



**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps)**

*The Legal Consequences of the Nominee Agreement in the Sale and Purchase  
of Land Owned by Foreigners in Indonesia ( The Verdict number :  
82/Pdt.G/2013/Pn.Dps )*

Oleh:

**DEWI MASITHOH**  
**NIM : 150710101220**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**SKRIPSI**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)**

*The Legal Consequences of the Nominee Agreement in the Sale and Purchase  
of Land Owned by Foreigners in Indonesia ( The Verdict number :  
82/Pdt.G/2013/Pn.Dps )*

Oleh:

**DEWI MASITHOH**  
**NIM : 150710101220**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2019**

**MOTTO**

Sesungguhnya Bersama Kesulitan Ada Kemudahan. Maka Apabila Engkau Telah Selesai (Dari Sesuatu Urusan), Tetaplah Bekerja Keras (Untuk Urusan Yang Lain). Dan Hanya Kepada Tuhanmulah Engkau Berharap.<sup>1</sup>



---

<sup>1</sup> QS. Al-Insyirah, 6-8

### PERSEMBAHAN

Dengan mengucap puji syukur atas rahmad Allah S.W.T., penulis persembahkan skripsi ini kepada:

1. Kedua orang tua yang saya hormati bapak Muradi dan ibu Syari'ah, Nenek saya Juariyah serta saudara saya Mifta dan kakak ipar saya Syaiful dan kedua adik saya Ismil, Irda yang telah menjadi motivator terbaik. Terimakasih atas cinta dan ketulusan Do'a yg tiada henti, kerja keras, kasih sayang, dan kesabaran bapak dan ibu tercinta tidak tergantikan dengan apapun;
2. Seluruh guru Sekolah Dasar (SDN 2 Kradenan), Madrasah Tsanawiyah Negeri 7 Banyuwangi , Sekolah Menengah Atas (SMA Negeri 1 Purwoharjo), hingga Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah tulus membimbing, mengajarkan, dan membekali ilmu pengetahuan dengan penuh kesabaran dan keikhlasan yang tak kenal lelah;
3. Almamater Universitas Jember yang selalu kucintai dan kubanggakan.

**PERSYARATAN GELAR**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)**

*The Legal Consequences of the Nominee Agreement in the Sale and Purchase  
of Land Owned by Foreigners In Indonesia  
( The Verdict Number : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps )*

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat  
untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
dan memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh:

**DEWI MASITHOH**  
**NIM 150710101220**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

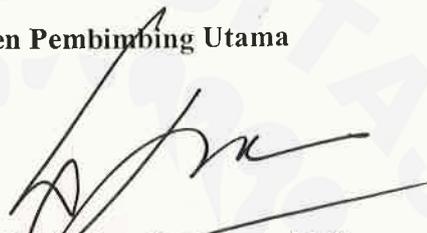
**2019**

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI  
TANGGAL 01 JULI 2019

Oleh:

Dosen Pembimbing Utama



Prof. Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si.  
NIP. 195701051986031002

Dosen Pembimbing Anggota



Nanang Suparto, S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUAL BELI  
TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)**

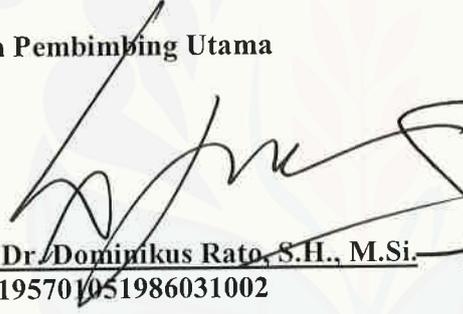
*The Legal Consequences Of The Nominee Agreement in the Sale and Purchase  
of Land Owned by Foreigners In Indonesia  
( The Verdict Number : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps )*

Oleh:

**DEWI MASITHOH**  
NIM. 150710101220

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota

  
**Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.**  
NIP. 195701051986031002

  
**Nanang Suparto, S.H., M.H.**  
NIP. 195711211984031001

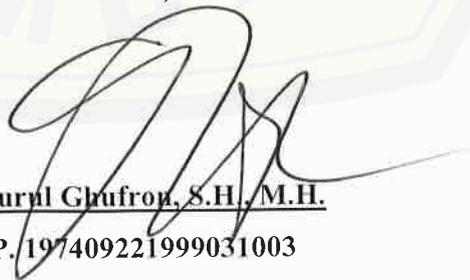
Mengesahkan

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

  
**Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.**  
NIP. 197409221999031003

**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 10

Bulan : Juli

Tahun : 2019

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

**Panitia Penguji :**

**Ketua,**

**Sekretaris,**



I Wayan Yasa, S.H., M.H  
NIP. 196010061989021001



Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H  
NIP. 198210192006042001

**Dosen Anggota Penguji :**

Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.  
NIP. 195701051986031002



Nanang Suparto, S.H., M.H.  
NIP. 195711211984031001



**PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dewi Masithoh

Nim : 150710101220

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah dengan judul : **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUÁL BELI TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)”** adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sikap sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik apabila ternyata dikemudian pernyataan ini tidak benar.

Jember, 10 Juli 2019

Yang menyatakan,

  
**DEWI MASITHOH**  
**NIM.150710101220**

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah S.W.T., yang telah melimpahkan rahmad dan karunia-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul : **AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUAL BELI TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)**, guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, koreksi dukungan, semangat dan do'a dari semua pihak, sehingga pada kesempatan yang baik ini tidak lupa penulis ucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada:

1. Prof. Dr. Dominikus Rato S.H.,M.Si selaku Dosen pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk mendidik, memberikan ilmu, nasehat, pengarahan dan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Nanang Suparto, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota Skripsi yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. I Wayan Yasa, S.H., MH. selaku Ketua Penguji yang telah banyak membantu saya dalam memberikan koreksi serta kritik maupun saran demi kesempurnaan skripsi ini;
4. Pratiwi Puspitho Andini, S.H., M.H. selaku Sekertaris Penguji Ujian yang telah banyak meluangkan waktu dalam mengarahkan, memberikan ilmu dan nasehat serta mendampingi saya hingga terselesaikannya skripsi ini;
5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Dr. Dyah Octorina Susanti, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I. Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II, Serta selaku

Dosen Pembimbing Akademik dan Dr. Aries Hariyanto, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember.

7. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H.,M.H selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember.
8. Dra. Tutik Patmiati M.H Selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak membantu saya mulai dari awal perkuliahan sampai akhir.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember. yang telah memberikan ilmu dan pelajaran hidup yang bermanfaat.
10. Seluruh staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bantuan fasilitas dan layanan selama ini.
11. Teman-teman dan Sahabat M.Mukhlisin, Yolanda Eka Eriyanti, Mitha Fitriani, Diah Ayu Andriana, Alex Prayogo, Aziz, Mieke Noviece Rulendari, Astri Listiya, Laras, Chaca, Erik Kurniawan, beserta teman-teman kekhususan Hukum Keluarga Dan Waris yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih dukungan, ilmu, kebersamaan, kekeluargaan, canda tawa, proses, dan bantuan tiada henti-henti selama ini.
12. Keluarga Besar UKM Marching Band Shimpony Rama Universitas Jember, KKN 64 Kertonegoro beserta teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas dukungan dan motivasinya.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berika kecuali harapan semoga amal kebbaikannya mendapat imbalan dari Tuhan Yang Maha Esa penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya.

Jember, 10 Juli 2019

Penulis

## RINGKASAN

Perjanjian *nominee* adalah suatu perjanjian dengan menggunakan kuasa. Perjanjian yang dimaksud dalam kuasa adalah perjanjian yang menggunakan nama WNI dan pihak WNI menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya. Salah satu contoh kasusnya adalah putusan Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps dengan penggugat Susan Eileen Mather yang merasa dirugikan oleh tergugat I karena tanah yang dibeli penggugat dengan perjanjian *nominee* sebagai dasar melakukan jual beli tanah hak milik, dan tanah tersebut dijual oleh tergugat I dengan harga jual dibawah harga pasar. Rumusan masalah yang sudah dibahas adalah 1. Apakah perjanjian *nominee* sudah sesuai dengan hukum positif indonesia. 2. Apa akibat hukum perjanjian *nominee* yang dipakai sebagai dasar dalam jual beli tanah hak milik, apabila syarat subyektif tidak dipenuhi, 3. Apa Dasar Pertimbangan Hukum ( *Ratiorecidenti* ) Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif (*Legal research*). Pendekatan masalah yang di gunakan adalah pendekatan secara perundang-undangan (*Statue approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual approach*), dengan bahan hukum yang di gunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum nonhukum. Analisa bahan hukum yang digunakan yaitu secara deduktif yaitu analisa yang dimulai dari hal yang bersifat umum dan menuju kepada hal yang bersifat khusus.

Tinjauan pustaka dari skripsi ini yang pertama mengenai pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, macam-macam perjanjian, asas-asas hukum perjanjian. Kedua mengenai pengertian perjanjian *nominee*, dan unsure-unsur perjanjian *nominee*. Ketiga mengenai jual beli, pengertian jual beli, objek jual beli. Keempat mengenai hak-hak atas tanah, pengertian hak-hak atas tanah, macam-macam hak-hak atas tanah.

Hasil penelitian skripsi ini ditemukan bahwa perbuatan tergugat I dan tergugat II merupakan suatu perbuatan melawan hukum karena memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang ada dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Karena penggugat telah dirugikan oleh Tergugat I maka objek sengketa yang telah dijual kepada Tergugat II diminta untuk dilelang dan mengembalikan sertifikat hak milik menjadi atas nama Tergugat I. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III bertanggung jawab dengan membayar biaya perkara sebesar Rp.891.000 (Delapan Ratus Sembilan Puluh Satu Ribu Rupiah).

Kesimpulan yang diperoleh yaitu : *Pertama*, ketidak sesuaian perjanjian *nominee* dengan hukum positif di Indonesia didasarkan pada undang-undang nomor 05 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan pokok agraria. Meskipun didalam undang-undang nomor 05 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan pokok agrarian secara eksplisit tidak mengatur tentang perjanjian nominee tapi didalam pasal 21 menyatakan bahwa warga Negara asing dilarang mempunyai tanah hak milik di indonesia, oleh sebab itu segala jenis jual beli hak milik atas tanah harus mengacu pada undang-undang nomor 05 tahun 1960 tentang ketentuan-ketentuan pokok agraria dan PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 tahun 1997. *Kedua* : Jual Beli

Tanah Hak Milik meskipun dalam pasal 1457 merupakan pengertian jual beli secara umum yang tidak hanya terkait dengan tanah maka dengan diturunkannya Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jual beli hak milik atas tanah harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 dan juga pada PP Pendaftaran Tanah (bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya oleh Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum. Perjanjian *nominee* antara penggugat dan Tergugat I yang dijadikan sebagai dasar dalam jual beli tanah hak milik tersebut batal demi hukum, artinya seluruh akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dianggap tidak pernah ada dan hakim menyatakan seluruh akta-akta tersebut tidak berkekuatan hukum. *Ketiga* erdasarkan pertimbangan hakim hukum pada putusan Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps pada hal ini penulis setuju dengan apa yang di putuskan hakim pengadilan negeri Denpasar. Secara teori fakta kasus *nominee* tersebut dimana hakim dalam putusannya mengabulkan sebagian gugatan penggugat adalah telah tepat, karena hakim dalam perbuatan hukum yang terjadi akan perbuatan hukum yang telah dilakukan penggugat dengan tergugat I berupa adanya bukti perjanjian dibuat di notaris, secara materiil memang telah ada ikatan hukum perjanjian *nominee* antara penggugat dengan tergugat I. Tampak faktanya bahwa tergugat I dengan segala tipu tipu daya muslihatnya memperdayakan niat baik dari penggugat, sehingga berlanjut dapat mengalihkan pada pihak ketiga objek perjanjian dalam *nominee* tersebut.

Saran dari penulisan skripsi ini adalah *pertama*, Diharapkan sebagai Notaris/PPAT untuk menaati setiap Undang-Undang Jabatan Notaris, memberikan saran kepada WNA tersebut untuk tunduk pada aturan yang ada yaitu dengan tetap menggunakan hak pakai atau dengan hak sewa yang telah diatur dalam Undang-Undang No 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria. *kedua*, Hakim harusnya lebih mempertimbangkan suatu perbuatan yang telah melanggar aturan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 dalam pasal 21 tentang warga Negara asing dilarang mempunyai hak milik di Indonesia. Apakah gugatan penggugat dapat diterima atau tidak. *ketiga*, Bagi warga Negara asing harus menaati aturan yang berlaku di Negara lain, karena perjanjian *nominee* bukanlah solusi untuk melakukan suatu penyelundupan hukum, bahkan warga Negara asing bisa dirugikan karena adanya perjanjian tersebut. *Keempat*, bagi pembuat Undang-undang (The Making Institutions), sebaiknya merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan Warga Negara Asing.

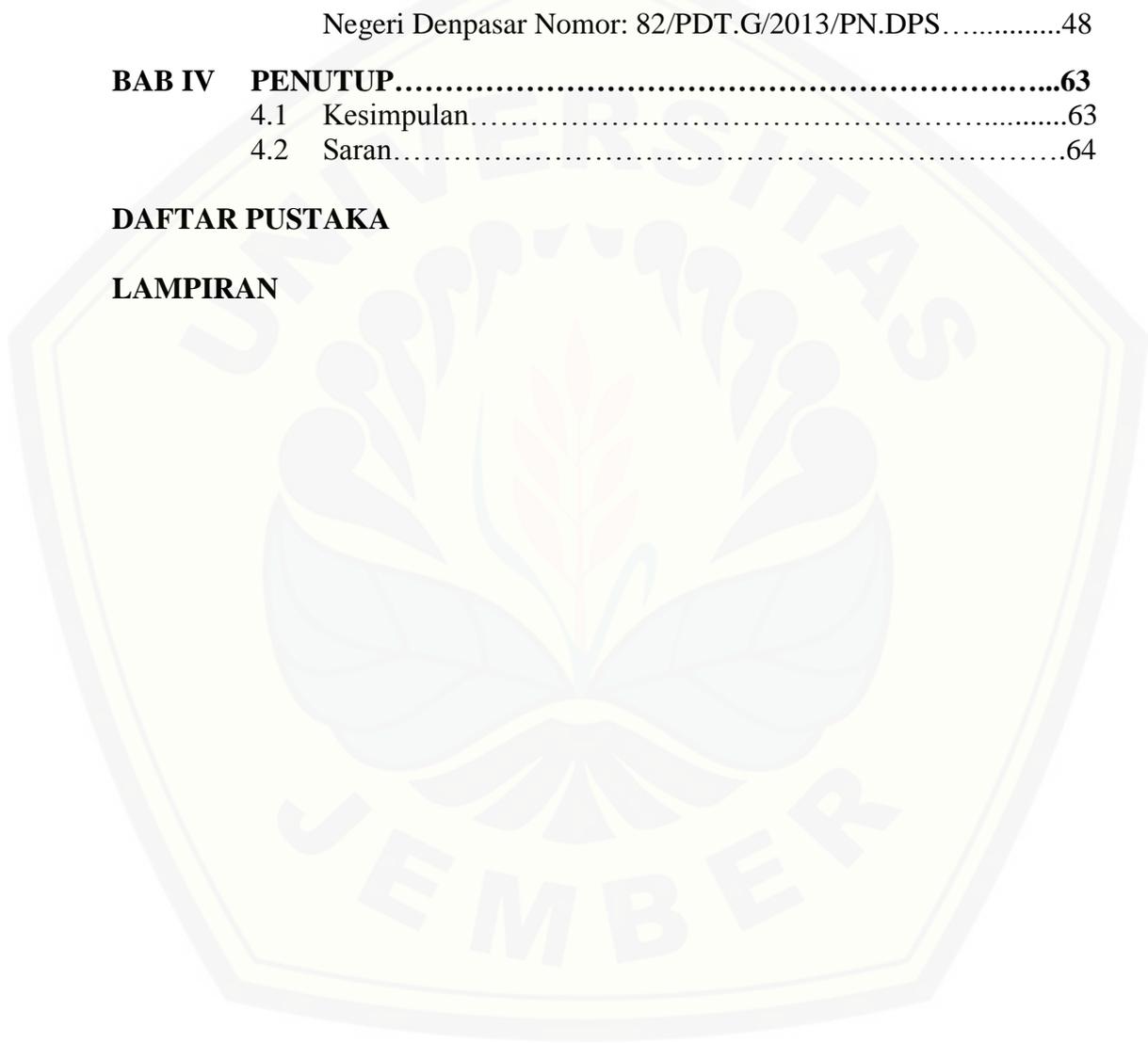
DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan.....	i
Halaman Sampul Dalam.....	ii
Halaman Motto.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Halaman Persyaratan Gelar.....	v
Halaman Persetujuan.....	vi
Halaman Pengesahan.....	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji.....	viii
Halaman Pernyataan.....	ix
Halaman Ucapan Terimakasih.....	x
Halaman Ringkasan.....	xii
Halaman Daftar Isi.....	xiv
Halaman Lampiran.....	xvi
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan Penelitian.....	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	4
1.3.2 Tujuan Khusus.....	4
1.4 Metode Penelitian.....	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah.....	6
1.4.3 Bahan Hukum.....	7
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer.....	7
1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder.....	8
1.4.3.3 Bahan Hukum Non Hukum.....	8
1.5 Analisis Bahan Hukum.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
2.1 Perjanjian.....	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian.....	10
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	12
2.1.3 Macam-Macam Perjanjian.....	15
2.1.4 Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	19
2.2 Perjanjian Nominee.....	22
2.2.1 Pengertian Perjanjian Nominee.....	22
2.2.2 Unsur-Unsur Perjanjian Nominee.....	23
2.3 Jual Beli.....	24
2.3.1 Pengertian Jual Beli.....	24
2.3.2 Objek Jual Beli.....	25
2.4 Hak-Hak Atas Tanah.....	27
2.3.2 Pengertian Hak-Hak Atas Tanah.....	27
2.4.2 Macam-Macam Hak-Hak Atas Tanah.....	28

<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>31</b>
3.1	Apakah Perjanjian Nominee Sudah Sesuai Dengan Hukum Positif Di Indonesia ?.....	31
3.2	Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik, Apabila Syarat Subjektif Tidak Dipenuhi.....	42
3.3	Dasar Putusan Hakim Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS.....	48
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>63</b>
4.1	Kesimpulan.....	63
4.2	Saran.....	64

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**



**DAFTAR LAMPIRAN**

LAMPIRAN 1 : Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor :  
82/Pdt.G/2013/PN.Dps



## BAB I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai Negara kepulauan yang kekayaan alamnya diakui oleh dunia Internasional telah menarik minat banyak warga Negara asing. Warga Negara asing yang masuk ke Indonesia, selain bertujuan wisata juga berupaya menanamkan modal untuk usaha dengan menguasai tanah. Salah satu cara memperoleh tanah dengan melakukan perjanjian jual beli tanah yaitu suatu cara praktis yang dilakukan oleh masyarakat. Adapun yang dimaksud jual beli menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian.

Walaupun pemerintah telah memberikan penguasaan tanah kepada warga Negara asing berupa hak pakai, dan hak sewa, namun dengan berbagai pertimbangan orang asing yang ingin berinvestasi di Indonesia khususnya di Bali tetap berkeinginan memiliki dengan status hak milik, karena hak milik adalah hak turun temurun terkuat dan terpenuh (hak tersebut tidak mudah hapus, mudah dipertahankan, dan memberikan wewenang yang paling luas) yang dapat dipunyai orang atas tanah. Mengenai hak milik atas tanah oleh warga Negara asing jelas dilarang oleh Negara berdasarkan pasal 21 ayat (1) UUPA.<sup>2</sup>

Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing untuk memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh Undang- Undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) UUPA. Mengenai istilah *nominee* dalam praktek penguasaan tanah yang dimaksud dengan *nominee* atau *trustee* adalah perjanjian dengan menggunakan kuasa. Perjanjian yang dimaksud dalam kuasa adalah perjanjian yang menggunakan nama WNI dan pihak WNI menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya.<sup>3</sup>

Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah menjadi penyelundupan hukum. Dilihat sepintas perjanjian *nominee* tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak dalam bentuk pemindahan hak dalam bentuk

---

<sup>2</sup> Maria Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta, 2007, hlm 2

<sup>3</sup> Maria SW. Soemardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan implementasi*, Kompas, Jakarta, hlm 162

jual beli. Apabila isi perjanjian tersebut ditelaah, secara tidak langsung dimaksudkan untuk mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah (yang berupa hak milik) kepada warga negara asing.

Tanggapan atas hal tersebut diatas, Maria SW Sumardjono.<sup>4</sup> Berpendapat bahwa : Dengan jalan menggunakan “kedok” melakukan jual beli atas nama seorang WNI, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Namun disamping itu dilakukan upaya pembuatan perjanjian antara WNI dan WNA tersebut dengan cara pemberian kuasa (sering disebut dengan kuasa mutlak), yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa mutlak (WNI) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (WNA) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah tersebut, yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak (WNI) sehingga pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.

Berdasarkan paparan diatas penulis akan mengkaji dan membahas fakta hukum adanya suatu putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.DPS tentang duduk perkaranya adalah bahwa I Nyoman Sutapa (selanjutnya disebut sebagai tergugat) telah menyarankan Susa Eileen Mather (selanjutnya disebut sebagai penggugat) untuk lebih baik membeli tanah kosong untuk dibangun sebuah vila.

Bahwa kemudian pada tahun 1998 akhirnya Penggugat dengan uang miliknya sendiri membeli sebidang tanah yang terletak di daerah Kerobokan dengan SHM No. 3590/ Kerobokan seluas 1500m<sup>2</sup>. Penggugat adalah warga Negara asing dan tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia, Tergugat I menyarankan pada Penggugat untuk menggunakan namanya saja di dalam Sertifikat dan berkali-kali meyakinkan Penggugat bahwa aset tanah yang dibelinya tersebut akan aman bersama Tergugat I.

Bahwa untuk meyakinkan Penggugat, Tergugat I kemudian di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, menandatangani Pernyataan No. 5 tanggal 3 November 1998 yang menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah dengan SHM No. 3590/ Kerobokan berasal dari Penggugat dan mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan Penggugat

---

<sup>4</sup> Maria. S.W. Sumardjono, *kebijakan pertanahan antara Regulasi dan implementasi*, Buku Kompas: Jakarta, 2007, hlm; 166

Bahwa diatas tanah dengan SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod dengan Surat Ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999 terletak di Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung - Bali dibangunlah sebuah villa yang diberi nama Subaliku Vila (selanjutnya disebut “Objek Sengketa”). Bahwa pada tanggal 14 Mei 2012, atas sepengetahuan Penggugat, Tergugat I mendaftarkan Objek Sengketa di salah satu agen property untuk membantu menjual Objek Sengketa dengan harga Rp. 16.000.000.000,00 (Enam Belas Miliar Rupiah).

Bahwa di dalam Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan Tergugat III kemudian diketahui bahwa Tergugat I telah menjual Objek Sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dari Penggugat mengingat Objek Sengketa dijual oleh Tergugat I senilai Rp. 6.500.000.000,00 (Enam Miliar Rupiah) sangat jauh di bawah harga pasar untuk kategori tanah dan bangunan yang terletak di daerah letak dari Objek Sengketa dan bukan harga tertinggi sebagaimana yang ditentukan dalam Perjanjian Lelang tanggal 21 Oktober 2005.

Pihak penggugat merasa dirugikan baik secara materiil maupun secara imateriil karena harga jual objek sengketa yang tidak sesuai dengan harga pasar, dan pihak tergugat menjual objek sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dari pihak penggugat selaku penyandang dana. Sehingga untuk memperoleh keadilan dan kepastian hukum penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan keadilan. Berdasarkan paparan fakta hukum kasus posisi diatas penulis tertarik untuk menulis tugas akhir berupa skripsi dengan judul : **AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM JUAL BELI TANAH HAK MILIK OLEH ORANG ASING DI INDONESIA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR: 82/Pdt.G/2013/PN.DPS).**

## 1.2 Rumusan Masalah

1. Apakah perjanjian *nominee* sudah sesuai dengan hukum positif di Indonesia ?
2. Apa akibat hukum perjanjian *nominee* yang dipakai sebagai dasar dalam jual beli tanah hak milik?
3. Apa Dasar Pertimbangan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS ?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Agar dalam penulisan skripsi ini dapat diperoleh sasaran yang jelas, tepat dan sesuai dengan yang dikehendaki, maka dapat ditetapkan tujuan penelitian. Adapun tujuan penelitian ini dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus.

### 1.3.1 Tujuan umum

1. Guna memenuhi dan melengkapi salah satu tugas dan syarat yang harus dipenuhi guna meraih gelar sarjana hukum pada fakultas hukum universitas jember.
2. Sebagai salah satu sarana untuk mengembangkan ilmu dan pengetahuan yang telah diperoleh di perkuliahan yang bersifat teoritis dan praktek yang terjadi didalam kehidupan masyarakat.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran dan wawasan yang berguna bagi mahasiswa fakultas hukum dan almamater.

### 1.3.2 Tujuan khusus

Tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui apakah perjanjian *nominee* sudah sesuai dengan hukum positif di indonesia.
2. Untuk mengetahui akibat hukum perjanjian *nominee* yang digunakan sebagai dasar jual beli hak milik atas tanah.
3. Untuk mengetahui dasar pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps

## 1.4 Metode Penelitian

Penyusunan suatu karya ilmiah, tentu tidak dapat terlepas dari sebuah metode penelitian. Adanya metode penelitian ini memungkinkan peneliti untuk memecahkan suatu permasalahan baik secara teoritis maupun empiris sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan rasional. Metode penelitian pada karya ilmiah merupakan aspek epistemologis yang sangat penting dan dapat dikemukakan dalam bab tersendiri secara rinci dan jelas.<sup>5</sup>

Menggunakan metode penelitian dalam penelitian hukum merupakan suatu ciri khas untuk mengungkap sebuah kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga hasil karya ilmiah tersebut dapat mendekati suatu kebenaran yang sesungguhnya. Penelitian hukum dilakukan dalam rangka upaya pengembangan hukum serta menjawab isu-isu hukum baru yang berkembang dalam masyarakat. Tanpa penelitian hukum maka pengembangan hukum tidak akan berjalan maksimal.<sup>6</sup> Didalam skripsi ini terdapat beberapa aspek dalam metode penelitian yang dipergunakan untuk menganalisis isu hukum yang sedang dibahas, yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, dan analisis bahan hukum.

### 1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literature-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan dalam hal tinjauan yuridis Perjanjian Nominee dalam Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Di Indonesia Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS

---

<sup>5</sup> Universitas Jember. 2011. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Edisi Ketiga)*. Cet.3. Jember: Jember University Press. Hlm 21

<sup>6</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm 7.

### 1.4.2 Pendekatan Masalah

Pada suatu penelitian hukum terdapat beberapa macam pendekatan tersebut, penulis mendapat informasi dari berbagai aspek mengenai isu hukum yang diangkat dalam permasalahan untuk kemudian dicari jawabannya, adapun dalam penyusunan skripsi ini, digunakan pendekatan yang meliputi 1 (satu) macam pendekatan yaitu :

1. Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan undang-undang dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktismaupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.<sup>7</sup> Pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) digunakan untuk mengetahui Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik Oleh Orang Asing Di Indoneia Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.DPS
2. Pendekatan konseptual (*Conseptual Approach*), yaitu suatu pendekatan yang digunakan untuk memperoleh kejelasan dan pembenaran ilmiah berdasarkan konsep-konsep hukum yang bersumber dari prinsip-prinsip hukum.<sup>8</sup> Prinsip-prinsip ini dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada. Kedua pendekatan tersebut diatas, digunakan untuk mengkaji akibat hukum perjanjian *nominee* dalam jual beli tanah hak milik oleh orang asing di indonesia studi putusan pengadilan negeri denpasar nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.DPS

---

<sup>7</sup> Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2014 *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta:Sinar Grafika, hlm.110

<sup>8</sup> M Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, 2012, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama Yogyakarta Genta Publishing, hlm 47.

3. Pendekatan Kasus (*case approach*) adalah suatu pendekatan yang mengkaji beberapa kasus untuk referensi bagi suatu isu hukum. Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputuskan sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi focus penelitian.<sup>9</sup> Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*case approach*) karena yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus adalah *ratio decidendi* putusan pengadilan negeri denpasar nomor : 82/Pdt.G/2013/PN.Dps.

### 1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan suatu sarana dari suatu penulisan yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini, meliputi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu :

#### 1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam perbuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, adapun yang termasuk bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji setiap permasalahan dalam skripsi ini adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
2. Undang-Undang No: 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal
4. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997
5. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS Tentang Duduk Perkara Perbuatan Melawan Hukum.

---

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 2005 Jakarta Kencana hlm 93

### 1.4.3.2 Bahan Hukum Skunder

Bahan hukum skunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum tersebut meliputi literature ilmiah, buku-buku, kamus hukum, jurnal hukum, serta komentar-komentar atas putusan peradilan yang bertujuan untuk mempelajari isu pokok permasalahan yang dibahas.<sup>10</sup> Bahan hukum sekunder tersebut merupakan bahan hukum yang melengkapi bahan hukum primer dalam menjawab isu hukum yang ada.

- a. Bahan hukum sekunder yang dijadikan sebagai bahan hukum untuk membantu menjawab isu hukum terkait apakah perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum karena Perjanjian pinjam nama (*nominee*) melanggar salah satu syarat sah perjanjian yaitu suatu sebab yang halal (Melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA). Tentulah harus kepastakaan-kepastakaan yang berhubungan dengan hal tersebut dan yang mampu menjawab apayang menjadi pertanyaan atau permasalahan dalam penulisan skripsi ini.

### 1.4.3.3 Bahan Hukum Non Hukum

Bahan hukum non hukum juga diperlukan dalam mendukung penulisan skripsi ini. Bahan non hukum ini dapat berupa hasil informasi yang didapat dari situs internet maupun artikel.

## 1.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dilakukan setelah bahan hukum terkumpul. Analisis ini digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan-permasalahan yang ada. Langkah-langkah yang dilakukan penulis dalam menyusun kerangka proposal atau skripsi ini, yaitu:<sup>11</sup>

1. Mengidentifikasi fakta hukum yang ada dan mengeliminasi hal-hal yang relevan dengan permasalahan,
2. Mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan,

---

<sup>10</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, hlm : 141.

<sup>11</sup> Peter mahmud marzuki, *op.cit*, hlm. 171

3. Menganalisis masalah yang ada berdasarkan bahan hukum yang telah dikumpulkan,
4. Menyimpulkan pembahasan dalam bentuk argumentasi, dan
5. Mengajukan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun secara konsisten dalam bentuk kesimpulan.

Langkah-langkah tersebut cocok dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan.

Beberapa langkah yang dijelaskan diatas untuk mendapatkan hasil analisa guna menyelesaikan suatu masalah yang terjadi serta memberikan solusi atas masalah tersebut. Akan dapat kesesuaian hubungan antara data satu dengan data lainnya, sehingga penelitian ini bisa menemukan kesimpulan yang tepat, dan kemudian dapat dikaji dalam suatu ringkasan berupa kesimpulan akhir.

## BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Perjanjian

#### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian.<sup>12</sup> Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUH Perdata tersebut sama artinya dengan perjanjian. Adapula yang berpendapat bahwa perjanjian tidak sama dengan persetujuan

Dalam ilmu hukum perdata, ditemukan cukup banyak pendapat para ilmuwan tentang pengertian perjanjian. Menurut Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>13</sup>

Menurut R. Subekti, “Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.<sup>14</sup>

Hubungan antara kedua orang yang melakukan perjanjian mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi. Perikatan adalah suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>15</sup> Janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya disebut dengan istilah perjanjian.

Perwujudan tertulis dari perjanjian, perjanjian adalah salah satu dari dua dasar hukum yang ada selain undang-undang yang dapat menimbulkan perikatan. Perikatan adalah suatu keadaan hukum yang mengikat satu atau lebih subjek hukum dengan kewajiban-kewajiban yang berkaitan satu sama lain.

---

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 97

<sup>13</sup> Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm 2.

<sup>14</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 1

<sup>15</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987), hlm 6.

Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>16</sup>

Pengertian diatas menegaskan tentang hubungan hak dan juga kewajiban bagi orang yang melaksanakan perjanjian. Ketika melakukan suatu perjanjian, ada hak dan kewajiban yang melekat masing-masing pihak yang harus dilaksanakan supaya perjanjian tersebut terlaksana.

Sedangkan dari pengertian R. Subekti perjanjian tersebut berisi janji kepada orang lain untuk melaksanakan suatu, dimana janji itu harus ditepati. Selain dirumuskan oleh para ilmuwan, pengertian perjanjian juga dapat ditemukan dalam peraturan hukum. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia mengartikan bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam Buku III Bab Kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia ditemukan istilah perjanjian yang atau persetujuan (*contract or agreement*) yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, yakni suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>17</sup>

Jika diperhatikan dengan seksama rumusan yang diberikan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ternyata menegaskan kembali bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.<sup>18</sup> Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya;

perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>19</sup> Kewajiban yang

---

<sup>16</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 2

<sup>17</sup> Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal 2. Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008.), hlm 328

<sup>18</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan Ke-6(Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm 92.

<sup>19</sup> Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014), hlm 91

dibebankan pada debitor dalam perjanjian, memberikan hak pada pihak kreditor dalam perjanjian untuk menuntut pelaksanaan prestasi dalam perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut.

Perjanjian adalah suatu peristiwa seseorang berjanji untuk mengikat diri kepada orang lain, perjanjian tersebut berisikan janji-janji yang sebelumnya telah disetujui, yaitu berupa hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan. Jika dibuat secara tertulis, perjanjian itu akan lebih berfungsi untuk menjamin kepastian hukum.<sup>20</sup>

Berdasarkan beberapa definisi perjanjian tersebut di atas bahwa suatu perjanjian dapat menjadi suatu perbuatan hukum jika ada kata sepakat dari kedua belah pihak. Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah nya perjanjian jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

### 2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sah nya perjanjian dapat dikaji berdasarkan hukum perjanjian yang terdapat di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Hukum Eropa Kontinental, syarat sah nya perjanjian diatur dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu;

- a. Kesepakatan antara kedua belah pihak.

Syarat pertama dari sah nya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah “persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.” Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Pernyataan secara diam-diam sering terjadi di dalam kehidupan sehari-hari kita. Sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat / diketahui orang lain. Ada lima cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak, yaitu dengan :<sup>21</sup>

1. Bahasa yang sempurna dan tertulis
2. Bahasa yang sempurna secara lisan

---

<sup>20</sup> Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian sengketa dari Prespektif sekretaris*, hlm 12

<sup>21</sup> Salim, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), cet 5, hlm 33

3. Bahasa yang tidak sempurna asal dapat diterima oleh pihak lawan. Kenyataannya seringkali seseorang menyampaikan dengan bahasa yang tidak sempurna tetapi dimengerti oleh pihak lawannya.
4. Bahasa isyarat awal asal dapat diterima lawannya.
5. Diam dan membisu, tetapi asal dipahami atau diterima oleh pihak lawan.<sup>22</sup>

Cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa yang sempurna secara lisan dan tertulis. Tujuan pembuatan perjanjian secara tertulis adalah agar memberikan kepastian hukum bagi para pihak dan sebagai alat bukti yang sempurna, dikala timbul sengketa dikemudian hari. Dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka kedua belah pihak mempunyai kebebasan kehendak. Masing-masing pihak tidak mendapat tekanan atau paksaan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.<sup>23</sup>

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang. Orang yang cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum adalah :

1. Anak dibawah umur, dalam hal ini anak-anak dianggap tidak cakap untuk melakukan perjanjian.
2. Orang yang ditaruh di bawah pengampuan
3. Istri, tercantum dalam pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akan tetapi dalam perkembangannya istri

---

<sup>22</sup> R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hal. 49

<sup>23</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1996, hal. 23-24.

dapat melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo. SEMA No. 3 Tahun 1963.<sup>24</sup>

- c. Susuatu hal tertentu, yang dalam hal ini untuk menerima tenaga kerja dan mempekerjakan tenaga kerja.

Objek perjanjian adalah prestasi atau pokok perjanjian. Prestasi adalah apa yang telah menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri atas :

1. Memberikan sesuatu,
2. Berbuat sesuatu,
3. Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)).

- d. Suatu sebab yang halal

Causa atau sebab adalah suatu hal yang menyebabkan/mendorong orang untuk membuat perjanjian. Menurut KUHPerdato Pasal 1335 disebutkan bahwa "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Tapi dalam Pasal 1336 KUH Perdata disebutkan "jika tidak dinyatakan suatu sebab, tetapi ada sebab yang halal, ataupun jika ada suatu sebab lain, dari pada yang dinyatakan, perjanjinya namun demikian adalah sah".<sup>25</sup> Sebab yang halal menurut Pasal 1337 KUHPerdato adalah sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang, tidak berlawanan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) tidak menjelaskan pengertian *orzaak (causa yang halal)*. Didalam pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ( KUHPerdato ) disebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian yang dilakukan itu merupakan yang diperbolehkan menurut undang-undang.

---

<sup>24</sup> Salim H.S dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar grafika, 2007), Hal. 124.

<sup>25</sup> Sri Soedewi Masjchon, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum JAMINAN dan Jaminan Perorangan*, Liberty, (Yogyakarta, 1980), hal. 319

Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa semula perjanjian itu dianggap tidak ada.<sup>26</sup>

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Syarat yang kedua terakhir dinamakan syarat objektif karena mengenai objek perjanjian. Selain syarat sah nya perjanjian, perjanjian juga mencakup suatu macam-macam perjanjian .

### 2.1.3 Macam-Macam Perjanjian

Mengenai perjanjian ini diatur dalam Buku III KUHPerdara, peraturan-peraturan yang tercantum dalam KUHPerdara 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 :<sup>27</sup>

- a. Perjanjian menurut sumbernya :
  - 1) Perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga. Misalnya perkawinan.
  - 2) Perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan, adalah perjanjian yang berhubungan dengan peralihan hukum benda.
  - 3) *Obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban.
  - 4) Perjanjian yang bersumber dari hukum acara dan hukum publik
- b. Perjanjian menurut hak dan kewajiban para pihak, dibedakan menjadi:
  - 1) 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

---

<sup>26</sup> R. M. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1978, hal. 10

<sup>27</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hal. 35

- penjual mempunyai kewajiban pokok untuk menyerahkan barangnya sedangkan pembeli membayar harga jual belinya.<sup>28</sup>
- 2) 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.
- c. Perjanjian menurut keuntungan salah satu pihak, dan adanya prestasi pada pihak yang lain, dibedakan menjadi :<sup>29</sup>
- 1) perjanjian Cuma-cuma, adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan pada satu pihak. Contohnya perjanjian hibah.
  - 2) 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.
- d. Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi :
- 1) Perjanjian bernama (nominaat) adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain sebagainya.
  - 2) Perjanjian tidak bernama (innominaat) adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Salah satu contoh perjanjian tidak bernama (innominaat) adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama.
- e. Perjanjian menurut bentuknya ada 2 macam, yaitu perjanjian lisan atau tidak tertulis dan perjanjian tertulis. Macam-macam perjanjian lisan antara lain :<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Sri Sofwan Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Op. Cit., hal. 1.

<sup>29</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti Bandung, 1993, hal. 129

<sup>30</sup> Salim H.S. *Op.Cit.* hlm 19

- 1) Perjanjian consensual adalah perjanjian dimana ada kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup, untuk timbulnya perjanjian yang bersangkutan.
- 2) 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 (KUHPerdata), 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 dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak

yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.<sup>31</sup>

Pasal 1875 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 di anggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak 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.

- f. Perjanjian-perjanjian yang istimewa sifatnya, yang termasuk dalam perjanjian ini, menurut Miriam Darus Badruzaman, antara lain :<sup>32</sup>
- 1) 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).
  - 2) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian, apakah yang berlaku di antara mereka.
  - 3) Perjanjian untung-untungan, misalnya perjanjian asuransi Pasal 1774 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm 95.

<sup>32</sup> Miriam Darus Badruzaman. *Op.Cit*, hlm 93.

- 4) Perjanjian publik, adalah perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa (pemerintah), misalnya perjanjian ikatan dinas.
- g. Perjanjian menurut sifatnya dibedakan menjadi :<sup>33</sup>
- 1) Perjanjian pokok adalah perjanjian utama.
  - 2) 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 KUH Perdata, sub bab II tentang perikatan yang lahir karena perjanjian atau undang-undang peraturan-peraturan yang tercantum dalam KUHPerdata 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.

#### **2.1.4 Asas-Asas Hukum Perjanjian**

Dalam menyusun suatu perjanjian, baik perjanjian itu bersifat bilateral dan multilateral maupun perjanjian dalam lingkup nasional, regional, dan internasional, harus didasari pada prinsip hukum dan klausul tertentu. Hukum Perdata dikenal beberapa prinsip dasar yang harus diterapkan dalam penyusunan perjanjian sehingga akan terhindar dari unsur-unsur yang dapat merugikan para pihak pembuat suatu perjanjian yang mereka sepakati. Prinsip dan klausul perjanjian dimaksud adalah sebagai berikut :

a. Asas Kebebasan Berperjanjian

Asas kebebasan berperjanjian dapat dianalisis dari ketentuan Pasal1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang berbunyi:

---

<sup>33</sup> Salim H.S, *Op.Cit*, hlm, 20.

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>34</sup> Asas kebebasan berperjanjian adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk :

1. Membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian
  2. Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
  3. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
  4. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.
- b. Asas Konsensualitas

Suatu perjanjian timbul apabila ada *consensus* atau persesuaian kehendak antara para pihak. Sebelum tercapainya kata sepakat, perjanjian tidak mengikat. *Consensus* tersebut tidak perlu ditaati apabila salah satu pihak menggunakan *paksaan, penipuan* ataupun terdapat *kekeliruan* akan objek perjanjian.<sup>35</sup>

Kata konsensualisme berasal dari kata latin *consensus* yang berarti sepakat. Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah ada sejak awal tercapainya *consensus*. Kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.<sup>36</sup> Asas konsensualisme dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dinyatakan bahwa: salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan kesesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak, ini mengandung makna, suatu perjanjian dianggap sudah terjadi pada saat salah satu pihak

---

<sup>34</sup> Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika 2018, cet 5), hlm 9

<sup>35</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 5

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm 15

menyatakan sepakat (menyepakati) pokok perjanjian yang dinyatakan oleh pihak lainnya pernyataan tersebutlah dijadikan dasar kesepakatan (pernyataan kehendak dari kedua belah pihak).<sup>37</sup>

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dinyatakan pada Pasal 1338 ayat (1) yang dinyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

*Asas pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. 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 pada Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang dinyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>38</sup>

d. *Asas Itikad Baik*

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3). Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perunding-perundingan atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khususnya yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak

---

<sup>37</sup> Salim H.S (2), *Perkembangan hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*, ( Jakarta, Sinar Grafika, 2014, hlm 10

<sup>38</sup> Salim H.S, *Op.Cit* hlm 33.

lawan sebelum menandatangani perjanjian atau masing-masing harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup perjanjian yang berkaitan dengan iktikad baik.<sup>39</sup>

Ada dua asas makna iktikad baik, pertama, dalam kaitannya dengan pelaksanaan perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Kaitan ini iktikad baik atau *bonafides* diartikan perilaku yang patut dan layak antara dua belah pihak (*redelijkheid en billikheid*). Pengujian apakah suatu tingkah laku itu patut dan adil didasarkan pada norma-norma objektif yang tertulis. Kedua iktikad baik juga diartikan sebagai keadaan tidak mengetahui adanya cacat, seperti pembayaran dengan iktikad baik sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1386 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Asas iktikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Rumusan iktikad baik adalah bahwa suatu perjanjian yang dibuat hendaknya dari sejak perjanjian ditutup, perjanjian tersebut sama sekali tidak dimaksudkan untuk merugikan kepentingan debitur maupun kreditor, maupun pihak lain atau pihak ketiga lainnya di luar perjanjian.<sup>40</sup>

Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada tahap perjanjian, sehingga kepentingan pihak yang satu dapat diperhatikan oleh pihak lain.

## **2.2 Perjanjian Nominee**

### **2.2.1 Pengertian Perjanjian Nominee**

Perjanjian nominee, perjanjian ini masuk dalam perjanjian tidak bernama atau perjanjian inominat, karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sehingga belum dikenal dalam Kitab Undang-Undang

---

<sup>39</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm 5

<sup>40</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, (1) *Seri Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian)*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, hlm 80.

Hukum Perdata. Dalam praktik sehari-hari perjanjian inominat ini dikenal 3 (tiga) bentuk kontrak yaitu :

1. Kontrak baku
2. Kontrak bebas
3. Kontrak tertulis dan tidak tertulis

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian pinjam nama. Perjanjian *nominee* dibuat antara seorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah, perjanjian ini dibuat dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai tanah secara hak milik dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai tanah hak milik secara *de facto* (keadaan yang sebenarnya), namun secara *de jure* (menurut hukum/hak yang sah) tanah hak milik tersebut diatas namakan warga negara indonesia. Kata lain, warga negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing (*nominee*).<sup>41</sup>

Perjanjian *nominee* masuk kategori dalam perjanjian inominat (perjanjian tidak bernama). Sehingga dalam perjanjian inominat suatu perjanjian tersebut tidak berkekuatan hukum ketika melanggar syarat sahnya suatu perjanjian. Persamaan perjanjian *nominee* dan inominat yaitu sama-sama berlandaskan asas kebebasan berkontrak sehingga siapa saja bisa melakukan suatu perjanjian, sama-sama tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perbedaan perjanjian *nominee* dan perjanjian inominat yaitu Perjanjian inominat tidak melanggar peraturan perundang-undangan, perjanjian *nominee* melanggar peraturan perundang-undangan karena didalamnya mengandung unsure itikad tidak baik dan melanggar syarat sahnya perjanjian.

### 2.2.2 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

---

<sup>41</sup> Maria S.W. Soemardjono, *Penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee*, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaries Indonesia (INI), Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar, 2012, hlm 2

nominee. Secara implisit, perjanjian *nominee* memiliki unsur-unsur sebagai berikut :<sup>42</sup>

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

Dianutnya sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur mengenai perjanjian untuk pihak ketiga yang sekilas memiliki pola yang sama dengan konsep *nominee*, menyebabkan semakin mudah untuk diterima dan dipraktikkannya konsep *nominee*, dalam hukum kebendaan dan kekayaan di Indonesia.

## 2.3 Jual Beli

### 2.3.1 Pengertian Jual Beli

Di Indonesia dengan mendasarkan diri pada pasal 1457 Burgerlijk Wetboek yang terjemahannya dengan istilah Kitab Undang-Undang hukum perdata selanjutnya disebut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama

*(koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren e andere om daar voor den bedongen prijs te betalen)*. Art 7.1.1. NBW menyatakan *koop is overeenkomst*

---

<sup>42</sup> Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Inominat Dalam Bentuk Nominee Agreement*, ( *Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing*). Depok, Fakultas Hukum, UI, hlm 45

*waarbij de eene zich verbindt een zaak te geven en ander om daarvoor een prijs in gled betelen.*<sup>43</sup>

Menyatakan bahwa :

Jual beli adalah suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga disepakati bersama dalam bentuk uang.

Menurut Hartono Soerjopratiknjo,

perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan species dari genus perjanjian tukar menukar dimana salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) istilah “harga” memiliki makna netral, tetapi dari substansi pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada jumlah alat pembayaran sah.<sup>44</sup> Unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut :

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Ada barang yang ditransaksikan,
- c. Ada harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Melakukan suatu transaksi jual beli maka harus ada yang namanya objek jual beli, objek jual beli dapat meliputi benda atau segala sesuatu yang bernilai, berikut merupakan pengertian dari objek jual beli.

### 2.3.2 Objek Jual Beli

Benda yang dapat menjadi objek jual beli, benda atau (*zaak*) yang menjadi objek jual beli tersebut adalah segala sesuatu yang dapat dijadikan hak milik. M.Yahya Harahap menyebutkan bahwa : yang dapat menjadi objek jual beli adalah segala sesuatu yang bernilai harta kekayaan (*vermogen*).<sup>45</sup>

Demikian benda tersebut dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Benda tidak berwujud tersebut berupa hak (*rechts* atau *rights*),

---

<sup>43</sup> R.H.C.Jongeneed, “koop”, dalam C.J. van Zebben e.a., *Compendium Bijzondere Overeenkomsten* (Deventer: Kluwer,1998), hlm 8.

<sup>44</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka perjanjian jual beli*, (Yogyakarta: Seksi Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada;,1982), hlm 1

<sup>45</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986), hlm 182

seperti piutang, hak kekayaan intelektual (seperti hak cipta, merek, dan paten). Berkaitan dengan benda dapat menjadi objek jual beli ini, pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) menyatakan bahwa hanya barang-barang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi pokok perjanjian.

Benda yang diperjual belikan sudah ada pada saat dilakukannya transaksi jual beli maupun benda yang akan ada kemudian hari. Contoh transaksi terhadap benda atau yang akan ada adalah jual beli ijon. Ngijon berasal dari kata dasar hijau yaitu jual beli hasil tanaman yang masih hijau atau masih muda dan masih membutuhkan waktu lama untuk dipanen. Perhutangan ngijon sebaiknya sudah waktunya dievaluasi, sebab didalamnya terdapat sifat dan sikap eksploitasi dari si pemilik uang kepada si pemilik tanaman (petani). Diperlakukan seolah-olah menolong, namun dibaliknya pertolongan itu ada yang dihisap (eksploitasi), sekalipun ada kesepakatan.<sup>46</sup>

Akan tetapi, belum tentu ada kesepakatan, sebab disisi lain yang tidak terungkap (tidak sepaham), karena butuh dan terpaksa melepas haknya dengan harga yang sangat rendah (murah). Sedangkan si pemilik uang memperoleh keuntungan (yang diprakirakannya) yang berlimpah. Si pemilik modal (uang) memperoleh keuntungan dari keterpaksaan petani. Secara hukum, tidak ada yang salah, sebab telah disetujui, namun secara moral (hati nurani) dan kepatutan (pandangan umum) perlu dipikirkan lagi.

Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1334 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) yang menyatakan bahwa benda-benda yang akan ada dikemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Benda yang dapat diperjualbelikan tersebut juga mencakup barang sudah ada pada saat perjanjian jual beli diadakan maupun benda yang akan ada kemudian.<sup>47</sup>

Barang yang menjadi objek jual beli itu diketahui atau dapat diketahui oleh penjual dan pembeli. Jual beli terhadap objek yang tidak diketahui adalah tidak sah. Jika perjanjian jual beli diadakan setelah sebelumnya melihat objek

---

<sup>46</sup> Dominikus Rato, *Hukum Adat Tentang Tanah dan Perhutangan*, Laksbang Pressindo, hlm 97

<sup>47</sup> Richard Stone, *Op.Cit*, hlm.376

barang yang diperjualbelikan, perjanjian jual beli sah jika objek barang diperjualbelikan sudah ada pada waktu perjanjian jual beli diadakan.

Objek dalam jual beli adalah semua benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik menurut tumpukan, berat, ukuran, dan timbangannya. Sedangkan yang tidak diperkenankan untuk diperjualbelikan adalah :<sup>48</sup>

- a. Benda atau barang orang lain.
- b. Barang yang tidak diperkenankan oleh undang-undang seperti obat terlarang.
- c. Bertentangan dengan ketertiban, dan kesusilaan yang baik seperti jual beli dengan itikad tidak baik (menipu).

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) memakai istilah *zaak* untuk menentukan apa yang dapat menjadi objek jual beli. Menurut pasal 499 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *zaak* adalah barang atau hak yang dapat dimiliki. Hal tersebut berarti bahwa yang dapat dijual dan dibeli tidak hanya barang yang dimiliki, melainkan juga suatu hak atas suatu barang yang bukan hak milik.

## **2.4 Hak-Hak Atas Tanah**

### **2.4.1 Pengertian Hak-Hak Atas Tanah**

Pada Pasal 4 ayat (2) UUPA yang menggambarkan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang lain atau badan hukum.<sup>49</sup>

Dilihat dari segi asal tanahnya, hak atas tanah dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu:

1. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer

Hak atas tanah ini berasal dari tanah Negara. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtanggankan kepada orang lain atau ahli

---

<sup>48</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika), 2003, hlm. 51

<sup>49</sup> Arie Sukante Hatagalung dan Markus Gunawan, 2009, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Ed. 1*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 23.

warisnya.<sup>50</sup> Pada Pasal 16 ayat (1) dalam UUPA, hak atas tanah yang bersifat primer.

## 2. Hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder

Selain hak atas tanah yang bersifat primer, terdapat hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder, yaitu hak-hak atas tanah yang diberikan oleh pemilik tanah dan bersumber secara tidak langsung pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah yang sekunder disebut pula hak baru yang diberikan di atas tanah hak milik dan selalu diperjanjikan antara pemilik tanah dan pemegang hak baru dan akan berlangsung selama jangka waktu tertentu.<sup>51</sup>

Berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah yang bersifat sekunder yang berarti bahwa hak-hak atas tanah yang bersifat sementara. Dikatakan demikian karena hak tersebut dinikmati dalam waktu terbatas dan dimiliki oleh pihak lain dengan kata lain hak ini adalah hak turunan dari hak atas tanah yang bersifat primer. Hak-hak sementara ini sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 16 ayat (1) huruf h ini antara lain: hak gadai atas tanah, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

### 2.4.2 Macam-Macam Hak-Hak Atas Tanah

Hak atas tanah ini berasal dari tanah Negara. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer yaitu hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai secara langsung oleh seseorang atau badan hukum yang mempunyai waktu lama dan dapat dipindahtangankan kepada orang lain atau ahli warisnya.<sup>52</sup> Pasal 16 ayat (1) dalam UUPA, hak atas tanah yang bersifat primer terdapat hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai.

#### a) Hak Milik

---

<sup>50</sup> Supardi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.64.

<sup>51</sup> Arie Sukanti Hutagalung dkk., 2009, *Op.cit*, hlm.29-30

<sup>52</sup> Supardi, 2007, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm.64.

Hak milik merupakan hak atas tanah yang bersifat primer yang paling utama karena hak milik tersebut sebagai hak terkuat dan terpenuh. Diatur pada Pasal 20 ayat (1) dan (2) dalam UUPA yang menyatakan bahwa:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hapusnya hak milik terdapat pada Pasal 27 UUPA yang mengakibatkan hak atas tanah tersebut beralih kepada Negara, yaitu:

- a. Karena pencabutan hak sesuai Pasal 18 UUPA
- b. Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya
- c. Karena ditelantarkan
- d. Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.
- e. Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak milik atas tanah.

**b) Hak Guna Usaha**

Berdasarkan definisi yang diberikan Pasal 28 UUPA, maka dapat diketahui bahwa HGU adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada perusahaan pertanian, perikanan atau perusahaan peternahak untuk melakukan usahanya di Indonesia.

Tanah dengan hak guna usaha berasal dari tanah Negara. Jika tanah hak guna usaha berupa tanah hak, maka tanah hak tersebut harus dilakukan pelepasan atau pembebasan hak oleh pemegang hak dengan diberikannya ganti kerugian oleh pemegang hak guna usaha selanjutnya dan kemudian mengajukan permohonan pemberian hak guna usaha baru kepada Badan Pertanahan Nasional. Jika tanah tersebut berasal dari kawasan hutan, maka tanah tersebut harus dikeluarkan statusnya sebagai kawasan hutan (Pasal 4 PP Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah).

**c) Hak Guna Bangunan**

Hak guna bangunan adalah salah satu hak atas tanah lainnya yang diatur pada Pasal 35 dalam UUPA. Menurut ketentuan Pasal 35 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa: Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai

bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa hak guna bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, sedangkan Pasal 21 PP Nomor 40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah tanah Negara, hak pengelolaan atau tanah hak milik.

**d) Hak Pakai**

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang di kuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang di tentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang undang.

Hak pakai diatur dalam Pasal 41 UUPA, yang pada ayat (1) menyebutkan sebagai berikut: Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini.<sup>53</sup>

Pada Pasal 41 ayat (2) UUPA disebutkan bahwa hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu serta dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun yang ditentukan larangan pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

---

<sup>53</sup> Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm 292

## BAB 4. PENUTUP

### 4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan pada pembahasan diatas dalam kaitannya dengan pokok permasalahan yang ada, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Perjanjian *nominee* tidak sesuai dengan hukum positif di Indonesia karena didasarkan dalam Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria, meskipun secara eksplisit tidak disebutkan terkait perjanjian *nominee* tetapi didalam pasal 21 menyebutkan bahwa orang yang mempunyai kewarganegaraan asing dilarang mempunyai hak milik atas tanah, dan apabila pasal-pasal itu dilanggar menyebabkan adanya suatu pelanggaran hukum. Fakta putusan hakim pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/Pdt.G/2013/Pn.Dps, karena perjanjian *nominee* antara kedua belah pihak yang di buat di hadapan notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya tidak sah dan dianggap tidak pernah ada.
2. Akibat hukum dalam Jual Beli Tanah Hak Milik menjadi batal demi hukum, meskipun dalam pasal 1457 merupakan pengertian jual beli secara umum yang tidak hanya terkait dengan tanah maka dengan diturunkannya Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria jual beli hak milik atas tanah harus mengacu pada Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 dan juga pada PP Pendaftaran Tanah (bahwa pendaftaran tanah yang penyelenggaraanya oleh Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria ditugaskan kepada pemerintah, merupakan sarana dalam memberikan jaminan kepastian hukum. Perjanjian *nominee* antara penggugat dan Tergugat I yang dijadikan sebagai dasar dalam jual beli tanah hak milik tersebut batal demi hukum, artinya seluruh akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dianggap tidak pernah ada dan hakim menyatakan seluruh akta-akta tersebut tidak berkekuatan hukum.

3. Dasar pertimbangan hukum hakim pada putusan Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps. Karena didalam membatalkan perjanjian *nominee* antara penggugat dan tergugat majelis hanya berpendapat tidak mempunyai kepastian hukum, sedangkan secara hukum perjanjian *nominee* telah diatur pelarangannya dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan ditegaskan lagi terkait jual beli hak milik atas tanah dalam Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 dalam pasal 21 yaitu warga Negara indonesia dilarang mempunyai hak milik atas tanah, maka perjanjian *nominee* antara Penggugat dan Tergugat I dinyatakan batal karena bertentangan dengan ketentuan pasal 1337 KUHPerdara dan perjanjian jual beli antara tergugat I dan Tergugat II adalah sah. Oleh sebab itu penulis kurang sependapat dengan apa yang di putuskan hakim pengadilan negeri Denpasar.

#### 4.2 Saran

1. Diharapkan sebagai Notaris/PPAT untuk menaati setiap Undang-Undang Jabatan Notaris, memberikan saran kepada WNA tersebut untuk tunduk pada aturan yang ada yaitu dengan tetap menggunakan hak pakai atau dengan hak sewa yang telah diatur dalam Undang-Undang No 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria.
2. Hakim harusnya lebih mempertimbangkan suatu perbuatan yang telah melanggar aturan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 dalam pasal 21 tentang warga Negara asing dilarang mempunyai hak milik di indonesia. Apakah gugatan penggugat dapat diterima atau tidak.
3. Bagi warga Negara asing harus menaati aturan yang berlaku di Negara lain, karena perjanjian *nominee* bukanlah solusi untuk melakukan suatu penyelundupan hukum, bahkan warga Negara asing bisa dirugikan karena adanya perjanjian tersebut.
4. Bagi pembuat Undang-undang (*The Making Institutions*), sebaiknya merumuskan suatu kebijakan hukum yang mendetail mengenai perjanjian yang melibatkan Warga Negara Asing.

## DAFTAR PUSTAKA

### a. Buku

Abdulkhadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2000.

Achmad Ali. *Menguak Tabir Hukum*. Bogor. Ghalia Indonesia, 2008.

Ahmad Miru, *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*. (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), hal 2. Soedharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-8, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008.).

-----, *Hukum Perjanjian dan Perancangan Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008).

Andri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.

Arie Sukante Hatagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan Ed. 1*, Jakarta: Rajawali Pers, 2009.

Bryan A, Garner, *Black's Law Dictionary, Seventh Edition*, West group, St. Paul minn, 1999.

Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004).

Dominikus Rato, *Hukum Adat Tentang Tanah dan Perhutangan*.

Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, cet 6, 2014).

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2011.

Ida Bagus Wyasa Putra et. Al, *Hukum Bisnis Pariwisata*, Revika Aditama: Bandung, 2003, hlm; 85. Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjahmada, 1982).

Ishaq. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*. Cet I. Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

John Salindeho, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Cetakan Pertama. Jakarta: Sinar Grafika, 1994.

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Budiman N.P.D Sinaga, *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian sengketa dari Prespektif sekretaris*.

-----, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1994.

Lilik Mulyadi. *Kompilasi Hukum Pidana Dalam Prespektif Teoritis dan Praktek Peradilan*. Mandar Maju. 2017.

Maria. S.W. Sumardjono, *WNA dan Kepemilikan Hak Milik Terselubung*, Kompas 15 Juni 1994.

-----, *kebijakan pertanahan antara Regulasi dan implementasi*, Buku Kompas: Jakarta, 2007.

-----, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007.

Marheinis Abdulhay, *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembinaan UPN, 2006.

Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III*, PT Alumni, Bandung, 2006.

Moegni Djojodirdj, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha, 1982.

Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari sudut pandang hukum bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.

-----, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010.

M. Yahya Harahap, *segi-segi Hukum Perjanjian* (Bandung: Alumni, 1986).

-----, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika, 2004.

-----, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

M. Hadin Muhjad dan Nunuk Nuswardani, *Penelitian Hukum Indonesia Kontemporer*, Cetakan Pertama Yogyakarta Genta Publishing, 2012.

Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Inominat Dalam Bentuk Nominee Agreement, ( Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)*. Depok, Fakultas Hukum, UI.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenada Media Group, 2006.

Pipin Syarifin, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2009.

R.H.C.Jongeneed, “koop”, dalam C.J. van Zebben e.a., *Compendium Bijzondere Overeenkomsten* (Deventer: Kluwer,1998).

R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: Bina Cipta, 2007.

Salim, *Hukum Perjanjian, Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), cet 5.

-----, *Hukum Perjanjian,Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika 2018, cet 5).

Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika, 2006.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke-4, (Jakarta: Citra Aditya Bhakti, 1987).

-----, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke X, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995

Supardi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika 2007.

Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.

Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, (2006).

-----, *Hukum Perjanjian Internasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, (2006).

Wahyu affandi, *Hakim dan penegakan hukum*.Bandung: Alumni, 1984.

## **b. Peraturan Perundang-undangan**

1. Undang-Undang Nomor: 05 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
3. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal.
4. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah Nomor: 24 Tahun 1997

**c. Internet**

1. <https://media.neliti.com/media/publications/23085-ID-hukum-kontrak-dalam-perspektif-komparatif-menyorot-perjanjian-bernama-dengan-per.pdf>
2. <https://media.neliti.com/media/publications/213115-perjanjian-nominee-dalam-kepemilikan-tan.pdf>

**d. Jurnal**

Andina Damayanti Saputri, 2015, "*Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing*" Jurnal Repertorium, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, Universitas Sebelas Maret.

Gunawan Widjadja, *Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik*, dalam Jurnal Hukum dan Pasar Modal (Volume III Edisi 4, Agustus-Desember 2008).

**e. Lain-lain**

1. Maria S.W. Soemardjono, *Penguasaan tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee*, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaries Indonesia (INI), Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar, 2012.