

PRAKTIK NOMINEE DALAM KEPEMILIKAN PROPERTY WNA DI INDONESIA DALAM PERSPEKTIF HUKUM POSITIF

¹Ahmad Chaerul Anam; chaerulanam@gmail.com

²Ecep Ishak Fariduddin; cepfarid@gmail.com

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Nahdlatul Ulama (STISNU) Nusantara Tangerang

Abstrak

Praktik perjanjian nominee atau pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam rangka memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia melalui perantara Warga Negara Indonesia (WNI). Praktik ini bertentangan dengan ketentuan hukum agraria nasional, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang secara tegas melarang kepemilikan tanah hak milik oleh WNA. Dalam perjanjian nominee, WNA meminjam nama WNI untuk dicantumkan dalam sertifikat hak milik, sementara kendali penuh atas tanah dan bangunan tetap berada di tangan WNA. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan hukum normatif dengan analisis deskriptif kualitatif, menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Dari hasil analisis, ditemukan bahwa perjanjian nominee tidak memenuhi unsur *causa yang halal* sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPdata, karena tujuannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum. Oleh karena itu, perjanjian tersebut dikategorikan sebagai perjanjian yang batal demi hukum. Penelitian ini merekomendasikan adanya penegakan hukum yang tegas terhadap praktik-praktik seperti ini serta penguatan pengawasan dalam sistem pertanahan nasional guna menjamin kepastian dan keadilan hukum.

Kata Kunci: nominee, warga negara asing, hak milik atas tanah, hukum agraria, perjanjian batal demi hukum.

Abstract

The practice of nominee agreements or borrowed-name arrangements carried out by foreign nationals (WNA) to acquire ownership rights over land in Indonesia through Indonesian citizens (WNI) as intermediaries is a legal issue. This practice contradicts Indonesia's national agrarian law, particularly the Basic Agrarian Law (UUPA), which explicitly prohibits foreign nationals from owning freehold land. In a nominee agreement, a foreign national uses the name of an Indonesian citizen to be listed on the land ownership certificate, while full control over the land and buildings remains in the hands of the foreign party. The research employs a normative legal approach with qualitative descriptive analysis, using both primary and secondary legal materials. The findings reveal that such nominee agreements do not fulfill the element of lawful cause (*causa yang halal*) as required by Article 1320 of the Indonesian Civil Code, since their purpose contravenes statutory regulations and public order. Therefore, these agreements are classified as null and void by law. This study recommends strict law enforcement against such practices and strengthened oversight within the national land administration system to ensure legal certainty and justice.

Keywords: nominee, foreign nationals, land ownership rights, agrarian law, void agreements

PENDAHULUAN

Secara umum, *nominee* adalah seseorang atau entitas yang secara hukum tercatat sebagai pemegang saham atau pemilik atas suatu aset atau entitas, namun sejatinya hanya bertindak atas nama pihak lain yang merupakan pemilik atau benefisiari sebenarnya dari aset tersebut (H Aspan and E S Wahyuni, 2023).

Dalam praktiknya, penggunaan *nominee* sering kali dimaksudkan untuk memberikan perlindungan terhadap identitas pemilik sebenarnya, serta memisahkan kepemilikan hukum dari kepentingan ekonomi yang sesungguhnya. Tujuan dari penggunaan sistem *nominee* ini antara lain untuk mengurangi risiko hukum, finansial, atau reputasi yang mungkin timbul atas kepemilikan atau keterlibatan dalam suatu bisnis atau aset tertentu.

Salah satu aset yang kerap kali dikaitkan dengan praktik *nominee* adalah *property*, yaitu harta tidak bergerak yang mencakup tanah dan bangunan beserta segala sarana dan prasarana yang melekat pada keduanya. Menurut definisi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), properti meliputi tanah milik, rumah, gedung, serta segala sesuatu yang terkait dengan kepemilikan dan penggunaan aset tetap tersebut (D Haspada).

Dalam konteks ini, praktik penggunaan *nominee* dalam kepemilikan properti sering dilakukan untuk menyamarkan kepemilikan sebenarnya, baik dalam konteks perorangan maupun badan hukum. Oleh karena itu, keterkaitan antara konsep *nominee* dan *property* sangat erat, terutama ketika properti dijadikan objek investasi atau aset strategis yang dikendalikan secara tidak langsung oleh

pihak yang ingin menjaga kerahasiaan identitas atau menghindari batasan regulasi tertentu.

Kepemilikan property di Indonesia diatur dalam Pasal 20 Ayat (1) Undang – Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria atau biasa disebut (UUPA) yang berbunyi “*Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6*”. Dan pada dasarnya, Warga Negara Asing (WNA) dilarang memiliki property di Indonesia karena Pasal 21 Ayat (1) yang berbunyi “*Hanya warga Negara Indonesia yang mempunyai hak milik*”.

Dalam realitanya, banyak WNA yang mengakali kepemilikan property di Indonesia karena tercekal regulasi kepemilikan property (Pasal 21 Ayat (1)) atas WNA dengan menggunakan *Nominee Agreement* / Perjanjian *Nominee*. Salah satu jenis perjanjian *nominee* yang umum dilakukan ialah perjanjian *nominee* atas kepemilikan hak atas *property* oleh Warga Negara Asing (WNA). (M K Patahuddin, 2023).

WNA yang ingin memiliki tanah dan/atau bangunan dengan status hak milik di Indonesia akan melakukan perjanjian *nominee*. Isi perjanjian tersebut ialah WNA meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI) agar dapat memiliki tanah dan/atau bangunan dengan status hak milik sehingga tanah dan/atau bangunan tersebut adalah atas nama WNI (secara *de jure*), tetapi kepemilikannya tetap berada pada WNA (secara *de facto*).

Penggunaan *nominee* sebagai sarana kepemilikan properti oleh warga negara

asing (WNA) merupakan praktik yang secara hukum penuh risiko, namun masih terjadi dalam realitas praktik di Indonesia. Hal ini dilakukan sebagai upaya mengakali larangan kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 (Patahuddin). Untuk mengamankan kepemilikan tanah oleh WNA secara tidak langsung, umumnya dilakukan serangkaian perjanjian yang melibatkan warga negara Indonesia (WNI) sebagai nominee, yakni perantara atau pihak yang namanya digunakan secara formal/legal untuk mencatat kepemilikan atas tanah.

Menurut Maria S.W. Sumardjo, skema nominee ini tidak cukup hanya dengan satu perjanjian, melainkan terdiri dari rangkaian perjanjian yang dirancang untuk saling melengkapi dan memperkuat kontrol WNA atas tanah tersebut, meskipun secara formal atas nama WNI. Adapun bentuk-bentuk perjanjian tersebut antara lain (Maria S.W Sumardjo, 2005):

- a. Perjanjian pemilikan tanah dan pemberian kuasa mutlak; pemindahan hak milik atas tanah dan bangunannya yang dilakukan oleh WNI (nominee) kepada WNA dengan adanya kuasa mutlak yang diberikan kepada WNA tersebut untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Perjanjian Opsional; dalam hal ini WNI memberi opsi guna melaksanakan pembelian bidang tanah dan bangunan yang merupakan hak milik dengan WNA sebagai penyedia dana untuk pembeliannya tersebut.
- c. Perjanjian Sewa Menyewa; dalam perjanjian ini pihak WNI

menyewakan tanah kepada pihak WNA berdasarkan jangka waktu pemakaian yang dibutuhkan oleh WNA (jangka waktunya tergantung kehendak pihak WNA).

- d. Kuasa Menjual; pihak WNI memberikan kuasa mutlak kepada WNA sehingga WNA bisa melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah dan bangunan.
- e. Hibah Wasiat; dalam perjanjian ini Pihak WNI menghibahkan tanah dan bangunan atas namanya kepada pihak WNA

Penggunaan perjanjian nominee di Indonesia pada praktiknya seringkali digunakan sebagai bentuk penghindaran hukum atau *legal avoidance*, 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 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian berupa sebab yang halal.

Hal ini dikarenakan telah melanggar ketentuan Pasal 26 UUPA yang melarang kepemilikan hak milik oleh warga negara asing. Sehingga sebagai akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis menarik untuk dikaji dan ditelaah lebih lanjut dalam artikel dengan judul “Praktik Nominee Dalam Kepemilikan *Property* WNA Di Indonesia Dalam Perspektif Hukum Positif”

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yaitu suatu metode penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan-bahan hukum sebagai dasar utama dalam menjawab permasalahan hukum yang diangkat. Pendekatan ini dilakukan melalui pengkajian peraturan perundang-undangan, literatur, serta dokumen hukum yang relevan. Penelitian hukum normatif ini difokuskan pada analisis terhadap urgensi praktik pinjam nama (nominee arrangement) oleh warga negara asing (WNA) dalam kaitannya dengan kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia, baik untuk tujuan usaha maupun sebagai tempat tinggal (Sumardi Suryabrata, 2011).

Fokus utama penelitian adalah menganalisis kedudukan hukum atas penggunaan nama warga negara Indonesia (WNI) oleh investor asing dalam rangka memperoleh hak atas properti, yang secara hukum seharusnya hanya dimiliki oleh WNI sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Penelitian ini menggunakan dua jenis bahan hukum primer, yakni berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah, serta peraturan perundang-undangan lain yang relevan, termasuk yurisprudensi dan putusan pengadilan yang terkait dengan praktik nominee oleh WNA. Bahan hukum sekunder, yang diperoleh melalui studi kepustakaan (library research), yaitu buku-buku, jurnal ilmiah, artikel hukum, hasil

penelitian terdahulu, serta pandangan para ahli hukum agraria dan investasi asing. Bahan hukum ini digunakan untuk memperkuat pemahaman dan memberikan penjelasan mendalam terhadap materi hukum primer yang dikaji.

Adapun metode analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yaitu dengan cara mendeskripsikan dan mengkaji berbagai data hukum yang diperoleh secara sistematis, kemudian dianalisis untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai urgensi praktik pinjam nama dalam kepemilikan tanah oleh WNA dan kedudukan hukumnya menurut sistem hukum nasional Indonesia. Analisis ini juga digunakan untuk mengidentifikasi kesenjangan regulasi dan potensi konflik hukum yang muncul akibat praktik tersebut, serta untuk merumuskan solusi dan rekomendasi kebijakan hukum yang lebih tegas dan adil (Sugiono, 2009).

Dengan pendekatan tersebut, diharapkan penelitian ini mampu memberikan kontribusi akademik sekaligus menjadi masukan praktis bagi pembuat kebijakan dan aparat penegak hukum dalam mengatur dan menertibkan praktik nominee di sektor pertanahan Indonesia.

PEMBAHASAN

Warga Negara Asing (WNA) tidak memiliki hak untuk secara langsung memiliki tanah berstatus Hak Milik di Indonesia. Hal ini secara tegas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, yang menetapkan bahwa hak milik atas tanah hanya boleh dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) (Amalia, 2021).

Hak Milik sendiri merupakan bentuk penguasaan atas tanah yang paling kuat dan

komprehensif dalam sistem hukum pertanahan nasional. Namun, kenyataannya di lapangan menunjukkan adanya celah hukum yang sering dimanfaatkan oleh WNA. Di berbagai wilayah, khususnya daerah dengan nilai properti tinggi, praktik kepemilikan tanah oleh WNA masih sering terjadi secara tidak langsung melalui skema “pinjam nama” atau yang dikenal sebagai “perjanjian nominee.”

Perjanjian ini memungkinkan WNA menggunakan nama WNI untuk tercantum dalam sertifikat hak milik atas tanah. Meskipun secara hukum formal WNI yang tercatat sebagai pemilik, kenyataannya kendali dan manfaat atas tanah tersebut berada di tangan WNA. menyebut bahwa praktik semacam ini menjadi cara alternatif WNA untuk tetap dapat menguasai tanah secara *de facto*, walaupun tidak diperkenankan secara legal (H Thioriks).

Dari sudut pandang hukum perikatan, Subekti menjelaskan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum yang melahirkan hak dan kewajiban. Namun, perjanjian seperti pinjam nama akan menjadi bermasalah ketika tujuannya bertentangan dengan hukum atau menghindari aturan yang berlaku. Dalam konteks ini, Pasal 43 UUPA dan undang-undang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak atas tanah tanpa mengikuti prosedur hukum yang sah, adalah batal demi hukum.

Meski begitu, hukum Indonesia sebenarnya memberikan ruang bagi WNA untuk tetap menggunakan tanah atau properti, yakni melalui Hak Pakai. Hak ini memungkinkan WNA untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah milik negara atau milik orang lain tanpa harus

memiliki hak milik atas tanah tersebut. Landasan hukumnya dapat ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 dan pokok agraria No 5 tahun 1960 tentang Kepemilikan Rumah atau Bangunan bagi WNA yang ingin tinggal di Indonesia (L D Larasati and I K Sudantra, 2013).

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing (WNA), namun tidak sepenuhnya menutup peluang bagi WNA maupun badan hukum asing untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Penguasaan tanah oleh pihak asing tetap dimungkinkan sepanjang mengikuti bentuk hak-hak lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dan tata cara yang ditetapkan pemerintah. Bentuk-bentuk penguasaan tersebut antara lain dapat diidentifikasi sebagai berikut (A P Kindangen):

a. Penguasaan tanah dengan Hak Pakai (Pasal 42 UUPA)

Hak pakai merupakan suatu hak yang memberikan kewenangan kepada seseorang atau badan hukum untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari sebidang tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau milik pihak lain. Hak ini memberikan hak tertentu sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam keputusan pejabat yang berwenang atau berdasarkan perjanjian dengan pemilik tanah, selama tidak berbentuk perjanjian sewa-menyewa maupun pengolahan tanah.

Dalam pelaksanaannya, hak pakai harus tetap sejalan dengan semangat dan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga tidak boleh bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku (P R G Sinaga, 2014).

b. Penguasaan tanah dengan hak sewa untuk bangunan (Pasal 45 UUPA)

Hak sewa atas tanah memungkinkan seseorang atau badan hukum untuk menggunakan tanah milik orang lain, khususnya untuk keperluan pembangunan, dengan membayar sejumlah uang sebagai bentuk sewa kepada pemilik tanah. Dalam konteks hukum agraria di Indonesia, khususnya menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak sewa ini juga menjadi salah satu bentuk hak yang dapat diberikan kepada warga negara asing atau badan hukum asing.

Kaitan dengan warga negara asing, hak sewa merupakan salah satu jenis hak atas tanah yang secara eksplisit diakui dan diperbolehkan bagi mereka, karena tidak memberikan kepemilikan atas tanah secara langsung. Hal ini penting mengingat warga negara asing tidak diperkenankan memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, sebagaimana ditegaskan dalam UUPA. Oleh karena itu, melalui skema hak sewa, warga asing tetap dapat menggunakan tanah untuk keperluan tempat tinggal atau usaha secara sah, tanpa melanggar ketentuan hukum kepemilikan tanah nasional (A A M Rengganis And A B Cahyono, 2025).

c. Kepemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh warga negara asing diatas tanah Hak Pakai (PP No. 41 Tahun 1996).

Meskipun Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas membatasi hak milik atas tanah hanya bagi warga negara Indonesia, namun pemerintah tetap memberikan peluang bagi warga negara asing (WNA) yang berkedudukan di Indonesia untuk dapat memiliki rumah tempat tinggal atau hunian, melalui

mekanisme Hak Pakai. Pengaturan ini secara spesifik diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996, yang menjadi dasar hukum kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia.

PP No. 41 Tahun 1996 memberikan ruang bagi WNA baik perorangan yang memiliki izin tinggal di Indonesia maupun badan hukum asing yang mempunyai kantor perwakilan di Indonesia untuk memiliki rumah atau bangunan di atas tanah yang berstatus Hak Pakai. Dalam hal ini, tanah tersebut bisa berasal dari tanah negara atau dari tanah Hak Milik yang dialihkan menjadi Hak Pakai.

Namun, penggunaan rumah yang dimiliki oleh WNA tersebut dibatasi secara ketat. Hunian hanya boleh digunakan untuk kepentingan pribadi sebagai tempat tinggal, dan tidak boleh disewakan, dijual kembali secara bebas, atau dimanfaatkan untuk kepentingan komersial lainnya. Hak Pakai ini diberikan dengan jangka waktu tertentu, yakni paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang selama 20 tahun, dan dapat diperbarui untuk jangka waktu maksimal 30 tahun berikutnya.

Lebih lanjut, apabila WNA tidak lagi memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Pakai misalnya tidak lagi memiliki izin tinggal atau tidak berkedudukan di Indonesia—maka hunian tersebut wajib dilepas atau dialihkan kepada pihak yang memenuhi syarat, yaitu warga negara Indonesia atau badan hukum Indonesia.

Meskipun peraturan perundang-undangan di Indonesia, seperti PP No. 41 Tahun 1996 dan regulasi agraria lainnya, telah memberikan ruang hukum bagi warga negara asing (WNA) untuk memiliki rumah tinggal melalui mekanisme Hak Pakai atau

Hak Guna Bangunan, namun dalam praktiknya masih banyak ditemukan penyimpangan. Salah satu bentuk penyimpangan tersebut adalah dengan menggunakan perjanjian nominee, yaitu praktik meminjam nama warga negara Indonesia (WNI) agar WNA dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik, yang secara hukum tidak boleh dimiliki oleh orang asing (NPMV Kusumawati, N K S Adnyani, 2020).

Dalam praktik kepemilikan properti oleh warga negara asing (WNA) di Indonesia melalui skema perjanjian nominee, sering kali ditemukan bahwa warga negara Indonesia (WNI) yang namanya tercantum sebagai pemilik resmi dalam sertifikat hak milik, sejatinya tidak memiliki kepemilikan substansial atas tanah atau bangunan tersebut. Hubungan antara WNI dan WNA dalam konteks ini biasanya dibentuk melalui serangkaian perjanjian atau dokumen hukum yang dirancang untuk menyamarkan penguasaan sebenarnya oleh pihak asing. Salah satu dokumen kunci dalam skema ini adalah surat pernyataan atau surat kuasa mutlak yang ditandatangani oleh WNI.

Dalam surat tersebut, WNI menyatakan bahwa kepemilikan tanah atau bangunan yang secara formal terdaftar atas namanya sesungguhnya bukan merupakan hak miliknya secara nyata, melainkan hanya dilakukan atas dasar kepercayaan atau sebagai bentuk peminjaman nama demi kepentingan WNA. Artinya, peran WNI dalam perjanjian ini hanyalah sebagai perantara legal yang namanya digunakan semata-mata untuk memenuhi syarat administratif sesuai dengan ketentuan hukum Indonesia, yang melarang WNA

memiliki hak milik atas tanah (Larasati and Sudantra).

Di balik pernyataan tersebut, WNA tetap mengendalikan secara penuh dan nyata atas aset tersebut, baik dari segi pemanfaatan, pengelolaan, pengambilan keputusan, hingga hak untuk menjual kembali atau memindah tangankan properti tersebut kepada pihak lain. Dengan kata lain, walaupun dalam dokumen resmi atau sertifikat tanah tertera nama WNI sebagai pemilik, kekuasaan yang sesungguhnya berada di tangan WNA.

Kondisi ini tidak hanya mereduksi makna hak milik yang seharusnya melekat secara pribadi dan eksklusif pada pemilik sah, tetapi juga melahirkan persoalan serius terkait dengan kepastian hukum dan potensi sengketa di kemudian hari. Ketika terjadi konflik, baik antara WNI dan WNA maupun dengan pihak ketiga, posisi hukum WNA menjadi lemah karena secara formil tidak diakui sebagai pemilik sah, sementara WNI dapat sewaktu-waktu menarik atau mengingkari perjanjian, meskipun secara moral telah menerima dana atau keuntungan dari transaksi tersebut.

Praktik ini juga menjadi bentuk pelanggaran terselubung terhadap prinsip-prinsip dasar hukum agraria Indonesia, yang berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Meskipun terlihat seolah sah karena adanya dokumen perjanjian, substansi dari perjanjian nominee ini sejatinya bertentangan dengan hukum positif Indonesia dan dapat dinyatakan batal demi hukum apabila digugat di pengadilan.

Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum dan kenyataan sosial. WNA, dengan berbagai alasan seperti keamanan investasi atau kepemilikan penuh, cenderung mencari celah hukum agar dapat menguasai properti secara lebih kuat. Akibatnya, muncul praktik-praktik manipulatif seperti nominee arrangement, yang pada dasarnya bertentangan dengan jiwa dan semangat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), serta berisiko menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (A A M Rengganis and A B Cahyono, 2025).

Dalam perspektif hukum perdata Indonesia, perjanjian nominee atau praktik "pinjam nama" antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) dapat dianalisis berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), (Y Hetharie, 2019) yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal ini menetapkan bahwa suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat unsur utama, yakni:

- a. adanya kesepakatan para pihak,
- b. kecakapan untuk membuat perikatan,
- c. suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian,
- d. serta adanya causa atau sebab yang halal.

Dari sisi kesepakatan, perjanjian nominee biasanya dibuat secara sadar dan sukarela antara WNA dan WNI. Para pihak saling menyetujui bahwa nama WNI akan dicantumkan sebagai pemilik sah dalam dokumen legal atas suatu properti, sementara kontrol dan kepemilikan substansial tetap berada di tangan WNA.

Artinya, unsur kesepakatan dapat dikatakan telah terpenuhi sepanjang tidak ada unsur paksaan atau penipuan.

Selanjutnya, unsur kecakapan hukum juga umumnya tidak bermasalah, karena baik WNA maupun WNI yang membuat perjanjian tersebut biasanya telah dewasa dan cakap hukum sesuai ketentuan perundang-undangan. Dengan demikian, unsur kedua ini pun secara umum telah terpenuhi.

Namun demikian, permasalahan mulai muncul ketika kita menilai unsur ketiga, yaitu objek perjanjian. Dalam konteks ini, objeknya adalah tanah dengan status hak milik jenis hak atas tanah yang secara eksplisit hanya dapat dimiliki oleh WNI sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Secara formal, objeknya memang jelas dan dapat diidentifikasi. Namun, penggunaan objek tersebut dalam konstruksi nominee menjadi problematik karena secara substansi justru bertujuan untuk menyalahi batasan hukum yang ada (R T Akbar and S H Frency Siska, 2023).

Lebih jauh lagi, unsur causa atau sebab yang halal menjadi titik krusial dalam menilai keabsahan perjanjian nominee. Tujuan dari perjanjian ini adalah agar WNA dapat secara tidak langsung memiliki dan mengendalikan tanah di Indonesia, meskipun hal tersebut dilarang oleh hukum nasional. Dengan kata lain, perjanjian nominee merupakan sebuah rekayasa hukum untuk menghindari ketentuan normatif yang berlaku. Berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata, suatu perjanjian yang dibuat dengan sebab yang palsu atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan,

adalah batal demi hukum (S Primadani, 2016).

Dengan demikian, perjanjian nominee secara normatif tidak memenuhi seluruh syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara, terutama pada aspek causa yang halal. Kendati mungkin tampak sah secara administratif dan tertuang dalam dokumen hukum, substansi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum agraria Indonesia. Oleh karena itu, perjanjian nominee pada dasarnya tidak memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan dasar legitimasi, dan berpotensi besar menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

KESIMPULAN

Perjanjian *nominee* atau *pinjam nama* yang dibuat antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) untuk kepemilikan tanah dengan status hak milik pada dasarnya merupakan praktik yang bertentangan dengan hukum agraria Indonesia. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, perjanjian sah jika memenuhi empat syarat: adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal.

Meskipun perjanjian nominee dapat memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, dan objek tertentu, namun perjanjian ini gagal memenuhi unsur causa yang halal. Sebab utama dari perjanjian ini adalah untuk menyiasati ketentuan hukum yang melarang WNA memiliki tanah hak milik di Indonesia. Hal ini bertentangan dengan Pasal 21 UUPA serta melanggar ketertiban umum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara,

perjanjian nominee tersebut termasuk dalam kategori perjanjian yang dibuat dengan sebab yang tidak sah, dan oleh karenanya batal demi hukum. Praktik ini tidak dapat dijadikan dasar hukum yang sah dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta sengketa di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- R T Akbar and S H Frency Siska, 'Akibat Hukum Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee Dalam Perspektif Hukum Agraria Dan Hukum Perjanjian', *Bandung Conference Series: Law Studies*, 2023.
- S Primadani, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor: 82/PDT. G/2013/PN. DPS)* (dspace.uui.ac.id, 2016).
- A A M Rengganis and A B Cahyono, 'Indikator Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Agreement) Dalam Kepemilikan Perseroan Terbatas Berdasarkan Hukum Indonesia Dan Thailand', *Lex Patrimonium* 2025, 2025
- Y Hetharie, 'Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Sasi* 2019.
- NPMV Kusumawati, N K S Adnyani, and ..., 'Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang', *Jurnal Komunitas* 2020.

-
- Larasati and Sudantra, 'Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing'.
- H Ismanto, 'Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Epastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria.
- L D Larasati and I K Sudantra, 'Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing', *Kertha Semaya* (download.garuda.kemdikbud.go.id, 2013).
- A P Kindangen, 'Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Warga Negara Asing Yang Memiliki Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.
- P R G Sinaga, 'Sertifikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Terhadap Kepastian Kepemilikan Tanah', *Lex et Societatis* 2014.
- H Aspan and E S Wahyuni, 'PERJANJIAN NOMINEE DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH.', *Journal of Syntax Literate* 2023.
- D Haspada, 'Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik.
- M K Patahuddin, 'Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria', *Lex Administratum* 2023,