, dilakukan oleh subjek hukum yang cakap, terdapat suatu sebab tertentu, dan tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang.²³

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan, yang memiliki sifat sistem terbuka. Hal ini memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk membuat perjanjian dengan isi apa saja, selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan.²⁴

Perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak yang berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji tersebut. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.²⁵

Dalam pandangan Van Dunne, perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, perjanjian didefinisikan sebagai: “Suatu

²³ Nurhilmiyah. (2023). Perbandingan Perjanjian Pinjaman Online Di Indonesia, Amerika Serikat Dan Tiongkok. *Seminar Nasional Hukum, Sosial dan Ekonomi*. E-ISSNL: 2828-3910, halaman 122.

²⁴ A. Rahim. (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. Makassar: Humanities Genius, halaman 16.

²⁵ Supeno. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Hukum Perjanjian pada Umumnya, Perjanjian dalam Perspektif Hukum Internasional, dan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam*. Jambi: Salim Media Indonesia, halaman 8.

perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.²⁶

Pelaksanaan perjanjian adalah perbuatan merealisasikan atau memenuhi kewajiban dan memperoleh hak yang telah disepakati oleh pihak-pihak sehingga tercapai tujuan mereka. Masing-masing pihak melaksanakan perjanjian dengan sempurna dan itikad baik sesuai dengan persetujuan yang telah dicapai. Pelaksanaan suatu perjanjian pada dasarnya selalu berupa pemenuhan kewajiban dan perolehan hak secara timbal balik antara pihak-pihak. Kewajiban diklasifikasikan menjadi kewajiban pokok dan kewajiban pelengkap.²⁷

Dalam konteks hukum kontrak dalam sistem kontrak tradisional berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian kontrak dalam fiqh (hukum Islam) dapat dibandingkan dengan pengertian kontrak dalam hukum perdata, yaitu suatu perjanjian yang dibuat antara satu orang atau lebih dan mengikat orang lain atau beberapa orang. Suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana satu orang berjanji sesuatu kepada orang lain, atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.²⁸

Perjanjian melahirkan perikatan yang mengakibatkan adanya pemenuhan kewajiban oleh salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian. Pemindahan hak sering kali terjadi atas dasar perjanjian. Hubungan hukum yang timbul dari perjanjian diatur dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Pasal

²⁶ Yana Risdiana. (2016). *Penafsiran Kontrak Komersial: Antara Teks dan Konteks*. Jakarta: Inboeku Media Ilmu, halaman 191.

²⁷ Tania Agustina dan Ida Nadirah. (2023). "Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan." *Jurnal Edukasi Hukum*, Vol. 1, No. 3, halaman 3.

²⁸ Rizka Syafriana. (2022). "Principles of Legal Settlement in Sharia Contracts". *Randwick International of Social Science Journal*, Vol. 3, No. 4, halaman 724

1234 KUHPerdato menjelaskan bahwa perikatan mencakup tiga jenis prestasi: memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu.²⁹

Setiap perjanjian mengandung beberapa unsur penting.³⁰

a. Subjek Perjanjian

Pihak-pihak yang bersepakat, minimal dua orang atau badan hukum yang cakap bertindak dalam hukum.

b. Kesepakatan

Persetujuan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian.

c. Prestasi

Kewajiban atau janji yang harus dilaksanakan oleh para pihak.

d. Kewenangan Hukum

Perjanjian harus dibuat berdasarkan hukum yang berlaku.

e. Objek Perjanjian

Hal-hal yang menjadi tujuan atau isi perjanjian.

Dalam perjanjian konvensional terdapat syarat-syarat hukum yang harus dipenuhi sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato):³¹

A. Kesepakatan atau Persetujuan Para Pihak

Kesepakatan berarti bahwa para pihak yang membuat perjanjian harus sepakat, yaitu sepakat mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian yang

²⁹ Yuhelson. (2019). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Gorontalo: Ideas Publishing, halaman 37.

³⁰ Serlika Aprita & Mona Wulandari. (2023). *Hukum Perikatan* (Edisi Pertama). Jakarta: Kencana, halaman 118.

³¹ Rizka Syafriana. (2022). "Principles of Legal Settlement in Sharia Contracts." *Randwick International of Social Sciences (RISS) Journal*, Vol. 3, No. 4, halaman 725

dibuat. Yang diinginkan oleh satu pihak harus sesuai dengan keinginan pihak lainnya, sehingga dicapai suatu timbal balik.

B. Kecakapan Para Pihak dalam Melaksanakan Perjanjian

Kecakapan yang dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara adalah kemampuan untuk melakukan tindakan hukum. Seseorang yang membuat perjanjian harus memiliki kecakapan hukum menurut undang-undang. Pada prinsipnya, menurut hukum, setiap orang yang telah dewasa dan berakal sehat memiliki kecakapan hukum. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, yang dianggap cakap secara hukum adalah mereka yang berusia 21 tahun atau yang berusia di bawah 21 tahun tetapi sudah menikah.

C. Suatu Hal Tertentu

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, syarat ketiga adalah adanya objek tertentu yang termasuk dalam isi perjanjian. Dalam suatu perjanjian, hal tertentu ini diartikan sebagai jenis atau macam barang tertentu. Jika barang tersebut sudah dimiliki atau dikuasai oleh pihak yang berkepentingan pada saat perjanjian dibuat, maka terdapat kewajiban hukum, tanpa perlu menyebutkan jumlah secara rinci.

D. Sebab yang Halal

Karena hubungan kausal adalah isi dari perjanjian itu sendiri, maka sebab yang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan dianggap sah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara.

B. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian peralihan harta kekayaan. Dalam Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan bahwa, “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.”³²

Perjanjian timbal balik antara penjual yang berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang dan pembeli yang berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.³³

Pasal 1458 KUH Perdata menjelaskan bahwa jual beli dianggap telah terjadi setelah pihak-pihak mencapai kesepakatan mengenai kebendaan dan harga, meskipun barang belum diserahkan atau harga belum dibayar. Hal ini menunjukkan bahwa asas konsensualisme diterapkan dalam KUH Perdata. Dengan kata lain, perjanjian lahir pada saat kesepakatan mengenai barang dan harga tercapai.³⁴

Namun, berbeda dengan jual beli tanah dan bangunan, perjanjian dianggap sah hanya setelah dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat yang berwenang. Hal ini didasarkan pada ketentuan yang mengatur jual beli tanah, seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

³² Salim HS. (2021). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 157.

³³ Muskibah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Digital, halaman 98.

³⁴ Yahya Harahap. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata* (Edisi Kedua). Jakarta: Sinar Grafika, halaman 161.

Syarat sahnya perjanjian jual beli mengacu pada Pasal 1320 KUH Perdata, yang meliputi:³⁵

1. Kesepakatan Para Pihak

Pihak-pihak harus sepakat secara sukarela tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan.

2. Kecakapan Hukum

Para pihak haruslah cakap menurut hukum untuk melakukan perjanjian.

3. Suatu Hal Tertentu

Perjanjian harus memiliki objek yang jelas dan spesifik.

4. Sebab yang Halal

Perjanjian harus didasarkan pada alasan yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Untuk jual beli tanah dan bangunan, selain memenuhi syarat sahnya perjanjian, harus pula mematuhi ketentuan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Pasal ini mensyaratkan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁶

Unsur-unsur utama dalam perjanjian jual beli meliputi:³⁷

1. Penjual dan Pembeli

Pihak-pihak yang melakukan transaksi harus memiliki kapasitas hukum.

2. Barang yang Dijual

³⁵ Frans Satriyo Wicaksono. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka, halaman 7.

³⁶ Hatta Isnaini Wahyu Utomo. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Edisi Pertama). Jakarta: Kencana, halaman 214.

³⁷ Komariah. (2019). *Hukum Perdata* (Cetakan Keenam, Edisi Revisi). Malang: UMM Press, halaman 158.

Barang harus dapat ditentukan dan tidak melanggar hukum.

3. Harga

Harga harus disepakati oleh para pihak dan dinyatakan dalam bentuk uang.

Unsur-unsur ini menjadi landasan hukum yang memastikan bahwa perjanjian jual beli memenuhi prinsip-prinsip keabsahan dalam hukum perdata.

Perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan barang dan menjamin kepemilikannya, sedangkan pembeli wajib membayar harga barang sesuai kesepakatan. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka pihak lain dapat menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian sesuai Pasal 1243 KUH Perdata.³⁸

Pelaksanaan jual beli sering kali melibatkan dokumen pendukung, seperti kuitansi pembayaran, surat perjanjian, dan akta otentik. Proses administrasi menjadi lebih kompleks dalam jual beli tanah dan bangunan karena memerlukan keterlibatan PPAT dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).³⁹

C. Warga Negara Asing

Warga Negara Asing (WNA) adalah individu yang memiliki kewarganegaraan dari suatu negara tertentu tetapi berada di luar wilayah negaranya atau berdomisili di negara lain yang bukan merupakan bagian dari kewarganegaraannya. Dalam konteks hukum Indonesia, WNA adalah setiap orang

³⁸ *Ibid*

³⁹ Yenny Febrianty. (2023). *Hukum Apartemen dan Kondominium*. Jakarta: CV Green Publisher Indonesia, halaman 105.

yang bukan warga negara Indonesia (WNI) berdasarkan ketentuan Undang-Undang yang berlaku.⁴⁰

Menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, seseorang dikategorikan sebagai WNA apabila ia tidak memenuhi syarat-syarat kewarganegaraan Indonesia, baik karena kelahiran, keturunan, perkawinan, atau proses naturalisasi. WNA dapat tinggal sementara atau menetap di Indonesia dengan status izin yang diberikan oleh pemerintah, seperti visa kunjungan, izin tinggal terbatas (ITAS), atau izin tinggal tetap (ITAP).⁴¹

WNA memiliki hak dan kewajiban tertentu yang berbeda dari WNI. Misalnya, WNA tidak dapat memiliki hak milik atas tanah dan properti di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Selain itu, WNA juga tidak memiliki hak politik seperti memilih dalam pemilu atau mencalonkan diri sebagai pejabat publik. Namun, mereka tetap memiliki hak-hak dasar seperti perlindungan hukum, hak untuk bekerja dengan izin tertentu, serta hak untuk menjalankan usaha dengan regulasi yang ditetapkan oleh pemerintah Indonesia.⁴²

Status WNA juga diatur dalam berbagai konvensi internasional, seperti Konvensi Wina 1961 tentang Hubungan Diplomatik, yang mengatur hak-hak istimewa dan kekebalan diplomatik bagi WNA yang berstatus diplomat. Di Indonesia, keberadaan WNA diatur melalui berbagai regulasi terkait keimigrasian,

⁴⁰ Ponidi. (2024). *Pendidikan Kewarganegaraan untuk Perguruan Tinggi*. Medan: UMSU Press, halaman 50.

⁴¹ Nin Yasmine Lisasih & Koko Joseph Irianto. (2024). *Panduan Praktik Beracara Perdata bagi Lawyer* (Cetakan ke-2). Yogyakarta: Stiletto Book, halaman 45.

⁴² Herlin Wijayati, dkk.. (2024). *Hukum Kewarganegaraan dan Keimigrasian (Perkembangan Isu-Isu Terkini)*. Malang: UB Press, halaman 40.

investasi asing, dan kepemilikan aset. Oleh karena itu, meskipun WNA dapat beraktivitas dan berbisnis di Indonesia, mereka tetap harus mematuhi peraturan hukum yang berlaku untuk menghindari pelanggaran hukum dan masalah keimigrasian.⁴³

⁴³ Lisda Syamsumardian. (2022). *Pengawasan Keimigrasian Terhadap Pengungsi dari Luar Negeri Berkaitan Dengan Status Indonesia Sebagai Negara Transit*. Jakarta Selatan: Damera Press, halaman 122.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terkait Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee Agreement*) Dalam Pembelian Rumah Oleh Warga Negara Asing Menurut KUHPerduta

Banyak kasus di mana WNI yang dipinjam namanya kemudian mengklaim penuh hak atas properti. WNA tidak memiliki kekuatan hukum untuk membantah karena tidak tercatat sebagai pemilik. Situasi ini menunjukkan risiko besar dari sistem *nominee*. Sistem hukum tidak memberikan jaminan terhadap niat di balik kepemilikan formal. Realitas ini menegaskan pentingnya kepatuhan terhadap bentuk hukum resmi.⁴⁴

Pembentukan hukum nasional didasarkan pada perlindungan hak konstitusional warga negara. Kepemilikan tanah oleh WNA melalui WNI tidak sesuai dengan prinsip ini. Sistem *nominee* menciptakan celah yang merugikan kepentingan nasional. Pemerintah berkewajiban menutup celah ini demi menjaga kedaulatan pertanahan. Undang-Undang Agraria menjadi payung hukum yang tidak bisa dikompromikan.⁴⁵

Asas persamaan hak. Asas ini tercermin dalam Pasal 9 ayat (2) UUPA. Dalam UUPA tidak membedakan antara hak kaum pria dan hak wanita. Pasal 9 ayat (2) menyatakan bahwa “Tiap-tiap warga negara Indonesia baik pria maupun wanita

⁴⁴ Maria SW Sumardjono. *Op., Cit.*, halaman 151.

⁴⁵ Boedi Harsono. *Op., Cit.*, halaman. 150.

mempunyai kesempatan untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.⁴⁶

Keberadaan perjanjian *nominee* juga menunjukkan adanya ketimpangan dalam perlindungan hukum terhadap WNA. Status hukum WNA sebagai pemilik substansial sering kali diabaikan karena tidak memiliki dasar yuridis yang kuat. Meskipun WNA telah mengeluarkan dana pembelian, mereka tidak memiliki perlindungan hak kepemilikan. Hal ini sangat merugikan apabila terjadi perselisihan antara WNA dan WNI. Posisi hukum WNA menjadi sangat lemah dalam perjanjian semacam ini.⁴⁷

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia memiliki dimensi sosial yang tidak dapat dipisahkan dari kedaulatan negara. Hukum agraria menetapkan bahwa tanah tidak boleh dijadikan objek spekulasi oleh pihak asing. Perjanjian *nominee* dapat membuka celah spekulasi tanah oleh pihak asing melalui nama WNI. Situasi ini bertentangan dengan prinsip penguasaan tanah oleh bangsa Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 UUD 1945. Pengaturan ini menjadi dasar hukum pelarangan praktik *nominee*.⁴⁸

Putusan Mahkamah Agung No. 264 K/Pdt/2010 menegaskan bahwa perjanjian *nominee* tidak memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam putusan tersebut, pengadilan membatalkan perjanjian antara WNA dan WNI yang berkaitan dengan kepemilikan properti. Majelis hakim menyatakan bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, kontrak semacam ini

⁴⁶ H. Salim HS. (2019). *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 62.

⁴⁷ Maria SW Sumardjono. *Op., Cit.*, halaman. 146.

⁴⁸ Boedi Harsono. *Op., Cit.*, halaman. 132.

tidak memenuhi syarat sebab yang halal. Pendekatan hukum ini menunjukkan konsistensi dalam melindungi sistem agraria nasional.⁴⁹

Pemerintah Indonesia telah memberikan beberapa alternatif bagi WNA untuk mengakses properti melalui mekanisme hak pakai. Mekanisme ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015. Dengan hak pakai, WNA dapat memiliki properti dengan jangka waktu tertentu dan diperpanjang sesuai aturan. Skema ini merupakan bentuk kompromi antara investasi asing dan perlindungan tanah nasional. Oleh karena itu, penggunaan *nominee* menjadi tidak relevan dalam sistem hukum yang sudah menyediakan mekanisme sah.⁵⁰

Hukum perdata Indonesia menempatkan substansi sebagai bagian penting dalam menilai keabsahan kontrak. Apabila isi dari kontrak bertentangan dengan hukum publik, maka kontrak tersebut dapat dibatalkan. Perjanjian *nominee* secara substansi bertujuan melanggar batasan kepemilikan oleh WNA. Tujuan ini jelas menyalahi ketentuan hukum yang berlaku. Oleh sebab itu, kontrak tersebut tidak dapat dipertahankan keabsahannya secara hukum.⁵¹

Aspek kepercayaan menjadi elemen utama dalam perjanjian *nominee*. WNA harus sepenuhnya mempercayai WNI yang dijadikan sebagai pemilik formal properti. Tidak ada jaminan hukum bagi WNA untuk mengklaim hak atas properti jika terjadi perselisihan. Risiko kehilangan aset menjadi sangat tinggi dalam

⁴⁹ Jurnal Mahkamah Agung. *Op., Cit.*, halaman. 128.

⁵⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 103 Tahun 2015, Tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing.

⁵¹ Sudikno Mertokusumo. *Op., Cit.*, halaman. 54.

hubungan yang hanya dilandasi kepercayaan personal. Ketergantungan ini membuat posisi WNA sangat rentan.⁵²

Akta-akta yang sering digunakan dalam perjanjian *nominee* antara lain adalah akta kuasa menjual dan surat pernyataan kepemilikan. Dokumen ini tidak mencerminkan kepemilikan riil, tetapi hanya memberi kesan seolah WNA memiliki kontrol atas properti. Dalam hukum perdata, akta kuasa bersifat bisa dicabut kapan saja oleh pemberi kuasa. Hal ini tentu melemahkan posisi hukum WNA yang bergantung pada kuasa tersebut. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hak milik.⁵³

Tidak semua perjanjian *nominee* dibuat secara transparan dan tertulis. Banyak di antaranya disusun secara lisan atau hanya berdasarkan dokumen informal. Dalam perspektif hukum, perjanjian lisan sulit dibuktikan jika terjadi sengketa. Hal ini semakin memperlemah posisi hukum dari pihak yang merasa memiliki hak. Keberadaan bukti yang lemah membuat kontrak semacam ini sulit ditegakkan secara hukum.⁵⁴

Perjanjian *nominee* dilakukan di mana orang asing meminjam identitas dari orang warga negara Indonesia dapat pula dengan menggunakan identitas dari istrinya yang telah dinikahi secara perkawinan campuran yang tinggal di Bali untuk dicantumkan namanya dalam suatu sertifikat tanah dan warga negara asing menilai

⁵² Ali Achmad Chomsah. *Op., Cit.*, halaman. 91.

⁵³ Habib Adjie. *Op., Cit.*, halaman. 108.

⁵⁴ Salim HS. *Op., Cit.*, halaman 85.

bahwa perjanjian ini jauh lebih praktis dan menguntungkan untuk kedua belah pihak dibandingkan dengan menggunakan hak pakai.⁵⁵

Berlakunya asas kebebasan berkontrak menyebabkan tidak saja pihak bebas untuk menyepakati semua element yang menyangkut kontrak mereka (selama tidak melanggar undang-undang, kepatutan, ketertiban umum dan sebagainya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata), tetapi juga menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk menepati janji-janji yang telah dibuatnya satu sama lain (*Pacta Sunt Servanda*).⁵⁶

Perjanjian *Nominee* dalam hukum perjanjian di Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian *innominaat* (perjanjian tidak bernama). Perjanjian ini belum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) namun dalam prakteknya tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian semacam ini tetap tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam Buku III KUHPerdata, sehingga asas-asas dalam KUHPerdata dalam hukum perjanjian menjadi tetap berlaku dalam perjanjian *innominaat*.⁵⁷

Hak milik dapat beralih kepada pihak lain dan dapat juga dialihkan oleh pemilik tanah kepada pihak lain. Peralihan itu mungkin disebabkan karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik dari pemilik kepada orang lain, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah. Sebuah peristiwa hukum khususnya kematian dapat juga menyebabkan beralihnya hak

⁵⁵ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. (2021). *Nominee Arrangement: Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris dan Asas Nasionalitas*. Yogyakarta: Zahir Publishing, halaman 100.

⁵⁶ Gusri Putra Dodi. (2022). *Arbitrase dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana, halaman 203.

⁵⁷ Siti Munawaroh & Sugiono. (2019). *Hukum Investasi*. Surabaya: Jakad Publishing, halaman 127.

milik atas tanah. Perbuatan-perbuatan hukum yang secara tidak langsung bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat adalah batal demi hukum. Suatu contoh dapat disampaikan di sini yaitu jual beli dengan memakai kedok, maksudnya jual beli dengan menggunakan nama orang lain seakan-akan orang itu yang membeli, padahal pembeli sebenarnya adalah orang yang tidak memenuhi syarat, atau yang dikenal dengan perjanjian *nominee* (*nominee agreement*).⁵⁸

Ketidakpastian hukum mengenai kepemilikan hak atas tanah yang menjadi subyek sengketa muncul dalam pertimbangan hakim dalam Putusan MA Nomor 2959 K/Pdt/2022. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c UU No. 5/1960 dan Pasal 29 ayat (2) PP No. 24/1997, surat kepemilikan yang didaftarkan atas nama Tergugat diakui sebagai alat bukti yang kuat. hak seseorang atas tanah. Berdasarkan penjelasan tersebut maka transaksi antara Tergugat dengan Pihak Intervensi (Tergugat Intervensi) dianggap sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, menurut penulis, seharusnya majelis hakim memberikan kepastian hukum mengenai pemilik sah objek sengketa dalam putusannya.⁵⁹

Tujuan atau sebab dari perjanjian harus sah dan tidak bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum. Dalam hal ini, sebab yang halal berarti bahwa tujuan dari perjanjian tidak boleh melanggar hukum yang berlaku atau bertentangan

⁵⁸ Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar, Erlisa Akhlakul Karimah, Marvel Romi Sutiono, & Kamal Husein. (2025). *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Konstruksi di Atas Permukaan Air*. Surabaya: Airlangga University Press, halaman 35.

⁵⁹ Rosyani Ada dan Akhmad Safik. (2019). " Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022) ". *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, halaman. 7634.

dengan nilai-nilai moral dan sosial yang diterima dalam masyarakat. Jika suatu perjanjian dibuat dengan tujuan yang melanggar hukum, seperti untuk melakukan tindakan penipuan, perjudian, atau hal-hal yang dilarang oleh undang-undang, maka perjanjian tersebut dianggap tidak sah. Selain itu, tujuan perjanjian juga harus memperhatikan nilai-nilai sosial dan adat yang berlaku di masyarakat, yang seringkali menjadi bagian dari hukum tidak tertulis. Sebagai contoh, jika tujuan perjanjian bertentangan dengan norma agama atau nilai-nilai sosial yang berlaku, maka perjanjian tersebut juga dapat dibatalkan (Pasal 1337 KUHPerduta).⁶⁰

Kedudukan hukum WNA dalam perjanjian pinjam nama adalah lemah karena dua alasan. Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri secara sukarela, causasnya atau sebabnya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya pasal 26 ayat (2) UUPA. Disamping itu, Pasal 1335 KUHPerduta menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun azas kebebasan berkontrak sebagai dasar untuk melakukan perjanjian atau berkontrak tentunya tidak bebas mutlak, tetapi harus sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerduta yang menyatakan: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”⁶¹

⁶⁰ Amirullah S., Sri R., Mila S., Pandapotan D., Harry T., Ajueng S.S.N.S.S., Maria Y.E.L., Fathullah., Rahma A., & Agam P. (2024). *Pengantar Hukum Perdata*. Jambi: PT. Nawala Gama Education, halaman 53.

⁶¹ Wahyu Kuncoro. (2015). *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Pustaka Sinar Sukses, halaman 140.

Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian harus memenuhi empat syarat sah. Syarat-syarat tersebut adalah kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, maka perjanjian batal atau dapat dibatalkan. Perjanjian *nominee* biasanya tidak memenuhi unsur sebab yang halal karena bertujuan menyasati hukum. Hal ini menjadi dasar utama pembatalan di pengadilan.⁶²

Notaris terkadang terlibat dalam pembuatan dokumen pendukung untuk perjanjian *nominee*. Dokumen tersebut bisa berupa kuasa menjual, pernyataan kepemilikan, atau perjanjian pinjam nama. Praktik semacam ini berisiko melanggar kode etik dan hukum jabatan notaris. Notaris dapat dianggap membantu pelanggaran hukum jika sadar bahwa perjanjian tersebut bertujuan menyamarkan kepemilikan. Keadaan ini menempatkan notaris dalam posisi dilematis antara profesionalisme dan permintaan klien.⁶³

Kepemilikan properti oleh WNA melalui *nominee* dapat berdampak pada naiknya harga tanah. Hal ini disebabkan oleh daya beli WNA yang lebih tinggi dibandingkan masyarakat lokal. Situasi ini bisa menciptakan ketimpangan akses terhadap tanah dan perumahan. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk mencegah dominasi asing dalam sektor properti. Dengan demikian, larangan terhadap *nominee* sejalan dengan prinsip keadilan sosial.⁶⁴

⁶² R. Subekti. *Op., Cit.*, halaman. 24.

⁶³ Siti Munawaroh & Sugiono. *Op., Cit.*, halaman 127

⁶⁴ Maria SW Sumardjono. *Op., Cit.*, halaman. 148.

Ketika perjanjian *nominee* diperkarakan di pengadilan, sering kali pengadilan lebih mengutamakan asas keadilan substantif. Fakta bahwa WNA tidak memiliki dasar hukum yang sah membuat klaimnya lemah. Putusan pengadilan biasanya lebih berpihak kepada pihak yang secara formal tercatat dalam sertifikat. Walaupun WNA merasa telah membeli secara sah, hukum tetap melihat aspek legalitas kepemilikan. Keputusan ini memberi pelajaran penting bahwa formalitas hukum tidak bisa diabaikan.⁶⁵

Pelarangan praktik *nominee* bertujuan melindungi sistem hukum agraria dari manipulasi dan rekayasa hukum. Negara memiliki kepentingan untuk memastikan bahwa tanah dimiliki oleh subjek hukum yang sah. Penggunaan nama orang lain tanpa penguasaan nyata bertentangan dengan prinsip kejujuran hukum perdata. Dalam konteks ini, integritas dalam perjanjian menjadi sangat penting. Kepemilikan harus mencerminkan kenyataan penguasaan dan niat hukum dari para pihak.⁶⁶

KUHPerdata tidak mengenal istilah *nominee* agreement secara eksplisit. Namun, perjanjian ini tetap dinilai berdasarkan asas-asas umum perjanjian dalam hukum perdata. Substansi dan tujuan perjanjian menjadi faktor utama dalam menilai keabsahan. Perjanjian yang dibuat untuk menyasati hukum positif dianggap tidak memiliki dasar hukum yang sah. Oleh karena itu, interpretasi yuridis lebih menekankan pada maksud sebenarnya dari para pihak.⁶⁷

⁶⁵ Jurnal Mahkamah Agung. *Op., Cit.*, halaman. 132.

⁶⁶ Boedi Harsono. *Op., Cit.*, halaman. 145.

⁶⁷ Subekti. *Op., Cit.*, halaman. 32.

Dalam praktik, banyak WNA yang tidak memahami batasan hukum yang berlaku di Indonesia. Ketidaktahuan ini membuat mereka rentan terjebak dalam perjanjian *nominee* tanpa perlindungan hukum. Kurangnya literasi hukum menyebabkan mereka bergantung sepenuhnya pada WNI yang dijadikan perantara. Akibatnya, terjadi banyak kasus kehilangan hak atas properti. Fenomena ini menunjukkan pentingnya edukasi hukum bagi investor asing.⁶⁸

Perjanjian yang dibuat atas dasar niat melanggar hukum tidak hanya batal demi hukum tetapi juga dapat menimbulkan sanksi pidana. Jika terbukti terdapat unsur penipuan atau pemalsuan dokumen, pihak-pihak yang terlibat bisa dikenakan pasal pidana. Hal ini menjadi peringatan bagi para pihak agar tidak sembarangan membuat perjanjian *nominee*. Risiko pidana tersebut semakin memperburuk posisi hukum WNA. Perlindungan hukum tidak akan diberikan jika niat perjanjiannya melawan hukum.⁶⁹

Fungsi pencegahan hukum perdata adalah untuk melindungi masyarakat dari perbuatan melawan hukum dalam hubungan privat. Perjanjian *nominee* termasuk dalam kategori yang berpotensi menyimpang dari ketentuan hukum positif. Oleh karena itu, hukum perdata bertindak dengan membatalkan perjanjian yang bersifat fiktif dan melawan hukum. Kehadiran sistem hukum bertujuan menjaga keadilan dan kepastian hukum. Semua perjanjian harus memenuhi asas keabsahan dan tidak bertentangan dengan aturan perundang-undangan.⁷⁰

⁶⁸ Maria SW Sumardjono. *Op., Cit.*, halaman. 149.

⁶⁹ Salim HS. *Op., Cit.*, halaman. 91.

⁷⁰ Sudikno Mertokusumo. *Op., Cit.*, halaman. 58.

Notaris memiliki peran penting dalam mengedukasi klien terkait legalitas suatu perjanjian. Dalam kasus *nominee*, notaris seharusnya memberikan penjelasan bahwa perjanjian tersebut tidak diakui secara hukum. Notaris yang tetap melayani pembuatan akta-akta pendukung perjanjian *nominee* dapat dikenai sanksi administratif dan etik. Oleh karena itu, profesionalisme dan integritas notaris menjadi penentu dalam mencegah penyimpangan hukum. Etika profesi harus dijunjung tinggi untuk menjaga kredibilitas hukum perdata.⁷¹

Keberadaan praktik *nominee* menunjukkan adanya celah dalam sistem regulasi properti bagi WNA. Pemerintah harus mengevaluasi sistem kepemilikan agar tidak membuka ruang manipulasi. Mekanisme hak pakai seharusnya dikembangkan untuk memberikan akses yang legal dan aman bagi WNA. Dengan sistem yang jelas, praktik *nominee* tidak lagi menjadi opsi. Transparansi regulasi dapat mengurangi praktik penyimpangan hukum.⁷²

Ketidakeimbangan dalam posisi tawar antara WNA dan WNI sering menjadi faktor utama terbentuknya perjanjian *nominee*. WNA berada pada posisi yang lemah karena tidak memiliki alternatif legal yang mudah diakses. Ketiadaan perlindungan hukum membuat WNA menerima syarat yang merugikan. Hal ini menciptakan hubungan kontraktual yang tidak setara. Perjanjian yang tidak setara sangat rentan terhadap penyalahgunaan.⁷³

Dalam pengembangan hukum perdata, prinsip keadilan menjadi dasar dalam menilai keabsahan suatu kontrak. Walaupun perjanjian disusun secara

⁷¹ Habib Adjie. *Op., Cit.*, halaman. 115.

⁷² Ali Achmad Chomsah. *Op., Cit.*, halaman 95.

⁷³ Salim HS. *Op., Cit.*, halaman. 78.

formal, hakim dapat membatalkannya jika substansinya bertentangan dengan prinsip keadilan. Perjanjian *nominee* umumnya bersifat sepihak dan tidak adil terhadap WNA. Substansi hukum harus mencerminkan perlindungan bagi semua pihak secara setara. Hakim sebagai penafsir hukum memiliki kewenangan menolak kontrak yang tidak berkeadilan.⁷⁴

Penggunaan pihak ketiga dalam penguasaan properti dapat menimbulkan masalah hukum perdata dan pidana. Apabila terjadi penipuan atau penggelapan, WNA sulit membuktikan kepemilikannya. Perjanjian yang hanya mengandalkan kesepakatan pribadi tidak memiliki kekuatan pembuktian. Keadaan ini memperlihatkan lemahnya dasar hukum dalam hubungan semacam itu. Penegakan hukum menjadi sulit tanpa dokumen yang sah.⁷⁵

Pasal 1335 KUHPperdata menyatakan bahwa perjanjian tanpa sebab atau dengan sebab palsu atau terlarang adalah tidak sah. Dalam hal *nominee*, sebab dari perjanjian jelas melawan hukum karena bertujuan menyamarkan pemilik sebenarnya. Ini menjadi dasar kuat untuk menyatakan batalnya perjanjian *nominee*. Asas legalitas harus ditegakkan untuk melindungi integritas hukum perjanjian. Kontrak tidak boleh bertentangan dengan hukum positif.⁷⁶

Perjanjian *nominee* kerap terjadi di kawasan wisata dan investasi asing seperti Bali atau Lombok. Tingginya permintaan akan properti dari WNA menyebabkan maraknya praktik ini. Pemerintah daerah perlu waspada terhadap praktik-praktik yang melanggar hukum. Pengawasan administrasi pertanahan harus

⁷⁴ Sudikno Mertokusumo. *Op., Cit.*, halaman. 63.

⁷⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. *Op., Cit.*, halaman. 101.

⁷⁶ Subekti. *Op., Cit.*, halaman. 37.

diperketat untuk menghindari penyimpangan. Regulasi yang ketat akan memperkuat kepastian hukum bagi semua pihak.⁷⁷

Edukasi hukum terhadap WNI juga penting agar tidak sembarangan menyewakan namanya untuk kepemilikan asing. Banyak dari mereka tidak menyadari risiko hukum dan moral dari tindakan tersebut. Jika timbul sengketa, mereka bisa terlibat dalam proses hukum yang rumit. Selain itu, tindakan ini menciptakan beban hukum sosial di masyarakat. Literasi hukum harus ditingkatkan melalui sosialisasi.⁷⁸

Perlindungan hukum terhadap transaksi properti sangat penting dalam mendukung iklim investasi. Namun, perlindungan itu harus diberikan berdasarkan asas legalitas. Perjanjian *nominee* bukan merupakan instrumen legal yang diakui. Investasi properti oleh WNA sebaiknya diarahkan melalui mekanisme hak pakai. Pendekatan ini memberi kejelasan hukum dan menghindari penyimpangan.⁷⁹

Pemerintah dan aparat penegak hukum memiliki peran strategis dalam menertibkan praktik *nominee*. Penindakan tegas akan memberi efek jera dan mendorong kepatuhan hukum. Langkah ini sejalan dengan upaya penataan sistem agraria nasional. Perlu kolaborasi antara lembaga hukum, notaris, dan kantor pertanahan. Dengan kerja sama ini, praktik yang melawan hukum dapat diminimalkan.⁸⁰

Praktik *nominee* sering kali disalahartikan sebagai bentuk kerja sama bisnis yang sah. Padahal, bentuk kerja sama hukum harus sesuai dengan ketentuan yang

⁷⁷ Ali Achmad Chomsah. *Op., Cit.*, halaman. 98.

⁷⁸ Salim HS. *Op., Cit.*, halaman. 88.

⁷⁹ Maria SW Sumardjono. *Op., Cit.*, halaman. 155.

⁸⁰ Jurnal Mahkamah Agung. *Op., Cit.*, halaman. 135.

diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pemahaman yang keliru bisa menyebabkan masalah hukum jangka panjang. Konsekuensi hukum dari *nominee* tidak hanya administratif, tetapi juga berpotensi perdata dan pidana. Oleh sebab itu, pemahaman yang tepat sangat diperlukan.⁸¹

Alternatif hukum seperti pendirian badan usaha oleh WNA untuk memiliki properti juga memiliki keterbatasan. Badan hukum tidak bisa memiliki hak milik atas tanah, melainkan hanya hak guna bangunan atau hak pakai. Oleh karena itu, WNA tetap harus tunduk pada batasan hukum agraria. Langkah hukum harus disesuaikan dengan koridor hukum nasional. Kepatuhan terhadap sistem ini akan memperkuat kepastian hukum.⁸²

Perjanjian *nominee* dalam pembelian properti oleh WNA tidak dapat dibenarkan menurut hukum perdata Indonesia. Walaupun dibuat berdasarkan kesepakatan, tujuan dan substansinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Prinsip keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum menjadi dasar dalam menolak keberlakuan perjanjian tersebut. Kepatuhan terhadap hukum nasional harus menjadi landasan dalam bertransaksi. Dengan demikian, hukum perdata tidak memberikan pengakuan terhadap perjanjian *nominee*.⁸³

⁸¹ Habib Adjie. *Op., Cit.*, halaman. 118.

⁸² Boedi Harsono. *Op., Cit.*, halaman. 157.

⁸³ Sudikno Mertokusumo. *Op., Cit.*, halaman. 66.

B. Keabsahan Perjanjian *Nominee* Yang Dibuat Oleh Warga Negara Asing Untuk Pembelian Rumah Memenuhi Syarat Sahnya Perjanjian Sebagaimana Diatur Dalam Pasal 1320 KUHPerdato

Menurut Pasal 1320 KUHPerdato, ada empat syarat yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah, yaitu adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek perjanjian yang tertentu, dan sebab yang halal; oleh karena itu, penting bagi para pelaku bisnis untuk memahami bahwa meskipun transaksi dilakukan secara elektronik, semua unsur ini tetap harus dipenuhi agar kontrak dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum.⁸⁴

Nominee dalam menjalankan berbagai kegiatan atau tindakan harus selaras dengan perjanjian dan harus sesuai dengan apa yang diminta oleh *beneficiary* (penerima manfaat) karena *nominee* mewakili berbagai kepentingan dari *beneficiary*. Perwujudan *Nominee* ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara WNI sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) dan WNA sebagai penerima kuasa yang diciptakan melalui suatu paket perjanjian. Pada hakikatnya, perjanjian tersebut bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara WNI dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan menggunakan WNI sebagai

⁸⁴ Suyono Sanjaya. (2025). *Hukum Perdata*. Yogyakarta: K-Media, halaman 151.

Nominee merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA.⁸⁵

Kesepakatan berarti adanya kehendak bebas antara para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perjanjian. Dalam konteks perjanjian *nominee*, WNA dan WNI yang menjadi *nominee* harus secara sadar dan tanpa paksaan menyepakati hubungan perjanjian tersebut. Kesepakatan ini umumnya dituangkan dalam bentuk akta perjanjian *nominee* yang menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Namun, dalam praktiknya, perjanjian *nominee* dapat mengandung paksaan ekonomi atau ketergantungan hukum, terutama dari pihak WNA yang tidak memiliki dasar hukum untuk memiliki properti secara langsung. Maka, perlu diteliti apakah kesepakatan itu benar-benar bebas dari cacat kehendak seperti penipuan (*dolus*) atau tekanan.⁸⁶

Jika kesepakatan diperoleh melalui penipuan atau rekayasa hukum untuk menyasati larangan kepemilikan asing atas tanah atau rumah tinggal, maka unsur kesepakatan bisa dipersoalkan. Hal ini membuat perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.⁸⁷

Para pihak biasanya menyamakan perjanjian *nominee* dalam bentuk perjanjian pinjam nama, perjanjian penguasaan, atau surat kuasa yang bersifat *irrevocable*. Kesepakatan seperti ini harus diuji apakah benar mencerminkan

⁸⁵ Benny Djaja, Amad Sudiro, Crusita Laurensia, & Nada Sabsalia. (2023). *Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid I*. Jakarta: Damera Press, halaman 34.

⁸⁶ *Ibid*

⁸⁷ *Ibid*

kehendak bebas, atau justru merupakan skema untuk menghindari aturan hukum yang berlaku.⁸⁸

Berdasarkan perspektif hukum perdata, selama tidak ada paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka unsur kesepakatan dianggap terpenuhi. Namun, jika kesepakatan tersebut dibuat dengan tujuan melanggar hukum, maka tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Secara formal para pihak "sepakat", substansi dari kesepakatan tersebut dapat menjadi batal jika dibuktikan bahwa perjanjian bertujuan menyasiasi hukum larangan kepemilikan tanah oleh WNA. Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya telah menyatakan bahwa perjanjian *nominee* yang melibatkan WNA dalam pembelian properti adalah batal demi hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁸⁹

Kesepakatan menjadi sah jika tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, Pasal 26 ayat (2) UUPA melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA, sehingga perjanjian *nominee* yang bertujuan menyamakan kepemilikan tersebut dapat dinyatakan tidak sah.

Perjanjian yang dilakukan secara Notarial tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dalam bentuk pemindahan hak secara langsung. Namun, bila isi perjanjian diperiksa dengan saksama, semua perjanjian tersebut secara tak langsung dimaksudkan untuk memindahkan tanah Hak Milik kepada WNA ataupun Badan Hukum. Perjanjian tersebut yang dimaksud antara lain: Perjanjian Pemilikan Tanah (PPT) dan Pemberian Kuasa Dalam PPT.

⁸⁸ *Ibid*

⁸⁹ *Ibid*

Pihak WNI mengakui bahwa tanah HM yang didaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik WNA yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah HM beserta bangunan. Selanjutnya, pihak WNI memberi kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak WNA untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah Hak Milik dan bangunan.⁹⁰

Kecakapan mengacu pada kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Dalam hukum Indonesia, setiap orang yang telah dewasa dan tidak berada dalam pengampuan dianggap cakap bertindak hukum. WNA secara umum dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk membuat perjanjian. Namun, kecakapan ini dibatasi oleh ketentuan hukum agraria, di mana WNA tidak memiliki kecakapan hukum untuk memiliki hak atas tanah seperti hak milik.

Isi perjanjian *nominee*, WNA sering kali menggunakan nama WNI sebagai pemegang hak atas properti. Di sini muncul ketimpangan, karena WNA sesungguhnya tidak memiliki legal standing untuk memiliki objek perjanjian (tanah atau rumah), meskipun secara formal cakap membuat perjanjian.

Sementara itu, WNI sebagai *nominee* tentu dianggap cakap dalam hukum perdata. Namun, jika ia secara sadar meminjamkan namanya untuk suatu perjanjian yang bertujuan melanggar hukum, maka kecakapan tersebut bisa disalahgunakan. Dengan demikian, meskipun para pihak secara individual cakap, perjanjian *nominee* tetap dapat dipersoalkan karena dibuat untuk tujuan yang bertentangan dengan hukum, sehingga berdampak pada keabsahan perjanjian secara keseluruhan.

⁹⁰ Anita D.A. Kolopaking. (2013). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni, halaman 206

Jika perjanjian ini dipermasalahkan di pengadilan, hakim dapat menilai bahwa kecakapan formal para pihak tidak cukup untuk mengesahkan suatu perjanjian yang secara substansi bertujuan melawan hukum. Kecakapan para pihak juga harus dibarengi dengan kewenangan. WNA yang tidak diberi kewenangan untuk memiliki tanah, tidak dapat menggunakan kecakapannya untuk menguasai tanah secara tidak langsung melalui *nominee*.

Objek perjanjian yang sah adalah elemen ketiga yang harus dipenuhi. Dalam kasus *nominee*, objek perjanjian adalah rumah atau tanah yang diatur secara ketat dalam UUPA. Apabila objek yang diperjanjikan dilarang oleh hukum, maka keabsahan perjanjian tersebut gugur. Properti yang tidak dapat dimiliki oleh WNA tidak bisa dijadikan objek dalam perjanjian secara sah. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* gagal memenuhi unsur objek tertentu secara legal.⁹¹

"Hal tertentu" berarti objek perjanjian harus jelas, baik mengenai jenis, jumlah, maupun identitasnya. Dalam konteks perjanjian *nominee*, objeknya adalah rumah atau tanah yang dibeli oleh WNA atas nama WNI. Objek ini biasanya dijelaskan secara rinci dalam perjanjian, termasuk alamat, sertifikat, dan luas tanah atau bangunan. Dengan demikian, unsur hal tertentu biasanya terpenuhi secara administratif.⁹²

Akibat tidak terpenuhinya unsur hal tertentu maka, masalah muncul karena kepemilikan formal terdaftar atas nama *nominee* (WNI), sementara penguasaan substansial dipegang oleh WNA. Ini menimbulkan dualitas dalam penguasaan hukum yang dapat menimbulkan sengketa. Jika suatu saat terjadi konflik, misalnya

⁹¹ Habb Adjie. *Op., Cit* halaman. 527.

⁹² Habb Adjie. *Op., Cit* halaman. 527

nominee mengklaim kepemilikan karena terdaftar atas namanya, maka akan sulit bagi WNA membuktikan bahwa dialah pemilik substansial. Ini menunjukkan bahwa hal tertentu bisa dipenuhi secara formil tetapi bermasalah secara hukum.

UU Pokok Agraria melarang WNA untuk memiliki hak milik atas tanah, sehingga objek tersebut seharusnya bukan "hal tertentu" yang sah bagi WNA dalam perjanjian kepemilikan. Ketika objek perjanjian adalah sesuatu yang secara hukum tidak boleh dimiliki oleh salah satu pihak (WNA), maka unsur hal tertentu ini menjadi cacat meskipun secara faktual objek tersebut ada dan jelas.

Pelanggaran terhadap ketentuan hukum agraria menjadikan objek perjanjian tidak dapat menjadi subjek dari suatu hak yang sah bagi WNA. Ini menunjukkan bahwa keberadaan objek bukan satu-satunya syarat sah, tetapi juga harus sah menurut hukum. Objek yang bertentangan dengan hukum tidak memenuhi syarat sebagai hal tertentu yang sah, dan akan membuat perjanjian menjadi batal demi hukum. Jadi, dalam perjanjian *nominee* yang bertujuan mengalihkan properti secara terselubung kepada WNA, unsur ini tidak sepenuhnya terpenuhi secara hukum.

Syarat keempat, yaitu sebab yang halal, merupakan aspek yang paling krusial dalam menilai perjanjian *nominee*. Tujuan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum atau ketertiban umum. Jika WNA membuat perjanjian untuk menghindari larangan hukum, maka sebab perjanjian dianggap tidak halal. Kehendak yang tidak sesuai dengan sistem hukum positif menjadi dasar pembatalan. Hal ini mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.⁹³

⁹³ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. *Op., Cit.*, halaman 172

Pasal 1320 KUH Perdata ini menentukan bahwa objek perjanjian harus sesuatu hal tertentu (*een bepaalde onderwerp*). Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian merupakan objek perjanjian. Sekurang-kurangnya objek perjanjian tersebut harus mempunyai jenis tertentu sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1333 KUH Perdata. Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Adapun inti sari dari perjanjian itu adalah prestasi di mana kreditur berhak atas prestasi dan debitur wajib melaksanakan prestasi. Jika seluruh objek perjanjian (*voorwerp*) tidak tentu, maka dengan sendirinya perjanjian yang sedemikian itu tidak sah. Misalnya suatu perjanjian untuk mendirikan rumah, tetapi tidak dimuat mengenai ukuran rumah, letak rumah maupun jenis bangunannya, maka perjanjian ini tidak mempunyai kekuatan hukum (*krachteloos*).⁹⁴

Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas dan tertentu sebagaimana dipertegas dalam Pasal 1333 KUHPerdata. Kejelasan objek ini penting karena menjadi inti dari prestasi yang wajib dilaksanakan oleh debitur dan menjadi hak yang dapat dituntut oleh kreditur. Jika objek perjanjian tidak jelas atau tidak tertentu, maka perjanjian tersebut tidak sah dan kehilangan kekuatan hukum. Ketentuan ini selaras dengan Pasal 1338 KUHPerdata yang menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Artinya, agar suatu perjanjian dapat mengikat para pihak

⁹⁴ Yulia Mirwati & Yontni Faisal. (2021). *Penyewaan Tanah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*. Depok: Rajawali Pers, halaman 101.

dengan kekuatan yang sama seperti undang-undang, maka syarat-syarat sahnya perjanjian termasuk kejelasan objek perjanjian harus terpenuhi terlebih dahulu. Dengan demikian, hanya perjanjian yang memiliki objek tertentu dan memenuhi syarat Pasal 1320 jo. Pasal 1333 KUHPerduta yang dapat berlaku mengikat sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta.

Perjanjian *nominee* dikatakan sebagai bentuk penyelundupan hukum karena perjanjian itu tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia dan mengandung upaya yang bertujuan untuk mensiasati keterbatasan hak atas tanah warga negara asing di Indonesia dengan meminjam nama dari warga Indonesia agar terlihat seolah-olah tidak melanggar peraturan perundang-undangan di Indonesia, namun perjanjian *nominee* ini sangat jelas bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik.⁹⁵

Pihak WNA biasanya menyusun perjanjian *nominee* dengan berbagai dokumen tambahan seperti pernyataan atau kuasa mutlak. Tujuan dari dokumen ini adalah untuk mengamankan posisi WNA dalam hubungan hukum. Walau secara formal lengkap, hukum memandang substansi dan tujuan perjanjian lebih penting. Bentuk luar yang sah tidak dapat menutupi niat yang bertentangan dengan hukum. Oleh karena itu, keabsahan tetap bergantung pada unsur materiil.⁹⁶

Perjanjian yang bertujuan untuk mengelabui hukum sering dianggap sebagai simulasi hukum. KUHPerduta mengenal perjanjian semu atau simulatif sebagai bentuk kontrak yang tidak sah. Dalam perjanjian *nominee*, substansi dan maksud

⁹⁵ A.A. Ratih Saraswati dan I Ketut Westra. "Perjanjian Nominee Berdasarkan Hukum Positif Indonesia". *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 2, halaman 13.

⁹⁶ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. *Op., Cit.*, halaman 172

sebenarnya disembunyikan di balik dokumen formal. Simulasi ini menyebabkan hilangnya kepercayaan publik terhadap sistem hukum. Kehadiran perjanjian seperti ini melemahkan integritas kontrak dalam sistem hukum nasional.⁹⁷

Negara menjalankan mandat dari rakyat untuk mengelola bumi, air, dan sumber daya alam lainnya guna mewujudkan kesejahteraan bersama. Negara diberi wewenang untuk mengatur kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah, baik dengan memberikan hak, melakukan pembatasan, maupun mengawasi penggunaannya oleh perorangan atau badan hukum. Asas ini juga menjadi dasar legal atas tindakan negara dalam proses pengadaan tanah untuk keperluan umum. Prinsip ini juga mendasari tindakan negara dalam pengadaan tanah untuk kepentingan umum.⁹⁸

Sering kali pihak yang terlibat dalam perjanjian *nominee* menganggap bahwa perjanjian tersebut cukup dibuat secara privat. Padahal, pengakuan hukum terhadap kontrak membutuhkan legalitas baik dari sisi substansi maupun bentuk. Perjanjian yang bertentangan dengan hukum agraria tidak akan memperoleh pengakuan dari sistem hukum Indonesia. Formalitas saja tidak dapat mengesahkan tujuan yang dilarang oleh hukum. Oleh karena itu, pendekatan legal formal tidak cukup untuk menjamin keabsahan.⁹⁹

Selain persyaratan mengenai izin tinggal, warga negara asing yang ingin memiliki properti di Indonesia tidak boleh membeli properti dari tangan kedua.

⁹⁷ Siti Munawaroh & Sugiono. *Op., Cit.*, halaman 129

⁹⁸ Veronica Kinanthi Sihutami. (2025). *Aspek Hukum Agraria dan Tata Ruang dalam Perspektif Hukum dan Etika Bisnis*. Klaten: Penerbit Lakeisha, halaman 22.

⁹⁹ Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar, Erlisa Akhlakul Karimah, Marvel Romi Sutiono, & Kamal Husein. *Op., Cit.*, halaman. 36.

Maksudnya adalah warga negara asing wajib membeli langsung dari developer. Hal ini diatur khususnya dalam Pasal 2 ayat (1) Permen 13/2016, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut: “Pembelian rumah tunggal atau satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), dengan syarat merupakan pembelian baru/unit baru berupa bangunan baru yang dibeli langsung dari pihak pengembang/pemilik tanah dan bukan merupakan pembelian dari tangan kedua.”¹⁰⁰

Yurisprudensi menjadi salah satu instrumen penting dalam menilai keabsahan perjanjian *nominee*. Dalam beberapa kasus, hakim menolak perjanjian yang berisi niat menyelundupkan hukum. Penolakan ini menguatkan pandangan bahwa sebab dalam perjanjian harus mencerminkan kehendak yang sesuai hukum. Dengan demikian, perjanjian yang tidak memiliki sebab halal tidak memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota. Hal ini berlaku meskipun syarat lainnya telah terpenuhi.¹⁰¹

Dalam kaitannya dengan Pasal 1338 KUHPerdota, perjanjian *nominee* juga menghadapi persoalan mendasar. Pasal ini menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, asas kebebasan berkontrak yang terkandung di dalamnya tidak bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh ketentuan bahwa perjanjian hanya sah apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam konteks perjanjian *nominee*, meskipun secara formal perjanjian tersebut memenuhi unsur kesepakatan para pihak, akan tetapi substansinya

¹⁰⁰ Selviany. (2023). *Regulasi Properti di Indonesia*. Pekalongan: Nasya Expanding Management, halaman 55.

¹⁰¹ *Ibid.*

dimaksudkan untuk menyelundupkan larangan kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Asing. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* tidak dapat memperoleh kekuatan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdara, karena bertentangan dengan hukum agraria yang berlaku serta melanggar asas sebab yang halal. Dengan demikian, perjanjian *nominee* meskipun dibuat dengan prinsip kebebasan berkontrak, tetap batal demi hukum.

Kontrak *nominee* sering disertai dengan pernyataan sepihak atau akta kuasa yang tidak seimbang. Pihak WNA sering memberikan kuasa mutlak kepada WNI untuk mengelola properti. Ketimpangan ini menandakan dominasi satu pihak terhadap pihak lain. Kontrak yang tidak mencerminkan kehendak bebas dari kedua belah pihak rentan untuk dibatalkan. Asas keseimbangan dalam kontrak menjadi bagian dari asas keadilan kontraktual.¹⁰²

Perjanjian *nominee* biasanya tidak memiliki landasan hukum yang kuat di mata pengadilan. Pengadilan cenderung melihat kepada niat substantif dari perjanjian, bukan hanya bentuk legalnya. Ketika niat tersebut melanggar hukum, maka seluruh perjanjian dianggap tidak memiliki kekuatan mengikat. Dengan demikian, aspek legalitas isi lebih diutamakan daripada bentuk kontrak. Tujuan hukum adalah untuk mencegah penyalahgunaan kontrak sebagai alat untuk menyasati hukum.¹⁰³

Dalam ilmu hukum kontrak, kehendak dan kebebasan para pihak sangat dihargai. Namun, kebebasan tersebut tidak bersifat mutlak dan dibatasi oleh kepatutan dan hukum yang berlaku. Perjanjian yang bertentangan dengan ketertiban

¹⁰² *Ibid*

¹⁰³ *Ibid*

umum tetap dinyatakan tidak sah meskipun disepakati oleh para pihak. Kebebasan kontrak tidak bisa digunakan untuk membenarkan tindakan melawan hukum. Oleh sebab itu, kehendak bebas harus berada dalam kerangka hukum positif.¹⁰⁴

Asas kepercayaan dalam perjanjian menjadi tidak efektif apabila salah satu pihak menyalahgunakan posisi hukum. Dalam praktik *nominee*, WNA menggantungkan haknya kepada itikad baik WNI. Ketika kepercayaan tersebut dilanggar, WNA tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai. Ketergantungan ini memperlihatkan kelemahan posisi kontraktual WNA. Oleh karena itu, perjanjian semacam ini tidak memberi rasa keadilan.¹⁰⁵

Legalitas suatu perjanjian ditentukan bukan hanya oleh isi, tetapi juga oleh akibat hukum yang ditimbulkan. Perjanjian *nominee* berpotensi menimbulkan akibat hukum yang merugikan pihak ketiga maupun negara. Konsekuensi ini menjadi alasan lain untuk menyatakan perjanjian tersebut tidak sah. Pengadilan akan mempertimbangkan akibat hukum sebagai elemen penting dalam menilai validitas kontrak. Oleh karena itu, kontrak yang merugikan kepentingan umum dapat dibatalkan.¹⁰⁶

Salah satu pendekatan penting dalam menilai keabsahan kontrak adalah teori kausalitas. Teori ini menekankan bahwa sebab dari perjanjian harus halal dan tidak melanggar hukum. Dalam perjanjian *nominee*, sebab kontraknya adalah untuk menyamarkan kepemilikan oleh pihak yang tidak berhak. Keadaan ini bertentangan

¹⁰⁴ Anita D.A. Kolopaking. *Op., Cit.*, halaman. 146.

¹⁰⁵ *Ibid*

¹⁰⁶ *Ibid*

dengan teori sebab yang diakui dalam hukum kontrak Indonesia. Oleh karena itu, perjanjian tidak memenuhi syarat kausalitas hukum.¹⁰⁷

Sering ditemukan fakta bahwa perjanjian *nominee* tidak disusun oleh ahli hukum atau notaris. Dokumen yang dibuat sering kali tidak memenuhi standar formil maupun materil. Kelemahan ini berdampak langsung pada daya ikat perjanjian tersebut. Tanpa bimbingan hukum yang tepat, WNA mengambil risiko besar dalam hubungan hukum yang tidak diakui. Oleh karena itu, bimbingan profesional sangat dibutuhkan dalam transaksi lintas hukum.¹⁰⁸

Cara terjadinya hak milik yang lazim adalah cara yang ketiga ini yaitu yang diberikan oleh Pemerintah dengan suatu penetapan. Hanya pemerintah yang boleh memberikan hak milik, sedangkan pemegang hak atas tanah lainnya tidak boleh memberikan hak milik, yang boleh dilakukannya ialah mengalihkan hak miliknya. Tanah yang boleh diberikan oleh pemerintah dengan hak milik adalah tanah negara, yaitu tanah yang dikuasai langsung negara, jadi tidak ada hak pihak lain selain negara di atasnya. Lahirnya hak milik berdasarkan Penetapan Pemerintah memerlukan proses yang berangakai, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala BPN nomor 9 tahun 1999 jo. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia nomor 2 tahun 2013.¹⁰⁹

Mahkamah Agung dalam sejumlah putusan menegaskan bahwa perjanjian yang bertentangan dengan hukum adalah batal demi hukum. Tidak ada konsekuensi hukum yang dapat dituntut dari perjanjian semacam itu. Hakim mengacu pada asas

¹⁰⁷ Wahyu Kuncoro. *Op., Cit*, halaman 138.

¹⁰⁸ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. *Op., Cit*, halaman. 50.

¹⁰⁹ Sri Hajati, Sri Winarsi, Agus Sekarmadji, & Oemar Moechtar. (2017). *Buku Ajar Politik Hukum Pertanahan*. Surabaya: Airlangga University Press, halaman 74.

hukum bahwa perbuatan melawan hukum tidak dapat menimbulkan hak. Ini menjadi preseden penting dalam penilaian terhadap kontrak *nominee*. Konsekuensinya, klaim hak dari WNA berdasarkan perjanjian ini tidak diterima.¹¹⁰

Keabsahan *nominee arrangement* tentu dapat dipertanyakan apabila ditinjau dari Pasal 1320 KUHPer yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian: yaitu (i) adanya kesepakatan untuk mengikat diri; (ii) adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (iii) adanya suatu hal tertentu; dan (iv) adanya suatu sebab yang halal atau sah. Dua persyaratan pertama apabila tidak terpenuhi, mengakibatkan suatu perjanjian “dapat dibatalkan” (*voidable*) sedangkan dua persyaratan terakhir apabila tidak terpenuhi mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*).¹¹¹

Pasal 1338 KUHPerdato menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun, asas kebebasan berkontrak tersebut hanya dapat diberlakukan apabila syarat-syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdato telah terpenuhi. Dalam konteks *nominee arrangement*, meskipun terdapat kesepakatan dan para pihak cakap untuk membuat perikatan, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat "sebab yang halal" karena tujuannya bertentangan dengan larangan kepemilikan tanah bagi Warga Negara Asing. Dengan demikian, perjanjian *nominee* tidak dapat memperoleh kekuatan mengikat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdato, sebab asas kebebasan berkontrak tidak memberikan legitimasi

¹¹⁰ Benny Djaja, Amad Sudiro, Crusita Laurensia, & Nada Sabsalia. *Op., Cit*, halaman. 31.

¹¹¹ David Kairupan. (2013). *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, halaman 94.

terhadap perjanjian yang isinya bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan.

Kesepakatan dalam kontrak *nominee* seringkali tidak dilandasi oleh kesadaran penuh terhadap risiko hukum. Banyak WNA yang tidak mengetahui bahwa perjanjian seperti ini tidak akan mendapat pengakuan di pengadilan. Ketidaktahuan ini menyebabkan munculnya sengketa berkepanjangan di kemudian hari. Tanpa edukasi hukum yang memadai, para pihak terjebak dalam hubungan hukum yang tidak sah. Oleh sebab itu, penting bagi pihak asing untuk memahami sistem hukum Indonesia.¹¹²

Akibat hukum dari perjanjian *nominee* tidak hanya terbatas pada keabsahan kontrak, tetapi juga menyangkut potensi sanksi pidana. Jika terbukti ada unsur pemalsuan atau manipulasi dokumen, maka bisa dikenakan hukum pidana. Hal ini menambah kompleksitas risiko hukum dalam praktik perjanjian ini. Pemahaman terhadap aspek pidana sangat penting bagi pihak yang terlibat. Oleh karena itu, semua pihak wajib memahami konsekuensi lintas sektor.¹¹³

Tidak adanya perlindungan hukum terhadap pihak yang membuat perjanjian melawan hukum adalah prinsip dasar dalam sistem hukum Indonesia. Dalam kasus *nominee*, tidak ada hak hukum yang dapat ditegakkan meski ada bukti pembayaran. Kepemilikan tanah dan rumah yang tidak sah tidak akan mendapat pengakuan. Hal ini membuktikan bahwa pembayaran saja tidak cukup untuk menimbulkan hak kepemilikan. Kesesuaian dengan hukum substantif menjadi penentu utama.¹¹⁴

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ *Ibid.*

¹¹⁴ Benny Djaja, Amad Sudiro, Crusita Laurensia, & Nada Sabsalia. *Op., Cit.*, halaman. 36.

KUHPerdata mengatur bahwa syarat keempat, yaitu sebab yang halal, adalah syarat mutlak. Tidak terpenuhinya syarat ini menyebabkan perjanjian menjadi tidak sah. Dalam praktik *nominee*, niat untuk menghindari larangan hukum tidak dianggap sebagai sebab yang halal. Oleh karena itu, sekalipun dokumen disusun rapi, substansi niat tetap menjadi indikator utama. Perjanjian ini tidak dapat disahkan hanya dengan alasan adanya persetujuan.¹¹⁵

Penafsiran kontrak harus mempertimbangkan asas keadilan dan kepatutan. Kontrak yang isinya berat sebelah atau menyamakan pihak yang berkepentingan tidak mencerminkan keadilan. Dalam kontrak *nominee*, ketimpangan itu sangat nyata terutama dalam aspek kepemilikan. WNA tidak memiliki jaminan hukum padahal telah membayar harga penuh. Hal ini menjadikan kontrak ini tidak adil secara hukum dan moral.¹¹⁶

Notaris sebagai pejabat umum tidak diperbolehkan membuat akta yang bertentangan dengan hukum. Jika notaris tetap melayani pembuatan akta untuk perjanjian *nominee*, maka ia bisa dikenakan sanksi administratif dan etik. Keterlibatan notaris dalam kontrak semacam ini bisa memperkuat legalitas formal tetapi tidak mengubah substansi. Oleh karena itu, peran notaris harus proporsional dan sesuai ketentuan. Integritas profesi harus dijaga dalam setiap layanan hukum.¹¹⁷

Kepemilikan properti oleh WNA hanya diperbolehkan dalam bentuk hak pakai, bukan hak milik. Hal ini merupakan pembatasan yang diberlakukan secara tegas dalam UUPA. Ketika perjanjian *nominee* dibuat untuk mendapatkan hak

¹¹⁵ *Ibid.*

¹¹⁶ *Ibid.*

¹¹⁷ *Ibid.*

milik, maka tujuan ini otomatis melanggar hukum. Tidak ada cara legal untuk mengelabui batasan tersebut. Oleh karena itu, perjanjian seperti ini harus ditolak keberlakuannya secara hukum.¹¹⁸

Penggunaan perjanjian nominee pada Hukum Pertanahan Indonesia praktiknya seringkali digunakan sebagai bentuk penyelundupan hukum, dimana perjanjian ini dibuat oleh warga negara asing sebagai pihak *beneficiary* yang menunjuk warga negara Indonesia sebagai nominee untuk dapat memiliki hak atas tanah yang tidak dapat dimiliki oleh orang asing tersebut seperti hak milik. Penggunaan perjanjian nominee oleh warga negara asing untuk menguasai hak milik atas tanah tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPertdata mengenai syarat sah perjanjian berupa sebab yang halal.¹¹⁹

Argumentasi hukum yang menyatakan bahwa *nominee* agreement melindungi investasi asing tidak dapat dijadikan pembenaran. Investasi harus dilakukan dalam kerangka hukum nasional yang sah. Penggunaan perjanjian tidak sah untuk mendukung investasi bertentangan dengan prinsip tata kelola hukum. Oleh sebab itu, regulasi investasi harus berjalan paralel dengan sistem hukum pertanahan. Legalitas tidak dapat dikorbankan demi tujuan ekonomi semata.¹²⁰

Teori hukum perjanjian modern menyarankan agar kontrak mencerminkan keseimbangan kepentingan. Dalam kontrak *nominee*, keseimbangan ini hampir tidak pernah tercapai. Dominasi satu pihak menyebabkan kontrak menjadi eksploitatif. Perjanjian yang tidak seimbang akan selalu bermasalah dalam

¹¹⁸ Selvianny. *Op., Cit*, halaman. 51.

¹¹⁹ Annisa Maudi Arsela. (2021). " Perjanjian Nominee Dalam Hukum Pertanahan Indonesia ". *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 7 No. 1, halaman. 521.

¹²⁰ Siti Munawaroh & Sugiono. *Op., Cit*, halaman. 127.

penerapannya. Oleh sebab itu, keseimbangan harus dijadikan parameter keabsahan perjanjian.¹²¹

Dalam perspektif etika hukum, perjanjian *nominee* mencederai asas keterbukaan dan kejujuran. Kontrak dibuat untuk menyembunyikan fakta hukum dari otoritas yang berwenang. Perjanjian seperti ini jelas bertentangan dengan semangat good governance dalam sistem hukum. Maka, dari sisi etika, kontrak ini tidak dapat dibenarkan. Asas keterbukaan harus menjadi dasar dalam pembentukan kontrak.¹²²

Ketika para pihak membuat kontrak dengan maksud yang bertentangan dengan hukum, maka tidak ada itikad baik yang dapat dibuktikan. Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa perjanjian mengikat para pihak layaknya undang-undang, namun hanya berlaku bagi yang memenuhi syarat sah. Kontrak yang dibuat tanpa itikad baik tidak bisa dijadikan dasar hak. Oleh karena itu, syarat subjektif juga tidak terpenuhi dalam kontrak *nominee*. Keabsahan kontrak tidak cukup dilihat dari bentuk luar saja.¹²³

Dalam perjanjian internasional, negara-negara memiliki kebebasan untuk mengatur kepemilikan tanah berdasarkan kedaulatannya. Indonesia telah menggunakan hak itu untuk membatasi kepemilikan asing melalui hukum agraria. Perjanjian *nominee* adalah bentuk pelanggaran terhadap prinsip itu. Maka, tidak ada kewajiban hukum bagi negara untuk mengakui kontrak yang bertentangan dengan

¹²¹ Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar, Astari Cahayningtyas Winantyo, & Auralia Rizki Putri. *Op., Cit.*, halaman. 67.

¹²² Laica Marzuki. (2010). *Etika Hukum dalam Praktik*. Yogyakarta: FH UGM Press, halaman. 82.

¹²³ Yulia Mirwati & Yontni Faisal. *Op., Cit.*, halaman. 107.

kebijakan nasional. Kedaulatan hukum menjadi landasan menolak keabsahan perjanjian tersebut.¹²⁴

Banyak pihak berasumsi bahwa karena belum ada larangan eksplisit terhadap perjanjian *nominee* dalam KUHPerdara, maka perjanjian itu sah. Padahal, hukum tidak hanya dilihat dari teks, tetapi juga dari prinsip dan semangatnya. Dalam hal ini, substansi jauh lebih penting daripada celah aturan. Oleh karena itu, pandangan yang mengandalkan ketiadaan larangan eksplisit adalah keliru. Sistem hukum Indonesia berpijak pada asas moralitas dan tujuan hukum.¹²⁵

Jika perjanjian *nominee* diakui sah, maka ini akan membuka peluang pelanggaran hukum lebih luas. Ketidakpastian hukum pun akan meningkat karena perjanjian yang tidak sah diakui secara diam-diam. Oleh sebab itu, hukum harus bersikap tegas untuk menjaga kepastian dan keadilan. Dalam jangka panjang, pengakuan terhadap perjanjian ini justru merusak integritas hukum perdata. Maka dari itu, pendekatan preventif sangat penting.¹²⁶

Kajian hukum perjanjian menunjukkan bahwa kontrak tidak bisa dipisahkan dari konteks sosial dan hukum yang melingkupinya. Perjanjian *nominee* yang dibuat di luar kerangka hukum nasional mengandung pelanggaran nilai hukum. Oleh sebab itu, kontrak semacam ini kehilangan legitimasi hukum dan moral. Semua perjanjian harus mencerminkan tanggung jawab sosial dan ketaatan terhadap hukum. Dengan begitu, perlindungan hukum bisa dijamin secara seimbang.¹²⁷

¹²⁴ *Ibid*

¹²⁵ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. *Op., Cit*, halaman. 180.

¹²⁶ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. *Op., Cit*, halaman. 135

¹²⁷ Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. *Op., Cit*, halaman. 138.

Perjanjian *nominee* dalam pembelian rumah oleh WNA tidak memenuhi keempat syarat sah nya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Ketidakhallalan tujuan, tidak sah nya objek, dan ketimpangan posisi para pihak menyebabkan kontrak ini tidak dapat ditegakkan. Meskipun dibuat atas kesepakatan, substansinya melawan hukum positif. Oleh karena itu, sistem hukum Indonesia tidak memberi pengakuan terhadap perjanjian semacam ini. Semua pihak seharusnya tunduk pada aturan yang berlaku demi menjaga kepastian hukum.¹²⁸

C. Kedudukan Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Perjanjian Pembelian Properti

Perjanjian *nominee* ini secara prinsip merupakan bentuk perjanjian yang dibuat untuk meminjamkan nama atau "meminjamkan" identitas WNI agar tanah atau asset lainnya dapat dikuasai oleh pihak asing. Meskipun perjanjian ini sering digunakan dalam praktik, secara hukum perjanjian *nominee* bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA yang mengatur tentang pembatasan kepemilikan tanah oleh WNA. Praktik ini dapat menimbulkan potensi masalah hukum, karena meskipun secara formal tanah tercatat atas nama WNI, hak kepemilikan sebenarnya tetap berada pada WNA. Hal ini menimbulkan keraguan dan ketidakpastian hukum, baik bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut maupun bagi negara.¹²⁹

Praktik kepemilikan tanah oleh warga negara asing (WNA) melalui mekanisme perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) secara substansial bertentangan dengan ketentuan hukum agraria Indonesia, khususnya Pasal 21 dan

¹²⁸ Habib Adjie. *Op., Cit*, halaman. 527.

¹²⁹ Rinaldi Ridhogusti dan Grasia Kurniati. (2024). " Implikasi Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali". *Jurnal Reformasi Hukum*, Vol. 28 No. 2, halaman. 158.

Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Meskipun perjanjian tersebut secara formil dapat memenuhi unsur sahnya kontrak menurut Pasal 1320 kuhperdata, tujuan utamanya untuk mengelabui larangan kepemilikan tanah oleh WNA menjadikannya sebagai bentuk penyelundupan hukum..¹³⁰

Properti dalam sistem hukum Indonesia diatur oleh prinsip nasionalitas. Kepemilikan hanya diberikan kepada WNI atau badan hukum Indonesia. Perjanjian *nominee* merupakan upaya menghindari ketentuan ini dengan menggunakan pihak ketiga sebagai pemilik formal. Hal ini menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan hukum dari setiap transaksi yang menggunakan model seperti itu. Keadaan ini memunculkan ketidakjelasan dalam struktur legal kepemilikan properti.¹³¹

Perlu dicatat bahwa dalam praktik, perjanjian *nominee* seringkali dibungkus dalam rangkaian perjanjian yang secara formal tampak legal, seperti perjanjian pinjam nama yang diikuti dengan akta pengakuan hutang, kuasa menjual, dan pernyataan *trust*. Rangkaian perjanjian ini secara terpisah mungkin terlihat memenuhi persyaratan hukum, namun ketika dilihat sebagai satu kesatuan yang utuh dengan tujuan menyelundupi ketentuan UUPA, maka keseluruhannya termasuk dalam perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum.¹³²

¹³⁰ Dani Lailatul Magviro, Yasid Amali, & Lucky Dafira Nugroho. (2025). Analisis Yuridis terhadap Kepemilikan Tanah oleh WNA Melalui Pinjam Nama: Studi Perbandingan Hukum Perdata Internasional. *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, No. 3, halaman. 44.

¹³¹ Hariyadi, S. (2017). *Hukum Pertanahan Nasional*. Jakarta: Mitra Wacana Media, halaman. 102.

¹³² I Made Angga Legawa dan Anak Agung Istri Eka Krisna Yanti (2025). " Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia ". *Hukum Inovatif : Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, Vol. 2 No. 2, halaman. 309.

Penerapan kontrak *nominee* sering kali disertai dengan dokumen tambahan untuk menyamakan penguasaan. Surat kuasa jual atau pernyataan penguasaan menjadi pelengkap dalam kontrak *nominee*. Meskipun tampak legal, keberadaan dokumen ini tidak memperkuat kedudukan hukum kontrak utama. Substansi dari kontrak tetap dianggap bertentangan dengan hukum pertanahan. Oleh karena itu, dokumen tambahan tidak dapat dijadikan dasar legitimasi.

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya dibatasi oleh fungsi sosial dan kepentingan umum. Hak Milik hanya boleh dipunyai oleh orang perseorangan berkewarganegaraan Indonesia (WNI) dan tidak diperkenankan untuk WNA ataupun yang berkewarganegaraan ganda.¹³³ Dalam konteks ini, kewarganegaraan memainkan peran sentral dalam menentukan akses dan penguasaan tanah. Namun, dalam praktiknya, pembatasan ini sering kali menimbulkan tantangan, terutama di tengah arus globalisasi dan meningkatnya investasi asing di sektor properti.¹³⁴

Hak pakai yang diperoleh oleh warga negara asing dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 telah menjelaskan bahwa properti maupun rumah tinggal yang dibangun di atas hak pakai di atas tanah hak milik yang dikuasai berdasarkan perjanjian hak pakai di atas hak milik harus melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kepastian hukum bagi warga negara asing dalam kepemilikan properti di Indonesia sangatlah penting dan harus memiliki kekuatan

¹³³ Gunanegara. (2020). *Hak Negara & Warga Negara Atas Tanah di Berbagai Negara*. Jakarta; Gunanegara, halaman 91

¹³⁴ Ashfiya, N. A., Nasoha, A. M. M., Isti' anah, L., Urroozanah, A., & Latifa, N. K. C. (2024). "Tunas Agraria: Implikasi Kewarganegaraan terhadap Hak Kepemilikan Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia". *Terang: Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 1, No. 4, halaman 119.

hukum agar terciptanya kesejahteraan tanpa timbulnya penyelundupan hukum di Indonesia.¹³⁵

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian *nominee* berada dalam posisi yang rentan terhadap ketidakpastian hukum. Tidak adanya regulasi yang jelas mengenai perjanjian *nominee* membuatnya sulit untuk dihadapi dalam sengketa hukum, baik dalam hal pelaksanaan perjanjian maupun dalam hal klaim kepemilikan hak. Dalam banyak kasus, pengadilan Indonesia tidak selalu dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang menggunakan perjanjian *nominee*, karena perjanjian tersebut dapat dianggap bertentangan dengan hukum yang berlaku atau prinsip keadilan dalam masyarakat.¹³⁶

Ketentuan Pasal 9 UUHT memberikan peluang bagi Warga Negara Asing untuk bertindak dan berkedudukan sebagai pemegang hak Tanggungan, hal tersebut terjadi karena tidak ada persyaratan khusus mengenai pemegang Hak Tanggungan, sehingga orang perorangan atau badan hukum yang dimaksud dalam Pasal 9 bisa saja orang perseorangan dapat pula suatu badan hukum dan bahkan dapat dalam bentuk badan hukum asing yang berkedudukan di Indonesia maupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kegiatan usaha di wilayah negara Indonesia sebagaimana dalam ketentuan Pasal 10 UUHT. Hal tersebut berarti orang asing dapat bertindak sebagai subjek (pemegang Hak Tanggungan).¹³⁷

¹³⁵ Aghna Rahmatika & Ana Silviana. (2024). "Perspektif Hukum Kepemilikan Properti oleh Warga Negara Asing di Indonesia". *UNES Law Review*, Vol. 6 No. 4, halaman. 12630.

¹³⁶ Arkam Djauhari & Burhanudin. (2023). "Analisis Yuridis Perjanjian Nominee di Indonesia". *Jurnal Pilar Keadilan*, Vol. 3, No. 1, halaman. 59.

¹³⁷ Widia Ulan Dini, Sudiarto, Aris Munandar (2017). Status Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Diperoleh Melalui Pelelangan Obyek Hak Tanggungan. *Kajian Hukum dan Keadilan IUS*, Vol. 5, No. 2, halaman 323

Akibat hukum yang timbul dengan adanya perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam hal kepemilikan hak atas tanah di Indonesia adalah batal karena tidak memenuhinya syarat sah perjanjian yang termuat pada Pasal 1320 KUH Perdata dimana isi dari perjanjian *nominee* ini tidak berdasarkan suatu sebab yang halal melainkan mengandung unsur-unsur perbuatan melawan hukum karena telah bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 21 Ayat (1), dan untuk Notaris selaku pembuat akta Perjanjian *Nominee* harus mempertanggungjawabkan akta yang dibuatnya karena hal tersebut termasuk perbuatan melawan hukum.¹³⁸

Penggunaan bahasa yang tepat dalam penyusunan kontrak adalah aspek penting yang tidak boleh diabaikan. Bahasa yang digunakan dalam kontrak haruslah jelas, tepat, dan mudah dipahami oleh semua pihak yang terlibat. Tujuan utamanya adalah untuk menghindari kesalahpahaman atau interpretasi yang berbeda mengenai ketentuan dalam kontrak. Kontrak yang menggunakan bahasa yang ambigu atau kompleks dapat menimbulkan kebingungan, yang pada akhirnya berpotensi memicu perselisihan hukum di kemudian hari.¹³⁹

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dibagi menjadi 2, yaitu sistematis dan sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis diprakarsai oleh Kantor ATR/BPN dan didasari oleh rencana kerja jangka panjang serta rencana kerja tahunan yang dilakukan secara berkesinambungan serta untuk wilayah-wilayah pelaksanaannya ditunjuk oleh Menteri ATR/BPN. Contoh pendaftaran tanah secara sistematis yang

¹³⁸ Deny Haspada. (2018). "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 17, No. 2, halaman. 122.

¹³⁹ Frensiska Ardhiyaningrum. (2024). "Strategi Penyusunan Kontrak Yang Mengurangi Resiko Sengketa Bisnis". *Parlementer: Jurnal Studi Hukum dan Administrasi Publik*, Vol. 1 No. 4, halaman. 255.

saat ini sedang dijalankan oleh Pemerintah Indonesia adalah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap atau PTSL.¹⁴⁰

Tidak ada kepastian hukum bagi warga negara asing, kepastian hukum hanya ada untuk warga negara Indonesia saja, maka dari itu perjanjian ini hanya didasarkan oleh asas iktikat baik atau hanya dengan kepercayaan saja. Maka dari itu jika terjadi sengketa dan WNA ingin membawa ke pengadilan maka dia akan kalah, karena tidak ada perubahan atas nama di sertipikatnya, hanya berbentuk perjanjian saja yang mengatasnamakan hak milik WNA. Namun, landasan/dasar hukum yang digunakan adalah hukum perjanjian, yang terdapat pada buku ke 3 (tiga) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menganut system terbuka, yaitu memberikan kebebasan dalam membuat membuat isi dalam perjanjian, yang mengatur apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan Undang-Undang.¹⁴¹

Perjanjian nominee yang turut menyertakan kuasa seperti yang diuraikan di atas, dikategorikan sebagai perjanjian yang bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdata, yaitu syarat sahnya suatu perjanjian memiliki empat hal, diantaranya: adanya kesepakatan; cakap dalam hukum; suatu hal tertentu; sebab yang halal. Atas keempat syarat ini, kesepakatan dan kecakapan merupakan syarat subjektif, sehingga apabila terlanggar maka perjanjian dapat dibatalkan. Sementara itu, suatu

¹⁴⁰ Rionald Dimas. (2021). " Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum". *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara*, Vol. 2 No. 12, halaman. 211

¹⁴¹ Tia Vandini. (2025). " Implementasi Nominee Agreement Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia ". *Jurnal Pendidikan Indonesia*, Vol.6 No. 4, halaman. 2061.

hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat objektif dari suatu perjanjian, yang apabila terlanggar, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁴²

Perjanjian nominee juga melanggar asas perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak yang menyebutkan jika seluruh subjek/orang dapat melakukan suatu perjanjian berupa dan berisi apapun sepanjang sesuai ketentuan aturan Undang-Undang serta didasari oleh itikad baik. Mengingat isi dari perjanjian nominee yang tak terlepas dari tujuannya untuk mempunyai hak milik atas tanah di Negara Kesatuan Republik Indonesia, maka jelas hal tersebut tidak sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Sehingga keabsahan perjanjian nominee tidak diakui oleh Negara dan akan batal demi hukum, hal tersebut juga diperkuat dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA.¹⁴³

Terhadap perjanjian nominee biasanya dituangkan dalam bentuk akta oleh para pihaknya untuk memperkuat perjanjian tersebut yang dibuat dengan akta otentik, akta Nominee yang dibuat oleh Notaris dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang juga dilakukan oleh para pihak dalam akta tersebut, karena perbuatan ini mengandung unsur melanggar ketertiban umum, perbuatan melawan hukum ini berbentuk penyelundupan hukum. Perbuatan ini juga jelas telah melanggar hukum dan ketentuan Undang-undang yang berlaku karena akta tersebut dapat digunakan untuk mendapatkan tanah oleh Orang Asing, hal ini sangat jelas bahwa perbuatan tersebut dikatan sebagai perbuatan melawan hukum

¹⁴² Richi Al Mahfi, Teddy Anggoro. (2025). " Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Satuan Rumah Susun ". *Jurnal Wajah Hukum*, Vol. 9 No. 1, halaman. 382

¹⁴³ Johan's Kadir Putra dan Rada Alfathania.H. (2020). "Asas Kebangsaan Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8 No. 2, halaman. 332.

karena mengandung unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.¹⁴⁴

Kontrak *nominee* menciptakan potensi sengketa yang tinggi dalam hukum perdata. Tidak jarang WNI yang namanya digunakan tiba-tiba mengklaim penuh kepemilikan atas properti. Dalam situasi seperti ini, WNA tidak memiliki landasan hukum untuk mempertahankan haknya. Mahkamah Agung sering kali menolak gugatan berdasarkan kontrak *nominee*. Oleh karena itu, kedudukan hukum kontrak semacam ini dianggap lemah dan tidak dapat dilindungi.¹⁴⁵

Legalitas perjanjian *nominee* tidak hanya diuji dari aspek kontrak, tetapi juga dari kepatuhan terhadap hukum substansi. Hukum pertanahan melarang kepemilikan asing atas tanah dalam bentuk hak milik. Ketika perjanjian bertujuan menyembunyikan kepemilikan asing, maka kontrak tersebut kehilangan legitimasi. Legalitas harus dilihat dari hubungan antara isi kontrak dan ketentuan hukum sektoral. Oleh karena itu, kedudukan kontrak ini berada di luar kerangka hukum positif.¹⁴⁶

Hakim dalam sistem hukum Indonesia memiliki kewenangan untuk menilai substansi perjanjian di luar teks kontrak. Dalam perkara perjanjian *nominee*, majelis hakim sering mengedepankan prinsip keadilan substantif. Kontrak yang bertentangan dengan semangat hukum nasional dapat dibatalkan meskipun disetujui oleh para pihak. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* sering tidak lolos uji

¹⁴⁴ Endah Pertiwi. (2020). "Tantangan Pembuktian dalam Perjanjian *Nominee*". *Jurnal Recteh : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 9 No. 3, halaman. 3.

¹⁴⁵ *Ibid.*

¹⁴⁶ *Ibid*

keabsahan di pengadilan. Penilaian terhadap kontrak dilakukan secara menyeluruh dan tidak terbatas pada bentuknya.¹⁴⁷

Keberadaan perjanjian *nominee* juga memperumit proses mediasi atau penyelesaian sengketa non-litigasi. Mediator kesulitan menemukan dasar hukum yang sah untuk mendamaikan para pihak. Dokumen yang dijadikan dasar sering kali tidak diakui oleh lembaga penyelesaian sengketa. Mediasi menjadi tidak efektif karena tidak ada kejelasan posisi hukum masing-masing pihak. Hal ini membuktikan lemahnya fondasi hukum kontrak *nominee* dalam praktik.¹⁴⁸

Perjanjian *nominee* juga dapat menciptakan efek domino terhadap perjanjian turunan lainnya. Misalnya, kredit atau hipotek yang diberikan berdasarkan properti yang dibeli melalui *nominee* dapat dibatalkan. Hal ini menimbulkan risiko terhadap pihak ketiga yang tidak mengetahui status hukum asli dari perjanjian induk. Efek ini membuat transaksi properti menjadi tidak kredibel secara hukum. Oleh sebab itu, kontrak harus dibuat di atas dasar hukum yang sah.¹⁴⁹

Perjanjian *nominee* seringkali dijadikan alat untuk menyamarkan transaksi investasi oleh pihak asing. Hal ini dilakukan untuk menghindari pembatasan regulasi investasi dalam sektor properti. Praktik ini bertentangan dengan semangat keterbukaan dan transparansi dalam sistem hukum modern. Transparansi adalah elemen penting dalam menjaga kredibilitas hukum kontrak. Oleh sebab itu, kontrak semacam ini melemahkan kepercayaan terhadap sistem hukum.

¹⁴⁷ *Ibid*

¹⁴⁸ *Ibid*

¹⁴⁹ *Ibid*

Konstruksi hukum terhadap perjanjian *nominee* dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian terselubung. Salah satu pihak menyembunyikan identitas atau maksud sebenarnya dari perjanjian tersebut. Hal ini mengakibatkan ketidakjelasan status kontrak dalam sistem hukum. Pengadilan akan lebih menilai maksud substansi dibanding bentuk formal perjanjian. Oleh karena itu, kedudukan kontrak ini menjadi lemah di hadapan hukum.

Dalam hukum perikatan, suatu perjanjian harus lahir dari niat baik dan untuk tujuan yang diperbolehkan hukum. Perjanjian *nominee* melanggar prinsip tersebut karena bertujuan untuk menyembunyikan penguasaan yang dilarang. Hakim dapat menilai kontrak sebagai tidak sah meskipun tidak ada ketentuan eksplisit yang melarang bentuknya. Kejujuran dan legalitas isi menjadi aspek penting dalam validitas kontrak. Maka, kontrak yang menyimpang dari asas ini tidak dapat ditegakkan.

Ketika perjanjian tidak dilandasi niat hukum yang sah, maka hak dan kewajiban tidak dapat ditegakkan secara hukum. Perjanjian *nominee* menciptakan hubungan yang hanya diakui secara sosial, bukan yuridis. WNA yang merasa memiliki rumah tidak memiliki legal standing di hadapan hukum. Situasi ini sangat merugikan dalam konteks kepemilikan dan transaksi lanjutan. Oleh karena itu, kontrak ini berpotensi merugikan semua pihak.

Hukum agraria nasional memegang prinsip pengutamakan kepentingan rakyat Indonesia atas tanah. Ketika perjanjian *nominee* digunakan untuk mengakali prinsip ini, maka perjanjian menjadi tidak sesuai dengan semangat nasionalisme hukum. Kepemilikan properti tidak boleh dialihkan secara terselubung kepada

pihak asing. Hal ini bertentangan dengan semangat Undang-Undang Pokok Agraria. Maka, pengadilan akan memutuskan berdasarkan tujuan nasional tersebut.

Penggunaan *nominee* dalam perjanjian pembelian rumah menunjukkan lemahnya penegakan regulasi pertanahan. Banyak pihak memanfaatkan celah hukum dengan melibatkan pihak ketiga sebagai wakil formal. Celah ini merusak kepercayaan publik terhadap ketegasan hukum. Pemerintah perlu memperjelas regulasi agar praktik seperti ini tidak terus berulang. Regulasi yang tegas akan menghindari kontrak-kontrak semu.

Kepemilikan rumah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* juga menyulitkan proses pewarisan. Ketika WNI sebagai pemilik formal meninggal dunia, warisan disalurkan kepada ahli warisnya, bukan kepada WNA yang sebenarnya membayar rumah tersebut. Hal ini menciptakan ketidakadilan bagi pihak yang merasa sebagai pemilik sah. Tidak adanya pengakuan hukum menyebabkan hilangnya kontrol atas aset. Oleh sebab itu, perjanjian ini tidak dapat dijadikan dasar kepemilikan turun-temurun.

Hukum Indonesia tidak mengenal dualisme kepemilikan antara formal dan substansial. Kepemilikan diakui berdasarkan dokumen resmi yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Ketika dua pihak mengklaim satu properti berdasarkan perjanjian informal, maka dokumen resmi akan menjadi dasar keputusan hukum. Hal ini menyulitkan pihak yang hanya mengandalkan perjanjian *nominee*. Oleh karena itu, kontrak seperti ini tidak memiliki dasar pengakuan yang kuat.

Pembentukan hukum kontrak tidak hanya dilandasi asas kebebasan berkontrak, tetapi juga asas kepatutan dan kewajaran. Perjanjian *nominee* tidak memenuhi kriteria kepatutan karena disusun untuk menghindari aturan yang berlaku. Tidak ada kewajaran dalam kontrak yang hanya menguntungkan satu pihak. Ketidakseimbangan ini menyebabkan kontrak menjadi tidak sah. Oleh karena itu, kontrak harus mengandung unsur keadilan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian *nominee* yang dibuat antara warga negara asing (WNA) dan warga negara Indonesia (WNI) dalam pembelian rumah tidak ada ketentuan hukum yang secara langsung dan tegas menyebutkan perjanjian tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Meskipun KUHPerdata mengakui asas kebebasan berkontrak, perjanjian *nominee* bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang secara tegas melarang kepemilikan tanah oleh WNA. Oleh karena itu, perjanjian ini dianggap sebagai rekayasa hukum yang melawan peraturan perundang-undangan, khususnya hukum agraria nasional. Selain itu, perjanjian semacam ini berpotensi merusak tertib hukum pertanahan dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan demikian, secara yuridis, perjanjian *nominee* tidak dapat diterima dalam sistem hukum Indonesia karena melanggar prinsip legalitas dan ketertiban umum.
2. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian yang sah harus memenuhi empat syarat: kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dalam praktik perjanjian *nominee*, meskipun unsur kesepakatan dan kecakapan sering kali terpenuhi, dua unsur lainnya—objek tertentu dan sebab yang halal—tidak terpenuhi. Objek berupa tanah atau rumah tidak sah dimiliki oleh WNA berdasarkan UUPA, sehingga

bertentangan dengan hukum. Selain itu, sebab perjanjian yang bertujuan menghindari larangan hukum dianggap sebagai sebab yang tidak halal. Oleh karena itu, perjanjian *nominee* tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan dapat dinyatakan batal demi hukum.

3. Perjanjian *nominee* dalam perjanjian pembelian properti tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat karena bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum perdata, agraria, dan tata kelola administrasi pertanahan. Kontrak tersebut dibuat di luar kerangka hukum yang berlaku dan tidak diakui oleh sistem administrasi pertanahan Indonesia. Selain itu, dalam praktiknya, kontrak ini tidak memberikan perlindungan hukum bagi WNA karena tidak tercatat secara resmi dan tidak dapat dijadikan dasar hak milik. Mahkamah Agung juga secara konsisten menolak keberlakuan kontrak semacam ini dalam yurisprudensi. Dengan demikian, kedudukan hukum perjanjian *nominee* dalam jual beli properti dinyatakan lemah dan tidak sah dalam sistem hukum nasional.

B. Saran

1. Pemerintah sebaiknya mempertegas regulasi mengenai larangan penggunaan perjanjian *nominee* dalam pembelian properti oleh warga negara asing. Penambahan ketentuan eksplisit dalam peraturan perundang-undangan yang melarang praktik pinjam nama akan memberikan kepastian hukum dan menutup celah bagi pelanggaran tersembunyi. Selain itu, perlu dilakukan pengawasan yang lebih ketat terhadap transaksi pertanahan,

khususnya di daerah wisata dan investasi asing, untuk menghindari penyalahgunaan identitas hukum.

2. Notaris sebagai pejabat umum harus menjaga integritas profesinya dengan tidak memfasilitasi atau melegitimasi pembuatan dokumen yang bertentangan dengan hukum, seperti kuasa mutlak atau perjanjian di balik layar terkait *nominee*. Penting bagi notaris dan konsultan hukum untuk memberikan edukasi dan penjelasan hukum yang benar kepada klien, khususnya WNA, mengenai larangan dan risiko hukum dari praktik *nominee*. Dengan begitu, peran notaris tidak hanya administratif, tetapi juga preventif terhadap pelanggaran hukum.
3. Warga negara asing perlu memahami sistem hukum properti di Indonesia secara menyeluruh sebelum melakukan transaksi pembelian rumah. Mereka disarankan untuk menggunakan skema legal yang telah disediakan oleh pemerintah, seperti hak pakai atau mendirikan badan hukum sesuai ketentuan, daripada menggunakan perjanjian *nominee* yang rawan dibatalkan. WNA juga perlu berkonsultasi dengan penasihat hukum yang kompeten agar terhindar dari kerugian akibat kontrak yang tidak sah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Mustofa, (2019). *Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Sipil*. Surabaya: Lentera Hukum.
- A. Rahim, (2022). *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik*. Makassar: Humanities Genius.
- A. Santosa (2022). *Praktik Kontrak Properti dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Forum Legalita.
- Adinugroho, T. (2018). *Peran Surat Kuasa dalam Sengketa Properti*. Jakarta: Mitra Legal.
- Adolf, Huala. (2004). *Aspek-Aspek Negara dalam Hukum Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Agus Sekarmadji, Oemar Moechthar, Erlisa Akhlakul Karimah, Marvel Romi Sutiono, & Kamal Husein. (2025). *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Konstruksi di Atas Permukaan Air*. Surabaya: Airlangga University Press
- Ahmad M. Ramli (2005). *Notaris dan Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Amirullah S., Sri R., Mila S., Pandapotan D., Harry T., Ajueng S.S.N.S.S., Maria Y.E.L., Fathullah., Rahma A., & Agam P. (2024). *Pengantar Hukum Perdata*. Jambi: PT. Nawala Gama Education
- Andi Hamzah. (2007). *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Andriyanto, B. (2021). *Evaluasi Regulasi Pertanahan terhadap Kepemilikan Asing*. Yogyakarta: Cipta Grafika.
- Anita D.A. Kolopaking. (2013). *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*. Bandung: Alumni
- Aprita, Serlika & Wulandari, Mona. (2023). *Hukum Perikatan (Edisi Pertama)*. Jakarta: Kencana.
- Arba, H.M. & Mulada, Diman Ade. (2020). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda di Atasnya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Arianto Wijaya, N. Budi & Jessica, Patricia. (2024). *Aspek Hukum Tentang Rumah Susun: Terkhusus Apartemen*. Yogyakarta: Andi Publisher.

- Arifin P. Soeria Atmadja. (2002). *Investasi Asing dalam Perspektif Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Astuti, D. (2021). *Pengantar Hukum Perikatan*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Basyarudin. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Benny Djaja, Amad Sudiro, Crusita Laurensia, & Nada Sabsalia. (2023). *Anotasi Putusan Pengadilan Bagi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Jilid I*. Jakarta: Damera Press
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. (2018). *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Chomsah, Ali Achmad. (2004). *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- David Kairupan. (2013). *Aspek Hukum Penanaman Modal Asing di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group
- E. Kusnadi. (2020). *Hak Pakai dalam Investasi Asing*. Jakarta: Sinar Kehidupan.
- Erawati, Elly. (2012). *Kontrak dan Moralitas dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Visimedia.
- Fadilah, H. (2019). *Korelasi Antara Korupsi dan Kontrak Nominee*. Bandung: Lembaga Integritas.
- Faisal, dkk. (2023). *Pedoman Penulisan Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Febrianty, Yenny. (2023). *Hukum Apartemen dan Kondominium*. Jakarta: CV Green Publisher Indonesia.
- Fitriani, S. (2020). *Null and Void Contract dalam Perspektif Yuridis*. Bandung: Pustaka Muda.
- Gatot Supramono. (2014). *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Gusri Putra Dodi. (2022). *Arbitrase dalam Sistem Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana
- Gunanegara. (2020). *Hak Negara & Warga Negara Atas Tanah di Berbagai Negara*. Jakarta; Gunanegara

- H. Salim HS. (2019). *Uji Kompetensi Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Sinar Grafika
- H.M.N. Purwosutjipto, (1989). *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Habib Adjie. (2008). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie. (2022). *Lintas Waktu: Pendapat dan Pemikiran Hukum Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: Bintang Semesta Media.
- Halim, A. (2021). *Dualisme Kepemilikan dalam Hukum Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Rakyat.
- Harahap, Yahya. (2023). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata (Edisi Kedua)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hariyadi, S. (2017). *Hukum Pertanahan Nasional*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hartanto, J. Andy. (2018). *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Surabaya: CV Jakad Publishing.
- Hikmahanto Juwana. (2008). *Hukum Ekonomi Internasional*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Irfan Ardiansyah & Ucu Solihah. (2021). *Nominee Arrangement: Dalam Perspektif Kriminalisasi Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Notaris dan Asas Nasionalitas*. Yogyakarta: Zahir Publishing
- Iwan Erar Joseoef. (2022). *Hukum Perjanjian (Asas, Teori, & Praktik)*. Bandung: Citra Aditya.
- Jimly Asshiddiqie. (2006). *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*. Jakarta: Konstitusi Press.
- Johny Ibrahim. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.
- Komariah. (2019). *Hukum Perdata (Cetakan Keenam, Edisi Revisi)*. Malang: UMM Press.
- Lisda Syamsumardian. (2022). *Pengawasan Keimigrasian Terhadap Pengungsi dari Luar Negeri Berkaitan Dengan Status Indonesia Sebagai Negara Transit*. Jakarta Selatan: Damera Press.

- Lubis, H. (2018). *Masalah Pewarisan dalam Kepemilikan Tanah Nominee*. Medan: Graha Hukum.
- Moch.Isnaeni, (2017). *Hukum Perikatan*. Surabaya: LaksBang Pressindo.
- Muslikah. (2022). *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta: Deepublish Digital.
- Nin Yasmine Lisasih, & Koko Joseph Irianto. (2024). *Panduan Praktik Beracara Perdata bagi Lawyer (Cetakan ke-2)*. Yogyakarta: Stiletto Book.
- Oemar Mochtar. (2024). *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris dan PPAT (Edisi Pertama, Cetakan ke-1)*. Jakarta: Kencana.
- Panggabean H.P. (2020). *Praktik Peradilan Menangani Kasus-Kasus Hukum Adat Suku-Suku Nusantara*. Jakarta: Bhuana Ilmu Populer.
- Peter Mahmud Marzuki. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Surabaya: FH UNAIR.
- Ponidi. (2024). *Pendidikan Kewarganegaraan untuk Perguruan Tinggi*. Medan: UMSU Press.
- Purwahid Patrik. (1994). *Asas Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Baku*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rachmad DM, Fajar. (2024). *Hakikat Pembeli Beriktikad Baik: Perspektif Hukum*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Ramli, S. (2019). *Kepatutan dalam Perjanjian Sipil*. Jakarta: Media Legalita.
- Ramli, Y. (2019). *Nasionalisme Agraria dalam Praktik Hukum Tanah*. Bandung: Cipta Grafika.
- Ridwan Khairandy. (2003). *Ius Constituendum: Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Rohmad Mas'ud. (2019). *Hukum Perdata: Teori dan Praktik*. Malang: Intrans Publishing.
- Salim HS. (2003). *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS. (2021). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satjipto Rahardjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Selviany. (2023). *Regulasi Properti di Indonesia*. Pekalongan: Nasya Expanding Management
- Sidharta, B. Arief. (1999). *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.
- Sihombing, Romi. (2022). *Cacat Administrasi: Pembatalan Sertifikat Tanah oleh BPN Tanpa Putusan Pengadilan (Edisi Pertama, Cetakan ke-1)*. Jakarta: Kencana.
- Siti Munawaroh & Sugiono. (2019). *Hukum Investasi*. Surabaya: Jakad Publishing
- Soedewi Masjchoen Sofwan, Sri. (1981). *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti & Lestari, Veronika Nugraheni Sri. (2020). *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sudikno Mertokusumo. (1996). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- Suharnoko. (2015). *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus (Edisi Kedua, Cetakan ke-9)*. Jakarta: Kencana.
- Sulaiman, I. (2021). *Dampak Ekonomi dari Praktik Nominee*. Jakarta: Hukum dan Ekonomi Press.
- Sumantri, R. (2017). *Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Citra Karya.
- Supeno. (2019). *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Hukum Perjanjian pada Umumnya, Perjanjian dalam Perspektif Hukum Internasional, dan Perjanjian dalam Perspektif Hukum Islam*. Jambi: Salim Media Indonesia.
- Suyono Sanjaya. (2025). *Hukum Perdata*. Yogyakarta: K-Media
- Urip Santoso. (2019). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah (Edisi Pertama, Cetakan ke-6)*. Jakarta: Kencana.
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Edisi Pertama)*. Jakarta: Kencana.

- Veronica Kinanthi Sihutami. (2025). *Aspek Hukum Agraria dan Tata Ruang dalam Perspektif Hukum dan Etika Bisnis*. Klaten: Penerbit Lakeisha
- Wahyu Kuncoro. (2015). *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Pustaka Sinar Sukses
- Wicaksono, Ervianto Dwi Bravijaji & Walangitan, Samuel. (2024). *Teori dan Praktek Hak Tanggungan*. Cilacap: PT Media Pustaka Indo.
- Wicaksono, Frans Satriyo. (2008). *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*. Jakarta: Transmedia Pustaka.=
- Yana Risdiana. (2016). *Penafsiran Kontrak Komersial: Antara Teks dan Konteks*. Jakarta: Inboeku Media Ilmu.
- Yuhelson. (2019). *Hukum Kepailitan di Indonesia*. Gorontalo: Ideas Publishing.
- Yulia Mirwati & Yontni Faisal. (2021). *Penyewaan Tanah oleh PT Kereta Api Indonesia (Persero)*. Depok: Rajawali Pers

B. Jurnal

- A.A. Ratih Saraswati dan I Ketut Westra. (2016). "Perjanjian Nominee Berdasarkan Hukum Positif Indonesia". *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 4, No. 2
- Aghna Rahmatika & Ana Silviana. (2024). "Perspektif Hukum Kepemilikan Properti oleh Warga Negara Asing di Indonesia". *UNES Law Review*, Vol. 6 No. 4
- Annisa Maudi Arsela. (2021). " Perjanjian Nominee Dalam Hukum Pertanahan Indonesia ". *PALAR (Pakuan Law Review)*, Vol. 7 No. 1
- Arkam Djauhari & Burhanudin. (2023). "Analisis Yuridis Perjanjian Nominee di Indonesia". *Jurnal Pilar Keadilan*, Vol. 3, No. 1
- Ashfiya, N. A., Nasoha, A. M. M., Isti'anah, L., Urroozanah, A., & Latifa, N. K. C. (2024). "Tunas Agraria: Implikasi Kewarganegaraan terhadap Hak Kepemilikan Tanah dalam Hukum Agraria Indonesia". *Terang: Jurnal Kajian Ilmu Sosial, Politik dan Hukum*, Vol. 1, No. 4
- Dani Lailatul Magviro, Yasid Amali, & Lucky Dafira Nugroho. (2025). Analisis Yuridis terhadap Kepemilikan Tanah oleh WNA Melalui Pinjam Nama: Studi

- Perbandingan Hukum Perdata Internasional. *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum*, Vol. 3, No. 3
- Deny Haspada. (2018). "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata". *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 17, No. 2
- Endah Pertiwi. (2020). "Tantangan Pembuktian dalam Perjanjian *Nominee*". *Jurnal Recteh : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, Vol. 9 No. 3
- Frensiska Ardhiyaningrum. (2024). " Strategi Penyusunan Kontrak Yang Mengurangi Resiko Sengketa Bisnis". *Parlementer: Jurnal Studi Hukum dan Administrasi Publik*, Vol. 1 No. 4
- I Made Angga Legawa dan Anak Agung Istri Eka Krisna Yanti (2025). " Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia ". *Hukum Inovatif : Jurnal Ilmu Hukum Sosial dan Humaniora*, Vol. 2 No. 2
- Johan's Kadir Putra dan Rada Alfathania.H. (2020). "Asas Kebangsaan Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah". *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 8 No. 2
- Lailatus Sururiyah. "Perlindungan Hukum Terhadap Saksi Dan Korban Oleh Lembaga Perlindungan Saksi Dan Korban (Lpsk)." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 4.3 (2023): 173-180.
- Mangedar Pulungan, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S. (2024). "Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia." *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, Vol. 3, No. 1
- Richi Al Mahfi, Teddy Anggoro. (2025). " Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Satuan Rumah Susun ". *Jurnal Wajah Hukum*, Vol. 9 No. 1
- Rinaldi Ridhogusti dan Grasia Kurniati. (2024). " Implikasi Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Bali". *Jurnal Reformasi Hukum*, Vol. 28 No. 2
- Rionald Dimas. (2021). " Publikasi Pendaftaran Tanah Di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum". *Seri Seminar Nasional Ke-III Universitas Tarumanagara*, Vol. 2 No. 12

- Rizka Syafriana. (2022). "Principles of Legal Settlement in Sharia Contracts". *Randwick International of Social Science Journal*, Vol. 3, No. 4
- Rosyani Ada dan Akhmad Safik. (2019). " Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022) ". *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2
- R Juli Moertiono. (2019). "Perjanjian Kerjasama Dalam Bidang Pengkayaan Dan Jasa Tenaga Kerja Antara PT. Sinar Jaya Pura Abadi Dan PT. Asianfast Marine Industries". *Jurnal Hukum Kaidah*, Vol. 18, No. 3
- Tania Agustina dan Ida Nadirah. (2023). "Analisis Hukum Terhadap Klausula Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kontrakan Yang Di Renovasi Tanpa Sepengetahuan." *Jurnal Edukasi Hukum*, Vol. 1, No. 3
- Tia Vandini. (2025). " Implementasi Nominee Agreement Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia ". *Jurnal Pendidikan Indonesia*, Vol.6 No. 4
- Widia Ulan Dini , Sudiarto , Aris Munandar (2017). Status Hukum Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Yang Diperoleh Melalui Pelelangan Obyek Hak Tanggungan. *Kajian Hukum dan Keadialn IUS*, Vol. 5, No. 2

C. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997,

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.