

ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE DI INDONESIA

Oleh :

Arkam Djauhari

Burhanudin

E-Mail : arkamdjauhari@gmail.com

STIH Painan, Banten.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum perjanjian *nominee* di Indonesia dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan untuk mengevaluasi kesesuaian antara praktik perjanjian *nominee* dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia. Penelitian ini menggunakan data sekunder, termasuk bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, serta undang-undang terkait lainnya, beserta putusan pengadilan yang relevan. Data sekunder berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli juga digunakan untuk mendalami teori dan praktik hukum mengenai perjanjian *nominee*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* di Indonesia berpotensi bertentangan dengan sejumlah regulasi hukum, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan saham, aset, dan tanah. Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan Undang-Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas mengatur transparansi dalam kepemilikan saham, yang bertentangan dengan praktik *nominee* yang berusaha mengaburkan kepemilikan. Selain itu, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 membatasi kepemilikan tanah oleh warga negara asing, yang tidak dapat disalurkan melalui perjanjian *nominee*. Praktik ini juga menimbulkan risiko hukum bagi pihak yang terlibat, termasuk potensi batalnya perjanjian, sanksi administratif atau pidana, serta kerugian finansial yang signifikan. Secara keseluruhan, perjanjian *nominee* dapat merusak sistem hukum, stabilitas ekonomi, dan reputasi hukum di Indonesia.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Hukum Indonesia, Kepemilikan Aset.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian merupakan salah satu elemen penting dalam sistem hukum Indonesia, khususnya dalam bidang hukum perdata. Hukum perjanjian di Indonesia diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan pedoman mengenai cara perjanjian dibuat, syarat sahnya, serta akibat hukum yang ditimbulkan. Salah satu jenis perjanjian yang menarik perhatian dalam praktik bisnis dan hukum adalah perjanjian *nominee*. Perjanjian ini sering digunakan dalam transaksi jual beli properti, investasi, dan berbagai kegiatan bisnis lainnya. Namun, meskipun banyak digunakan, perjanjian *nominee* tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang di Indonesia, yang menjadikannya sebuah area abu-abu dalam hukum perdata (Febriyanti & Hidayat, 2023).

Perjanjian *nominee* pada dasarnya adalah sebuah perjanjian yang dilakukan antara dua pihak, di mana satu pihak bertindak atas nama pihak lain tanpa mengungkapkan identitas pihak yang sebenarnya. Biasanya, dalam perjanjian ini, satu pihak, yang disebut sebagai pihak *nominee*, bertindak sebagai pemilik formal atas suatu hak atau objek tertentu, sementara pihak yang sesungguhnya memiliki kepentingan adalah pihak lain yang tidak terungkap dalam perjanjian tersebut. Dalam prakteknya, perjanjian semacam ini sering digunakan untuk tujuan tertentu, seperti untuk menghindari pembatasan atau peraturan yang ada, atau untuk menjaga kerahasiaan dalam transaksi (Wahyono *et al.*, 2023).

Di Indonesia, praktik perjanjian *nominee* sering kali ditemukan dalam transaksi properti dan investasi asing. Salah satu contoh yang umum adalah penggunaan perjanjian *nominee* dalam pembelian properti oleh warga negara asing di Indonesia. Pasalnya, berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, warga negara asing tidak diperkenankan untuk memiliki tanah secara langsung (Paulinah *et al.*, 2022). Oleh karena itu, banyak warga negara asing yang menggunakan perjanjian *nominee* untuk memiliki properti di Indonesia dengan melibatkan pihak lokal sebagai pemilik formal. Meskipun hal ini memberikan solusi praktis, praktik ini juga menimbulkan masalah hukum, karena sering kali kontrak semacam ini tidak diakui dalam sistem hukum Indonesia.

Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian *nominee* berada dalam posisi yang rentan terhadap ketidakpastian hukum. Tidak adanya regulasi yang jelas mengenai perjanjian *nominee* membuatnya sulit untuk dihadapi dalam sengketa hukum, baik dalam hal pelaksanaan perjanjian maupun dalam hal klaim kepemilikan hak. Dalam banyak kasus, pengadilan Indonesia tidak selalu dapat memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang menggunakan perjanjian *nominee*, karena perjanjian tersebut dapat dianggap bertentangan dengan hukum yang berlaku atau prinsip keadilan dalam masyarakat (Wahyono *et al.*, 2023).

Salah satu masalah utama yang muncul dalam praktik perjanjian *nominee* adalah ketidaksesuaian antara status hukum formal dan materiil atas kepemilikan objek yang dipersengketakan. Dalam hal ini, pihak yang bertindak sebagai pemilik formal (*nominee*) sering kali tidak memiliki hak substantif atas objek tersebut,

sehingga menimbulkan masalah ketika terjadi sengketa mengenai hak tersebut. Misalnya, dalam kasus pembelian properti, pihak yang terdaftar sebagai pemilik formal mungkin tidak dapat membuktikan bahwa mereka adalah pemilik sesungguhnya dari properti tersebut, karena pihak yang sesungguhnya memiliki hak tersebut berada di luar perjanjian yang terdaftar. Dalam hal ini, perjanjian *nominee* dapat dianggap cacat dan tidak dapat dipertahankan di hadapan hukum (Masithoh *et al.*, 2021).

Selain itu, terdapat pula risiko penyalahgunaan perjanjian *nominee* dalam transaksi yang tidak transparan. Karena perjanjian ini sering kali dibuat untuk tujuan tertentu yang tersembunyi, hal ini membuka ruang bagi praktik penipuan atau penghindaran pajak. Dalam kasus seperti itu, pihak yang terlibat dalam perjanjian *nominee* mungkin berusaha untuk menyembunyikan identitas sesungguhnya atau menggunakan perjanjian tersebut untuk tujuan yang melanggar hukum. Akibatnya, praktik ini dapat merusak kepercayaan dalam sistem hukum dan pasar, serta menimbulkan kerugian bagi pihak lain yang terlibat dalam transaksi tersebut (Permatadani & Irawan, 2021).

Namun demikian, ada juga argumen yang mendukung legalitas perjanjian *nominee* berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta. Prinsip ini mengakui bahwa setiap individu memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian yang sesuai dengan kehendak mereka, selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam konteks ini, perjanjian *nominee* dapat dianggap sah selama tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku, meskipun ada pandangan yang menyatakan bahwa praktik ini dapat bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi, seperti asas keadilan dan kepastian hukum.

Dalam analisis hukum perjanjian *nominee* di Indonesia, penting untuk mempertimbangkan berbagai aspek, baik dari sisi teori hukum maupun praktik di lapangan. Salah satunya adalah bagaimana prinsip-prinsip dasar hukum kontrak, seperti asas konsensualisme, dapat diterapkan dalam perjanjian *nominee*. Dalam hal ini, meskipun pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian ini sepakat dengan syarat-syarat perjanjian, ada kemungkinan bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, penting bagi

praktisi hukum dan masyarakat untuk memahami potensi risiko dan akibat hukum yang timbul dari penggunaan perjanjian *nominee*.

Penyelesaian sengketa yang melibatkan perjanjian *nominee* menjadi tantangan besar dalam sistem hukum Indonesia. Pengadilan Indonesia sering kali menghadapi kesulitan dalam menilai keabsahan perjanjian semacam ini, terutama jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini dapat memengaruhi kemampuan pengadilan untuk memberikan keputusan yang adil dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Selain itu, ketidakjelasan mengenai status hukum perjanjian *nominee* juga dapat mempersulit penyelesaian sengketa di luar pengadilan, seperti dalam kasus mediasi atau arbitrase.

Namun, meskipun ada potensi untuk mengatur perjanjian *nominee* secara lebih jelas, tantangan utama tetap terletak pada bagaimana menyeimbangkan antara kebebasan berkontrak dengan perlindungan terhadap kepentingan umum. Kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang mendasari hukum perjanjian di Indonesia, tetapi di sisi lain, terdapat kebutuhan untuk melindungi pihak yang lebih lemah dan untuk menjaga kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Oleh karena itu, setiap perubahan dalam pengaturan perjanjian *nominee* harus mempertimbangkan berbagai faktor yang ada, termasuk dampaknya terhadap kepastian hukum dan keadilan sosial.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah pada penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana regulasi hukum terkait praktik perjanjian *nominee* di Indonesia?
2. Apa saja implikasi hukum dan risiko yang dihadapi oleh para pihak dalam perjanjian *nominee*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disampaikan, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan memahami regulasi hukum yang mengatur praktik perjanjian *nominee* di Indonesia, termasuk penilaian terhadap kesesuaiannya dengan prinsip-prinsip hukum perdata yang berlaku.
2. Untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi implikasi hukum serta risiko yang dihadapi oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian *nominee*, guna memberikan rekomendasi solusi hukum yang tepat untuk mengatasi permasalahan tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam kajian hukum perdata terkait perjanjian *nominee*.
2. Memberikan panduan bagi praktisi hukum, pengusaha, dan pihak terkait lainnya dalam memahami aspek legalitas perjanjian *nominee* serta cara meminimalkan risiko yang mungkin terjadi.
3. Meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai potensi risiko hukum yang terkait dengan perjanjian *nominee*, sehingga mereka dapat lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi yang melibatkan perjanjian tersebut.

E. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan untuk menganalisis aspek hukum dari perjanjian *nominee* di Indonesia. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang meliputi bahan hukum primer seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan peraturan terkait lainnya, serta putusan pengadilan yang relevan. Selain itu, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat ahli digunakan untuk mendalami teori serta praktik hukum terkait perjanjian *nominee*. Bahan hukum tersier seperti kamus hukum juga digunakan untuk memperjelas terminologi hukum yang berkaitan dengan topik ini. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan

dan dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan untuk mengevaluasi kesesuaian antara praktik perjanjian *nominee* dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku di Indonesia serta memberikan argumen hukum yang relevan mengenai legalitas dan implikasi hukum dari perjanjian tersebut.

PEMBAHASAN

A. Regulasi Hukum Terkait Praktik Perjanjian *Nominee* di Indonesia

Perjanjian adalah kesepakatan yang melibatkan dua pihak atau lebih, baik dalam bentuk tertulis maupun lisan, untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal tertentu. Dalam konteks hukum, perjanjian tidak sekadar menjadi sebuah kesepakatan informal melainkan melahirkan hubungan hukum yang diikat oleh norma-norma yang berlaku. Hubungan hukum ini menciptakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak yang terlibat sesuai dengan ketentuan undang-undang. Oleh karena itu, perjanjian memiliki karakteristik dasar berupa konsensus bersama yang dituangkan secara tegas, sehingga memiliki kekuatan hukum untuk memberikan konsekuensi bagi para pihak jika perjanjian dilanggar (Saputra & Sudiro, 2023).

Hukum perjanjian di Indonesia diatur secara rinci dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam Buku III. Walaupun Indonesia telah merdeka, sistem hukum perdata yang digunakan masih mengacu pada peninggalan pemerintah kolonial Belanda. Dalam Pasal 1313 KUHPerdata, disebutkan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain. Rumusan ini memberikan kerangka dasar tentang bagaimana sebuah perjanjian dianggap sah dan mengikat, yaitu ketika melibatkan kehendak bebas dan kesepakatan timbal balik antar pihak. Pasal ini menjadi acuan utama dalam setiap pembahasan terkait perjanjian di Indonesia (Ansa *et al.*, 2024).

Salah satu bentuk perjanjian yang sering menjadi perhatian adalah *Nominee Agreement* atau Perjanjian *Nominee*. Perjanjian ini melibatkan dua pihak, di mana satu pihak (*nominee*) bertindak sebagai perwakilan atau "pemilik nama" dari pihak lain yang disebut sebagai *beneficial owner*. Dalam praktiknya, perjanjian *nominee*

dibuat untuk keperluan tertentu seperti pengelolaan aset, kepemilikan saham, atau pembelian tanah. Perjanjian ini biasanya dituangkan dalam akta otentik yang dibuat di hadapan notaris untuk memberikan kepastian hukum atas hubungan hukum yang terjalin antara kedua belah pihak (Ansa *et al.*, 2024).

Di Indonesia, legalitas perjanjian *nominee* dipengaruhi oleh beberapa peraturan perundang-undangan. Beberapa di antaranya adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal. UUPA, misalnya, secara tegas melarang kepemilikan tanah oleh pihak asing, sehingga perjanjian *nominee* sering kali digunakan oleh investor asing untuk memiliki tanah melalui nama warga negara Indonesia. Namun, perjanjian semacam ini kerap menimbulkan perdebatan terkait keabsahan dan kesesuaiannya dengan hukum nasional, terutama ketika dikaitkan dengan asas transparansi dan kepentingan nasional (Khairunnisa & Putra, 2022).

Perjanjian *nominee* bertujuan untuk memberikan hak pengelolaan atau kepemilikan aset kepada pihak lain dengan nama pihak pertama sebagai pemilik formal. Dalam praktiknya, perjanjian ini sering digunakan untuk menyalahi pembatasan hukum, seperti dalam pembelian properti oleh pihak asing atau pengelolaan saham dalam perusahaan tertentu. Fungsi perjanjian ini adalah untuk menciptakan kepercayaan antara kedua belah pihak, di mana *nominee* hanya bertindak sebagai perwakilan yang terikat secara hukum untuk menjalankan instruksi dari *beneficial owner*. Perjanjian ini juga memberikan fleksibilitas hukum bagi pihak yang memiliki kendali sebenarnya atas aset tanpa harus terlibat secara langsung dalam kepemilikan formal (Wahyono *et al.*, 2023).

Perjanjian *Nominee* lahir dari asas kebebasan berkontrak yang dijamin dalam sistem hukum Indonesia. Asas ini memungkinkan individu atau entitas untuk membuat perjanjian sesuai dengan kesepakatan bersama, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Namun, keberadaan Perjanjian *Nominee* sering kali memunculkan perdebatan hukum karena praktik ini dianggap melanggar peraturan yang berlaku, terutama dalam konteks kepemilikan saham atau properti oleh warga negara asing (WNA). Meski tidak diatur secara eksplisit dalam undang-undang, penerapan Perjanjian *Nominee* kerap

menjadi celah yang dimanfaatkan untuk menyiasati berbagai batasan hukum (Masithoh *et al.*, 2021).

Praktik Perjanjian *Nominee* muncul sebagai respons terhadap berbagai pembatasan hukum yang diterapkan oleh pemerintah Indonesia, khususnya dalam kepemilikan tanah, bangunan, dan saham perusahaan. Pembatasan ini terutama berlaku bagi WNA yang dilarang memiliki tanah dengan status hak milik atau menguasai saham secara penuh dalam perusahaan tertentu. Dalam upaya mengakali pembatasan ini, banyak pihak menggunakan Perjanjian *Nominee*, di mana WNI atau badan hukum lokal dipinjam namanya sebagai representasi formal untuk mengamankan kepemilikan atas nama pihak yang sebenarnya memiliki kepentingan, yaitu *beneficiary*.

Dalam konteks hukum agraria, Perjanjian *Nominee* bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU Agraria). UU ini membatasi kepemilikan hak atas tanah bagi WNA, yang hanya diberikan Hak Pakai atau Hak Sewa, sementara Hak Milik hanya diperuntukkan bagi WNI. Namun, melalui Perjanjian *Nominee*, WNA dapat "menguasai" tanah dengan mencantumkan nama WNI pada sertifikat hak milik. Praktik ini sering kali digunakan karena Hak Milik bersifat permanen dan dapat diwariskan, sedangkan hak lainnya memiliki keterbatasan waktu (Ansa *et al.*, 2024).

Dari perspektif investasi, Perjanjian *Nominee* sering dimanfaatkan untuk mengakali pembatasan kepemilikan saham dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UU PM). UU ini mensyaratkan bahwa pendirian Perseroan Terbatas (PT) harus melibatkan minimal dua pemegang saham, baik individu maupun badan hukum. Namun, untuk mengamankan kendali penuh atas saham, pihak asing kerap menggunakan *Nominee* sebagai nama formal yang terdaftar, sehingga kepemilikan saham terlihat sah di mata hukum, meskipun secara substansi melanggar aturan (Febriyanti & Hidayat, 2023).

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) mengatur bahwa saham dalam perseroan harus dikeluarkan atas nama pemilik sebenarnya. Namun, dalam praktiknya, Perjanjian *Nominee* memungkinkan *beneficiary* memanfaatkan nama orang lain sebagai pemilik saham secara formal.

Hal ini menimbulkan konflik dengan Pasal 48 ayat (1) UU PT yang menggarisbawahi bahwa pemilik saham memiliki hak penuh atas saham tersebut, termasuk hak suara dan hak pengalihan. Dengan menggunakan *Nominee*, *beneficiary* secara tidak langsung mengaburkan transparansi kepemilikan yang diwajibkan UU PT (Saputra & Sudiro, 2023).

Perjanjian *Nominee* dianggap sebagai bentuk penyalahgunaan hukum karena menciptakan ilusi legalitas yang bertentangan dengan semangat aturan hukum yang berlaku. Meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan ruang untuk inovasi hukum, Perjanjian *Nominee* secara nyata melanggar prinsip keterbukaan dan keadilan dalam sistem hukum Indonesia. Dalam konteks pasar modal, Pasal 33 ayat (1) UU PM secara tegas melarang penggunaan *Nominee* untuk mengamankan kepemilikan saham atas nama pihak lain, dan perjanjian semacam itu dapat dinyatakan batal demi hukum.

Praktik Perjanjian *Nominee* tidak hanya merugikan pihak yang terlibat secara langsung tetapi juga mengancam kepastian hukum di Indonesia. Keberadaan perjanjian ini dapat menciptakan konflik kepemilikan yang rumit ketika terjadi perselisihan atau sengketa hukum. Karena identitas pemilik asli tidak tercatat secara resmi, proses penyelesaian sengketa menjadi lebih kompleks dan berpotensi menimbulkan ketidakadilan bagi pihak-pihak yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum.

Larangan terhadap praktik Perjanjian *Nominee* atau Perjanjian Pinjam Nama di Indonesia merupakan salah satu upaya hukum untuk menjaga kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan terkait kepemilikan dan pengelolaan aset. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dengan tegas melarang perjanjian yang berisi pengakuan bahwa kepemilikan saham dalam suatu perseroan dilakukan untuk dan atas nama pihak lain. Larangan ini bertujuan untuk memastikan bahwa setiap penanam modal memiliki integritas kepemilikan yang sah dan tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip legalitas yang berlaku di Indonesia. Hal ini mencerminkan keinginan negara untuk mencegah manipulasi hukum yang dapat merugikan kepentingan nasional (Permatadani & Irawan, 2021).

Pasal 33 UU No. 25 Tahun 2007 lebih lanjut menegaskan bahwa larangan ini berlaku baik bagi Penanam Modal Dalam Negeri (PMDN) maupun Penanam

Modal Asing (PMA). Perjanjian semacam ini dilarang karena dapat menimbulkan risiko hukum yang signifikan, termasuk adanya penyalahgunaan wewenang atau penghindaran tanggung jawab oleh pihak-pihak yang terlibat. Selain itu, larangan tersebut juga menjadi instrumen untuk menjaga transparansi dalam penanaman modal, sehingga tidak ada pihak yang menggunakan nama lain untuk menyembunyikan kepentingannya yang sebenarnya dalam suatu perseroan.

Selain diatur dalam UU Penanaman Modal, larangan Perjanjian *Nominee* juga ditegaskan dalam UU Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 48 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa saham dalam suatu perseroan harus dikeluarkan atas nama pemilik sebenarnya. Artinya, setiap bentuk perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan kepemilikan saham secara tidak sah atau tidak transparan dianggap bertentangan dengan hukum. Lebih jauh lagi, jika suatu perjanjian melanggar pasal ini, perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum, sehingga tidak dapat menimbulkan akibat hukum apapun bagi pihak-pihak yang terlibat.

Larangan ini juga memiliki relevansi dalam konteks kepemilikan tanah di Indonesia. Berdasarkan UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, khususnya Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2), warga negara asing (WNA) dilarang memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Oleh karena itu, praktik Perjanjian *Nominee* yang sering kali digunakan untuk menyasiasi larangan ini dianggap melanggar prinsip dasar hukum agraria. Negara memandang bahwa tanah merupakan aset strategis yang harus dijaga keberlanjutannya untuk kepentingan warga negara Indonesia, sehingga tidak boleh dikuasai oleh pihak asing melalui cara-cara yang melanggar hukum.

Di sisi lain, Perjanjian *Nominee* memiliki pengertian umum sebagai perjanjian antara dua pihak, di mana satu pihak (*nominee*) sepakat untuk bertindak atas nama pihak lain (*beneficial owner*) dalam pengelolaan atau kepemilikan suatu aset. Meskipun secara teori perjanjian semacam ini sering dianggap memberikan kemudahan dalam pengelolaan aset, dalam konteks hukum di Indonesia, sifatnya yang bertentangan dengan peraturan membuatnya tidak dapat diakui secara sah. Ketentuan ini mempertegas bahwa hukum Indonesia tidak mentolerir adanya manipulasi terhadap kepemilikan aset yang bertujuan untuk menghindari kewajiban

hukum atau membatasi akses pihak tertentu terhadap informasi kepemilikan (Ansa *et al.*, 2024).

B. Implikasi Hukum dan Risiko Yang Dihadapi oleh Para Pihak Dalam Perjanjian *Nominee*

Salah satu implikasi hukum utama dari Perjanjian *Nominee* adalah risiko bahwa perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum. Di Indonesia, ketentuan ini diatur secara eksplisit dalam beberapa undang-undang, seperti UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal dan UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Jika pengadilan menemukan bahwa suatu perjanjian melanggar ketentuan hukum, seperti membuat pernyataan palsu mengenai kepemilikan aset, maka perjanjian itu dianggap tidak pernah ada. Hal ini berarti tidak ada hak atau kewajiban hukum yang timbul dari perjanjian tersebut, sehingga pihak yang merasa dirugikan tidak dapat menuntut kompensasi (Ni Ketut Tri Srilaksmi, 2022).

Selain batal demi hukum, pihak yang terlibat dalam Perjanjian *Nominee* dapat menghadapi sanksi administratif atau pidana. Dalam konteks penanaman modal, misalnya, pihak yang melakukan pelanggaran dapat dikenai denda atau pencabutan izin usaha. Jika melibatkan pemalsuan dokumen atau penggelapan pajak, pelaku juga dapat dikenai sanksi pidana, termasuk hukuman penjara. Risiko ini meningkat jika praktik *nominee* digunakan untuk menyembunyikan kepemilikan oleh warga negara asing yang dilarang berdasarkan UU Agraria (Sridinata & Lukman, 2022).

Bagi pihak yang menjadi pemilik sebenarnya (*beneficial owner*), ada risiko kehilangan hak atas aset yang dimiliki melalui perjanjian *nominee*. Karena perjanjian ini tidak diakui secara hukum, pihak *nominee* dapat menyalahgunakan kedudukannya sebagai pemilik formal dan mengklaim aset tersebut untuk dirinya sendiri. Situasi ini sering kali terjadi jika hubungan antara *nominee* dan *beneficial owner* memburuk, atau jika *nominee* menghadapi tuntutan hukum dari pihak ketiga (Sridinata & Lukman, 2022).

Dalam kasus perusahaan, keterlibatan dalam Perjanjian *Nominee* dapat merusak reputasi perusahaan di mata investor dan mitra bisnis. Ketika informasi mengenai praktik ilegal ini terungkap, kepercayaan terhadap

perusahaan dapat menurun drastis, sehingga menghambat pertumbuhan bisnis. Perusahaan juga dapat kehilangan akses ke sumber pembiayaan atau kemitraan strategis, karena dianggap tidak patuh terhadap hukum (Arsela & Nelson, 2021).

Pihak-pihak yang terlibat dalam Perjanjian *Nominee* sering kali menghadapi kesulitan dalam menegakkan hak mereka di pengadilan. Karena perjanjian ini tidak sah menurut hukum, *beneficial owner* tidak dapat mengajukan gugatan untuk mengklaim aset yang dimiliki oleh *nominee*. Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan semua pihak, terutama *beneficial owner* yang tidak memiliki perlindungan hukum.

Perjanjian *Nominee* sering kali menyebabkan konflik antara *nominee* dan *beneficial owner*. Konflik ini dapat muncul karena perbedaan interpretasi terhadap isi perjanjian, atau karena salah satu pihak merasa dirugikan. Tanpa dasar hukum yang kuat, konflik semacam ini sulit diselesaikan melalui jalur hukum, sehingga meningkatkan risiko kerugian finansial dan emosional bagi kedua belah pihak (Alifia & Abdullah, 2022).

Nominee, sebagai pemegang formal aset, memiliki potensi untuk menyalahgunakan kedudukannya. Misalnya, *nominee* dapat menjual atau mengalihkan aset tanpa persetujuan dari *beneficial owner*. Karena posisi *nominee* diakui secara hukum, *beneficial owner* tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut pengembalian aset tersebut. Hal ini menjadi risiko besar yang sering kali diabaikan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian semacam ini (Alifia & M., 2023).

Praktik *nominee* sering digunakan untuk menghindari kewajiban pajak. Namun, jika hal ini terungkap, pihak-pihak yang terlibat dapat menghadapi tuntutan hukum dari otoritas pajak. Selain denda administratif, mereka juga dapat dikenai sanksi pidana atas tuduhan penggelapan pajak. Risiko ini semakin tinggi di negara seperti Indonesia yang semakin meningkatkan pengawasan terhadap kepatuhan pajak (Pulungan *et al.*, 2024).

Perjanjian *Nominee* menciptakan ketidakpastian terhadap status hukum aset yang dimiliki. Karena tidak ada pengakuan hukum terhadap perjanjian ini, aset tersebut dapat dianggap tidak sah atau tidak dapat ditransfer

ke pihak ketiga. Situasi ini menciptakan risiko besar bagi *beneficial owner*, terutama jika mereka berniat menggunakan aset tersebut sebagai jaminan atau menjualnya (Hartono *et al.*, 2022).

Kerugian finansial adalah risiko yang paling nyata dalam perjanjian *nominee*. *Beneficial owner* dapat kehilangan investasi mereka jika *nominee* mengambil alih aset atau jika pengadilan memutuskan bahwa perjanjian tersebut tidak sah. Selain itu, biaya hukum yang timbul untuk menyelesaikan sengketa juga dapat menjadi beban besar bagi pihak yang dirugikan (Hartono *et al.*, 2022).

Secara lebih luas, praktik Perjanjian *Nominee* dapat merusak kredibilitas sistem hukum di Indonesia. Ketika praktik ilegal semacam ini dibiarkan tanpa pengawasan yang memadai, hal ini dapat menciptakan persepsi bahwa hukum mudah dimanipulasi. Akibatnya, kepercayaan masyarakat terhadap institusi hukum dapat menurun, yang pada akhirnya merugikan stabilitas hukum dan ekonomi.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Regulasi hukum terkait praktik Perjanjian *Nominee* di Indonesia diatur dalam beberapa undang-undang yang memiliki ketentuan khusus mengenai kepemilikan aset, saham, dan tanah. Dalam UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Pasal 33 ayat (1) menegaskan bahwa perjanjian yang mengalihkan kepemilikan saham untuk dan atas nama pihak lain bertentangan dengan prinsip transparansi dalam investasi. Begitu juga, dalam UU No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 48 ayat (1) mengatur bahwa saham dalam suatu perseroan harus dikeluarkan atas nama pemilik sebenarnya, sehingga setiap praktik yang bertujuan mengaburkan kepemilikan saham secara formal dapat menimbulkan akibat hukum. Sementara itu, dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) mengatur pembatasan kepemilikan tanah oleh warga negara asing, yang mengarah pada larangan penggunaan Perjanjian *Nominee* untuk kepemilikan tanah oleh pihak asing,

dengan tujuan menjaga kedaulatan dan kepentingan nasional. Regulasi-regulasi ini menegaskan pentingnya kepemilikan yang sah dan transparan, serta melindungi hak-hak hukum terkait pengelolaan aset dan saham di Indonesia.

2. Perjanjian *nominee* di Indonesia menimbulkan berbagai implikasi hukum dan risiko yang signifikan bagi para pihak yang terlibat. Salah satu risiko utama adalah batalnya perjanjian tersebut jika terbukti melanggar ketentuan hukum, seperti pemalsuan kepemilikan aset, yang dapat menyebabkan tidak adanya hak atau kewajiban hukum yang timbul. Selain itu, pihak-pihak terkait dapat menghadapi sanksi administratif atau pidana, terutama jika melibatkan pelanggaran seperti penggelapan pajak. Pihak *beneficial owner* juga berisiko kehilangan hak atas aset yang dimiliki melalui *nominee*, yang dapat disalahgunakan oleh *nominee* sebagai pemegang formal. Praktik ini juga dapat merusak reputasi perusahaan dan menciptakan ketidakpastian hukum, yang menyulitkan pihak yang dirugikan untuk menegakkan hak mereka. Secara keseluruhan, perjanjian *nominee* berpotensi menimbulkan kerugian finansial, merusak sistem hukum, serta merugikan stabilitas ekonomi dan reputasi hukum di Indonesia.

B. Saran

1. Untuk mengurangi risiko hukum yang timbul, disarankan agar pemerintah memperkuat regulasi terkait transparansi kepemilikan aset, saham, dan tanah di Indonesia. Hal ini bisa dilakukan dengan meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran yang terkait dengan perjanjian *nominee*, serta memperjelas prosedur dan sanksi yang berlaku, agar dapat meminimalisir praktik yang merugikan sistem hukum dan ekonomi negara.
2. Para pihak, baik perusahaan maupun individu, perlu diberikan pemahaman yang lebih baik mengenai implikasi hukum dari praktik perjanjian *nominee*. Edukasi terkait risiko hukum, kerugian finansial, dan potensi masalah reputasi yang dapat timbul dari perjanjian ini sangat penting agar mereka lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi yang

dapat melibatkan penyembunyian kepemilikan atau penghindaran kewajiban hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Alifia, C. R. Z., & Abdullah, M. A. (2022). Suatu Tinjauan Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Jual Beli Tanah Warga Negara Asing Di Gampong Iboih Kota Sabang. *JIM Bidang Hukum Perdata*, 6(1), 29–38.
- Alifia, C. R. Z., & M. (2023). SUATU TINJAUAN HUKUM PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP JUAL BELI TANAH WARGA NEGARA ASING DI GAMPONG IBOIH KOTA SABANG. *JIM Bidang Hukum Keperdataan*, 7(3), 352–361.
- Ansa, F., Wicaksana, A. M., Eklesia, A., K, I. V. C., & M, V. P. G. (2024). Keabsahan Perjanjian Nominee sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Privity of Contract. *UNES Law Review*, 6(4), 11024–11033.
- Arsela, A. M., & Nelson, F. M. (2021). Perjanjian Nominee Dalam Hukum Pertanahan Indonesia. *Palar / Pakuan Law Review*, 7(2), 505–524. <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.4370>
- Febriyanti, M., & Hidayat, A. S. (2023). Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Tanah bagi Para Pihak berdasarkan Perjanjian Nominee. *Mavisha Law and Society Journal*, 1, 45–59.
- Hartono, W., Saleng, A., & Lahae, K. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee. *Amanna Gappa*, 30(1), 2022.
- Khairunnisa, K., & Putra, M. F. M. (2022). Akibat Hukum Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing. *Al-Adalah: Jurnal Hukum dan Politik Islam*, 7(2), 151–172. <https://doi.org/10.35673/ajmpi.v7i2.2655>
- Masithoh, D., Rato, D., & Fahamsyah, E. (2021). Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal Syntax Transformation*, 2(07), 937–948. <https://doi.org/10.46799/jst.v2i7.327>

- Ni Ketut Tri Srilaksmi. (2022). Perjanjian Nominee dalam Perjanjian Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Administrasi Negara. *Jurnal Hukum Agama Hindu STAH N Mpu Kuturan Singaraja*, 9(2), 356–363.
- Paulinah, Qamariyanti, Y., & Faishal, A. (2022). Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia. *Banua Law Review*, 4(1), 59–74. <http://balrev.ulm.ac.id/index.php/balrev>
- Permatadani, E., & Irawan, A. D. (2021). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Ditinjau Dari Hukum Tanah Indonesia. *Khatulistiwa Law Review*, 2(2), 348–358. <https://doi.org/10.24260/klr.v2i2.356>
- Pulungan, M., Madjid, N. V., & S, L. A. (2024). Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia. *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review*, 3(1), 22–35.
- Saputra, A., & Sudiro, A. (2023). Implikasi Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam Kepemilikan Tanah. *UNES Law Review*, 6(2), 6139–6147.
- Sridinata, A., & Lukman, A. (2022). ANALISIS YURIDIS TENTANG KEABSAHAN DAN PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN NOMINEE BERDASARKAN KUHPerdara DAN UNDANG-UNDANG NO. 5/1960 (Studi Kasus Putusan Nomor 426 /Pdt.G/2020/Pn Dps). *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan (JISIP)*, 6(4), 2003–2018. <https://doi.org/10.36312/jisip.v6i4.3529/http>
- Wahyono, A., Zakaria, U., H, I. R., & Bachri, H. I. F. (2023). Kepemilikan Tanah Oleh Wna Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memiliki Tanah Di Indonesia. *SYNERGY Jurnal Ilmiah Multidisiplin*, 1(3), 160–164.