



Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia

I Made Angga Legawa¹, Anak Agung Istri Eka Krisna Yanti²

^{1,2} Universitas Udayana, Indonesia

Email: anggalegawa97@gmail.com¹, gungistri_krisnayanti@unud.ac.id²

Korespondensi Penulis : anggalegawa97@gmail.com*

Abstract. *This research examines the legal status of nominee agreements within Indonesia's civil law system and their legal consequences for the parties involved. Amid increasing foreign investment in Indonesia, the phenomenon of nominee agreements has created tension between global economic interests and the principle of nationalism in land ownership. Using normative legal research methods with statutory and conceptual approaches, this research analyzes nominee agreements within the framework of the Indonesian Civil Code and the Basic Agrarian Law. The findings reveal that nominee agreements have no valid legal status as they contradict Articles 21 and 26 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law and fail to fulfill the lawful cause requirement under Article 1320 of the Civil Code. Doctrinally, these agreements fall under the category of absolute nullity (void ab initio) as they constitute a form of legal circumvention (fraus legis). The legal consequences for all parties are detrimental, Indonesian citizens acting as nominees potentially face criminal charges and loss of land rights, while foreign citizens as beneficial owners have no legal protection for their investments.*

Keywords: Civil Law; Legal Status; Nominee Agreement

Abstrak. Penelitian ini mengkaji kedudukan hukum perjanjian nominee dalam sistem hukum perdata Indonesia dan akibat hukumnya bagi para pihak yang terlibat. Di tengah meningkatnya investasi asing di Indonesia, fenomena perjanjian nominee telah menciptakan ketegangan antara kepentingan ekonomi global dan prinsip nasionalisme dalam penguasaan tanah. Menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian ini menganalisis perjanjian nominee dalam kerangka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian nominee tidak memiliki kedudukan hukum yang sah karena bertentangan dengan Pasal 21 dan 26 ayat (2) UUPA serta tidak memenuhi syarat causa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Secara doktrinal, perjanjian ini termasuk dalam kategori *nulitas absolut* (batal demi hukum) karena merupakan bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*). Akibat hukumnya bagi para pihak sangat merugikan, WNI sebagai nominee berpotensi menghadapi tuntutan pidana dan kehilangan hak atas tanah, sementara WNA sebagai beneficial owner tidak memiliki perlindungan hukum atas investasinya.

Kata kunci: Hukum Perdata; Kedudukan Hukum; Perjanjian Nominee

1. PENDAHULUAN

Di tengah dinamika globalisasi dan pertumbuhan investasi asing di Indonesia, sistem hukum pertanahan nasional dihadapkan pada tantangan yang kompleks terkait perlindungan aset tanah sebagai kekayaan negara. Perjanjian nominee hadir sebagai fenomena hukum kontroversial yang mencerminkan ketegangan antara kepentingan ekonomi global dan prinsip nasionalisme dalam penguasaan tanah.

Perjanjian nominee ialah dalam hal ini, menurut undang-undang, kesepakatan yang dicapai antara orang (yaitu WNA dan WNI) yangmana salah satu pihak tak bisa menjadi subjek sah hak atas tanah tertentu (hak milik), maksudnya adalah supaya WNA bisa memegang (memiliki) hak milik *de facto*, tetapi nama tanah kepemilikan yang sah (secara hukum) adalah

orang Indonesia. Konstruksi hukum ini, yang memungkinkan warga negara asing (WNA) menguasai tanah secara *de facto* melalui "pinjam nama" warga negara Indonesia (WNI), telah menciptakan area abu-abu dalam implementasi Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Praktik yang sejatinya bertentangan dengan semangat Pasal 21 UUPA ini tidak hanya memunculkan persoalan legalitas, tetapi juga mengancam kedaulatan tanah sebagai manifestasi filosofi "tanah untuk rakyat Indonesia" yang menjadi landasan sistem pertanahan nasional.

Perjanjian nominee dalam transaksi properti oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia telah menjadi fenomena hukum yang kontroversial, menyentuh jantung tegangan antara asas kebebasan berkontrak dan ketertiban umum dalam sistem hukum perdata. Secara normatif, Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas membatasi kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA, namun dalam praktiknya, muncul mekanisme "bypass hukum" melalui perjanjian nominee di mana WNA menggunakan nama warga negara Indonesia (WNI) sebagai pemilik nominal. Praktik ini menyimpan paradoks hukum karena di satu sisi, ia lahir dari kesepakatan para pihak (Pasal 1338 KUHPerdata), tetapi di sisi lain, berpotensi melanggar ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdata) karena bertentangan dengan UUPA.

Secara doktrinal, perjanjian nominee mengundang problematika mendasar dalam teori perjanjian. Pertama, dari segi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdata), terdapat keraguan tentang terpenuhinya *causa* yang halal, mengingat tujuan perjanjian ini kerap untuk mengelakkan ketentuan UUPA. Kedua, dari perspektif asas konsensualisme, perjanjian ini sah secara formil karena ada kesepakatan, tetapi substansinya dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) karena menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi merugikan pihak ketiga.

Di tingkat praktik, ketiadaan pengaturan eksplisit tentang perjanjian nominee menciptakan *vacuum normatif*, sehingga notaris dan hakim sering kali berhadapan dengan dilema antara mengakomodasi kebutuhan ekonomi (investasi properti oleh WNA) atau konsisten pada perlindungan hak kepemilikan tanah nasional. Kondisi ini diperparah oleh maraknya akta notarial yang mengesahkan perjanjian nominee, tanpa klarifikasi status hukumnya. Padahal, dalam teori hukum perdata modern, perjanjian semacam ini dapat dikategorikan sebagai *nulitas absolut* karena bertentangan dengan hukum imperatif.

Urgensi penelitian ini terletak pada perlunya kajian komprehensif terhadap perjanjian nominee dalam kerangka hukum Indonesia, mengingat dampaknya yang signifikan terhadap kedaulatan pertanahan nasional dan kepastian hukum. Tanpa adanya klarifikasi status hukum dan batasan yang jelas, perjanjian nominee berpotensi menciptakan konflik hukum

berkepanjangan, mengancam kepastian investasi, dan pada akhirnya melemahkan sistem perlindungan hak atas tanah bagi warga negara Indonesia. Selain itu, inkonsistensi putusan pengadilan terkait validitas perjanjian nominee semakin memperkuat kebutuhan akan analisis yuridis mendalam untuk memberikan landasan teoretis bagi pembentukan kebijakan dan yurisprudensi di masa mendatang.

Pada saat bersamaan, ketegangan antara kebutuhan investasi asing untuk mendorong pertumbuhan ekonomi dan imperatif melindungi tanah sebagai aset strategis nasional memerlukan solusi hukum yang dapat menyeimbangkan kedua kepentingan tersebut. Penelitian ini menjadi krusial sebagai upaya untuk mengidentifikasi model regulasi yang dapat mengakomodasi kebutuhan investasi properti oleh WNA tanpa mengorbankan prinsip fundamental dalam hukum agraria Indonesia. Dengan demikian, hasil penelitian diharapkan dapat berkontribusi tidak hanya pada pengembangan ilmu hukum, tetapi juga pada pembaruan kebijakan pertanahan yang responsif terhadap dinamika global namun tetap berpijak pada nilai-nilai konstitusional.

2. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Pada penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif, Penelitian hukum normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan perundang-perundangan baik ditinjau dari sudut hierarki perundang-undangan (vertikal), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (horizontal). Penelitian ini mengkaji permasalahan hukum terkait kedudukan perjanjian nominee dan akibat hukumnya dalam sistem hukum perdata Indonesia melalui pendekatan konseptual dan analitis terhadap norma-norma hukum yang berlaku.

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan sebagai berikut:

1. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.
2. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dilakukan dengan mengkaji pandangan dan doktrin hukum sebagai dasar bagi peneliti untuk membangun argumentasi yang kuat dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang sedang diteliti.

Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, merupakan bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara. Pada penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan meliputi:
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
2. Bahan hukum sekunder, sumber-sumber yang menyediakan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Sumber-sumber ini mencakup berbagai bentuk karya seperti buku-buku referensi, hasil penelitian, karya tulis akademis di bidang hukum, serta berbagai pendapat dari para ahli hukum. Adapun bahan hukum sekunder pada penelitian ini meliputi:
 - Buku-buku terkait hukum perjanjian, hukum agraria, dan hukum perdata
 - Artikel jurnal ilmiah hukum
 - Hasil penelitian hukum
 - Pendapat para ahli hukum
3. Bahan hukum tersier, merupakan kategori sumber hukum yang melengkapi bahan hukum primer dan sekunder. Adapun bahan hukum tersier yang digunakan pada penelitian ini meliputi:
 - Kamus hukum
 - Ensiklopedia

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui penelusuran kepustakaan (*library research*) dengan mengumpulkan, membaca, menelaah, dan membuat catatan dari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, serta tulisan-tulisan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

Teknik Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan mendeskripsikan fakta-fakta yang ada, kemudian dilanjutkan dengan analisis berdasarkan hukum positif dan teori-teori hukum yang relevan. Langkah-langkah analisis meliputi:

1. Identifikasi norma-norma hukum yang berkaitan dengan perjanjian nominee

2. Sistematisasi dan interpretasi bahan hukum
3. Evaluasi norma-norma hukum tersebut berdasarkan asas-asas hukum dan teori hukum yang relevan
4. Formulasi simpulan yang menjawab rumusan masalah penelitian

Melalui metode penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hukum perjanjian nominee dalam sistem hukum perdata Indonesia serta akibat hukumnya bagi para pihak yang terlibat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia

Perjanjian nominee dalam sistem hukum perdata Indonesia memiliki kedudukan yang problematis dan kontroversial. Konsep nominee atau kadang disebut konsep *trust* tidak dikenal dalam sistem hukum *civil law* yang berlaku di Indonesia. *Trusts* yang pada mulanya dikatakan khas tradisi hukum *common law*, kepemilikan secara absolut dipecah menjadi kepemilikan yang terdaftar dalam hukum atau disebut dengan *legal owner* dan kepemilikan secara kemanfaatan atau kenikmatan dari benda atau disebut *beneficial owner*. Secara fundamental, validitas perjanjian nominee perlu dikaji melalui perspektif syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan empat elemen, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.

Ditinjau dari aspek kesepakatan dan kecakapan, perjanjian nominee umumnya memenuhi syarat formal karena dibuat atas dasar persetujuan antara WNA dan WNI yang telah dewasa dan cakap hukum. Demikian pula dari aspek objek perjanjian, tanah sebagai hal tertentu memenuhi syarat sebagai objek yang dapat diperjanjikan. Namun, permasalahan mendasar terletak pada syarat keempat yakni *causa* yang halal, dimana perjanjian nominee secara substansial bertujuan untuk mengelakkan ketentuan Pasal 21 UUPA yang secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA. Perjanjian nominee juga tidak memenuhi unsur suatu *causa* yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Sehingga menyebabkan perjanjian nominee menjadi tidak sah/absah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya.

Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdata disebutkan bahwa *kausa* atau alasan yang halal ialah apabila keadaan tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian nominee yang ditujukan untuk memungkinkan

WNA menguasai tanah hak milik secara *de facto* meskipun secara yuridis formal terdaftar atas nama WNI, merupakan bentuk penyelundupan hukum (*fraus legis*) terhadap UUPA. Praktik ini bertentangan dengan prinsip nasionalisme dalam penguasaan tanah sebagaimana tercermin dalam Pasal 9 jo. Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Konsekuensinya, perjanjian nominee yang ditujukan untuk menyelundupi ketentuan UUPA mengandung *causa* yang tidak halal dan berdasarkan Pasal 1335 KUHPdata, perjanjian demikian tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Dalam perspektif doktrin hukum perdata, perjanjian nominee dengan tujuan menyelundupi ketentuan UUPA termasuk dalam kategori nulitas absolut (*nietigheid van rechtswege*), yang berarti batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak awal (*ab initio*). Hal ini dikuatkan oleh ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal karena hukum. Meski tidak secara eksplisit mencantumkan perjanjian nominee, frasa "perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik" dapat ditafsirkan mencakup konstruksi nominee yang dimaksudkan untuk memberikan penguasaan tanah kepada WNA.

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. Dengan demikian, berdasarkan doktrin simulasi (perjanjian pura-pura), rangkaian perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika terbukti bahwa intensi yang mendasarinya adalah untuk mengelakkan larangan kepemilikan tanah oleh WNA.

Meskipun undang-undang dan yurisprudensi cenderung mengarah pada kesimpulan bahwa perjanjian nominee tidak memiliki kedudukan hukum yang sah, di tingkat praktis masih terdapat inkonsistensi dalam penerapan hukumnya. Hal ini terutama disebabkan oleh ketiadaan pengaturan eksplisit mengenai definisi, bentuk, dan konsekuensi hukum dari perjanjian nominee, serta tidak adanya mekanisme pencegahan dan pengawasan yang efektif terhadap praktik perjanjian nominee. Akibatnya, terdapat kesenjangan antara *law in books* dan *law in*

action, dimana praktik nominee tetap berkembang meskipun secara normatif bertentangan dengan hukum positif Indonesia.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian nominee yang ditujukan untuk memungkinkan kepemilikan tanah hak milik oleh WNA tidak memiliki kedudukan hukum yang sah dalam sistem hukum perdata Indonesia. Perjanjian tersebut tidak hanya bertentangan dengan ketentuan UUPA, tetapi juga dengan syarat sahnya perjanjian dalam KUHPerdata, khususnya mengenai causa yang halal. Implikasi yuridisnya adalah perjanjian tersebut batal demi hukum dan tidak dapat ditegakkan di pengadilan Indonesia. Namun demikian, reformasi regulasi tetap diperlukan untuk menutup kesenjangan normatif dan memberikan kepastian hukum yang lebih kuat terkait dengan status perjanjian nominee serta alternatif investasi tanah yang legal bagi WNA sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan.

Akibat Hukum bagi Para Pihak yang Terlibat dalam Perjanjian Nominee

Akibat hukum yang timbul bagi para pihak dalam perjanjian nominee memiliki dimensi yang kompleks dan multifaset, mengingat karakteristik perjanjian ini yang kontroversial dalam sistem hukum Indonesia. Berdasarkan prinsip hukum perdata Indonesia, perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum tidak memiliki kekuatan mengikat. Merujuk pada ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang secara tegas menyatakan bahwa setiap perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik tanah kepada orang asing adalah batal demi hukum, maka perjanjian nominee mengakibatkan konsekuensi yuridis yang signifikan bagi para pihak yang terlibat.

Bagi Warga Negara Indonesia (WNI) yang bertindak sebagai nominee, akibat hukum yang timbul pertama-tama adalah tetap diakuinya status kepemilikan tanah secara yuridis formal. Meskipun secara faktual telah terjadi pengalihan penguasaan dan hak ekonomis kepada WNA, secara hukum tanah tersebut tetap terdaftar atas nama WNI. Konsekuensinya, segala kewajiban hukum yang melekat pada status kepemilikan tanah, seperti kewajiban perpajakan (PBB, BPHTB, PPh) dan tanggung jawab administratif lainnya tetap menjadi beban WNI. Lebih jauh lagi, dalam hal terjadi sengketa dengan pihak ketiga terkait tanah tersebut, WNI sebagai pemilik terdaftar memiliki kapasitas hukum untuk menjadi pihak dalam sengketa, terlepas dari adanya perjanjian nominee di belakangnya.

Risiko hukum yang lebih serius bagi WNI adalah potensi tuntutan pidana berdasarkan Pasal 385 KUHP tentang *stellionaat* (penipuan hak atas tanah) jika WNI tersebut mengingkari perjanjian nominee dan melakukan tindakan disposisi atas tanah tanpa sepengetahuan WNA. Di sisi lain, WNI juga berpotensi menghadapi tuntutan hukum dari negara berdasarkan Pasal

26 ayat (2) UUPA yang menegaskan bahwa tanah yang menjadi objek perjanjian nominee dapat jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Dalam konteks ini, WNI yang bertindak sebagai nominee tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai karena perbuatannya sendiri yang bertentangan dengan undang-undang.

Bagi Warga Negara Asing (WNA) yang bertindak sebagai *beneficial owner*, akibat hukum yang timbul adalah tidak adanya pengakuan dan perlindungan hukum atas 'kepemilikan' tanah yang diperjanjikan. Mengingat perjanjian nominee tidak memiliki kedudukan hukum yang sah, WNA tidak memiliki alas hak yang kuat untuk menuntut perlindungan hukum karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang telah batal demi hukum tersebut. Secara *de jure*, nominee adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan pihak *beneficiary* secara *de facto* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum.

Ketiadaan perlindungan hukum ini juga memiliki implikasi ekonomis yang signifikan bagi WNA, berupa potensi kerugian finansial jika investasi yang telah ditanamkan untuk memperoleh tanah tidak dapat diklaim kembali. Pasal 26 ayat (2) UUPA secara tegas menyatakan bahwa "semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali", yang berarti WNA kehilangan hak untuk menuntut pengembalian dana yang telah dikeluarkan untuk pembelian tanah melalui mekanisme nominee. Terlebih lagi, dalam konteks perpajakan internasional, WNA mungkin menghadapi masalah *double taxation* dan kesulitan membuktikan kepemilikan aset di Indonesia untuk keperluan pelaporan pajak di negara asalnya.

Dalam dimensi hubungan kontraktual, batalnya perjanjian nominee secara hukum memiliki efek domino terhadap perjanjian-perjanjian turunan yang dibuat untuk mendukung konstruksi nominee, seperti surat kuasa mutlak, akta pengakuan hutang, dan pernyataan trust. Dengan menerapkan prinsip *by design* pada rangkaian perjanjian tersebut, pengadilan cenderung menyatakan keseluruhan paket perjanjian batal demi hukum karena dianggap sebagai satu kesatuan perbuatan hukum yang bertujuan untuk menyelundupi ketentuan UUPA.

Kompleksitas akibat hukum semakin bertambah ketika melibatkan pihak ketiga, seperti kreditur yang memberikan pinjaman dengan jaminan tanah yang menjadi objek perjanjian nominee. Dalam kasus di mana perjanjian nominee dinyatakan batal dan tanah jatuh kepada negara, status hak tanggungan yang membebani tanah tersebut menjadi tidak pasti. Meskipun

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa "hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung", implementasi praktisnya sering kali kompleks dan berpotensi menimbulkan sengketa berkepanjangan.

Akibat hukum juga menjangkau profesi hukum yang memfasilitasi perjanjian nominee, khususnya notaris. Notaris yang terbukti secara sadar memfasilitasi pembuatan akta-akta yang bertujuan untuk menyelundupi ketentuan UUPA dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, mulai dari peringatan tertulis hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam konteks yang lebih serius, notaris bahkan dapat dikenakan tuntutan pidana atas dasar turut serta membantu perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari perjanjian nominee bagi para pihak yang terlibat sangat merugikan dan menciptakan ketidakpastian hukum. Baik WNI maupun WNA tidak mendapatkan perlindungan hukum yang memadai, sementara risiko hukum yang dihadapi sangat signifikan, mulai dari pembatalan perjanjian, kerugian finansial, hingga potensi tuntutan pidana. Situasi ini menegaskan pentingnya reformasi regulasi yang dapat memberikan alternatif legal bagi investasi tanah oleh WNA, sekaligus memperkuat mekanisme pencegahan dan pengawasan terhadap praktik nominee yang melanggar ketentuan UUPA.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan:

1. Perjanjian nominee memiliki kedudukan hukum yang tidak sah dalam sistem hukum perdata Indonesia karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA serta tidak memenuhi syarat causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Secara doktrinal, perjanjian ini termasuk dalam kategori *nulitas absolut* (batal demi hukum) karena bertujuan menyelundupi larangan kepemilikan tanah oleh WNA, sehingga bertentangan dengan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdata).
2. Perjanjian nominee menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi semua pihak yang terlibat. Bagi WNI sebagai nominee dapat berpotensi menghadapi beban hukum sebagai pemilik formal tanah, risiko tuntutan pidana (*stellionaat*), dan ketiadaan perlindungan hukum atas perjanjian yang batal demi hukum. Bagi WNA sebagai *beneficial owner*, WNA tidak memiliki perlindungan hukum atas investasinya, berisiko kehilangan hak atas tanah dan dana yang telah dikeluarkan, serta menghadapi masalah kepastian hukum. Bagi

notaris dan profesi hukum terkait dapat berpotensi dikenai sanksi administratif dan pidana jika terbukti memfasilitasi perjanjian yang bertentangan dengan UUPA.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, Penulis merumuskan saran sebagai berikut:

- a. Perlu dilakukan pembaruan dan harmonisasi peraturan perundang-undangan terkait investasi asing dalam bidang properti yang memberikan kepastian hukum namun tetap menjaga kedaulatan pertanahan nasional. Ini termasuk formulasi alternatif legal yang dapat mengakomodasi kepentingan investasi WNA tanpa mengorbankan prinsip nasionalisme dalam UUPA.
- b. Pemerintah perlu membuat regulasi yang secara tegas dan eksplisit mengatur status perjanjian nominee, termasuk definisi, bentuk, dan konsekuensi hukumnya untuk menghilangkan grey area yang selama ini dimanfaatkan sebagai celah hukum.
- c. Mengembangkan sistem pengawasan terpadu terhadap praktik nominee melalui kerjasama antara Kementerian ATR/BPN, Kementerian Hukum dan HAM, dan lembaga penegak hukum untuk mencegah penyelundupan hukum dalam bidang pertanahan.
- d. Melakukan edukasi dan penguatan kapasitas profesi notaris dalam memahami batasan-batasan hukum terkait perjanjian nominee dan risiko hukum yang menyertainya, termasuk pemberian sanksi tegas bagi notaris yang memfasilitasi praktik ini.
- e. Melakukan sosialisasi intensif kepada masyarakat, khususnya WNI yang berpotensi menjadi nominee, mengenai risiko hukum dan konsekuensi dari perjanjian nominee.

DAFTAR PUSTAKA

- Ansa, F., Rifai, A., & Rasyid, H. (2024). Keabsahan perjanjian nominee sebagai bukti kepemilikan atas tanah berdasarkan prinsip privity of contract. *Unes Law Review*, 6(4).
- Armia, M. S. (2022). *Penentuan metode & pendekatan penelitian hukum*. Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI).
- Barkatullah, A. H. (2016). Harmonisasi hukum sebagai perlindungan hukum oleh negara bagi para pihak dalam transaksi elektronik internasional. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 23(1).
- Dharma, K. R. W., Budiarta, I. N. P., & Ujianti, N. M. P. (2022). Larangan penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 3(2).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian hukum (Edisi revisi)*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Neilwan, A. A. P. (2024). Perjanjian pinjam nama warga negara asing dengan objek hak atas tanah melalui pranata hukum nasional (Analisis simulasi kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1138/PDT.G/2020/PN DPS). *Indonesian Notary*, 6(3).
- Pulungan, M., Madjid, N. V., & Arliman S., L. (2024). Akibat hukum perjanjian nominee dalam praktek jual beli tanah di Indonesia. *Jurnal Hukum*, 15.
- Putri, A. R. (2011). *Perlindungan hukum terhadap notaris (indikator tugas-tugas jabatan notaris yang berimplikasi perbuatan pidana)*. Jakarta: PT. Softmedia.
- Solikin, N. (2021). *Pengantar metodologi penelitian hukum*. Pasuruan: Qiara Media.
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Syahputra, D. D. (2018). *Keabsahan perjanjian nominee dalam jual beli tanah dengan hak milik oleh warga negara asing (Skripsi Sarjana, Universitas Islam Indonesia)*.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Widjaja, G. (2013). Pentingnya pengaturan trust dalam institusi di luar pasar modal. *Buletin Himpunan Konsultan Hukum Pasar Modal*, 18.