

ANALISIS KESESUAIAN PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP LANDASAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH

Cindy Cintya Lauren, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
e-mail: cindycintyalauren06@gmail.com
Hanafi Tanawijaya, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,
email: hanafitanawijaya@gmail.com

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2024.v12.i11.p18>

ABSTRAK

Perjanjian Nominee merupakan praktik hukum yang sering digunakan dalam konteks kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, terutama oleh warga negara asing (WNA). Meskipun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) memberikan kebebasan berkontrak, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) membatasi hak kepemilikan tanah hanya untuk WNI. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian perjanjian Nominee dengan hukum positif Indonesia serta perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan analisis dokumen hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian Nominee menghadapi tantangan hukum yang signifikan karena bertentangan dengan ketentuan UUPA, yang mengatur pembatasan hak milik atas tanah bagi WNA. Penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi yang lebih jelas, serta peningkatan pemahaman masyarakat terkait risiko hukum yang mungkin timbul dari perjanjian Nominee.

Kata kunci: Perjanjian Nominee, perlindungan hukum, kepemilikan tanah.

ABSTRACT

The Nominee agreement is a legal practice often used in land ownership in Indonesia, particularly by foreign nationals (WNA). While the Civil Code (KUH-Perdata) grants freedom of contract, Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles (UUPA) limits land ownership rights solely to Indonesian citizens (WNI). This study aims to analyze the suitability of Nominee agreements within Indonesian positive law and the legal protection for the parties involved. The research method employed is normative juridical with a document analysis approach. The findings indicate that Nominee agreements face significant legal challenges as they conflict with the provisions of the UUPA, which restrict land ownership rights for foreign nationals. The study recommends strengthening clearer regulations and increasing public awareness regarding the legal risks associated with Nominee agreements.

Keywords: Nominee agreement, legal protection, land ownership.

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki peran penting dalam kehidupan manusia, baik sebagai tempat tinggal, lahan pertanian, maupun sebagai modal ekonomi yang sangat penting. Di Indonesia, tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga memiliki dimensi sosial, budaya, dan politik yang mendalam, kepemilikan dan penguasaan seringkali menjadi isu yang sensitive dan kompleks

karena menyangkut hak-hak dasar warga negara.¹ Sejak dahulu kala, tanah telah menjadi pusat kehidupan Masyarakat agraris di Indonesia dan berperan penting dalam menopang kesejahteraan serta identitas kultural bangsa. Sebagai negara yang memiliki populasi besar dan pertumbuhan ekonomi yang pesat, pengaturan mengenai tanah di Indonesia diatur dengan ketat untuk memastikan keadilan, pemerataan, dan kepastian hukum bagi semua warga negara. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pertanahan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disebut "UUPA") menjadi dasar hukum utama yang mengatur pertanahan di Indonesia dimana dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hanya Warga Negara Indonesia (Selanjutnya disebut "WNI") yang memiliki hak milik penuh atas tanah di Indonesia, sementara WNA (Selanjutnya disebut "WNA") atau badan hukum asing hanya diperbolehkan memiliki hak atas tanah dalam bentuk Hak Guna Usaha (Selanjutnya disebut "HGU") Hak Guna Bangunan (Selanjutnya disebut "HGB"), dan Hak Pakai dengan jangka waktu terbatas.² Ketentuan ini bertujuan melindungi hak-hak kepemilikan tanah bagi WNI.³

Namun, dalam praktiknya terdapat fenomena penggunaan Perjanjian *Nominee* oleh WNA atau badan hukum asing untuk mengelabui ketentuan hukum agrarian yang ada. Perjanjian *Nominee* adalah suatu bentuk perjanjian dimana WNA "meminjam" nama WNI untuk membeli dan memiliki tanah, sementara kendali atas tanah tersebut sebenarnya tetap berada pada pihak asing. Meskipun tidak secara eksplisit diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan, perjanjian *Nominee* sering digunakan untuk menghindari pembatasan hukum pertanahan yang diatur dalam UUPA. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Selanjutnya disebut "KUH-Perdata") sebagai salah satu sumber hukum utama di Indonesia tidak secara khusus mengatur mengenai perjanjian *Nominee*, tetapi memberikan landasan bagi kebebasan berkontrak dan itikad baik yang menjadi dasar bagi sahnya suatu perjanjian.⁴ Berdasarkan prinsip-prinsip ini, banyak pihak mengklaim bahwa Perjanjian *Nominee* dapat secara sah secara hukum karena dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak. Namun, hal ini bertentangan dengan semangat UUPA yang bertujuan untuk melarang kepemilikan tanah oleh WNA atau badan hukum asing di Indonesia. Menurut Subekti, Perjanjian ialah suatu kejadian atau peristiwa yang terjadi antara seseorang yang berjanji kepada orang lain dimana antara kedua orang tersebut saling berjanji dan sepakat untuk melaksanakan sesuatu hal yang didasarkan pada Pasal 1313 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa "*suatu persetujuan merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu sama lain atau lebih*".⁵

¹ Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indonesia, Hukum Adat Dan Hukum Islam," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 103-27, <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.103-127>.

² Bambang Sudiarto, "Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut Uupa," *Al-Qisth Law Review* 5, no. 1 (2021): 1, <https://doi.org/10.24853/al-qisth.5.1.1-43>.

³ Wahyuni Hartono, Abrar Saleng, and Kahar Lahae, "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian *Nominee*," *Amanna Gappa* 30, no. 1 (2022): 2022.

⁴ Yosia Hetharie, "Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Sasi* 25, no. 1 (2019): 27, <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>.

⁵ Anggiat Perdamean Parsaulian and . Sudjito, "Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)," *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 5, no. 1 (2019): 129, <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>.

Meskipun KUH-Perdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian melalui prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338, di mana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya, prinsip ini memiliki batasan ketika bertentangan dengan hukum yang lebih khusus. Dalam konteks perjanjian *Nominee*, dua pihak, yakni WNA dan WNI, dapat sepakat untuk membuat perjanjian terkait kepemilikan tanah. Secara teori, perjanjian tersebut sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, termasuk adanya kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Namun, meskipun perjanjian *Nominee* sah secara perdata, ia berbenturan dengan ketentuan khusus dalam UUPA. UUPA secara tegas membatasi hak milik tanah hanya kepada WNI sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1), yang melarang WNA memiliki hak milik atas tanah. Tujuan dari pembatasan ini adalah untuk melindungi sumber daya tanah yang terbatas dari penguasaan pihak asing serta menjaga kedaulatan nasional.⁶ Oleh karena itu, meskipun perjanjian *Nominee* mungkin sah dalam konteks KUH Perdata, implementasinya dalam ranah hukum agraria dianggap bertentangan dengan tujuan nasional yang diusung oleh UUPA.

Terjadi pertentangan prinsip antara kebebasan berkontrak yang dijunjung tinggi dalam KUH Perdata dan perlindungan hak agraria nasional dalam UUPA. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan hak kepada individu untuk mengadakan perjanjian secara bebas, namun kebebasan ini tidak dapat digunakan untuk menghindari aturan yang lebih khusus, yaitu pembatasan kepemilikan tanah oleh warga asing dalam UUPA. Dalam hal ini, UUPA sebagai *lex specialis* mengesampingkan KUH Perdata sebagai *lex generalis*. Pengadilan di Indonesia, dalam beberapa putusannya, juga menegaskan bahwa perjanjian *Nominee* yang bertujuan memberikan kendali kepada pihak asing atas tanah adalah tidak sah karena bertentangan dengan UUPA. Misalnya, dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN.Mtw, pengadilan menolak perjanjian *Nominee* karena dianggap sebagai upaya untuk menghindari ketentuan hukum agraria.⁷ Oleh karena itu, meskipun secara prinsip perjanjian tersebut mungkin dapat dibenarkan dalam KUH Perdata, hukum agraria yang lebih spesifik dan memiliki tujuan melindungi kepentingan nasional mengesampingkan kebebasan kontrak dalam hal ini. Kesimpulannya, perjanjian *Nominee* tidak dapat dibenarkan dalam kerangka hukum nasional Indonesia karena bertentangan dengan ketentuan UUPA yang membatasi hak milik atas tanah bagi WNA.

Penggunaan Perjanjian *Nominee* memiliki sejumlah implikasi hukum yang serius, terutama dalam hal kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak-pihak yang terlibat. Dalam banyak kasus, Perjanjian *Nominee* juga menimbulkan risiko hukum terkait keabsahan kepemilikan tanah dan potensi sengketa yang berkepanjangan jika terjadi perselisihan di kemudian hari. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis mendalam mengenai kesesuaian Perjanjian *Nominee* dengan 2 (dua) landasan hukum utama di Indonesia, yaitu KUH-Perdata dan UUPA. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian Perjanjian *Nominee* terhadap landasan kepemilikan hak atas

⁶ Felishella Earlene and Benny Djaja, "Implikasi Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Ketidaksetaraan Kepemilikan Tanah Melalui Lensa Hak Asasi Manusia," *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 152–70, <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>.

⁷ Hizkia Hutabarat, Erita Sitohang, and Tulus Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68, <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.

tanah di Indonesia dengan mengacu pada KUH-Perdata dan UUPA. Penelitian ini juga berupaya mengidentifikasi implikasi hukum bagi para pihak yang terlibat. Penelitian ini penting karena menyentuh aspek fundamental dari hukum pertanahan di Indonesia, yaitu apakah perjanjian *Nominee* dapat dibenarkan secara hukum. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman lebih dalam terkait status hukum perjanjian *Nominee* serta potensi implikasi hukumnya bagi pihak-pihak yang terlibat.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana perjanjian *Nominee* dalam konteks hukum positif Indonesia, baik menurut KUH-Perdata maupun UUPA?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* sesuai dengan ketentuan KUH-Perdata dan UUPA?

1.3 Tujuan Penulisan

1. Menganalisis keabsahan perjanjian *Nominee* dalam konteks hukum positif Indonesia, baik menurut KUH-Perdata dan UUPA.
2. Mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* sesuai dengan ketentuan KUH-Perdata dan UUPA.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum. Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya *Penelitian Hukum*, jika tipe penelitian harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum.⁸ Dengan demikian, penelitian ini bersifat normatif dan berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum yang berlaku, khususnya sebagaimana diatur dalam KUH-Perdata dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), untuk menganalisis ketentuan hukum yang berlaku, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*), guna memahami konsep-konsep dasar hukum yang relevan dengan perjanjian *Nominee*.⁹

Sumber bahan hukum yang digunakan terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan seperti KUH-Perdata dan UUPA, serta putusan pengadilan yang terkait, seperti Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Mtw. Sementara itu, bahan hukum sekunder meliputi buku, artikel jurnal, dan literatur ilmiah yang relevan. Bahan hukum tersier, seperti kamus hukum dan ensiklopedia, digunakan untuk memperkuat pemahaman atas konsep-konsep hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan, di mana bahan-bahan hukum diakses dari perpustakaan, basis data online, dan dokumen lain yang relevan dengan topik penelitian.

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: KENCANA, 2005). Hal. 5

⁹ Marzuki. Hal. 133

Analisis bahan hukum dilakukan dengan metode interpretasi hukum yang mencakup pendekatan gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis. Teknik analisis data bersifat kualitatif, yaitu dengan mengolah data yang diperoleh untuk menemukan prinsip-prinsip hukum yang mendasari perjanjian *Nominee* dalam konteks hukum Indonesia. Metode ini bertujuan untuk memberikan kesimpulan yang komprehensif mengenai keabsahan perjanjian *Nominee* dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Perjanjian *Nominee* dalam konteks hukum positif Indonesia, baik menurut KUH-Perdata maupun UUPA

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua pihak saling berjanji atau sepakat untuk melakukan suatu hal tertentu. Berdasarkan Pasal 1313 KUH-Perdata, persetujuan didefinisikan sebagai suatu tindakan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain atau lebih.¹⁰ Kata *Nominee* berasal dari bahasa Latin yang berarti “atas nama” atau “di bawah nama penunjukan.” Dengan demikian, *Nominee* merujuk pada seseorang yang ditunjuk atau diajukan untuk bertindak atas nama pihak lain. Dalam perjanjian *Nominee*, terdapat pihak yang menunjuk *Nominee*, yang dikenal sebagai *beneficiary*. Dalam pelaksanaannya, seorang *Nominee* bertindak mewakili kepentingan *beneficiary* dan wajib melaksanakan tindakan sesuai kesepakatan serta instruksi yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.¹¹ Perjanjian *Nominee* merupakan salah satu cara yang digunakan oleh WNA untuk memiliki hak atas tanah, meskipun UUPA melarangnya. Caranya adalah dengan melakukan transaksi jual beli tanah menggunakan nama WNI. Dengan metode ini, secara yuridis formal, tindakan tersebut tidak melanggar aturan yang berlaku saat ini. Selain itu, dibuat pula kesepakatan antara WNI dan WNA, di mana WNA diberi kuasa yang bersifat tidak dapat dicabut kembali. Kuasa tersebut memberikan wewenang penuh kepada penerima kuasa untuk melaksanakan seluruh proses hukum terkait hak milik atas tanah tersebut.

Perjanjian *Nominee* dalam hukum positif Indonesia dapat ditinjau melalui perspektif KUH-Perdata dan UUPA. Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain atau lebih. Dalam hal ini, perjanjian *Nominee* secara formal dapat dianggap sah selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, apabila tujuan dari perjanjian *Nominee* bertentangan dengan hukum, misalnya untuk menghindari larangan kepemilikan tanah oleh WNA, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum karena tidak

¹⁰ Mohammad Atik Fajardin, “Perjanjian *Nominee* Terkait Hak Milik Tanah Dinilai Penyelundupan Hukum,” Sindonews.com, 2023, <https://nasional.sindonews.com/read/1108849/13/perjanjian-Nominee-terkait-hak-milik-tanah-dinilai-penyelundupan-hukum-1685030729>.

¹¹ Ni Ketut Tri Srilaksmi, “Perjanjian *Nominee* Dalam Perjanjian Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Administrasi Negara,” *PARIKSA Jurnal Hukum Agraria Hindu* VI, no. 8.5.2017 (2022).

memenuhi syarat “sebab yang halal.”¹² Dengan kata lain, meskipun secara teknis perjanjian *Nominee* dapat dibuat, tujuannya yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku dapat menjadi dasar pembatalan oleh pengadilan.

UUPA secara tegas membatasi kepemilikan hak atas tanah, terutama hak milik, hanya untuk WNI sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. WNA hanya diperbolehkan memiliki hak pakai dengan syarat tertentu sesuai Pasal 42 UUPA. Perjanjian *Nominee* yang bertujuan memberikan hak milik tanah kepada WNA melalui nama WNI dianggap bertentangan dengan asas nasionalitas dalam UUPA.¹³ Selain itu, perjanjian semacam ini juga dapat dipandang sebagai upaya untuk menyasiasi hukum, sehingga berpotensi dianggap tidak sah oleh sistem hukum agraria Indonesia. Dalam praktiknya, pengadilan biasanya akan mempertimbangkan substansi dan tujuan perjanjian *Nominee*. Jika terbukti melanggar ketentuan hukum yang berlaku, perjanjian ini kemungkinan besar akan dibatalkan. Dengan demikian, keabsahan perjanjian *Nominee* sangat bergantung pada kepatuhannya terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku serta penafsiran pengadilan atas kasus tersebut.

Perjanjian *Nominee* memiliki hubungan yang erat dengan hukum positif Indonesia, khususnya berdasarkan KUH Perdata dan UUPA. Dalam konteks KUH Perdata, perjanjian *Nominee* dapat dipandang sah selama memenuhi syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320, seperti adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, keabsahan perjanjian ini menjadi kompleks ketika dihubungkan dengan UUPA, yang secara tegas membatasi kepemilikan hak atas tanah hanya untuk WNI, sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Prinsip *lex specialis derogat legi generali* menjadi relevan di sini, di mana ketentuan khusus dalam UUPA harus diutamakan dibandingkan dengan ketentuan umum dalam KUH Perdata. Akibatnya, meskipun perjanjian *Nominee* secara teknis dapat memenuhi syarat formil menurut KUH Perdata, tujuan perjanjian tersebut untuk memberikan kepemilikan tanah kepada WNA bertentangan dengan semangat UUPA, sehingga sering kali dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.¹⁴

Keberadaan perjanjian *Nominee* juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik sosial, terutama jika terdapat klaim ganda atas kepemilikan tanah. UUPA, yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum dalam penguasaan tanah, justru dapat terganggu oleh praktik-praktik seperti perjanjian *Nominee* yang menyasiasi aturan hukum. Dalam praktiknya, pengadilan cenderung menolak perjanjian *Nominee* karena melanggar asas nasionalitas yang menjadi landasan utama UUPA. Untuk itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian *Nominee* dan mempertimbangkan alternatif lain yang sesuai dengan ketentuan hukum, seperti membentuk badan hukum atau menjalin kerja sama resmi yang diakui. Dengan demikian, meskipun secara formil perjanjian *Nominee* memiliki dasar hukum dalam KUH Perdata, praktik ini sering kali bertentangan dengan prinsip

¹² Annisa Maudi Arsela and Febby Mutiara Nelson, “Perjanjian *Nominee* Dalam Hukum Pertanahan Indonesia,” *Palar | Pakuan Law Review* 7, no. 2 (2021): 505–24, <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.4370>.

¹³ Clarine Neonardi, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta *Nominee*,” *Journal of Comprehensive Science* 1, no. 4 (2022): 818–32.

¹⁴ Yulianto, Moh. Muhibbin, and Suratman, “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif,” *DINAMIKA* 28, no. 19 (2022): 5939–49.

dasar dan tujuan dari UUPA, yang mengutamakan keadilan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

3.2 Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* sesuai dengan ketentuan KUH-Perdata dan UUPA

Perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* merupakan isu yang sangat penting, mengingat karakteristik perjanjian ini yang sering kali tidak sejalan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Berdasarkan teori perlindungan hukum, hukum harus berfungsi untuk melindungi pihak-pihak yang lebih lemah dalam suatu hubungan hukum. Dalam konteks perjanjian *Nominee*, pihak yang biasanya berada dalam posisi rentan adalah individu yang meminjamkan nama untuk kepemilikan tanah. Mereka sering kali kurang memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul, sehingga rentan terhadap eksploitatif atau penyalahgunaan dari pihak lain. Oleh karena itu, analisis perlindungan hukum dalam konteks ini perlu dilakukan dengan merujuk pada ketentuan hukum yang berlaku.¹⁵ Dalam KUH-Perdata, ada prinsip yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat harus memenuhi syarat sah, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Namun, ketika perjanjian *Nominee* bertentangan dengan ketentuan UUPA yang mengatur kepemilikan tanah, di mana hanya warga negara Indonesia yang berhak atas hak atas tanah, maka keabsahan perjanjian tersebut dapat dipertanyakan.

Hal ini menciptakan tantangan dalam memberikan perlindungan hukum, karena perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum positif tidak dapat dianggap sah.¹⁶ Dalam praktiknya, pengadilan sering kali menolak untuk mengakui hak-hak pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee*, sehingga mengakibatkan pihak-pihak tersebut kehilangan akses atas tanah yang seharusnya mereka miliki. Lebih lanjut, dalam konteks perlindungan hukum, ada kebutuhan mendesak untuk menciptakan regulasi yang lebih jelas dan terarah mengenai perjanjian *Nominee*. Tanpa adanya perlindungan hukum yang memadai, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* dapat menghadapi risiko hukum yang signifikan, termasuk kehilangan hak atas tanah dan berpotensi terlibat dalam sengketa yang berkepanjangan. Oleh karena itu, penting bagi pembuat kebijakan untuk mempertimbangkan dan menyusun peraturan yang lebih baik terkait dengan perjanjian *Nominee*. Regulasi tersebut tidak hanya harus mempertimbangkan kepentingan investasi, tetapi juga melindungi hak-hak masyarakat lokal dan memastikan bahwa akses terhadap tanah tetap adil dan berkelanjutan.¹⁷ Di sisi lain, pendekatan edukatif juga sangat penting dalam meningkatkan pemahaman masyarakat tentang risiko yang terkait dengan perjanjian *Nominee*.

Sosialisasi mengenai hukum kepemilikan tanah dan hak-hak individu harus dilakukan secara intensif, sehingga masyarakat memiliki kesadaran yang lebih baik tentang apa yang dapat terjadi ketika terlibat dalam perjanjian ini. Dengan meningkatkan pengetahuan hukum masyarakat, diharapkan mereka dapat membuat keputusan yang lebih bijak dan tidak terjebak dalam kesepakatan yang berpotensi

¹⁵ Hetharie, "Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata."

¹⁶ Wita Wikasita Wirayang, "Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga," *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 3 (2021): 1952–62.

¹⁷ Anita Dewi Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, 1st ed. (PT. ALUMNI Bandung, 2013). Hal. 81

merugikan. Selain itu, perlu ada mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efisien untuk menangani konflik yang mungkin muncul dari perjanjian *Nominee*, sehingga memberikan jaminan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat.¹⁸ Selain itu, aspek perlindungan hukum juga dapat dilihat dari sisi praktik hukum yang ada. Ketika terjadi sengketa terkait perjanjian *Nominee*, pengadilan sering kali harus menilai apakah perjanjian tersebut dapat dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang ada. Namun, situasi ini tidak jarang menimbulkan ketidakpastian, karena pengadilan harus mengupayakan keseimbangan antara menghormati perjanjian yang telah dibuat dan menegakkan ketentuan hukum yang ada. Ketidakpastian ini sering kali menyulitkan pihak yang terlibat untuk memperoleh keadilan, karena proses hukum yang panjang dan kompleks.¹⁹ Dalam hal ini, perlunya ada upaya untuk memberikan bimbingan hukum yang lebih jelas kepada pihak-pihak yang terlibat, serta menyediakan akses terhadap layanan hukum yang memadai untuk membantu mereka memahami hak dan kewajiban mereka. Di sisi lain, kehadiran lembaga alternatif penyelesaian sengketa (LAPS) juga sangat penting dalam konteks ini. LAPS dapat menawarkan solusi yang lebih cepat dan efisien bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee*, tanpa harus melalui proses litigasi yang panjang dan melelahkan. Melalui mediasi atau arbitrase, pihak-pihak yang bersengketa dapat mencari penyelesaian yang lebih adil dan sesuai dengan kepentingan mereka.²⁰

Dengan demikian, perlindungan hukum yang lebih baik dapat diberikan kepada pihak-pihak yang merasa dirugikan oleh perjanjian *Nominee*, serta memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum yang ada. Terakhir, peran advokat dalam memberikan nasihat hukum yang tepat juga tidak bisa diabaikan. Advokat dapat berfungsi sebagai perantara yang membantu pihak-pihak memahami risiko dan implikasi dari perjanjian *Nominee*. Dengan memberikan edukasi yang memadai, advokat dapat membantu mencegah terjadinya konflik dan sengketa di masa depan. Oleh karena itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* untuk mendapatkan bimbingan dari profesional hukum yang kompeten, sehingga mereka dapat mengambil keputusan yang tepat dan meminimalkan risiko hukum yang mungkin muncul. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* sangat tergantung pada pemahaman hukum yang jelas dan penerapan ketentuan yang konsisten dalam praktik. Meskipun ada potensi keuntungan yang ditawarkan oleh perjanjian *Nominee*, risiko hukum yang dihadapi pihak-pihak yang terlibat tidak dapat diabaikan.²¹ Oleh karena itu, dibutuhkan pendekatan yang komprehensif dan kolaboratif dari semua pemangku kepentingan untuk memastikan bahwa kepemilikan tanah di Indonesia tetap terlindungi dan dikelola secara adil.

¹⁸ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98.

¹⁹ Lynda Chayadi, "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020): 159–68.

²⁰ Helena Sumiati, Andriansah, and Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *YUSTISIA MERDEKA : Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45, <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.

²¹ Achmad Allang, "Pendaftaran Tanah Sebagai Sarana Pengamanan Hak Milik Atas Tanah," *Sambulu Gana : Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2, no. 1 (2023): 23–30, https://doi.org/10.56338/sambulu_gana.v2i1.3035.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa perjanjian *Nominee* dalam konteks hukum positif Indonesia memiliki posisi yang kontroversial. Di satu sisi, KUH-Perdata mengakui prinsip kebebasan berkontrak, sehingga perjanjian *Nominee* dapat dianggap sah jika memenuhi syarat formil yang diatur dalam Pasal 1320 KUH-Perdata. Namun, di sisi lain, UUPA sebagai *lex specialis* secara tegas melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing (WNA) dan membatasi jenis hak yang dapat dimiliki oleh mereka, seperti hak pakai atau hak guna usaha. Ketentuan ini bertujuan untuk melindungi kedaulatan dan kepentingan nasional terkait penguasaan tanah. Oleh karena itu, perjanjian *Nominee* yang melibatkan WNA cenderung dianggap tidak sah oleh pengadilan karena bertentangan dengan semangat dan aturan dalam UUPA..

Sebagai saran, perlu dilakukan penguatan regulasi yang lebih jelas mengenai perjanjian *Nominee* untuk memberikan kepastian hukum yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat. Selain itu, penting untuk meningkatkan edukasi hukum kepada masyarakat, terutama terkait risiko dan implikasi dari perjanjian *Nominee*, agar masyarakat dapat membuat keputusan yang lebih informed. Diperlukan juga akses yang lebih baik terhadap layanan hukum, termasuk penyediaan informasi yang transparan tentang prosedur dan hak-hak hukum. Selain itu, advokat dan praktisi hukum harus lebih proaktif dalam memberikan konsultasi kepada klien yang terlibat dalam perjanjian *Nominee* untuk meminimalkan potensi sengketa di masa depan. Terakhir, kolaborasi antara pemerintah, akademisi, dan praktisi hukum sangat penting dalam merumuskan kebijakan yang tepat guna dan mendukung penyelesaian sengketa yang efisien melalui lembaga alternatif penyelesaian sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

- Allang, Achmad. "Pendaftaran Tanah Sebagai Sarana Pengamanan Hak Milik Atas Tanah." *Sambulu Gana: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2, no. 1 (2023): 23–30. https://doi.org/10.56338/sambulu_gana.v2i1.3035.
- Arsela, Annisa Maudi, and Febby Mutiara Nelson. "Perjanjian *Nominee* Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *Palar | Pakuan Law Review* 7, no. 2 (2021): 505–24. <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.4370>.
- Clarine Neonardi. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta *Nominee*." *Journal of Comprehensive Science* 1, no. 4 (2022): 818–32.
- Earlene, Felishella, and Benny Djaja. "Implikasi Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Ketidaksetaraan Kepemilikan Tanah Melalui Lensa Hak Asasi Manusia." *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 152–70. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.223>.
- Fajardin, Mohammad Atik. "Perjanjian *Nominee* Terkait Hak Milik Tanah Dinilai Penyelundupan Hukum." *Sindonews.com*, 2023. <https://nasional.sindonews.com/read/1108849/13/perjanjian-Nominee-terkait-hak-milik-tanah-dinilai-penyelundupan-hukum-1685030729>.
- Hetharie, Yosia. "Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25, no. 1 (2019): 27. <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>.
- Hutabarat, Hizkia, Erita Sitohang, and Tulus Siambaton. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah." *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68. <https://doi.org/10.51622/patik.v10i1.223>.

- Ibrohim, Moh. "Mengungkap Fakta Pembatalan Hak Kepemilikan Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960." *Akademik* 1, no. 1 (2021): 25–33.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Klaudius Ilkam Hulu. "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak." *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): 27–31.
- Kolopaking, Anita Dewi. *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. 1st ed. PT. ALUMNI Bandung, 2013.
- Lynda Chayadi. "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020): 159–68.
- Malaka, Zuman. "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indoensia, Hukum Adat Dan Hukum Islam." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 103–27. <https://doi.org/10.15642/alqanun.2018.21.1.103-127>.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: KENCANA, 2005.
- Parsaulian, Anggiat Perdamean, and . Sudjito. "Masalah Tumpang Tindih Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)." *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 5, no. 1 (2019): 129. <https://doi.org/10.31292/jb.v5i1.324>.
- Permatadani, Ega, and Anang Dony Irawan. "Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia." *Khatulistiwa Law Review* 2, no. 2 (2021): 348–58. <https://doi.org/10.24260/klr.v2i2.356>.
- Pransisto, Johamran, Kairuddin Karim, and Muhammad Akbar Fhad Syahril. "Mewujudkan Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Untuk Mencegah Timbulnya Sengketa Tata Usaha Negara." *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 4 (2022): 307–17.
- Srilaksmi, Ni Ketut Tri. "Perjanjian *Nominee* Dalam Perjanjian Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Administrasi Negara." *PARIKSA Jurnal Hukum Agraria Hindu* VI, no. 8.5.2017 (2022).
- Sudiarto, Bambang. "Subyek Hak Milik Atas Tanah Menurut Uupa." *Al-Qisth Law Review* 5, no. 1 (2021): 1. <https://doi.org/10.24853/al-qisth.5.1.1-43>.
- Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadyanto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *YUSTISIA MERDEKA : Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45. <https://doi.org/10.33319/yume.v7i2.111>.
- Undang-Undang Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5/1960 (1960). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>.
- Wirayang, Wita Wikasita, Program Studi, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, and Universitas Indonesia. "Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga." *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 3 (2021): 1952–62.
- Yulianto, Moh. Muhibbin, and Suratman. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif." *DINAMIKA* 28, no. 19 (2022): 5939–49.