

PERJANJIAN *NOMINEE* BERDASARKAN HUKUM POSITIF INDONESIA*

Oleh :

A.A. Ratih Saraswati**

I Ketut Westra***

Program Kekhususan Hukum Bisnis, Fakultas Hukum Universitas
Udayana

ABSTRAK

Terbatasnya hak milik atas tanah terhadap warga negara asing di Indonesia membuat warga negara asing mencari celah untuk memperoleh hak tersebut yaitu dengan perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN. DPS ini melibatkan warga negara asing dan warga negara Indonesia yang bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah dengan menjadikan warga negara Indonesia sebagai tameng, maka dari itu perjanjian *nominee* dalam perkara tersebut dikatakan sebagai bentuk dari penyelundupan hukum. Hal ini akan berakibat pada keabsahan dari perjanjian tersebut, karena berdasarkan pasal 1320 KUH Perdata akibat perjanjian *nominee* dalam perkara ini adalah batal demi hukum. Untuk mengetahui penulis mengumpulkan data dengan metode penelitian secara normatif dengan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan.

Kata kunci : Perjanjian *Nominee*, Warga Negara Asing dan Akibat Hukum.

ABSTRACT

The limited property rights over land against foreign citizens in Indonesia to make foreigners look for loopholes to acquire those rights, namely by appointment nominee. Nominee agreement on the Denpasar District Court Decision number 787/Pdt.G/2014/PN.DPS involved a foreign citizen and a citizen of Indonesia which was indirectly aimed at moving the property rights over the land by borrowing the name of a citizen of Indonesia as a shield, therefore the nominee agreement in the case is said to be a form of legal smuggling. This will result in the validity of the agreement. Because

* Makalah ini merupakan ringkasan diluar skripsi.

** A.A. Ratih Saraswati adalah Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Udayana Bagian Hukum Bisnis yang merupakan penulis pertama dalam makalah ini.

*** I Ketut Westra adalah Dosen Fakultas Hukum Universitas Udayana yang merupakan penulis kedua dalam makalah ini.

based on article 1320 Civil Code due to the nominee agreement in this case is null and void. To find out the authors collected data with normative research methods with primary legal materials in the form of legislation.

Keywords : Nominee Agreement, Foreigner and A Result of The Law.

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Setelah berlakunya Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA) di Indonesia, banyak memberikan dampak positif maupun negatif. Salah satu dampak yang terjadi yaitu semakin banyaknya investor asing yang ingin menanamkan modalnya di Indonesia baik dengan maksud ingin mengembangkan usahanya ataupun karena ketertarikan warga negara asing tersebut untuk bekerja dan menetap di Indonesia. Warga negara asing yang bekerja dan/atau menetap di Indonesia pasti akan memerlukan hunian sebagai tempat tinggalnya selama bekerja dan/atau menetap di negara ini. Hal ini juga menjadi salah satu faktor meningkatnya kebutuhan terhadap lahan dan/atau tanah. Mengingat bahwa Indonesia adalah negara hukum, maka segala sesuatunya diatur dalam suatu peraturan, termasuk apakah warga negara asing dapat atau tidak untuk memiliki lahan hunian atau tanah di Indonesia.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia yang selanjutnya disebut PP No. 103 Tahun 2015, maka warga negara asing dapat memiliki rumah hunian atau tempat tinggal di Indonesia dengan ketentuan rumah tersebut harus berada diatas hak pakai dan hak pakai diatas hak milik sesuai dengan ketentuan pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015. Hal ini bukan berarti bahwa warga negara asing dapat memiliki hak milik atas

tanah di Indonesia.¹ Merujuk pada ketentuan pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960, menyatakan bahwa warga negara asing tidak dapat memiliki suatu tanah dengan hak milik atas tanah. Maka warga negara asing yang tinggal di Indonesia hanya memiliki hak pakai atas tanah negara atau hak pakai yang berada di atas lahan atau tanah hak milik, terhadap hunian atau tempat tinggal yang ditempatinya di Indonesia.

Pada kenyataannya, kini banyak dijumpai adanya suatu praktik yang bertujuan agar warga negara asing dapat memiliki hunian atau lahan dengan status hak milik atas tanah. Adapun upaya yang dapat dilakukan yaitu dengan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama, perjanjian *nominee* ini indentinya dikenal sebagai penyelundupan hukum. Dikatakan sebagai penyelundupan hukum karena dalam hukum perjanjian Indonesia tidak ada pengaturan secara tegas mengenai perjanjian tersebut sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian atau keadaan kekosongan norma. Kemudian berdasarkan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 hanya warga negara Indonesia yang memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia, namun dalam perjanjian *nominee* terdapat unsur melanggar aturan tersebut dan juga pasal 26 ayat(2) UU No. 5 Tahun 1960 yakni warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia hanya untuk memenuhi syarat-syarat secara *de jure*, tetapi secara tidak langsung perjanjian tersebut bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada warga negara asing. Kasus seperti itu dapat kita lihat dalam putusan Mahkamah Agung

¹ Gatot Supramono, 2014, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 27.

Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. tentang perkara perdata mengenai perjanjian *nominee*.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, adapun rumusan masalah yang di dapat:

1. Apakah perjanjian *nominee* dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN. DPS termasuk bentuk penyelundupan hukum ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. mengenai perkara perjanjian *nominee* ?

1.3. Tujuan

Adapun tujuan dari penulisan jurnal ini adalah :

1. Untuk mengetahui apakah perjanjian *nominee* dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN. DPS adalah bentuk penyelundupan hukum.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

II. ISI MAKALAH

2.1. Metode

Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah penelitian secara normatif yang disebut juga dengan penelitian hukum doktrinal, yaitu penelitian yang hanya memfokuskan atau hanya ditujukan untuk peraturan-peraturan tertulis yang memiliki hubungan erat dengan studi kepustakaan karena data yang digunakan bersifat sekunder dengan bahan hukum primer.² Bahan hukum primer dalam penulisan jurnal ini yaitu Peraturan Perundang-undangan dan KUH Perdata. Penelitian beranjak dari belum adanya penegasan terkait

² Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 118.

peraturan pemerintah mengenai perjanjian *nominee* dalam hukum positif Indonesia. Maka dari itu penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian normatif.

2.2. Hasil dan Analisis

2.2.1. Perjanjian *Nominee* dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN. DPS

Perjanjian menurut Subekti merupakan suatu kejadian atau peristiwa dimana terdapat seseorang yang berjanji kepada orang lain dan/atau dua orang tersebut saling berjanji atau sepakat untuk melaksanakan sesuatu hal.³ Perjanjian didasarkan pada ketentuan pasal 1313 KUH Perdata disebutkan bahwa, suatu persetujuan merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu sama lain atau lebih.

Kata *nominee* berasal dari bahasa Latin yang artinya “*by name of or under the name of designation of*” yang berarti dengan nama atau di bawah nama penunjukan. Jadi *nominee* berarti bahwa seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk bertindak menggantikan seseorang lainnya. Dalam perjanjian *nominee* terdapat pihak yang menunjuk *nominee* yang dikenal sebagai *beneficiary*. *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari *beneficiary* dan karenanya *nominee* dalam melakukan tindakannya harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.⁴

Berdasarkan pengertian tersebut yang dimaksud dengan perjanjian *nominee* dalam hal ini adalah suatu kesepakatan antara dua orang atau lebih, dimana terdapat dua pihak yaitu sebagai pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary*

³ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, h. 15.

⁴ Rahmi Jened, 2016, *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*, Kencana, Jakarta, h.176.

yang menikmati setiap keuntungan dan/atau kemanfaatan yang telah dilakukan oleh pihak *nominee*. Perjanjian *nominee* identiknya dikenal sebagai bentuk penyelundupan hukum, namun tidak semua perjanjian *nominee* merupakan sebuah penyelundupan hukum, karena perjanjian *nominee* yang dibuat oleh para pihak akan sah dan berlaku sebagai undang-undang oleh pembuatnya apabila tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyelundupan hukum merupakan suatu perbuatan yang dilakukan untuk menghindari suatu peraturan tertentu agar mencapai tujuan yang ingin dicapai. Penyelundupan hukum ini terjadi karena seseorang atau pihak tertentu ingin menghindari berlakunya hukum nasional baik dengan maksud untuk menghindari akibat dari perbuatan yang dilakukan maupun syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi sesuai dengan peraturan-peraturan tertentu.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN. DPS mengenai tanah dengan perjanjian *nominee* ini, dimana penggugat yaitu Karpika Wati membeli sebidang tanah yang dimana tergugat I selaku warga negara asing menjanjikan untuk membangun villa pada lahan tersebut kemudian hasil dari sewa dan pengelolaan villa tersebut akan dibagi dua, akan tetapi penggugat dalam membeli tanah dan membangun villa tersebut meminjam uang dari tergugat I. Kemudian tergugat I ini meminta agar penggugat mengurus akta-akta atas tanah di tergugat II selaku notaris, diantaranya Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 mengenai senya menyewa tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 mengenai pengakuan hutang dengan memakai jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa, dan Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 April 2008

mengenai Akta Pemberin Hak Tanggungan, yang mana objek dari semua akta tersebut adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Parerenan atas nama penggugat dan hal tersebut menimbulkan kekacauan karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Berikut penjabaran dari masing-masing akta notariil dalam perkara ini yang menunjukkan terdapatnya penyelundupan hukum :

- a. Dalam akta notaris nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa, hal-hal yang diperjanjikan tidak sesuai dengan kebiasaan praktik perjanjian di Indonesia, yaitu pada jangka waktu sewa menyewa. Dimana dalam perjanjian ini jangka waktu sewa menyewa ini selama 25 tahun dan secara otomatis diperpanjang 3 x 25 sejak tanggal 6 agustus 2007 sampai dengan tanggal 6 agustus 2107, jadi secara tidak langsung jangka waktu dari perjanjian sewa menyewa ini berlangsung selama 100 tahun. Hal ini menunjukkan bahwa terdapat ketidakseimbangan prestasi dimana tergugat II dengan sengaja membuat klausula perjanjian yang memberatkan penggugat dan cenderung lebih menguntungkan tergugat I, seperti perpanjangan jangka waktu dan penguasaan terhadap tanah tanpa batas. Tergugat I dan tergugat II terlihat secara sengaja memposisikan penggugat hanya sebagai formalitas dalam perjanjian ini agar dapat memperoleh sertifikat atas tanah dengan tetap menggunakan nama penggugat namun penguasaannya dipihak tergugat I. Maka dapat dikatakan bahwa tergugat II dalam menerbitkan akta sewa menyewa ini bukan karna sebab yang halal, dan alasan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH perdata.

- b. Kemudian berdasarkan akta notaris nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 mengenai pengakuan hutang dengan memakai jaminan juga diterbitkan oleh tergugat II dengan objek jaminan adalah tanah yang diperjanjikan sebagai sewa menyewa tersebut, hal ini menimbulkan ketidakpastian terhadap status tanah, karena dibebani oleh dua akta. Dan dalam akta notaris ini menyatakan bahwa penggugat memiliki hutang kepada tergugat I dan hanya dapat dikembalikan dengan hasil penjualan tanah dan benda-benda diatas tanah, hal ini juga menunjukkan bahwa terdapat ketidakseimbangan kedudukan para pihak.
- c. Akta notaris nomor 91 tanggal 24 maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa merupakan bentuk dari perjanjian *nominee*, dimana dalam sistem hukum indonesia tidak dikenal adanya perjanjian *nominee*. Akta pernyataan dan kuasa terhadap sebidang tanah atas nama penggugat ini mengandung unsur perjanjian *nominee*, karena dalam perjanjian ini menyatakan bahwa uang yang digunakan penggugat dalam membeli sebidang tanah tersebut diberikan oleh tergugat I, dan selanjutnya penguasaan terhadap tanah tersebut diberikan kepada tergugat I selaku penerima kuasa untuk bertindak selayaknya seorang pemilik oleh penggugat tanpa ada batasan-batasan tertentu, karena tergugat I diberikan kuasa oleh penggugat baik menjual maupun mengoper kepada pihak lain. Secara tidak langsung hal tersebut berarti bahwa penguasaan terhadap tanah ini berada dibawah tergugat I yang merupakan warga negara asing. Perjanjian yang menggunakan kuasa semacam itu dengan menggunakan warga negara Indonesia sebagai *nominee* merupakan penyelundupan hukum karena

substansi dari perjanjian tersebut bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960.⁵

- d. Akta notaris nomor 108 tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan dimana objeknya adalah tanah yang disewakan tersebut. Berdasarkan ketentuan pasal 16 UU No. 5 Tahun 1960 hak-hak atas tanah salah satunya merupakan hak sewa, dimana diketahui bahwa salah satu ciri-ciri dari hak sewa yaitu tidak dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan maka hal ini jelas menimbulkan permasalahan sehingga akta notariil tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan ini adalah cacat hukum.

Jadi dapat dipahami dari penjelasan diatas yang mendasari perjanjian *nominee* dalam perkara ini dikatakan penyelundupan hukum karena memiliki tujuan yaitu menghindari ketentuan pasal 9 ayat (1) dan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yang secara jelas telah menyatakan bahwa warga negara asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik, karena hanya warga negara Indonesia yang dapat menguasai tanah dengan status hak milik. Berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945, yang dikatakan sebagai warga negara adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang – orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Kemudian berdasarkan ketentuan pasal 26 ayat (2) UUD NRI 1945 dijelaskan bahwa penduduk Indonesia dibagi menjadi dua golongan yaitu warga negara Indonesia dan warga negara asing. Jadi warga negara asing hanyalah penduduk yang bertempat

⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, h. 18.

tinggal di Indonesia dan tidak berhak untuk memperoleh hak milik atas tanah seperti yang ditentukan pada pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960. Maka dapat dilihat bahwa dalam perkara diatas tergugat I semata-mata tidak melanggar ketentuan ini karena tanah tersebut bersertifikat hak milik atas nama penggugat. Kemudian perjanjian *nominee* ini menghindari akibat dari ketentuan pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah melanggar hukum atau tidak sah.

2.2.2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

Berdasarkan penjabaran dari akta-akta notariil diatas maka gambaran umum dari perkara dalam putusan Mahkamah Agung Nomor : 787/Pdt.G/2014/PN.DPS yaitu kesepakatan yang dibuat dengan akta notaris antara tergugat I selaku warga negara asing meminjam nama penggugat selaku warga negara Indonesia dalam hal perolehan hak milik atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik atas nama penggugat, dimana tanah tersebut dibebani oleh Akta Sewa Menyewa Tanah dan tidak terlepas oleh Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, Akta Pernyataan Dan Kuasa serta Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan akta-akta tersebut bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960 dan juga syarat objektif dari sahnya suatu perjanjian tidak terpenuhi.

Pertimbangan hukum hakim yang tercantum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor : 787/Pdt.G/2014/PN.DPS, pada intinya adalah perjanjian *nominee* dalam perkara ini merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga berakibat terhadap keabsahan

perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum. Berdasarkan hukum positif Indonesia sahnya suatu perjanjian didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH perdata. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut :

1. Kesepakatan
2. Kecakapan atau Cakap Hukum
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal

Dari uraian akta-akta notariil diatas diketahui bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal, karena suatu perjanjian dan/atau isi dari perjanjian tersebut harus berdasarkan oleh sebab yang dikehendaki oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.” Jadi, apabila suatu perjanjian dibuat karena suatu hal yang bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata.⁶

Seperti yang telah kita ketahui, bahwa maksud dari dibuatnya perjanjian *nominee* pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 787/Pdt.G/2014/PN. DPS adalah untuk menyelundupkan hukum dimana warga negara asing yang tidak memiliki hak milik atas tanah di Indonesia seperti yang tercantum dalam ketentuan pasal 21 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, maka warga negara asing tersebut melakukan tindakan yaitu meminjam nama warga negara Indonesia dengan mengikatnya dengan akta-akta notariil agar dapat memperoleh hak tersebut, kemudian menghindari akibat

⁶ Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, h.13.

dari ketentuan pasal 26 ayat (2) dimana segala sesuatu mengenai tanah yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud memindahkan hak atas tanah kepada warga negara asing adalah batal demi hukum dan tanah tersebut jatuh kepada negara. Tentunya hal tersebut bertentangan dengan ketentuan pasal 1337 KUH Perdata dimana perjanjian *nominee* ini dibuat oleh sebab yang bertentangan dengan undang-undang. Jadi berdasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, dapat kita lihat bahwa perjanjian *nominee* pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 787/Pdt.G/2014/PN. DPS tidak memenuhi unsur objektif dari sahnya perjanjian, yaitu pada unsur “suatu sebab yang halal”. Sehingga perjanjian *nominee* pada perkara ini merupakan perjanjian yang tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, karena tujuan dari perjanjian tidak memenuhi asas itikad baik dalam suatu perjanjian dan klausula yang ada pada perjanjian ini bertentangan dengan KUH Perdata dan peraturan perundang-undangan lainnya maka dari itu perjanjian ini berakibat batal demi hukum.

Batalnya perjanjian *nominee* tentu akan memiliki dampak terhadap para pihak yang terkait. Terhadap warga negara asing, akan menderita kerugian, baik tidak mendapatkan hak yang diinginkan dan/atau kerugian dalam bentuk materi yang telah dibayarkan dan juga tidak dapat menuntut satu sama lain karena perjanjian *nominee* yang dibuat berakibat batal demi hukum, sehingga tidak ada dasar hukum yang kuat. Kemudian terhadap warga negara Indonesia sebagai pihak yang meminjamkan namanya dalam perjanjian *nominee* akan berdampak terhadap status hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, yang dimana warga negara Indonesia secara otomatis bertanggung jawab terhadap pajak dan pemeliharaan atas tanah tersebut. Lalu akibat

yang ditimbulkan dari perjanjian ini terhadap Notaris sebagai pejabat yang membuatkan akta-akta terkait sertifikat tanah ataupun perjanjian *nominee* secara tertulis ini akan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

III. PENUTUP

3.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil uraian dari analisa dalam bab-bab sebelumnya maka adapun kesimpulan yang dapat dikemukakan sebagai berikut :

1. Perjanjian *nominee* dikatakan sebagai bentuk penyelundupan hukum karena perjanjian itu tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia dan mengandung upaya yang bertujuan untuk mensiasati keterbatasan hak atas tanah warga negara asing di Indonesia dengan meminjam nama dari warga Indonesia agar terlihat seolah-olah tidak melanggar peraturan perundangan-undangan di Indonesia, namun perjanjian *nominee* ini sangat jelas bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960 yang mengatur bahwa warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik, namun perjanjian ini lah yang menjembatani semata-mata warga negara asing tersebut tidak melanggar peraturan perundang-undangan dengan meminjam nama warga negara Indonesia sebagai tamengnya.
2. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS yaitu perjanjian *nominee* yang digunakan oleh warga negara asing untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia dinyatakan batal demi hukum. Berakibat batal demi hukum disebabkan karena tujuan dari perjanjian ini untuk menyelundupkan hukum, sehingga bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian

dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu pada unsur “suatu sebab yang halal.”

3.2 Saran

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan adalah agar pemerintah membuat regulasi yang lebih tegas mengingat banyaknya terjadi praktek perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh warga negara asing di Indonesia. Kemudian kepada pejabat negara yang berwenang mengurus perjanjian ataupun hal yang berkaitan dengan kepemilikan atas tanah agar dalam menjalankan tugasnya dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Amiruddin dan H. Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2016, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Gatot Supramono, 2014, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta.
- Rahmi Jened, 2016, *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*, Kencana, Jakarta.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

ARTIKEL

- Anak Agung Sagung Cahya Dewi Savitri dan Sagung Putri M.E Purwani, 2013, *Akibat Hukum Nominee Agreement terhadap Jual Beli Tanah oleh Warga Negara Asing dengan Pinjam Nama*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar.
- Andina Damayanti Saputri, 2015, *Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia*, Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.
- Bunga Gandasari, 2016, *Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) dalam Hal Penguasaan dan Pemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia oleh Warga Negara Asing*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia.