

KONSEKUENSI HUKUM PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WNA DAN WNI DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA

Farrell Rafif Habibi Kurniawan, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: farrellrafifhk@gmail.com

Ida Bagus Yoga Raditya, Fakultas Hukum Universitas Udayana,
e-mail: idabagusyogaraditya@unud.ac.id

DOI: KW.2025.v15.i07.p2

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menelusuri sejauh mana prinsip kepastian hukum mengenai hak atas tanah diatur dalam kerangka Undang-Undang Pokok Agraria, dengan menitikberatkan pada fenomena Perjanjian Nominee. Melalui pendekatan hukum normatif yang mengintegrasikan analisis yuridis dan perbandingan hukum, temuan menunjukkan perlunya evaluasi ulang terhadap aspek legalitas kepemilikan tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 (1) dan Pasal 26 (2) UU No. 5 Tahun 1960. Dalam konteks hukum positif, masyarakat lokal secara sah memiliki otoritas penuh atas penguasaan lahan sesuai ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci: *Kepastian Hukum, Masyarakat Lokal, Tanah, Kepemilikan*

ABSTRACT

The purpose of this study is to explore the extent to which the principle of legal certainty regarding land rights is regulated within the framework of the Basic Agrarian Law, with a focus on the phenomenon of nominee agreements. Through a normative legal approach that integrates legal analysis and comparative law, the findings indicate the need for a re-evaluation of the legality of land ownership based on the provisions of Article 21 (1) and Article 26 (2) of Law No. 5 of 1960. In the context of positive law, local communities have full legal authority over land tenure in accordance with applicable regulations.

Key Words: *Legal Certainty, Local Communities, Land, Ownership*

I. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang Masalah

Dua orang atau lebih dapat mencapai kesepakatan yang disebut perjanjian untuk mencapai suatu tujuan bersama. Penting untuk diingat bahwa perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang Indonesia dan harus mematuhi seluruh ketentuan hukum yang berlaku. Seringkali pada era Revolusi 4.0, oknum-oknum tertentu menyalahgunakan perjanjian untuk memenuhi kebutuhan mereka yang ilegal dan dilarang oleh hukum Indonesia. Untuk menghindari tanggung jawab hukum, beberapa oknum tertentu sering menggunakan status mereka sebagai warga negara asing (WNA) sebagai alasan bahwa mereka tidak memahami peraturan yang berlaku. Meskipun demikian, ada asas kedaulatan wilayah dalam hukum internasional yang

mengatur apa pun yang berada dalam wilayah negara akan diatur oleh hukum wilayah tersebut, berlaku untuk setiap tindakan hukum yang dilakukan di Indonesia. Pada situasi saat ini, oknum WNA sering melakukan perjanjian penyelundupan hukum melalui perjanjian dimana mereka disebut sebagai *nominee*.

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian tertulis yang secara resmi menunjuk satu pihak sebagai pemegang saham atau aset, dengan pihak lain memiliki hak kepemilikan yang tidak tercatat secara langsung. Investasi WNA di Indonesia dapat dilakukan melalui mekanisme perjanjian *nominee*, di mana WNA melibatkan WNI sebagai pihak yang bertindak atas namanya saat membeli saham atau hak milik atas tanah¹. Dalam kuasa ini, perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian di mana nama seseorang digunakan untuk membeli aset seperti saham perusahaan, tanah, bangunan, atau jenis aset lainnya meskipun orang tersebut tidak benar-benar berstatus pemilik asli aset tersebut. Perjanjian *nominee* biasanya dibuat dalam bentuk perjanjian pinjam nama yang diresmikan dengan akta notaris. Perjanjian ini memberikan otoritas kepada pihak tertentu untuk bertindak atas nama pemilik sebenarnya dari suatu aset. Di Indonesia, khususnya di Bali, perjanjian *nominee* atau pinjam nama semakin marak. Pulau Dewat ini menarik banyak investor asing yang melihatnya sebagai tempat yang bagus untuk menanamkan investasi. Kasus perjanjian *nominee* ini sudah menjadi permasalahan yang sangat kompleks di Bali hingga menjadi topik panas dalam Debat Perdana Pemilihan Gubernur Bali 2024. Ini menandakan bahwa gentingnya permasalahan tersebut dan diperlukannya solusi penyelesaian dari masalah yang sudah mengakar di tanah Bali².

Kasus perjanjian *nominee* kerap kali dilakukan oknum investor asing terhadap masyarakat lokal untuk menyiasati batasan-batasan hukum yang telah diterapkan pemerintah. Prinsip-prinsip yang telah ditetapkan oleh pemerintah seperti Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UUPT), Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM), dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak sejalan dengan tindakan tersebut sebagaimana sebelumnya dianggap sebagai bentuk pelanggaran hukum (*rechtsverduistering*). Banyaknya peraturan regulasi yang dilanggar membuat perjanjian ini menjadi tambahan dari rentetan permasalahan WNA di Bali. Studi ini menekankan UUPA dan hak kepemilikan tanah WNI, dan WNA hanya dapat menyewa tanah (kecuali untuk ahli waris atau keturunan WNI yang diatur dalam undang-undang). Disini dapat digarisbawahi bahwa UU Pokok Agraria memberi hak kepemilikan hanya kepada WNA yang memiliki darah keturunan Indonesia. Saat ini, WNA masih menguasai tanah di Indonesia tanpa mengikuti ketentuan-ketentuan yang disyaratkan oleh undang-undang..

Pada awalnya, tren perjanjian seperti ini diawali dengan adanya pernikahan lintas negara antara WNA dengan WNI dilanjutkan dengan kepentingan WNA itu sendiri untuk menguasai tanah di Indonesia dengan memanfaatkan status pasangannya sebagai WNI. Situasi ini telah memungkinkan praktik perjanjian *nominee* berkembang. Praktik ini memungkinkan WNA membeli tanah secara ilegal melalui kesepakatan tertulis, menjadikan WNI sebagai pihak yang secara resmi tercatat sebagai

¹ Jastrawan, I Dewa Agung Dharma, dan Suyatna, I Nyoman "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (NOMINEE) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia" *Journal Ilmu Hukum* 7, No. 12 (2019): 1-13.

² Lutfan D, M "Debat Panas Giri-PAS Bahas Nominee: WNA Pinjam Nama WNI Bangun Vila di Bali," *Kumparan*, 30 Oktober 2024, <https://kumparan.com/kumparannews/debat-panas-giri-pas-bahas-nominee-wna-pinjam-nama-wni-bangun-vila-di-bali-23onc0lk65r>.

pemilik aset atau saham. Ini pada dasarnya merupakan penyelundupan hukum³. Beberapa upaya yang dilakukan oknum investor asing seperti meminjam nama masyarakat lokal untuk jual-beli tanah biasanya dengan mencari warga asli dari tempat tersebut atau melakukan perkawinan dengan masyarakat lokal lalu kemudian memiliki tanah yang selanjutnya dibangun vila atau *resort*. Meskipun perputaran roda ekonomi sangat penting untuk aktivitas ekonomi, itu tidak boleh mengabaikan hak-hak WNI, terutama dalam hal kepemilikan tanah yang secara hukum hanya diberikan kepada WNI. Asas-asas perjanjian, yang pada dasarnya merupakan dasar dari sebuah kontrak, telah dirusak oleh fenomena perjanjian *nominee*. Dalam perkembangannya, kasus perjanjian *nominee* ini memiliki model baru dengan memanfaatkan anak hasil perkawinan antara WNA dan WNI sebagai pengikat asset (tanah) tersebut oleh pihak yang diuntungkan.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana perjanjian *nominee* mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian?
2. Apa saja konsekuensi hukum yang ditimbulkan dari perjanjian *nominee*?

1.3. Tujuan Penulisan

Penelitian ini berfokus pada efek hukum dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap penyelundupan hukum. Dengan mempertimbangkan hukum yang berlaku di Indonesia, penelitian ini juga mengusulkan langkah-langkah pencegahan hukum untuk mencegah kasus serupa terjadi di masa depan.

II. Metode Penelitian

Penelitian ini didasarkan pada pendekatan penelitian hukum normatif, yaitu dengan memanfaatkan regulasi hukum serta asas-asas hukum yang ada sebagai acuan hukum primer. Sebagai sumber hukum sekunder, penulis merujuk pada literatur seperti buku hukum, jurnal, dan pandangan para ahli.

III. Hasil dan Pembahasan

3.1. Pengaruh Perjanjian *Nominee* Terhadap Sahnya Sebuah Perjanjian

Salah satu unsur penting dari perjanjian adalah adanya sebab yang halal, yaitu alasan yang jelas yang membuat perjanjian sah menurut hukum. Dalam hal ini, objek atau isi perjanjian merupakan representasi dari sebab yang halal. Pada dasarnya, undang-undang tidak memperdulikan alasan mengapa perjanjian dibuat. Oleh karena itu, tidak dapat dibenarkan bahwa perjanjian *nominee* mensyaratkan bahwa WNA memiliki hubungan dengan kepemilikan tanah di Indonesia. Jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian tersebut secara yuridis tidak sah dan batal demi hukum. Ini berarti bahwa pihak ketiga yang mengalami kerugian sebagai akibat dari perjanjian tersebut memiliki hak untuk meminta ganti rugi. Penjelasan mendalam mengenai hal ini merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

³ N, Yulius "Perda Nominee Penting untuk Kontrol dan Kepastian Hukum Investasi Asing di Bali," *DiksiMerdeka*, 1 November 2024, <https://diksimerdeka.com/2024/11/01/perda-nominee-penting-untuk-kontrol-dan-kepastian-hukum-investasi-asing-di-bali/>

Kedua belah pihak harus sepakat secara sadar dan tanpa paksaan (tidak dibawah tekanan) untuk membuat perjanjian.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,;
Mencakup syarat-syarat kecakapan setiap orang secara hukum (KUHPerdara mengatur melalui Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan anak dibawah umur, orang dibawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang yang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu).
3. Suatu hal tertentu,;
Suatu hal yang dimaksud adalah objek perjanjian itu sendiri yaitu prestasi seperti memberikan/melakukan/tidak melakukan sesuatu.
4. Sebab yang halal⁴.
Alasan atau maksud dari perjanjian tersebut harus halal dan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku.

Dalam hal ini, syarat-syarat ini kemudian digolongkan menjadi 2 golongan syarat antara lain; syarat objektif (poin pertama dan kedua) dan syarat subjektif (poin ketiga dan keempat). Disebut sebagai syarat objektif dikarenakan menyangkut para pihak yang melakukan perjanjian kemudian, disebut pula syarat subjektif karena menyangkut objek yang diperjanjikan.

Dalam hukum Indonesia, perjanjian yang dibuat antara WNA dan WNI tidak sah. Ini karena perjanjian tersebut melanggar UUPA, serta regulasi lainnya yang mengikat, dan tidak memenuhi kualifikasi syarat-syarat sah yang ditetapkan. Karena masyarakat tidak memahami apa artinya, perjanjian ini masih terus bergulir. Orang-orang yang tidak tahu hukum atau perikatan biasanya menganggap dokumen tertulis berkekuatan hukum. Mereka percaya bahwa bukti perjanjian sangat mengikat, jadi sulit bagi siapa pun untuk mengajukan gugatan jika perjanjian itu dibuat dengan kecurangan⁵. Perjanjian yang melibatkan WNA dan WNI dianggap melanggar asas itikad baik, menurut Pasal 1338 KUHPerdara, ayat (3). Ada dua aspek pada asas ini: itikad baik nisbi, yang berkaitan dengan tindakan yang dilakukan dari luar, dan itikad baik mutlak, yang berkaitan dengan niat dan keinginan dalam diri individu⁶.

Perjanjian *nominee* adalah salah satu jenis kesepakatan yang belum memiliki aturan hukum positif yang jelas karena konsep ini belum diatur oleh undang-undang yang khusus. Meski demikian, perjanjian *nominee* secara implisit melibatkan komponen-komponen berikut:

⁴ Ambarwati, Auliah, *Hukum Perjanjian : Teori dan Praktik* (Purbalingga, Eureka Media Aksara, 2024), 18.

⁵ Kusumawati, Ni Putu Monika Ventari, Ni Ketut Sari Adnyani, dan Ketut Sudiarmaka "Keabsahan Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" *e-Jurnal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum* 3, No. 2 (2020): 102-113.

⁶ Putra, I Putu Dodit Mahendra, dan Sutrisni, Ni Ketut Elly "Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (NOMINEE) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)" *Jurnal Analisis Hukum* 2, No. 2 (2019): 273-288.

1. Hubungan perwakilan berarti satu pihak memberikan wewenang kepada pihak lain. Penerima kuasa atau *nominee* memiliki otoritas penuh untuk bertindak atas nama pihak yang memberikannya.
2. Jika telah disetujui dan diizinkan secara eksplisit oleh Pemberi Kuasa, *nominee* tidak dapat melakukan apa pun. serta;
3. *Nominee* akan bertindak sebagai perwakilan sah di mata hukum dari Pemberi Kuasa⁷.

Dalam hal pembuatan kontrak, juga telah diberikan batasan terkait dengan perjanjian *nominee*. Pembatasan tersebut menjurus pada hak kepemilikan atas tanah/benda tidak bergerak yang di mana sebenarnya sudah dibatasi terkait hak kepemilikan yang hanya boleh dimiliki WNI. Dalam praktiknya, tidak semua orang atau organisasi diizinkan untuk mendapatkan hak milik benda tak bergerak, terutama tanah, seperti yang diatur dalam bagian pembatasan penjualan benda tak bergerak. UUPA melarang WNA memiliki tanah di Indonesia. Namun, mereka memiliki hak terbatas atas tanah, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Dalam hal ini, notaris harus memastikan status hukum pembeli. Notaris berhak menolak perjanjian jika pembeli adalah WNA⁸.

Perjanjian *nominee* termasuk dalam dua kategori dalam sistem hukum perjanjian Indonesia: perjanjian dengan nama resmi (*nominaat*) dan perjanjian tanpa nama resmi (*innominaat*). Perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat dan diatur oleh undang-undang disebut perjanjian bernama. Sementara itu, perjanjian tidak bernama adalah jenis perjanjian yang tidak memiliki peraturan khusus dalam KUHPerdara, meskipun jenis perjanjian ini sering digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian *nominee* adalah contoh dari perjanjian tidak bernama ini. Namun, mereka tetap dirancang untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari. Intinya, perjanjian *nominee* adalah kesepakatan antara pihak yang tercatat sebagai pemilik sah di mata hukum (yang juga dikenal sebagai *nominee* atau pemilik formal) dan pihak yang memiliki hak sebenarnya atas objek yang diperjanjikan. Berdasarkan pada perjanjian tersebut, *nominee* dapat diartikan sebagai berikut :

1. Suatu objek memiliki dua pihak yang berkepentingan: satu yang sebenarnya memilikinya dan yang lain memilikinya secara hukum.
2. Pihak yang secara hukum diakui sebagai pemilik dan namanya tercantum dalam sertifikat tanah disebut sebagai *nominee*.
3. Perjanjian *nominee* yang mengikat secara hukum ditandatangani oleh dua pihak yang terlibat: pemilik resmi yang tercatat di hukum (*nominee*) dan pemilik sebenarnya yang sebenarnya memiliki objek (*beneficial owner*).
4. Pihak *nominee* yang secara hukum dianggap sebagai pemilik akan mendapatkan kompensasi dari *beneficial owner* yang menguasai objek secara substansial sebagai akibat dari perjanjian itu⁹.

⁷ Putra, Johan's Kadir et al., "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Diberikan Secara Lisan" *Jurnal Lex Supremasi* 3, No. 2 (2021): 783-802.

⁸ H.S, Salim *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta, Sinar Grafika, 2003), 122.

⁹ Pulungan, Mangedar, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S "Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia" *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, No. 1 (2024): 22-35.

Menurut Rumusan Hukum Kamar Perdata poin ke-4, SEMA Nomor 10 Tahun 2020 menetapkan bahwa orang yang namanya tercantum dalam sertifikat memiliki kepemilikan tanah yang sah. Terlepas dari siapa yang menyediakan dana untuk pembelian, baik WNA maupun pihak lain, hal ini berlaku. Oleh karena itu, perjanjian terkait hal ini dinyatakan tidak sah secara hukum, dan satu-satunya pihak yang disebutkan dalam sertifikat adalah pihak yang dapat menerima manfaat. SEMA ini tentu saja sangat berimplikasi terhadap pemberantas perjanjian *nominee* di Indonesia karena terdapat himbauan sekaligus perintah dari Mahkamah Agung selaku tingkatan tertinggi dari kekuasaan kehakiman. Berdasarkan ketentuan dalam SEMA, hakim akan memutuskan bahwa perjanjian *nominee* dianggap batal demi hukum. Setiap keputusan yang dibuat oleh hakim terkait kasus ini harus mengacu pada ketentuan SEMA.

Pasal 1335 KUHPerdata menerangkan “Suatu persetujuan tanpa sebab atau **dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan.**” Berdasarkan ketentuan tersebut, setiap perjanjian yang dibuat untuk tujuan yang melanggar hukum atau dengan alasan yang tidak sah dianggap batal dan tidak memiliki konsekuensi hukum. Ini menunjukkan dengan jelas bahwa perjanjian *nominee* tidak memiliki ikatan hukum. Pada dasarnya, keabsahan suatu perjanjian bergantung pada pihak yang membuatnya, yaitu apakah mereka memenuhi persyaratan sah perjanjian dan tidak mengandung elemen yang dilarang oleh hukum.

3.2. Hubungan Antara Perjanjian Nominee Dengan UUPA

Digunakan untuk menguasai aset di Indonesia, perjanjian *nominee* adalah bentuk pinjam nama yang paling umum. Secara hukum, tidak ada peraturan khusus untuk jenis perjanjian ini. Namun, prinsip kebebasan berkontrak memungkinkan setiap pihak untuk mengatur hak dan kewajiban yang mereka miliki dalam sebuah perjanjian. Namun, kebebasan ini harus dilakukan dengan cara yang sesuai dengan etika, hukum, dan ketertiban masyarakat.

UUPA mengatur beberapa aspek penting terkait perjanjian *nominee* untuk hak milik tanah:

Menurut **Pasal 1 ayat (1) UUPA**, semua tanah di Indonesia adalah milik bangsa Indonesia. Lebih lanjut, **Pasal 9 ayat (1)** dan **Pasal 21 ayat (1) UUPA** menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia (WNI) yang berhak memiliki hak milik atas tanah, dan hak ini dapat dialihkan.

Selain itu, **Pasal 26 ayat (2) UUPA** menyatakan bahwa jika hak milik tanah jatuh ke tangan warga negara asing (WNA), perjanjiannya dianggap batal demi hukum. Akibatnya, tanah tersebut kembali menjadi milik negara dan pembayaran yang sudah dilakukan tidak bisa dikembalikan. Hal ini didukung oleh **Pasal 27 UUPA**, yang menyebutkan bahwa hak milik dapat dicabut jika tanah tersebut kembali ke negara atau tidak dapat dipertahankan¹⁰.

Asas hukum pertanahan nasional menetapkan bahwa WNI berhak atas tanah. WNA dapat menyewa atau menggunakan tanah dan bangunan dalam jangka waktu tertentu, meskipun mereka tidak dapat memilikinya. Sebaliknya, badan hukum tidak memiliki hak untuk memiliki tanah kecuali untuk lembaga sosial dan keagamaan yang diberikan hak tersebut untuk menjalankan fungsinya¹¹. Pasal-pasal tersebut juga telah dikuatkan secara Hukum Acara Perdata melalui SEMA Nomor 10 Tahun 2020 sebagai

¹⁰ Ansa, Feri et al., “Keabsahan Perjanjian Nominee sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Privity of Contract” *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang* 6, No. 4 (2024): 11024-11033.

¹¹ Sudiarta, I Ketut et al., *Buku Ajar Hukum Agraria* (Denpasar, Erika Books Media Publishing, 2024), 45.

pedoman Hakim ketika memutus suatu perkara. Dengan adanya UUPA sebagai sumber Hukum Perdata yang mengatur boleh atau tidaknya suatu tindakan serta keberadaan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 sebagai sumber Hukum Acara Perdata yang mengatur proses hukum dalam penyelesaiannya, maka perjanjian *nominee* sebenarnya telah ditangani secara serius di Indonesia. Perjanjian *nominee* terbukti "tidak dapat diterima" karena dianggap sebagai "pelanggaran hukum", menurut fakta di lapangan. Sebuah tindakan dinyatakan sebagai bentuk "perbuatan melawan hukum" jika memenuhi beberapa syarat, menurut Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
Adanya tindakan dari seseorang baik aktif maupun pasif dengan melakukan sesuatu yang bertentangan dengan kewajiban hukum pihak tersebut, melanggar hak orang lain, atau bertentangan kesusilaan dan kepatutan.
2. Adanya kesalahan;
Kesalahan yang dimaksud berbentuk kesengajaan (dilakukan secara sadar dan sengaja) atau kelalaian/kealpaan.
3. Adanya hubungan sebab akibat (kausalitas) antara kerugian dan perbuatan;
Harus ada hubungan sebab akibat antara kedua belah pihak seperti latar belakang dari kerugian yang dialami pihak tertentu yang disebabkan oleh pihak pelaku.
4. Adanya kerugian yang ditimbulkan.
Kerugian yang ditimbulkan dapat berupa materiil maupun immateriil.

Perjanjian *nominee* dapat dianggap melanggar hukum jika memenuhi empat syarat tersebut. Ini karena perjanjian ini banyak digunakan di Indonesia untuk menghindari regulasi terkait kepemilikan saham, tanah, dan aset lainnya. Praktik ini didasarkan pada perjanjian *nominee* yang memberikan kuasa mutlak. Banyak kali, syarat sah yang ditetapkan dalam hukum perjanjian secara umum melanggar isi perjanjian ini. Perjanjian *nominee* didasarkan pada beberapa undang-undang. Sayangnya, perjanjian ini sering digunakan dengan cara yang merugikan negara atau pihak lain. Misalnya, perjanjian ini dapat digunakan untuk penggelapan pajak atau memungkinkan individu asing untuk memperoleh aset di Indonesia.

Akibatnya, perjanjian *nominee* sering dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan hukum yang ilegal, yang dapat menyebabkan masalah hukum di masa mendatang. WNA dan perusahaan asing diizinkan untuk memperoleh hak guna atau sewa tanah berdasarkan UUPA dan aturan pelaksanaannya, terutama Pasal 41 dan 42. Namun, regulasi ini dianggap tidak memadai. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 memungkinkan WNA untuk menempati dan memanfaatkan lahan dalam jangka waktu tertentu, tetapi sistem hukum saat ini tidak memfasilitasi keinginan mereka untuk memiliki hanya bangunan di atas tanah di Indonesia¹².

3.3. Konsekuensi Hukum Dari Pelaksanaan Suatu Perjanjian *Nominee*

Dalam kasus tanah, perjanjian *nominee* dibuat untuk memungkinkan WNA memiliki tanah di Indonesia dengan nama WNI. Namun, perjanjian ini tidak memenuhi persyaratan sah menurut Pasal 1320 KUHPerdata dan melanggar Pasal 1335 KUHPerdata, yang menyatakan suatu perjanjian yang tujuannya tidak sah atau melanggar hukum adalah batal demi hukum. Selain itu, ketentuan-ketentuan dalam UUPA turut bertentangan dengan perjanjian ini. Mahkamah Agung sampai

¹² Putri N, Alvi Azzahra "Perjanjian Pinjam Nama Warga Negara Asing Dengan Objek Hak Atas Tanah Melalui Pranata Hukum Nasional (Analisis Simulasi Kasus Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1138/PDT.G/2020/PN DPS)" *Indonesian Notary* 6, No. 3 (2024): 1-30.

menerbitkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 guna memberantas perjanjian *nominee* melalui Hakim yang berpedoman pada SEMA tersebut dalam memutus perkara. Begitu kompleksnya permasalahan perjanjian *nominee* mengharuskannya untuk dicegah dari berbagai arah. Kompleksitas dari permasalahan tersebut menimbulkan resiko atau akibat hukum.

Ketika sebuah perjanjian dibatalkan secara hukum, ada akibat hukum yang terjadi. Mereka yang merasa dirugikan oleh pembatalan perjanjian tersebut, baik WNA maupun WNI, secara otomatis kehilangan hak dan kewajiban mereka. Ini karena perjanjian tersebut dinyatakan tidak sah sejak awal, terutama jika syarat objektif sahnya dilanggar.

Akibat hukum yang terjadi yaitu :

1. Pembatalan perjanjian

Pengadilan dapat membatalkan perjanjian *nominee* yang melibatkan kepemilikan tanah oleh WNA karena bertentangan dengan UUPA. Pembatalan ini membuat perjanjian menjadi batal secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat.

2. Sanksi administratif

Jika seseorang melanggar peraturan penguasaan tanah, pemerintah atau lembaga yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), dapat mengenakan sanksi administratif.

3. Pengusiran atau pengembalian tanah oleh pihak berwajib

Pemerintah dapat mengusir atau menyerahkan kembali tanah kepada WNI jika perjanjian *nominee* mengenai kepemilikan tanah WNA tidak sesuai dengan UUPA.

4. Larangan atau Batasan

WNA yang melanggar ketentuan UUPA dapat dikenakan larangan atau pembatasan tambahan terkait kepemilikan atau penguasaan tanah tersebut.

5. Ketidakberlakuan Perjanjian

Jika terbukti bahwa perjanjian *nominee* melanggar ketentuan UUPA, pengadilan dapat menyatakan perjanjian tersebut sebagai tidak berlaku atau tidak mengikat secara hukum.

6. Gugatan dan ganti rugi

Pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan perdata untuk mendapatkan ganti rugi jika seorang WNA memperoleh tanah melalui perjanjian *nominee*.

7. Sanksi Kontrak

Jika pihak-pihak yang terlibat melanggar ketentuan yang ditetapkan dalam perjanjian *nominee*, mereka akan diberi sanksi atau denda sesuai dengan parameter yang ditetapkan dalam perjanjian.

8. Pembatalan atau Renegosiasi

Pihak yang merasa dirugikan atau instansi yang berwenang dapat mengambil langkah hukum untuk membatalkan perjanjian *nominee* atau merevisi ketentuan-

ketentuan yang ada jika terbukti bahwa perjanjian tersebut melanggar undang-undang¹³.

Dari sudut pandang hukum, ekonomi, dan peraturan, perjanjian *nominee* dapat berdampak langsung.

Pertama, dari perspektif hukum, perjanjian *nominee* digunakan untuk menghindari aturan kepemilikan tanah WNA. Menurut hukum Indonesia, perjanjian *nominee* yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan tanah akan dibatalkan. Dengan kata lain, hukum tidak memungkinkan setiap transaksi yang melibatkan perjanjian ini untuk menjual atau memindahkan kepemilikan tanah. Akibatnya, WNA) tidak dapat memanfaatkan perjanjian *nominee* untuk mengakali undang-undang yang melarang mereka memiliki tanah di Indonesia.

Kedua, dari perspektif ekonomi, perjanjian *nominee* berpotensi meningkatkan transparansi dan mengurangi risiko kepemilikan yang tidak terlihat atau tersembunyi. Hal ini dikarenakan WNA dilarang memiliki tanah secara langsung, perjanjian *nominee* dapat menghambat investasi asing di sektor properti. Namun, WNA masih dapat berinvestasi melalui PT PMA, yang memungkinkan mereka untuk menyewa tanah daripada memilikinya.

Yang terakhir, untuk mengatasi perjanjian *nominee*, diperlukan sistem peraturan yang kuat. Demi menjamin keadilan dan mencegah penyalahgunaan wewenang oleh pihak berwenang, sistem ini juga memerlukan aturan yang tegas tentang cara mengidentifikasi, memproses perjanjian, dan memberikan sanksi yang jelas bagi mereka yang melanggarnya¹⁴.

Pembatalan perjanjian menjadi akibat hukum paling utama dan langkah awal dalam menghadapi perjanjian *nominee*. Pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian ini pasti melakukan upaya pembatalan perjanjian sebagai tindakan awal. Apabila kedua pihak yang terlibat dalam akta merasa dirugikan dan menggugat satu sama lain, notaris bertanggung jawab. Dalam kasus sengketa, akta notaris berfungsi sebagai bukti kuat. WNA saat ini sering menyalahgunakan akta notaris untuk mendapatkan tanah di Indonesia. Perbuatan ini dilakukan untuk menghindari undang-undang yang melarang WNA memiliki tanah di Indonesia. Denpasar, Bali, menjadi tempat notaris sering membuat akta yang memberikan hak kepemilikan tanah kepada WNA. Secara khusus, notaris memberikan jaminan kepada WNA untuk menyusun perjanjian *nominee* dengan mencantumkan nama WNA sebagai pemilik sah tanah. Untuk membuat proses lebih mudah, notaris sering "menarik" karyawan atau rekan dari WNA itu sendiri sebagai *nominee*. Langkah ini dilakukan untuk membuat proses lebih mudah, aman, dan menghasilkan hasil yang lebih besar. Akibatnya, WNA tidak perlu lagi mencari orang yang bersedia menjadi notaris atau *nominee*. Semua langkah dalam perjanjian dapat diselesaikan secara langsung di satu lokasi. WNI yang merupakan karyawan dari WNA tersebut juga memperoleh keuntungan karena menjadi *nominee* untuk mempermudah urusan atasannya yang merupakan WNA, keuntungan yang didapat seperti imbalan atas kesediaannya untuk menjadi *nominee*¹⁵.

¹³ Yulianto, Moh. Muhibbin, dan Suratman "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif" *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 28, No. 19 (2022): 5939-5949.

¹⁴ Irawan, Wendi, Jelly Nasser, dan Sri Felicitas Marniati "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pinjam Nama (NOMINEE) Oleh Warga Negara Asing (WNA) Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria" *Jurnal Riset Ilmiah* 3, No. 6 (2024): 2629-2637.

¹⁵ Saleh, Hendri "Praktik Pinjam Nama (Nominee) di Kota Denpasar Bali perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam" *Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum* 54, No. 1 (2020): 60-82.

Menurut Pasal 16 Ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris harus bekerja secara profesional, memegang teguh prinsip-prinsip netralitas, integritas, dan independensi. Selain itu, mereka harus memastikan bahwa undang-undang yang dibuat akan menguntungkan seluruh pihak yang terlibat. Tujuan utama dari ketentuan ini adalah untuk memberikan jaminan hukum yang kuat bagi setiap orang yang terlibat dalam pembuatan akta asli. Notaris bertanggung jawab sepenuhnya jika ada pihak yang mempersoalkan akta notaris. Sanksi digunakan untuk memberi tahu semua pihak betapa pentingnya mematuhi peraturan. Sanksi dan hukuman adalah bukti bahwa suatu tindakan melanggar peraturan atau hukum. Hukuman ini dapat merupakan bentuk pertanggungjawaban notaris yang melanggar UUJN. Jika notaris digugat di pengadilan, akta harus menunjukkan bahwa notaris tidak melanggar hukum. Pelanggaran hukum ini meliputi tidak hanya pelanggaran terhadap undang-undang, tetapi juga pelanggaran terhadap norma kesusilaan, kepatutan, dan hak-hak orang lain yang merugikan mereka. Singkatnya, tindakan yang tidak memenuhi standar moral, kepatutan, atau aturan yang berlaku dianggap melanggar hukum¹⁶.

Tanggung jawab notaris dapat dibagi menjadi tiga sebagai berikut;

1. Tanggung jawab notaris secara perdata

Pihak yang menjadi korban pelanggaran notaris memiliki hak untuk menuntut kompensasi. Hak ini didasarkan pada prinsip pertanggungjawaban hukum.

2. Tanggung jawab notaris secara pidana

Notaris bisa dihadapkan pada tuntutan pidana jika mereka melakukan penipuan atau pemalsuan dokumen yang mereka terbitkan.

3. Tanggung jawab notaris secara administrasi

Pihak berwenang bisa menjatuhkan sanksi administratif, bahkan hingga pemberhentian atau pemecatan, jika notaris terbukti menandatangani akta *nominee* yang melanggar hukum¹⁷.

IV. Kesimpulan sebagai Penutup

4. Kesimpulan

Setiap perjanjian *nominee* antara WNA dan WNI harus memenuhi persyaratan yang diperlukan agar dianggap sah menurut hukum, menurut Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut sistem hukum Indonesia, perjanjian yang dibuat untuk memberikan akses tanah kepada WNA dianggap sebagai penyelundupan hukum. Hal ini sejalan dengan ketentuan KUHPerdata, UUPA, dan SEMA No. 10 Tahun 2020, yang menguatkan larangan UUPA bahwa hak atas tanah hanya boleh dimiliki oleh WNI. Adapun akibat-akibat hukum lain dari perjanjian *nominee* antara lain; sanksi administratif, pengusiran atau pengembalian tanah oleh pihak berwajib, larangan atau batasan, ketidakberlakuan perjanjian, gugatan dan ganti rugi, sanksi kontrak, dan pembatalan dan renegotiasi. Saran dari penulis, Indonesia masih memerlukan regulasi yang tegas untuk menanggapi fenomena perjanjian *nominee* dikarenakan dalam dinamika yang terjadi seringkali terdapat perjanjian *nominee* yang mengenyampingkan peraturan perundang-undangan serta pengawasan dan pembinaan terhadap pejabat atau pihak yang berwenang di

¹⁶ Nurharta, Desak Gede Dhyana Kirana dan Indrawati, A.A. Sri. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Tanah Hak Milik." *Jurnal Kertha Negara* 9, No. 6 (2021): 414-423.

¹⁷ Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 1, No. 1 (2019): 1-14.

bidang pertanahan atau pencatatan suatu hak milik agar menolak atau menindak tegas suatu perjanjian yang menyelundupkan hukum secara sistematis.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ambarwati, Auliah. *Hukum Perjanjian : Teori dan Praktik*. Purbalingga, Eureka Media Aksara, 2024.
- H.S, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta, Sinar Grafika, 2003.
- Sudiarta, I Ketut et al. *Buku Ajar Hukum Agraria*. Denpasar, Erika Books Media Publishing, 2024.

Jurnal

- Ansa, Feri et al., "Keabsahan Perjanjian Nominee sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Privity of Contract" *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Negeri Semarang* 6, No. 4 (2024): 11024-11033.
- Irawan, Wendi, Jelly Nasser, dan Sri Felicitas Marniati "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pinjam Nama (NOMINEE) Oleh Warga Negara Asing (WNA) Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria" *Jurnal Riset Ilmiah* 3, No. 6 (2024): 2629-2637.
- Jastrawan, I Dewa Agung Dharma, dan Suyatna, I Nyoman "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (NOMINEE) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia" *Journal Ilmu Hukum* 7, No. 12 (2019): 1-13.
- Kusumawati, Ni Putu Monika Ventari, Ni Ketut Sari Adnyani, dan Ketut Sudiatmaka "Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960" *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum* 3, No. 2 (2020): 102-113.
- Nurharta, Desak Gede Dhyanada Kirana dan Indrawati, A.A. Sri. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Tanah Hak Milik." *Jurnal Kertha Negara* 9, No. 6 (2021): 414-423.
- Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." *Jurnal Rechten : Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 1, No. 1 (2019): 1-14.
- Putra, I Putu Dodit Mahendra, dan Sutrisni, Ni Ketut Elly "Tinjauan Yuridis Terhadap Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama (NOMINEE) (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)" *Jurnal Analisis Hukum* 2, No. 2 (2019): 273-288.
- Putra, Johan's Kadir et al., "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan" *Jurnal Lex Supremasi* 3, No. 2 (2021): 783-802.
- Pulungan, Mangedar, Neni Vesna Madjid, dan Laurensius Arliman S "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia" *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, No. 1 (2024): 22-35.
- Putri N, Alvi Azzahra "Perjanjian Pinjam Nama Warga Negara Asing Dengan Objek Hak Atas Tanah Melalui Pranata Hukum Nasional (Analisis Simulasi Kasus Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1138/PDT.G/2020/PN DPS)" *Indonesian Notary* 6, No. 3 (2024): 1-30.
- Saleh, Hendri "Praktik Pinjam Nama (Nominee) di Kota Denpasar Bali perspektif Hukum Positif dan Hukum Islam" *Jurnal Ilmu Syari'ah dan Hukum* 54, No. 1 (2020): 60-82.
- Yulianto, Moh. Muhibbin, dan Suratman "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif" *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Islam Malang* 28, No. 19 (2022): 5939-5949.

Artikel

Lutfan D, M "Debat Panas Giri-PAS Bahas Nominee: WNA Pinjam Nama WNI Bangun Vila di Bali," *Kumparan*, 30 Oktober 2024, <https://kumparan.com/kumparannews/debat-panas-giri-pas-bahas-nominee-wna-pinjam-nama-wni-bangun-vila-di-bali-23oncOlk65r> diakses : 12 November 2024

N, Yulius "Perda Nominee Penting untuk Kontrol dan Kepastian Hukum Investasi Asing di Bali," *DiksiMerdeka*, 1 November 2024, <https://diksimerdeka.com/2024/11/01/perda-nominee-penting-untuk-kontrol-dan-kepastian-hukum-investasi-asing-di-bali/> Diakses : 12 November 2024

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020