

## TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN NOMINEE YANG DIBERIKAN SECARA LISAN

### LEGAL REVIEW OF ORALLY AWARDED NOMINEE AGREEMENTS

Johan's Kadir Putra<sup>1</sup>, Dinda Eva Aprilia<sup>2</sup>, Nur Anggraini Hidayatullah<sup>3</sup>, Muhammad Iswan<sup>4</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Balikpapan  
Jalan Pupuk Raya, Gunung Bahagia, Balikpapan Selatan,  
Kota Balikpapan, Kalimantan Timur, 76114  
Email : johans.kadir@uniba-bpn.ac.id, evaprilia1404@gmail.com,  
idhaanggraini00@gmail.com, iswansaputra0@gmail.com

#### ABSTRAK

Perjanjian *nominee* atau *trustee* adalah perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Perjanjian *nominee* sering disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua belah pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya. Keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian *nominee* tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga penulis tertarik untuk meneliti apakah perjanjian *nominee* secara lisan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perjanjian *nominee* di Indonesia, serta untuk mengetahui tinjauan hukum terhadap perjanjian *nominee* yang diberikan secara lisan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan sistem studi pustaka, serta menggunakan bahan-bahan lainnya seperti makalah dan kamus. Hasil dari penelitian ini penulis berpendapat bahwa perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Sehingga menyebabkan perjanjian *nominee* menjadi tidak sah/absah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Perjanjian *Nominee*, Perjanjian Secara lisan

#### ABSTRACT

*A nominee or trustee agreement is an agreement that uses the power of attorney that uses the name of an Indonesian citizen and an Indonesian citizen submits a power of attorney to a foreign national to be free to perform legal acts on the land owned by him. Nominee agreements are often referred to as representative terms or loan names based on statements or power of attorney made by both parties, foreigners borrow the name of an Indonesian citizen to be listed as a landowner on his certificate. The validity and binding power of the nominee agreement is inseparable from the provisions of Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code. This research aims to find out the nominee agreement in Indonesia, as well as to know the legal review of the nominee agreement given orally. This research uses normative research methods using a library study system, as well as using other materials such as papers and dictionaries. The results of this study show that the practice of nominees is still rampant*

<sup>1</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>2</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>3</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

<sup>4</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Balikpapan

---

*Artikel*

---

*in Indonesia because many Foreign Nationals who want to own land in Indonesia so that they use the means of entering into a nominee agreement in order to own the land.*

**Keywords:** *Agreement, Nominee Agreement, Verbal Agreement*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Hukum perjanjian merupakan bagian dari pada Hukum Perdata pada umumnya, dan memegang peranan yang sangat besar dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian atau *Overenkomst* adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal.<sup>5</sup> Pengertian perjanjian juga diatur dalam pasal-pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Lahirnya suatu perjanjian itu sebenarnya tidak persyaratkan harus dibuat secara tertulis (kontrak) atau secara lisan (verbal), asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum.<sup>6</sup> Perwujudan pengaturan hubungan antara manusia dengan tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Perjanjian *nominee* merupakan suatu bentuk penyeledupan hukum untuk menghindari peraturan bahwa seseorang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik atas tanah di Indonesia dalam Pasal 9 ayat 1 jo. Kemudian diperlanjut kembali dalam Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran penghibahan, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada seseorang.

Perjanjian *nominee* di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi Warga Negara Asing memiliki tanah yang dilarang Undang-Undang Pokok Agraria adalah dengan jalan “meminjam nama (*nominee*) Warga Negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa “suatu sebab yang terlarang” maka dilihat dari pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa : “Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2) adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”. Maka perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan sendirinya batal demi hukum dan sesuai dengan ketentuan pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka tanahnya jatuh ketangan negara.<sup>7</sup>

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan. Kontrak ini tidak sama dengan kontrak tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuan di

---

<sup>5</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*.2001, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Penerbit Alumni, 2005), hlm. 4.

<sup>7</sup> I. Wayan Werasmana Sancaya, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah,” *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3 (2013): hlm. 12.

## Artikel

---

dalam sebuah dokumen. Pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis.

Di Indonesia, ketentuan-ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KHU Perdata) sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Apabila terjadi suatu perkara yang berkaitan dengan perjanjian lisan, bukti-bukti tertulis dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan keberadaan suatu perjanjian lisan, contohnya alat bukti surat. Terkait dengan bukti berupa saksi, pasal 1905 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa keterangan satu orang saksi saja tanpa diperkuat dengan alat bukti lain tidak dapat diterima.<sup>8</sup>

Contohnya seperti kedua belah pihak dalam perjanjian *nominee* mengadakan kesepakatan pendahuluan yang bentuknya lisan, kesepakatan itu berisi tentang keinginan pihak Warga Negara Asing untuk membeli sebidang tanah hak milik dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia dengan biaya dari Warga Negara Asing, yang kemudian disetujui pula nantinya tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing. Pada umumnya dalam kesepakatan tersebut akan disetujui pula mengenai sejumlah *fee* yang akan di bayar oleh Warga Negara Asing kepada Warga Negara Indonesia sebagai imbalan atas peminjam namanya. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagai mana yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Walaupun telah ada kesepakatan di antara kedua belah pihak tetap harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian yang lain, karena apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dapat batal demi hukum.

Pada penelitian ini memiliki sedikit kemiripan dengan jurnal yang ditulis oleh I Wayan Werasmana Sancaya yang berjudul “Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah”, kesamaannya adalah sama-sama meneliti tentang perjanjian *nominee* dan dasar hukum apa yang digunakan untuk perjanjian *nominee*. Perbedaannya adalah pada penelitian yang dilakukan I Wayan Werasmana Sancaya lebih menitik beratkan tentang kekuatan perjanjian *nominee* sedangkan pada penelitian ini lebih menitik beratkan pada perjanjian *nominee* secara tertulis.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul “Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Diberikan Secara Lisan” karena judul tersebut sesuai dengan peristiwa yang kami amati dilingkungan sekitar untuk diteliti lebih lanjut.

### B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijabarkan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah perjanjian *nominee* secara lisan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan?

### C. Metode

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan penelitian normatif. Metode penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis data sekunder. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku-buku

---

<sup>8</sup> “Libera,” accessed September 28, 2021, <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>. diakses terakhir pada tanggal 05/08/2021

harian, peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum, dan pendapat para sarjana terkemuka.

## D. Tinjauan Pustaka

### 1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

#### a. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan bahwa “perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.<sup>9</sup> Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>10</sup>

Dari beberapa pendapat di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

Hukum perjanjian merupakan bagian dari pada Hukum Perdata pada umumnya, dan memegang peranan yang sangat besar dalam kehidupan sehari-hari. Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis tersebut dapat berupa kesepakatan lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam. Perwujudan pengaturan hubungan antara manusia dengan tanah, sebagai pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, atau yang dikenal Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

#### b. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu kontrak atau perjanjian dibuat harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Pembuatan perjanjian secara tertulis (kontrak) diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Perjanjian merupakan awal dari adanya suatu perbuatan hukum yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban diantara para pihak yang sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli

---

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1998), hlm. 97.

<sup>10</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet XXIX* (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), hlm. 36.

maupun kamus Bahasa Indonesia atau Kamus Bahasa Asing. Setiap perjanjian pada dasarnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>11</sup>

- 1) Adanya kaidah hukum perjanjian, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.
- 2) Adanya subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam perjanjian.
- 3) Adanya prestasi, yaitu obyek dari perjanjian yang berupa tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat sesuatu.
- 4) Adanya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian, dan
- 5) Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban.

### c. Asas-Asas Perjanjian

#### 1) Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom Of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta (4) menentukan bentuk perjanjinya apakah tertulis atau lisan.<sup>12</sup>

#### 2) Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>13</sup>

#### 3) Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>14</sup>

#### 4) Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas ini merupakan asas bahwa para pihak, yaitu pihak kreditur dan debitur

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> Muhammad Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak,” *Jurnal Suhuf* 26, no. 1 (2014): hlm. 12.

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> *Ibid*

harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak.<sup>15</sup>

### 5) Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1315 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri.” Inti ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya.<sup>16</sup>

### d. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya suatu perjanjian yaitu dengan cara-cara sebagai berikut:<sup>17</sup>

#### 1) Pembayaran

Pembayaran adalah setiap pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian secara sukarela. Berdasarkan pasal 1382 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimungkinkan menggantikan hak-hak seorang kreditur/berpiutang. Menggantikan hak-hak seorang kreditur/berpiutang dinamakan *subrogatie*. Mengenai *subrogatie* diatur dalam pasal 1400 sampai dengan 1403 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Subrogatie* dapat terjadi karena pasal 1401 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan karena Undang-undang (Pasal 1402 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

#### 2) Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan uang atau barang pada Panitera Pengadilan Negeri

Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan atau penitipan uang atau barang pada Panitera Pengadilan Negeri adalah suatu cara pembayaran yang harus dilakukan apabila si berpiutang (kreditur) menolak pembayaran utang dari debitur, setelah kreditur menolak pembayaran, debitur dapat memohon kepada Pengadilan Negeri untuk mengesahkan penawaran pembayaran itu yang diikuti dengan penyerahan uang atau barang sebagai tanda pelunasan atas utang debitur kepada Panitera Pengadilan Negeri. Setelah penawaran pembayaran itu disahkan oleh Pengadilan Negeri, maka barang atau uang yang akan dibayarkan itu, disimpan atau dititipkan kepada Panitera Pengadilan Negeri, dengan demikian hapuslah utang piutang itu.

#### 3) Pembaharuan Utang atau novasi

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> *Ibid*

<sup>17</sup> “10 Cara Hapusnya Perikatan Menurut Hukum - Konsultan Hukum Professional,” accessed September 28, 2021, <https://konsultanhukum.web.id/10-cara-hapusnya-perjanjian-menurut-hukum/>. diakses terakhir pada tanggal 05/08/2021

Pembaharuan Utang atau Novasi adalah suatu pembuatan perjanjian baru yang menggantikan suatu perjanjian lama. Menurut Pasal 1413 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ada 3 macam cara melaksanakan suatu pembaharuan utang atau novasi, yaitu yang diganti debitur, krediturnya (subyeknya) atau obyek dari perjanjian itu.

#### **4) Perjumpaan Utang atau Kompensasi**

Perjumpaan Utang atau Kompensasi adalah suatu cara penghapusan/pelunasan utang dengan jalan memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang secara timbal-balik antara kreditur dan debitur. Jika debitur mempunyai suatu piutang pada kreditur, sehingga antara debitur dan kreditur itu sama-sama berhak untuk menagih piutang satu dengan lainnya. Menurut pasal 1429 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjumpaan utang ini dapat terjadi dengan tidak membedakan darimana sumber utang-piutang antara kedua belah pihak itu telah terjadi, kecuali:<sup>18</sup>

- 1) Apabila penghapusan/pelunasan itu dilakukan dengan cara yang berlawanan dengan hukum;
- 2) Apabila dituntutnya pengembalian barang sesuatu yang dititipkan atau dipinjamkan; dan
- 3) Terdapat sesuatu utang yang bersumber pada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tak dapat disita (alimentasi).

#### **5) Percampuran Utang**

Percampuran utang adalah apabila kedudukan sebagai orang berpiutang (kreditur) dan orang berutang (debitur) berkumpul pada satu orang, maka terjadilah demi hukum suatu percampuran utang dengan mana utang-piutang itu dihapuskan, misalnya: debitur menikah dengan krediturnya, atau debitur ditunjuk sebagai ahli waris tunggal oleh krediturnya.

#### **6) Pembebasan Utang**

Pembebasan utang menurut pasal 1439 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pembebasan utang adalah suatu perjanjian yang berisi kreditur dengan sukarela membebaskan debitur dari segala kewajibannya.

#### **7) Musnahnya Barang Yang Terutang**

Musnahnya barang yang terutang adalah jika barang tertentu yang menjadi obyek perjanjian musnah, tak lagi dapat diperdagangkan, atau hilang, hingga sama sekali tak diketahui apakah barang itu masih ada, maka hapuslah perikatannya, jika barang tadi musnah atau hilang di luar kesalahan si berutang dan sebelum ia lalai menyerahkannya.

#### **8) Batal/Pembatalan**

Pembatalan menurut pasal 1446 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah, pembatalan atas perjanjian yang telah dibuat antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian, dapat dimintakan pembatalannya kepada Hakim, bila salah satu pihak yang melakukan perjanjian itu tidak memenuhi syarat subyektif yang tercantum pada syarat sahnya perjanjian. Menurut Prof. Subekti permintaan

pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu:

- 1) Secara aktif menuntut pembatalan perjanjian tersebut di depan hakim; dan
- 2) Secara pembelaan maksudnya adalah menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan kekurangan dari perjanjian itu.

#### 9) Berlakunya Suatu Syarat Batal

Berlakunya suatu syarat batal menurut pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjian dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian.

#### 10) Lewat Waktu

Lewat waktu menurut pasal 1946 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, daluwarsa atau lewat waktu adalah suatu upaya untuk memperoleh sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perjanjian dengan lewatnya suatu waktu tertentu dan atas syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Dalam pasal 1967 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa segala tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan, maupun yang bersifat perseorangan hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun. Dengan lewatnya waktu tersebut, maka perjanjian yang telah dibuat tersebut menjadi hapus.

## 2. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Nominee

### a. Pengertian Perjanjian Nominee

Perjanjian *nominee* atau *trustee* adalah perjanjian yang menggunakan kuasa yaitu perjanjian yang menggunakan nama warga negara Indonesia dan pihak warga negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang yang dimilikinya. Perjanjian nominee sering disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat kedua belah pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya. Keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian nominee tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>19</sup>

Pinjam nama (*nominee*) adalah penggunaan nama seseorang sebagai pemegang saham atau sebagai salah satu pemilik tanah dengan status hak milik atau hak guna bangunan di Indonesia. Biasanya, yang digunakan nama warga negara Indonesia dengan cara mengatas namakan tanah tersebut di Indonesia yang sebenarnya adalah milik warga Negara Asing.

Perjanjian *nominee* merupakan suatu bentuk penyeledupan hukum untuk menghindari peraturan bahwa seseorang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak milik atas tanah di Indonesia dalam Pasal 9 ayat 1. Kemudian diperlanjut kembali dalam Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran penghibahan, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang

<sup>19</sup> 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): hlm. 15.

dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada seseorang. Istilah nominee tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjaman nama. Berdasarkan surat penyertaan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama warga Negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetapi kemudian warga Negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga Negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaanya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.

Pengertian nominee menurut Black's Law Dictionary adalah *1. a person who proposed for an office, membership, award or like title, or status. An individual seeking nomination, election or appointment is a candidate. A candidate for election becomes a nominee after being formally nominated, 2. A person designated to act in place of another usually in a very limited way, 3. A party who holds bare legal title for the benefit of other or who receives and distributes funds for the benefit of other.*<sup>20</sup>

Dari pengertian yang diberikan mengenai nominee tersebut dapat diketahui bahwa secara harfiah, nominee mempunyai dua arti yang berbeda. Pertama, nominee merujuk pada suatu usulan atau nominasi kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu, atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya. Kedua, nominee memberikan pengertian sebagai seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. dalam pengertian yang kedua ini seorang nominee dibedakan dari seorang pemberi kuasa dalam keadaan; dimana nominee menjadi pemilik dari suatu benda (termasuk kepentingan atau hak yang lahir dari suatu perikatan) yang berada dalam pengurusannya; sedangkan penerima kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda (termasuk kepentingan) yang diurus oleh nominee tersebut.<sup>21</sup>

Perjanjian nominee di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki tanah yang dilarang Undang-Undang Pokok Agraria adalah dengan jalan "meminjam nama (*nominee*) warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahhi peraturan. Akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa "suatu sebab yang terlarang" maka dilihat dari pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa : "setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarga negaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali". Maka perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan sendirinya batal demi hukum dan sesuai dengan ketentuan pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka tanahnya jatuh ketangan negara.

<sup>20</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ST (West Group, 1999), hlm. 1072.

<sup>21</sup> Gunawan Widjaja, "Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru Dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik," *Dalam Jurnal Hukum Dan Pasar Modal* 3 (2008): hlm. 43.

### b. Unsur-Unsur Perjanjian Nominee

Perjanjian nominee lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dan karenanya termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam undang-undang karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai konsep nominee. Secara implisit, perjanjian nominee memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>22</sup>

- 1) Adanya perjanjian pemberi kuasa antara dua pihak, yaitu *Beneficial Owner* sebagai pemberi kuasa dan Nominee sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *Beneficial Owner* kepada Nominee.
- 2) Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas, dan
- 3) Nominee bertindak seakan-akan (*as if*) sebagai perwakilan dari *Beneficial Owner* didepan hukum.

## 3. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Secara Lisan

### a. Pengertian Perjanjian Secara Lisan

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan. Kontrak ini tidak sama dengan kontrak tertulis yang menjabarkan ketentuan-ketentuan di dalam sebuah dokumen. Pada umumnya kontrak lisan dianggap sah selayaknya kontrak tertulis. Di Indonesia, ketentuan-ketentuan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama sekali tidak mewajibkan agar suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Apabila terjadi suatu perkara yang berkaitan dengan perjanjian lisan, bukti-bukti tertulis dapat digunakan sebagai alat bukti untuk menunjukkan keberadaan suatu perjanjian lisan, contohnya alat bukti surat. Terkait dengan bukti berupa saksi, pasal 1905 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa keterangan satu orang saksi saja tanpa diperkuat dengan alat bukti lain tidak dapat diterima.

Berdasarkan ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian tersebut, tidak ada satu pun syarat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengharuskan suatu perjanjian disebut secara tertulis. Dengan kata lain, suatu perjanjian yang di buat secara lisan juga mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. *Pacta sun servanda* (vide: pasal 1338 Kitab Undang-Undang Perdata). Namun demikian, dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang di pergunakan oleh pihak yang mendalikan sesuatu (vide Pasal 163 HIR) adalah alat bukti surat.

Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja di buat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait. Jika seorang pihak (penggugat) ingin mendalikan mengenai adanya suatu perjanjian pinjam nama secara lisan ke pengadilan, maka penggugat tersebut dapat mengajukan alat bukti saksi yang dapat menerangkan adanya perjanjian nama secara lisan tersebut.

Sebagai gambaran, dalam hal seorang penggugat mengajukan saksi untuk menguatkan dalil mengenai adanya suatu perjanjian pinjam nama secara lisan, maka di

<sup>22</sup> Natalia Christine Purba, "Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)" (PhD Thesis, Doctoral dissertation, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006), hlm. 45.

kenal prinsip satu saksi bukanlah saksi (*Unus Testis Nulus Testis*) yang ditegaskan dalam pasal 1905 yang menyatakan bahwa “keterangan seorang saksi saja, tanpa suatu alat bukti lain, dimuka pengadilan tidak boleh di percaya” artinya bahwa seorang saksi saja tidak cukup untuk membuktikan suatu peristiwa atau perjanjian, karena terdapat batas minimal pembuktian dalam mengajukan alat bukti saksi, yaitu paling sedikit dua orang saksi, atau satu orang saksi disertai dengan alat bukti yang lain, misalnya adanya pengakuan dari pihak lawan yang membuat perjanjian tersebut (vide : pasal 176 HIR ) atau dalam hal adanya persangkaan (pasal 176 HIR), misalnya sudah ada sebagian utang yang dicicil kepada penggugat tersebut.

## II. PEMBAHASAN

### A. Perjanjian Nominee Secara Lisan Dalam Peraturan Perundang-Undangan

Perjanjian nominee secara lisan merupakan sebuah perjanjian yang telah disetujui kedua belah pihak secara lisan. Perjanjian nominee secara lisan tidak menjelaskan secara detail mengenai ketentuan dan hal-hal yang telah disetujui dalam sebuah dokumen. Namun, selayaknya perjanjian secara tertulis, perjanjian secara lisan tetap dianggap sah di mata hukum.<sup>23</sup>

Sama dengan perjanjian tertulis, perjanjian lisan dinyatakan sah ketika telah memenuhi syarat pembuatan kontrak. Syarat pembuatan kontrak telah diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa, perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak jika memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:<sup>24</sup>

1. Sepakatnya kedua belah pihak untuk mengikat diri dalam perjanjian. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Sepakat yang merupakan salah satu syarat yang amat penting yang dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara: tertulis, lisan, diam-diam, dan simbol simbol tertentu. Kesepakatan dengan tertulis, dapat dilakukan dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Terjadi kesepakatan berarti adanya kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan yaitu penawaran (*offerte*) adalah pernyataan pihak yang menawarkan dan penerimaan (*acceptasi*) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, Dalam dunia hukum perkataan orang (person) berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subyek hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing adalah pembawa hak (subyek hukum) yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum. Meskipun setiap subyek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun perbuatan hukum tersebut harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Kewenangan memiliki/menyandang hak dan kewajiban tersebut disebut kewenangan hukum atau kewenangan berhak, karena sejak lahir tidak semua subyek hukum (orang/person) yang ada pada umumnya memiliki kewenangan hukum itu, cakap atau dapat bertindak sendiri (*bekwaamheid*). Kecakapan berbuat adalah

<sup>23</sup> “Libera.” diakses terakhir pada tanggal 05/08/2021

<sup>24</sup> Ibid

kewenangan untuk melakukan perbuatan - perbuatan hukum sendiri. Perbedaan antara kewenangan dengan kecakapan berbuat adalah bila kewenangan hukum maka subyek hukum dalam hal pasif sedang pada kecakapan berbuat maka subyek hukumnya pasif. Syarat objektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjiannya batal demi hukum, meliputi:

- a. Suatu hal tertentu Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata)
  - b. Suatu kausa yang halal Walaupun para pihak dapat membuat perjanjian apa saja, namun ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, moral dan kesusilaan.
3. Terdapat suatu hal tertentu di dalam kontrak.
  4. Terdapat suatu sebab yang halal, yaitu tidak melanggar hukum yang berlaku.

Pada umumnya perjanjian secara lisan dianggap sah selayaknya perjanjian tertulis. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sama sekali tidak mengatur dan mewajibkan suatu perjanjian dibuat secara tertulis, sehingga perjanjian lisan juga mengikat secara hukum. Namun, tidak semua perjanjian dapat dilakukan secara lisan. Terdapat beberapa perjanjian yang harus dibuat secara tertulis dan tidak dapat dianggap sah jika tidak dibuat secara tertulis. Salah satu perjanjian yang harus dibuat secara tertulis menurut Pasal 1682 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah perjanjian hibah.<sup>25</sup>

Syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Sepakat yang merupakan salah satu syarat yang amat penting yang dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara: tertulis, lisan, diam-diam, dan simbol simbol tertentu. Terjadi kesepakatan berarti adanya kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan yaitu penawaran (*offerte*) adalah pernyataan pihak yang menawarkan dan penerimaan (*acceptasi*) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian.<sup>26</sup>

Perjanjian nomine sebetulnya dapat dimasukkan dalam jenis perjanjian atas beban. Dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian nomine sebagai salah satu bentuk dari perjanjian innominaat tidak diatur secara tegas dan khusus, namun dalam praktiknya beberapa pihak banyak yang menggunakan perjanjian nomine untuk membeli property atau berinvestasi di Indonesia. Nominee adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas. Terkadang istilah tersebut digunakan untuk menandakan sebagai agen atau wali.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> Ibid

<sup>26</sup> "MOCHAMAD FAHRUROJI-FSH.Pdf," accessed 05/08/2021, <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/30433/1/MOCHAMAD%20FAHRUROJI-FSH.pdf>.

<sup>27</sup> I Wayan Werasmana Sancaya, "KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN NOMINEE DALAM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 2, no. 3 (November 26, 2013), <https://doi.org/10.24843/JMHU.2013.v02.i03.p10>.

Perjanjian nominee dalam praktiknya tidak hanya digunakan oleh pihak asing (WNA) untuk berinvestasi di Indonesia, namun juga digunakan oleh pasangan perkawinan campuran beda kewarganegaraan (yang tidak membuat perjanjian perkawinan) untuk memiliki property di Indonesia. Sehingga keberadaan perjanjian nominee di Indonesia cenderung lebih banyak digunakan sebagai salah satu cara untuk melakukan penyulindupan hukum.<sup>28</sup>

Pada dasarnya, perjanjian nominee di Indonesia bukanlah suatu bentuk perjanjian yang melanggar ketentuan dalam hukum perjanjian, meskipun belum diatur secara tegas dan khusus. Namun, apabila materi atau objek yang diperjanjikan oleh para pihak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, maka hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum. Khususnya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atas kesepakatan bersama dalam perjanjian tersebut.<sup>29</sup>

Perjanjian Nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atasnamakan Warga Negara Indonesia. Dengan perkataan lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai Nominee.<sup>30</sup>

## B. Macam-Macam Perjanjian

Mengenai perjanjian ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan-peraturan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini sering disebut juga dengan peraturan pelengkap, bukan peraturan memaksa, yang berarti bahwa para pihak dapat mengadakan perjanjian dengan menyampingkan peraturan-peraturan perjanjian yang ada. Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian menurut sumbernya:
  - a. Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga, misalnya perkawinan;
  - b. Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda;
  - c. *Obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban; dan
  - d. Perjanjian yang bersumber dari hukum acara dan hukum publik.
2. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi:
  - a. Perjanjian timbal balik, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok, bagi kedua belah pihak. Perjanjian ini ada 2 macam yaitu timbal balik yang sempurna dan tidak sempurna. Misalnya dalam jual beli pihak penjual mempunyai kewajiban pokok untuk menyerahkan barangnya sedangkan pembeli membayar harga jual belinya; dan
  - b. Perjanjian sepihak, adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak saja, sedangkan pada pihak yang lainnya, hanya ada hak. Contohnya hibah dan perjanjian pemberian kuasa.
3. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak, dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi:

---

<sup>28</sup> Ibid

<sup>29</sup> Ibid

<sup>30</sup> Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006), hlm. 17.

- a. Perjanjian cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak, contohnya perjanjian hibah.
  - b. Perjanjian atas beban, adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu, selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain-lain.
4. Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi:
- a. Perjanjian bernama (*nominaat*) adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain sebagainya; dan
  - b. Perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Salah satu contoh perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama.
5. Perjanjian menurut bentuknya ada 2 macam, yaitu perjanjian lisan atau tidak tertulis dan perjanjian tertulis. Macam-macam perjanjian lisan antara lain:<sup>30</sup>
- a. Perjanjian consensual adalah perjanjian dimana ada kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup, untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.
  - b. Perjanjian rill adalah perjanjian yang hanya berlaku, sesudah terjadinya penyerahan barang, atau kata sepakat bersama dengan penyerahan barangnya. Misalnya, perjanjian penitipian barang dan pinjam pakai. Macam-macam perjanjian tertulis, antara lain:
    - 1) Perjanjian standar atau baku adalah perjanjian yang berbentuk tertulis, berupa formulir yang isinya telah distandarisasi terlebih dahulu secara sepihak oleh produsen, serta bersifat masal, tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki konsumen.
    - 2) Perjanjian formal adalah perjanjian yang telah ditetapkan, dengan formalitas tertentu, misalnya:
      - a) Perjanjian dengan akta otentik. Mengenai definisi dari akta otentik dituangkan dalam pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata), yang menyatakan: Suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Selanjutnya dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan: Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Pasal ini menerangkan bahwa suatu akta otentik memiliki kekuatan pembuktian artinya suatu akta otentik tidak dapat disangkal mengenai keberadaan dan isinya karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang.
      - b) Perjanjian dengan akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>31</sup> Pasal 187 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan: Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu

hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapathak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

Maksud dari pasal di atas ialah akta di bawah tangan juga dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana suatu akta otentik sepanjang diakui oleh orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka.

6. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya, yang termasuk dalam perjanjian ini, menurut Mariam Darus Badruzaman, antara lain :<sup>32</sup>
  - a. Perjanjian *liberatoi* radalah perjanjian dimana para pihak membebaskan diri, dari kewajiban yang ada. Misalnya, perjanjian pembebasan hutang Pasal 1438 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
  - b. Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian, apakah yang berlaku di antara mereka;
  - c. Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata); dan
  - d. Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas;
7. Perjanjian menurut sifatnya dibedakan menjadi :<sup>33</sup>
  - a. Perjanjian pokok adalah perjanjian utama.
  - b. Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama atau pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia.

Mengenai berbagai macam perjanjian ini diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sub bab II tentang perikatan yang lahir karena perjanjian atau undang-undang peraturan-peraturan yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ini sering disebut juga dengan peraturan pelengkap, bukan peraturan memaksa, yang berarti bahwa para pihak dapat mengadakan perjanjian dengan menyampingkan peraturan-peraturan perjanjian yang ada. Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara banyaknya macam-macam perjanjian merupakan suatu bentuk bahwa beragamnya suatu perjanjian yang ada di dalam peraturan Indonesia, berbagai macam inilah yang membedakan anatar perjanjian satu dengan perjanjian yang lain dimana dilama suatu perjanjian berlandaskan asas kebebasan berkontrak. Membuat suatu perjanjian haruslah memenuhi asas-asas dalam suatu perjanjian.

### C. Pelanggaran perjanjian nominee

Perjanjian nominee jelas merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum untuk menghindari peraturan yang mengatur bahwa orang asing adalah tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah di Indonesia sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dengan jelas menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta dengan jelas mengatur bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik.

Hal ini kemudian dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian

## Artikel

dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum.<sup>31</sup>

Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal berbunyi, “Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.”

Pasal 33 di atas dengan jelas menyatakan bahwa nominee itu dilarang. Lebih lanjut, dalam ayat (2) Pasal 33 menyebutkan, “Dalam hal penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing membuat perjanjian dan/atau pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan batal demi hukum.”

Hal tersebut di atas dikuatkan kembali dalam Pasal 48 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi, “Saham Perseroan dikeluarkan atas nama pemiliknya.” Dengan kata lain, tidak boleh saham sebuah perseroan dikeluarkan atas nama “wakil” dari si pemilik saham, tetapi atas nama si pemiliknya langsung”.

Nominee kerap kali dilapisi dengan berbagai perjanjian untuk “mengamankan” nama Warga Negara Asing dan pihak Warga Negara Indonesia yang namanya digunakan sebagai orang yang secara hukum “memiliki” saham-saham atau tanah/property tersebut menandatangani surat pernyataan pengakuan bahwa saham-saham ataupun tanah/property tersebut bukanlah miliknya, dan namanya hanya “dipinjam”. Dengan demikian perjanjian tersebut tidaklah sah secara hukum sesuai dengan pernyataan pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu” menjadi “Nota kosong” karena semuanya dibuat berdasarkan kepura-puraan semata. Maria Sw. Sumardjono dalam bukunya Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, mengatakan bahwa “Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi Penyelundupan Hukum”.<sup>32</sup>

Bahwa adanya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Notaris dengan tujuan untuk mengamankan aset-aset yang menjadi objek Nominee tersebut pada hakekatnya adalah dilatarbelakangi dengan itikad yang tidak baik sehingga dapat dikatakan Perjanjian yang dibuat oleh Notaris tersebut justru telah mencederai wibawa dari profesi Notaris itu sendiri dan tentu saja sangat bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

Bahwa Perjanjian yang dibuat-buat (*proforma*) tersebut tentu merupakan perjanjian palsu sehingga tidak mempunyai kekuatan yang mengikat sebagaimana ketentuan pada Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian dengan sebab atau isi yang palsu adalah tidak mengikat secara hukum” sehingga pembebanan suatu objek dengan HT didasarkan atas hutang piutang yang fiktif adalah cacat hukum.

<sup>31</sup> “Perkara Pinjam Nama (Nominee) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing Di Indonesia | Pengacara Di Bali - Advokat Di Bali I Made Adi Seraya, S.H., M.H., C.L.A.,” accessed 05/08/21 <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>.

<sup>32</sup> Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan*, hlm. 16.

## Artikel

Perwujudan Nominee ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (Nominee) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakekatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai Nominee merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).<sup>33</sup>

Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian Nominee adalah dibuat atas dasar itikad tidak baik, yang dikualifikasikan perjanjian simulasi (simulasi absolute) dan merupakan sebagai bentuk penyelundupan hukum dimana secara substantif ketentuan-ketentuan dalam Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria tersebut tidak dapat disimpangi.<sup>34</sup>

Sebagaimana pendapat Mariam Badruzaman menyebutkan bahwa merujuk pada ketentuan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ayat (1) dapat dikatakan bahwa asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini memberi petunjuk bahwa perjanjian dipengaruhi oleh asas konsensualisme.

Bahwa dalam Pasal 1320 pasal (4) dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dengan jelas menyebutkan bahwa para pihak tidak bebas untuk mengadakan perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Konsekuensi hukum bila perjanjian dibuat bertentangan dengan kausa tersebut adalah dapat menjadi penyebab perjanjian bersangkutan tidak sah.<sup>35</sup>

Sebab atau kausa diartikan sebagai isi dari perjanjian, mengenai isi dari perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan undang-undang dalam kaitan penguasaan tanah oleh orang asing semestinya ditafsirkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria, sedangkan bahasa langsung ataupun tidak langsung dalam Undang-Undang Pokok Agraria dapat merujuk kepada kebiasaan pada perjanjian Nominee terkait penguasaan asset yang tidak wajar oleh Orang Asing misalnya sewa menyewa sampai dengan 100 tahun bahkan lebih.

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Perjanjian nominee harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian nominee yang digunakan oleh warga negara asing harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Cakap untuk membuat suatu perjanjian; Mengenai suatu hal tertentu; dan Sesuatu sebab yang halal. Terkait dengan hal ini maka, perjanjian nominee tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria. Sehingga menyebabkan perjanjian nominee menjadi tidak sah/absah dan tidak memiliki

<sup>33</sup> Sumardjono, hlm. 18.

<sup>34</sup> Sumardjono, hlm. 17.

<sup>35</sup> Sumardjono, hlm. 43.

## Artikel

kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya. Di dalam perjanjian nominee syarat objektif suatu sebab yang halal tidak dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Artinya dari semula suatu perjanjian dan/atau suatu perikatan dianggap tidak pernah dilahirkan/ tidak pernah ada. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula karena tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Adapun juga kesimpulan lain dari penelitian ini, yaitu:

1. Tidak adanya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian pinjam nama ini dan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) karena perjanjian ini masuk kedalam perjanjian khusus (perjanjian inominat) selama tidak bertentangan dengan ketentuan tentang sahnya perjanjian dan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria mengenai hak milik atas tanah. Serta perjanjian yang dilakukan oleh para pihak ini selama tidak bertentangan dengan Undang-Undang yang ada perjanjian tersebut bisa berjalan lancar, jika wanprestasi yang merugikan salah satu pihak dan perjanjian yang dibuat bertentangan dengan Undang-Undang maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau penyelundupan hukum.
2. Kewenangan notaris membuat akta otentik merupakan perbuatan hukum dan dipertanggungjawabkan pula secara hukum. Jabatan atau profesi notaris dalam pembuatan akta otentik merupakan jabatan yang mulia yang harus dipertanggungjawabkan baik secara hukum maupun secara etika profesi. Kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing dengan berdasarkan pada akta pinjam nama, merupakan perbuatan yang dilarang atau bertentangan dengan hukum. Pelanggaran terhadap pasal-pasal yang dimaksud dalam Pasal 84 UUJN tersebut, merupakan pelanggaran terhadap syarat-syarat formil pembuatan akta otentik.

### DAFTAR PUSTAKA

#### A. Buku

Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary, ST*. West Group, 1999.

Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Penerbit Alumni, 2005.

Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 1998.

Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, n.d.

Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet XXIX*. Jakarta: PT. Intermasa, 2001.

Subekti, and Tjitrosudibio. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Jakarta: PT Pradnya Paramita, 2001.

Sumardjono, Maria S. *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006.

#### B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## Artikel

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas

Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

### C. Sumber Lain

Muhtarom, Muhammad. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak." Purba, Natalia Christine. "Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)." PhD Thesis, Doctoral dissertation, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006.

Sancaya, I. Wayan Werasmana. "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3 (2013): 44083.

Sancaya, I Wayan Werasmana. "KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN NOMINEE DALAM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH." *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 2, no. 3 (November 26, 2013). <https://doi.org/10.24843/JMHU.2013.v02.i03.p10>.

*Jurnal Suhuf* 26, no. 1 (2014): 48–56.

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): 27–36.

Libera. "Kontrak Lisan & Tidak Dibuat Secara Tertulis, Apakah Tetap Legal?" Accessed February 23, 2021. <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>.

"10 Cara Hapusnya Perikatan Menurut Hukum - Konsultan Hukum Professional." Accessed September 28, 2021. <https://konsultanhukum.web.id/10-cara-hapusnya-perjanjian-menurut-hukum/>.

"Libera." Accessed September 28, 2021. <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>.

"MOCHAMAD FAHRUROJI-FSH.Pdf." Accessed September 28, 2021. <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/30433/1/MOCHAMAD%20FAHRUROJI-FSH.pdf>.

"Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata | Hetharie | SASI." Accessed February 23, 2021. <https://fhukum.unpatti.ac.id/jurnal/sasi/article/view/147>.

"Perkara Pinjam Nama (Nominee) Dalam Kepemilikan Tanah/Properti Oleh Orang Asing Di Indonesia | Pengacara Di Bali - Advokat Di Bali I Made Adi Seraya, S.H., M.H., C.L.A." Accessed September 28, 2021. <https://www.baliadvocate.com/artikel/perkara-pinjam-nama-nominee-dalam-kepemilikan-tanahproperti-oleh-orang-asing-di-indonesia/>.

*Artikel*

---

Widjaja, Gunawan. "Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru Dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik." *Dalam Jurnal Hukum Dan Pasar Modal 3* (2008).

"View of KEKUATAN MENGIKAT PERJANJIAN NOMINEE DALAM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH." Accessed February 23, 2021. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/jmhu/article/view/7364/5612>.