



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN  
NOMINEE OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA) DALAM  
PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH PERSPEKTIF  
HUKUM POSITIF DI INDONESIA**

***JURIDICAL REVIEW OF THE VALIDITY OF NOMINEE  
AGREEMENT BY FOREIGN CITIZENS (FOREIGNERS) IN THE  
CONTROL OF LAND OWNERSHIP IN THE PERSPECTIVE OF  
POSITIVE LAW IN INDONESIA***

**Khansa Aqilla Sabilillah**

Universitas Islam Al-Azhar

E-mail: [Khansabella.1451@Gmail.com](mailto:Khansabella.1451@Gmail.com)

**M. Ikhsan Kamil**

Universitas Islam Al-Azhar

E-mail: [ikhsankamil@unizar.ac.id](mailto:ikhsankamil@unizar.ac.id)

**Ary Wahyudi**

Universitas Islam Al-Azhar

E-mail: [aryw@unizar.ac.id](mailto:aryw@unizar.ac.id)

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* Oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah perspektif hukum positif di Indonesia dan bagaimana implikasi hukum apabila perjanjian *nominee* dinyatakan batal demi hukum. Metode penelitian menggunakan tipe yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep, bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, diperoleh hasil penelitian yang diperoleh yakni, *Nominee Agreement* (perjajian yng diwakilkan) oleh WNA dalam kepemilikan hak atas tanah perspektif hukum positif di Indonesia tidak sah, karena melanggar ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata jo Pasal 21 ayat (1) UUPA. Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang dibuat bertentangan dengan undang-undang, yang berarti tidak dipenuhinya syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata, yaitu suatu sebab yang dilarang. Implikasi hukum apabila *nominee agreement* dinyatakan batal demi hukum dianggap tidak pernah terjadi perjanjian pinjam nama yang dibuat di hadapan notaris. Majelis Pengawas Notaris mempunyai kewenangan memberikan sanksi kepada notaris, dan terhadap jika disengketakan berdasarkan SEMA Tahun 2020, orang yang namanya dalam sertipikat (pihak yang dipinjam namanya) menjadi pemilik.

**Kata Kunci:** Hak Milik Atas Tanah; *Nominee*; Warga Negara Asing.

**Abstract**

This study aims to determine how the validity of *nominee agreements* by foreign nationals in the ownership of land rights in the perspective of positive law in Indonesia and how the legal implications if the *nominee agreement* is declared null and void. The research method uses a normative juridical type, with a statutory approach and concept approach, primary legal materials and secondary legal materials, the research results obtained are, *Nominee Agreement* (agreement on behalf) by foreigners in the ownership of land rights in the perspective of positive

law in Indonesia is invalid, because it violates the provisions of Article 1340 of the Civil Code jo Article 21 paragraph (1) of the UUPA. The nominee agreement made is contrary to the law, which means that the objective condition of the validity of the agreement as stated in Article 1320 number 4 of the Civil Code is not fulfilled, namely a prohibited cause. The legal implication if the nominee agreement is declared null and void is that there was never a nominee agreement made before a notary. The Notary Supervisory Council has the authority to sanction notaries, and if disputed based on SEMA 2020, the person whose name is on the certificate (the party whose name is borrowed) becomes the owner.

**Keywords: Land Title Nominee; Foreign Citizen.**

## A. PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat menjalin hubungan hukum dengan orang lain untuk memenuhi berbagai kebutuhan. Menurut Soeroso, hubungan hukum dapat diartikan sebagai “interaksi antara dua subjek hukum atau lebih yang berkaitan dengan hak dan kewajiban, di mana satu pihak memiliki hak dan kewajiban yang berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lainnya.”<sup>1</sup> Menurut Mahmud Marzuki<sup>2</sup> terjadi hubungan hukum bersifat *privat* dan hubungan hukum bersifat publik. Hubungan hukum tercipta oleh para pihak mengenai sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta kekayaan merupakan hubungan yang bersifat *privat*. Dalam konteks hukum keluarga, hubungan hukum hanya dapat terjalin antara subjek hukum yang berupa individu dan badan hukum, baik yang bersifat privat maupun publik. Sementara itu, hubungan hukum publik melibatkan interaksi antara negara dan individu, yang terikat dalam hubungan yang bersifat politik, sosial, dan administratif, dan termasuk dalam kategori hubungan hukum publik.

Meskipun ada asas kebebasan berkontrak yang memberikan hak kepada pihak-pihak untuk membuat perjanjian, terdapat batasan yang harus diperhatikan, yaitu perjanjian tersebut tidak boleh melanggar undang-undang dan tidak boleh bertentangan dengan norma-norma yang berlaku.<sup>3</sup> Jika perjanjian yang dibuat tidak mengadakan pengaturan secara khusus, maka akan dilengkapi oleh ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.

Konsep *nominee* tidak dikenal dalam sistem Hukum Eropa Kontinental yang berlaku di Indonesia, dimana konsep yang terdapat dalam suatu sistem hukum tidak sama dengan sistem hukum lainnya. Konsep *nominee* pada awalnya hanya terdapat pada sistem hukum *Common Law*. Indonesia baru mengenal konsep *nominee* dan sering menggunakannya dalam beberapa transaksi hukum sejak derasnya arus investasi pihak asing pada tahun sekitar 90-an.<sup>4</sup>

Pinjam nama merupakan suatu perjanjian yang dilakukan antara pemilik nama dan pihak yang meminjamnya, di mana kedua belah pihak saling berkomitmen untuk melakukan sesuatu. Agar perjanjian pinjam nama ini dapat mengikat kedua pihak, perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan demikian, perjanjian ini akan memiliki kekuatan hukum yang sama seperti undang-undang, dan pelaksanaannya harus dilakukan dengan itikad baik, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.<sup>5</sup>

1 Soeroso. (2006). Pengantar Ilmu Hukum. Sinar Grafika. hlm. 269

2 Marzuki, P. M. (2009). Pengantar Ilmu Hukum. Kencana Prenada Media Group. hlm. 253-254.

3 Muhammad, A. (2001). Hukum Perikatan. Citra Aditya Bakti, hlm. 84.

4 Utami, C. D. (2008). “*Nominee* dalam Perspektif Hukum Indonesia Suatu Tinjauan Yuridis”. Skripsi, Program Kekhususan I Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat, Universitas Indonesia. hlm. 2

5 Subekti. (2010). *Hukum perjanjian*. Intermasa. hlm 10.

Saat ini, kita sering menemukan praktik yang memungkinkan warga negara asing untuk memiliki tempat tinggal atau lahan dengan status hak milik atas tanah. Salah satu cara yang digunakan adalah melalui perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. Perjanjian *nominee* ini sering dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam hukum perjanjian di Indonesia, tidak ada pengaturan yang jelas mengenai perjanjian tersebut, sehingga menciptakan kekosongan norma.

Menurut Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki tanah di Indonesia. Namun, perjanjian *nominee* melanggar ketentuan ini. Selain itu, Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang yang sama menyatakan bahwa warga negara asing dapat meminjam nama warga negara Indonesia hanya untuk memenuhi syarat secara *de jure*. Namun, secara tidak langsung, perjanjian ini bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah kepada warga negara asing.<sup>6</sup>

## B. METODE

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu jenis penelitian yuridis normatif diartikan sebagai sebuah metode penelitian atas aturan-aturan perundangan baik ditinjau dari sudut hirarki perundang-undangan (*vertikal*), maupun hubungan harmoni perundang-undangan (*horizontal*).<sup>7</sup> Penelitian hukum normatif atau penelitian doktrinal menurut Peter Mahmud Marzuki yaitu penelitian yang memberikan penjelasan sistematis aturan yang mengatur suatu kategori hukum tertentu, menganalisis hubungan antara peraturan menjelaskan daerah kesulitan dan mungkin memprediksi pembangunan masa depan),<sup>8</sup> terkait masalah perjanjian *nominee* pengelolaan tanah oleh warga negara asing.

## C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 1. Keabsahan *Nominee agreement* Oleh Warga Negara Asing (WNA) dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Perspektif Hukum Positif Di Indonesia

Persetujuan pinjam nama merupakan jenis perjanjian yang belum diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Perjanjian ini muncul dan berkembang dalam masyarakat berdasarkan asas yang terdapat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan, yaitu kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah salah satu dari lima asas dalam hukum perdata, yang mencakup asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik, dan asas kepribadian.

Persetujuan pinjam nama, atau yang juga dikenal sebagai persetujuan *nominee*, adalah perjanjian yang dibuat antara dua pihak untuk menggunakan nama salah satu pihak dalam suatu kesepakatan. Istilah "*nominee*" berasal dari bahasa Latin yang berarti "atas nama" atau "di bawah nama penunjukan."<sup>9</sup> Dengan demikian, *nominee* merujuk pada seseorang yang ditunjuk atau diusulkan untuk bertindak atas nama orang lain. Dalam perjanjian *nominee*, terdapat pihak yang menunjuk *nominee*, yang dikenal sebagai *beneficiary*. *Nominee* bertugas untuk mewakili kepentingan *beneficiary*, sehingga dalam setiap tindakannya, *nominee* harus

6 Saraswati, A. A. R., & Westra, I. K. (n.d.). Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia. OJS UNUD. hlm. 3

7 Muhaimin, *Op. cit.* hlm. 26.

8 Marzuki, P. M. (2007). Penelitian Hukum. Prenada Media Group. hlm. 35.

9 Putra, K., & Alfathania, H. (2020). "Asas Kebangsaan Dalam Perjanjian *Nominee* Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah". *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*.

bertindak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dan mengikuti instruksi yang diberikan oleh *beneficiary*.<sup>10</sup>

Bertolak definisi tersebut yang dimaksud dengan *Nominee agreement* 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*.<sup>11</sup> Pinjam nama atau *nominee* merupakan suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang melibatkan setidaknya dua pihak: pemilik nama dan pihak yang meminjam nama tersebut. Kedua belah pihak saling berkomitmen untuk melakukan sesuatu sebagai bentuk prestasi.

Pasal 1320 KUH Perdata, terdapat ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian yang dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif mencakup kesesuaian kehendak antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, serta kemampuan hukum dari masing-masing pihak untuk bertindak. Sementara itu, syarat objektif mencakup adanya objek yang diperjanjikan, yang juga tidak dilarang oleh hukum. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi saat perjanjian dibuat, maka perjanjian tersebut tidak otomatis batal demi hukum, tetapi dapat diajukan untuk dibatalkan, seperti yang dijelaskan oleh Subekti: “Jika pada saat pembuatan perjanjian terdapat kekurangan dalam syarat subjektif, maka perjanjian tersebut tidak batal secara otomatis, tetapi dapat diminta untuk dibatalkan.”<sup>12</sup> Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka “persetujuannya dianggap batal demi hukum.” Dalam situasi seperti ini, secara yuridis, tidak ada perjanjian yang sah dan tidak ada perikatan antara pihak-pihak yang berniat untuk membuat perjanjian tersebut.

Syarat adanya objek dalam perjanjian berarti bahwa perjanjian yang dibuat harus memiliki objek tertentu yang akan diserahkan atau dibuat. Menurut berbagai pendapat para ahli hukum, objek dari suatu perjanjian adalah prestasi atau pokok dari perjanjian itu sendiri. Dalam konteks pinjam nama, objek yang dimaksud adalah nama orang lain yang dipinjam untuk keperluan hukum atas nama pemilik nama tersebut.

Orang asing, menurut Pasal 1 angka 14 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021), adalah individu yang bukan WNI dan keberadaannya memberikan manfaat, melakukan usaha, bekerja, atau berinvestasi di Indonesia, serta menjadi pihak yang diuntungkan dalam transaksi jual beli. Jika jual beli tersebut menyimpang dari ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata, maka transaksi itu dianggap bertentangan dengan undang-undang dan menjadi tidak sah, sehingga syarat objektif untuk sahnya perjanjian tidak terpenuhi.

Terkait dengan perjanjian pinjam nama, objek perjanjian berupa hak atas tanah berarti terjadi peralihan hak atas tanah, yang dapat terjadi karena berpindahnya hak dari pemegang hak kepada pihak lain, misalnya karena pemegang hak meninggal dunia atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah juga dapat terjadi melalui tindakan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam perusahaan (*inbrensing*), dan lelang. Menurut Pasal 26 ayat (1) UUPA, “Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, dan tindakan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Larangan bagi WNA untuk memiliki hak milik atas tanah mendorong munculnya perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) sebagai upaya WNA untuk menyelundupkan hak kepemilikan warga negara Indonesia kepada mereka di Indonesia. Penyelundupan hukum adalah tindakan yang bertujuan untuk menghindari penerapan hukum nasional, sehingga pihak yang bersangkutan dapat memperoleh keuntungan tertentu sesuai dengan keinginannya,

10 Saraswati, R., & Westra, I. K. (n.d.). *Perjanjian Nominee Berdasarkan Hukum Positif Indonesia*. OJS Unud. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/article>

11 Jened, R. (2016). *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*. Kencana.hlm. 176

12 Subekti. *Op. cit.* hlm. 21.

karena mereka beroperasi di bawah hukum asing.<sup>13</sup> Penyelundupan hukum terjadi jika ada seseorang atau suatu pihak yang untuk mendapatkan berlakunya hukum asing, telah melakukan suatu cara yang tidak dibenarkan dengan maksud untuk menghindarkan pemakaian hukum nasional, dengan tujuan menghindarkan suatu syarat atau suatu akibat hukum tertentu yang tidak dikehendaki, ataupun untuk mewujudkan atau menciptakan suatu akibat hukum yang dikehendaki. Dengan kata lain seseorang melakukan penyelundupan hukum dengan tujuan agar diberlakukan hukum yang lain dari hukum yang seharusnya digunakan.<sup>14</sup>

Penyelundupan hukum dalam transaksi jual beli hak atas tanah melalui pinjam nama terjadi ketika orang asing menggunakan nama warga negara Indonesia untuk menjual tanah, sehingga tampak seolah-olah tanah tersebut dimiliki oleh warga negara Indonesia dan tidak melanggar peraturan. Dalam praktiknya, perjanjian akan dibuat antara warga negara Indonesia dan WNA, di mana biasanya WNI memberikan kuasa kepada WNA untuk mengelola segala hal yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

Dalam konteks jual beli tanah atau properti, perjanjian *nominee* sering digunakan oleh orang asing yang ingin memiliki properti di Indonesia, yang seharusnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia. Dengan cara ini, orang asing dapat memanfaatkan pihak ketiga (*nominee*) yang merupakan warga negara Indonesia untuk mewakili mereka dalam kepemilikan tanah atau properti. Namun, praktik ini menjadi kontroversial karena melanggar ketentuan hukum yang mengatur kepemilikan properti oleh orang asing di Indonesia.<sup>15</sup>

Berdasarkan penjelasan dan pembahasan mengenai keabsahan *nominee* agreement oleh WNA dalam kepemilikan hak atas tanah dari perspektif hukum positif di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa hukum positif yang mengatur jual beli hak atas tanah dengan pinjam nama (WNA) merujuk pada Pasal 1320 jo Pasal 1340 KUH Perdata serta Pasal 9 jo Pasal 21 ayat (1) UUPA. Pasal 1340 KUH Perdata secara tegas menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang terlibat dan tidak dapat merugikan pihak ketiga atau memberikan keuntungan kepada pihak ketiga.

Dalam konteks perjanjian jual beli hak atas tanah dengan pinjam nama yang melibatkan pihak ketiga, yaitu WNA, perjanjian tersebut justru menguntungkan WNI yang sebenarnya adalah pemilik hak atas tanah melalui praktik penyelundupan hukum. Oleh karena itu, perjanjian semacam ini dilarang dan tidak memenuhi syarat objektif untuk sahnya perjanjian, yaitu tidak boleh ada sebab yang dilarang oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata.

Dari sudut pandang ketentuan dalam UUPA, seperti Pasal 9 ayat (2), Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (2), terdapat larangan mengenai hubungan hukum antara tanah dan WNI, di mana jual beli hak atas tanah melarang WNI untuk bertindak sebagai pihak pembeli. Hal ini menunjukkan bahwa tindakan tersebut tidak memenuhi syarat objektif untuk sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata.

Dapat disimpulkan bahwa *nominee* agreement terkait hak atas tanah oleh WNA dalam konteks hukum positif di Indonesia adalah tidak sah. Ketidakpenuhan syarat objektif untuk sahnya perjanjian jual beli, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata, menjadikan perjanjian tersebut batal demi hukum, yang berarti perjanjian jual beli hak atas tanah melalui pinjam nama atau *nominee* dianggap tidak pernah ada.

13 Gautama, S. (2012). *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Badan Pembinaan Hukum Nasional - Binacipta. hlm. 148.

14 Nursal, H. I. (2019). *Hukum Perdata Internasional*.

15 Ada, R. (2023). "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian *Nominee* Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)". *Unes Law Review*, 6(2).

## 2. Implikasi Hukum Apabila *Nominee agreement* Dinyatakan Batal Demi Hukum

Implikasi dari pengalihan hak atas tanah melalui *nominee agreement* adalah batal demi hukumnya akta atau perjanjian yang digunakan sebagai dasar *nominee agreement*, sehingga mengembalikan para pihak ke posisi semula,<sup>16</sup> maksudnya dianggap tidak pernah terjadi perjanjian peralihan hak atas tanah dari WNI kepada WNA.

UUPA secara tegas menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan penuh dengan tanah, seperti yang tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA. Dalam Penjelasan Umum II angka 5 UUPA, dinyatakan bahwa “Sesuai dengan asas kebangsaan, hanya WNI yang dapat memiliki hak milik atas tanah.” Pasal 21 ayat (1) UUPA juga menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik. Peralihan hak atas tanah yang secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal demi hukum, dan tanah tersebut akan kembali kepada negara. Namun, hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut tetap berlaku, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali, sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Dengan demikian, implikasi dari jual beli hak atas tanah melalui pinjam nama (*nominee*) adalah bahwa transaksi tersebut dianggap batal demi hukum dan tidak pernah terjadi.

Larangan bagi WNA untuk memiliki hak atas tanah dengan status hak milik diperkuat oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Bagian B angka 4 dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Perumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Peradilan. Surat Edaran ini ditujukan kepada seluruh jajaran peradilan di Indonesia dan berisi panduan serta informasi mengenai penyelenggaraan peradilan. SEMA Tahun 2020, yang dikeluarkan oleh pimpinan Mahkamah Agung, berfungsi sebagai pedoman pelaksanaan tugas bagi pengadilan, termasuk hasil rumusan rapat pleno Kamar Mahkamah Agung. Dalam konteks sengketa mengenai penggunaan *nominee agreement*, dijelaskan bahwa “pemilik tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli dengan menggunakan uang atau aset milik WNA atau pihak lain.” Oleh karena itu, pemilik sah dari sertifikat objek sengketa adalah warga negara Indonesia yang namanya dipinjam dalam *nominee agreement*.

Implikasi hukum jika *nominee agreement* dinyatakan batal demi hukum menunjukkan bahwa jual beli hak atas tanah merupakan bentuk penyelundupan hukum, yaitu tindakan yang dilakukan untuk mencapai akibat hukum tertentu berdasarkan hukum asing, padahal menurut hukum nasional, akibat hukum tersebut tidak akan terwujud (batal demi hukum). *Nominee agreement* yang dibuat di hadapan notaris akan dianggap sebagai akta di bawah tangan yang isinya bertentangan dengan undang-undang, dalam hal ini Pasal 1340 KUH Perdata jo Pasal 21 ayat (1) UUPA, yang dapat berakibat pada konsekuensi hukum bagi notaris yang membuat akta tersebut, sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a jo Pasal 16 ayat (11) UUJN.

## D. KESIMPULAN

*Nominee agreement* oleh WNA dalam kepemilikan hak atas tanah perspektif hukum positif di Indonesia tidak sah, karena melanggar ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata jo Pasal 21 ayat (1) UUPA. Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang dibuat bertentangan dengan undang-undang, yang berarti tidak dipenuhinya syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata, yaitu suatu sebab yang dilarang. Jika *nominee agreement* dinyatakan batal demi hukum, maka perjanjian pinjam nama yang dibuat di hadapan notaris akan dianggap tidak pernah ada. Dalam hal ini, Majelis Pengawas Notaris

16 Abubakar, L. (2024). “*Nominee Agreement* dalam Pengalihan Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas Ditinjau dari Aspek Hukum Perjanjian dan Hukum Perseroan Terbatas”. *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, 2(2).

memiliki wewenang untuk memberikan sanksi kepada notaris yang terlibat. Selain itu, jika terjadi sengketa, orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah (pihak yang dipinjam namanya) akan diakui sebagai pemilik yang sah, sesuai dengan ketentuan dalam SEMA Tahun 2020.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdulkadir, M. (2001). *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gautama, S. (2012). *Pengantar Hukum Perdata Internasional Indonesia*. Badan Pembinaan Hukum Nasional - Binacipta, Bandung.
- Hudiansyah Is Nursal. (2019). *Hukum Perdata Internasional*.
- Jened, R. (2016). *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*. Kencana, Jakarta.
- Marzuki, P. M. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soeroso, R. (2006). *Pengantar Ilmu Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti. (2010). *Hukum Perjanjian*. Intermasa, Jakarta.

### Artikel Jurnal

- Abubakar, L. (2024). “*Nominee Agreement* dalam Pengalihan Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas Ditinjau dari Aspek Hukum Perjanjian dan Hukum Perseroan Terbatas”. *Jurnal Ilmu Hukum dan Sosial*, Vol. 2, No. 2, Mei 2024.
- Ada, R. (2023). “Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian *Nominee* Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)”. *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, Desember 2023.
- Putra, K., & Alfathania. (2020). “Asas Kebangsaan Dalam Perjanjian *Nominee* Untuk Memperoleh Hak Milik Atas Tanah”. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*.
- Saraswati, R., & Westra, I. K. “Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Hukum Positif Indonesia”. OJS Unud. [<https://ojs.unud.ac.id/article>] (<https://ojs.unud.ac.id/article>).
- Utami, C. D. (2008). “*Nominee* dalam Perspektif Hukum Indonesia Suatu Tinjauan Yuridis”. Skripsi, Program Kekhususan I Hukum Tentang Hubungan Sesama Anggota Masyarakat, Universitas Indonesia.

### Peraturan-Peraturan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945)
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Tahun 2020