

CAUSA HALAL DALAM PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE*) TENTANG KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING

LAWFUL CAUSA IN NOMINEE AGREEMENTS CONCERNING LAND OWNERSHIP BY FOREIGN NATIONALS

Novie Daniah Ridwan Achmad¹, Zakiah Noer²

¹Universitas Gresik

Jl. Arief Rahman Hakim 2B, Gresik, Jawa Timur

089528342968

E-mail : daniahndra@gmail.com

Abstrak

Praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing merupakan fenomena yang kerap terjadi dalam masyarakat. Meskipun secara formal perjanjian tersebut tampak sah, namun secara substantif sering kali bertentangan dengan ketentuan hukum agraria dan hukum perjanjian, terutama terkait dengan unsur *causa* yang halal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana konsep *causa* yang halal dalam hukum perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, serta bagaimana kedudukannya dalam praktik perjanjian pinjam nama. Metode yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *causa* dalam perjanjian harus memenuhi syarat tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Perjanjian pinjam nama yang bertujuan menyembunyikan kepemilikan oleh pihak asing merupakan bentuk *causa* yang tidak halal dan berakibat batal demi hukum. Oleh karena itu, masyarakat supaya memahami pentingnya keabsahan unsur *causa*, dan bagi pemerintah serta aparat hukum untuk memperketat pengawasan serta penegakan hukum terhadap praktik-praktik yang bertentangan dengan peraturan agraria.

Kata Kunci: Causa yang Halal; Perjanjian Pinjam Nama; Hak Milik; Warga Negara Asing; Kepemilikan Tanah.

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Tanah memiliki nilai strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia. Sebagai negara agraris, Indonesia memberikan perlindungan hukum yang ketat terhadap kepemilikan tanah, salah satunya melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang secara tegas melarang warga negara asing (WNA) untuk memiliki hak milik atas tanah (Pasal 21). Namun, dalam praktiknya, masih banyak WNA yang menggunakan skema perjanjian pinjam nama (*nominee*) untuk menguasai tanah dengan melibatkan warga negara Indonesia (WNI) sebagai pemilik formal dalam sertifikat, sedangkan penguasaan sebenarnya dilakukan oleh WNA.

Pada dasarnya perjanjian menurut namanya dibagi menjadi dua macam yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*). Perjanjian bernama adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri dan diatur secara khusus oleh undang-undang. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, perjanjian bernama diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Buku III, yang mencakup Bab V sampai Bab XVII.¹

Perjanjian yang tidak secara tegas diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun muncul, berkembang, dan digunakan dalam praktik masyarakat disebut sebagai perjanjian *innominaat*, salah satu contohnya adalah perjanjian *nominee*. Berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, Perjanjian *nominee* harus berada di bawah peraturan

¹ Dwi Agus Priyanto., *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Standar Pengikatan Jual Beli Kavling Pt.*

Waskita Karya Cabang Sarana Papan Berdasarkan Asas-Asas Perjanjian, 2010, h.7

hukum perjanjian dalam Peraturan Perundangan tentang Perikatan.²

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah suatu tindakan di mana satu pihak atau lebih berkomitmen untuk mengikatkan dirinya kepada pihak lain atau lebih. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Indonesia, syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak. Semua pihak yang terlibat harus setuju secara sukarela tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian harus memiliki kapasitas hukum, seperti telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Suatu hal tertentu. Objek yang diperjanjikan harus jelas dan dapat ditentukan.
4. Sebab yang halal. Tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Perjanjian semacam ini menimbulkan permasalahan hukum, terutama dalam hal keabsahan perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mensyaratkan adanya "causa yang halal" sebagai salah satu unsur sahnya suatu perjanjian. Causa dalam hal ini merujuk pada tujuan atau alasan dibalik dibuatnya perjanjian. Jika tujuan tersebut bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian dianggap tidak sah dan batal demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

Fenomena perjanjian *nominee* menunjukkan adanya penyelundupan hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia, yang tidak hanya bertentangan dengan asas legalitas, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, penting untuk dilakukan analisis terhadap konsep causa yang halal dalam praktik perjanjian pinjam nama serta dampak hukumnya terhadap penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA

Rumusan Masalah

Dari rangkaian latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, dapat dirumuskan masalah yang hendak dikaji adalah:

1. Bagaimana konsep causa yang halal dalam hukum perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) terkait penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing?

Tujuan

Guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis konsep causa yang halal sebagai syarat sah perjanjian berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Mengkaji implikasi hukum dari praktik perjanjian *nominee* dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA di Indonesia.

Metode Penelitian

Metode penelitian digunakan sebagai pendekatan sistematis untuk memperoleh data yang relevan dan menemukan jawaban yang tepat atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan mencakup tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian: Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, penelitian hukum untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum. Hasil dari penelitian ini memberikan diskripsi mengenai rumusan masalah yang diajukan, penelitian normatif hanya meneliti norma hukum, tanpa melihat praktek hukum di lapangan (*law in action*) mengenai penelitian terkait Causa yang Halal dalam perjanjian pinjam nama tentang kepemilikan Hak atas tanah oleh warga negara asing.
2. Pendekatan: Metode pendekatan merupakan salah satu tahapan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan bahan-bahan hukum dalam berbagai aspek untuk mencari jawaban atas permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian ini. Adapun dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga metode pendekatan antara lain pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).
3. Metode Pengumpulan Data : Dalam penelitian hukum normatif, teknik pengumpulan bahan hukum dengan cara bahan hukum primer berupa perundang-undangan dikumpulkan dengan metode inventarisasi dan kategorisasi. Bahan hukum sekunder dikumpulkan dengan sistem kartu catatan (*card system*), baik dengan kartu ikhtisar (memuat ringkasan tulisan sesuai aslinya, secara garis besar dan pokok gagasan yang memuat pendapat asli penulis), maupun kartu ulasan (berupa analisis dan catatan khusus penulis)
4. Teknik Analisa Data : Analisis bahan hukum dalam penelitian ini berdasarkan data yang ada dilakukan secara yuridis kualitatif, yaitu tidak hanya mengungkapkan kebenaran belaka tetapi juga memahami kebenaran tersebut menurut aturan perundang-undangan. Dengan memberikan gambaran permasalahan tentang akibat hukum pendaftaran tanah pertanian yang melebihi batas maksimum di Indonesia dianalisis berdasarkan aturan hukum yang berlaku di Indonesia dan fakta di

² Pebriyana, Budiarttha, and Seputra, *Penguasaan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian Pinjam*

Nama (Nominee), Jurnal Anologi Hukum, Bali, 2020, h.327.

lapangan untuk kemudian diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan

PEMBAHASAN

Pengertian dan Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian adalah perikatan secara tertulis antara kedua pihak dimana terdapat persetujuan dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sah serta berlaku di dalam dokumen tertulis.³ Menurut hukum positif di Indonesia, ketentuan mengenai perjanjian masih berpedoman pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya dalam Buku III yang mengatur tentang perikatan. Setiap orang/subjek hukum mempunyai kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan perjanjian, menikah dan lain sebagainya sepanjang dianggap cakap hukum oleh undang-undang.⁴

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah, yakni memenuhi unsur-unsur yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat dibatalkan secara sepihak, kecuali atas dasar kesepakatan bersama atau alasan-alasan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu, perjanjian wajib dijalankan dengan itikad baik oleh para pihak.

Perjanjian, merupakan bentuk persetujuan dari dua pihak atau lebih, yang saling berjanji untuk mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu.⁵ Dalam membuat suatu perjanjian, penting untuk memperhatikan syarat-syarat yang menjadi dasar keabsahannya menurut hukum. Ketentuan mengenai sahnyanya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pemahaman terhadap hal ini sangat diperlukan agar perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum. Pasal tersebut menetapkan empat syarat utama yang harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dianggap sah. Di dalam pasal 1320 KUHPerdata disebut empat syarat agar sebuah perjanjian itu dapat dikatakan sah, yaitu:⁶

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Kesepakatan adalah suatu keadaan di mana para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian mencapai persetujuan mengenai hak dan kewajiban masing-masing. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.⁷ Kesepakatan dengan tertulis, dapat dilakukan dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan.

³ Clarina Carmelia Wirawan, *Kepastian Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/Pn.Dps Dan Nomor 328/Pdt.G/2013/Pn.Dps)*, Universitas Brawijaya, 2018, h. 34.

⁴ Retna Gumanti, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)*, Jurnal Pelangi Ilmu, 2012, h. 2.

⁵ Devi Kumalasari dan Dwi Wachidiyah Ningsih, *Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) K.U.H.Perdata*, Jurnal Pro Hukum, Universitas Gresik, 2018, h. 4.

⁶ Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian*, Penerbit Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, h.50.

b. Kecakapan bertindak

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum,⁸ termasuk membuat perjanjian. Dalam hukum perdata Indonesia, kecakapan ini umumnya dimiliki oleh setiap orang yang telah dewasa (minimal berusia 21 tahun atau sudah menikah)⁹ dan tidak berada di bawah pengampuan, seperti karena gangguan jiwa atau dinyatakan tidak cakap oleh pengadilan. Kecakapan bertindak menjadi salah satu syarat sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika salah satu pihak tidak cakap menurut hukum, maka perjanjian yang dibuat bisa dibatalkan atau dianggap tidak sah.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu adalah bahwa perjanjian harus memiliki objek atau isi yang spesifik. Objek ini bisa berupa barang, jasa, atau suatu tindakan yang menjadi kewajiban atau hak dari masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut. Objek tersebut harus bisa ditentukan jenis, bentuk, atau sifatnya, meskipun tidak harus selalu disebutkan secara rinci. Unsur-unsurnya meliputi:

- Dapat ditentukan secara langsung maupun tidak langsung. Misalnya, dalam perjanjian jual beli, barang yang diperjualbelikan harus dapat dikenali secara jelas atau minimal dapat ditentukan kemudian.
- Harus mungkin untuk dilaksanakan. Tidak sah suatu perjanjian jika objeknya tidak mungkin dipenuhi, seperti menjual barang yang sudah musnah.
- Objek memiliki nilai hukum atau ekonomis, artinya dapat diperjualbelikan atau memiliki manfaat bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian.

Syarat ini berfungsi untuk memberikan kepastian hukum. Tanpa kejelasan objek, tidak mungkin sebuah perjanjian dapat dilaksanakan secara efektif.

d. Sebab yang halal

Dalam hukum perdata, khususnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sebuah perjanjian dinyatakan sah jika memenuhi empat syarat, salah satunya adalah adanya sebab yang halal. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri, tidak boleh mengenai sesuatu yang terlarang.¹⁰ Sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, moral dan kesusilaan.¹¹ Sebab tidak boleh disamakan dengan motif pribadi para pihak, karena hukum hanya memperhatikan

⁷ I Wayan Werasmana Sancaya, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) 2, 2013, h. 6.

⁸ Ibid, h. 7.

⁹ Nur Afni, Fauziah Sukkur, dan Putu Edgar Tanaya, *Pengaturan Mengenai Kecakapan Hukum Di Indonesia*, Jurnal Kertha Semaya 12, no. 1, 2023, h. 3257

¹⁰ Jastrawan and Suyatna, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia.", Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2019, h.9

¹¹ I Wayan Werasmana Sancaya, Loc.Cit.

dasar hukum perjanjian, bukan alasan subyektif dari masing-masing individu.

Suatu sebab dikatakan halal apabila tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya perjanjian yang dibuat untuk melakukan tindak pidana seperti penyelundupan atau penyuapan, tidak bertentangan dengan kesusilaan, misalnya perjanjian untuk menjalankan bisnis ilegal seperti perjudian, narkoba, atau prostitusi, dan Tidak bertentangan dengan ketertiban umum, yaitu tidak mengganggu ketenangan dan tata kehidupan masyarakat luas.

Selain memenuhi unsur kesepakatan, kecakapan, dan objek tertentu, salah satu unsur penting yang sering kali menjadi sorotan dalam keabsahan perjanjian adalah unsur causa yang halal. Dalam praktik perjanjian pinjam nama (*nominee*), causa menjadi elemen paling krusial yang menentukan apakah perjanjian tersebut dapat dibenarkan secara hukum atau justru bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Causa Sebagai Syarat Sah Perjanjian

Dalam ranah hukum perjanjian, causa merupakan dasar atau tujuan yang menjadi alasan para pihak sepakat untuk membuat suatu perjanjian. Causa memegang peranan penting sebagai motif hukum yang melandasi lahirnya kesepakatan. Tanpa keberadaan causa yang sah, perjanjian kehilangan legitimasi hukumnya dan tidak dapat dianggap mengikat secara hukum. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), causa merupakan salah satu dari empat syarat sah perjanjian, di samping adanya kesepakatan, kecakapan hukum para pihak, dan objek tertentu.

Causa dianggap sah apabila tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Jika suatu perjanjian didasari oleh causa yang tidak sah misalnya untuk tujuan yang melanggar hukum seperti penyelundupan, penyuapan, atau perbuatan tidak bermoral maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Konsekuensinya, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal karena tidak memenuhi unsur hukum yang wajib dipenuhi.

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, pengertian causa memang tidak dijabarkan secara eksplisit dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Namun, keberadaannya secara jelas diakui sebagai salah satu syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang mewajibkan adanya causa yang halal. Dalam hal ini, causa termasuk ke dalam syarat objektif, yang jika tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*) bukan hanya dapat dibatalkan, tetapi dianggap tidak pernah ada secara hukum.

Causa memiliki peran yang sangat penting dalam menentukan keabsahan suatu perjanjian. Ia berfungsi sebagai tolak ukur untuk menilai apakah tujuan dari suatu perjanjian dapat diterima dalam sistem hukum yang berlaku. Jika maksud dari perjanjian tersebut bertentangan dengan hukum pidana, norma kesusilaan, atau ketertiban umum seperti dalam perjanjian jual beli narkoba, pembagian hasil tindak pidana, atau persekongkolan untuk melakukan kekerasan maka walaupun telah memenuhi unsur kesepakatan dan objek tertentu, perjanjian tersebut tetap dianggap tidak sah karena causa-nya tidak dibenarkan secara hukum.

Dengan demikian, causa bukan hanya pelengkap formal dalam struktur perjanjian, tetapi merupakan elemen mendasar yang menentukan keberlakuan dan legitimasi perjanjian dalam hukum perdata Indonesia.

Konsep Causa yang Halal Dalam Hukum Perjanjian Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam hukum perdata, causa atau sebab merupakan salah satu unsur penting yang menentukan keabsahan suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal ini menyatakan bahwa agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum, harus dipenuhi empat syarat utama, yaitu: (1) adanya kesepakatan antara para pihak, (2) kecakapan hukum dari pihak-pihak yang berkontrak, (3) objek yang jelas dan dapat ditentukan, serta (4) causa yang sah, yaitu tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Dalam konteks ini, causa dipahami sebagai alasan hukum atau maksud yang melatarbelakangi dibuatnya perjanjian.

Pengertian sebab yang halal ini diperjelas oleh pasal-pasal lain dalam KUH Perdata:

- a) Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.¹² Ketentuan ini menegaskan kembali syarat objektif dari keabsahan suatu perjanjian, yaitu mengenai adanya sebab yang diperbolehkan secara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b) Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.¹³

¹² AA. Ratih Saraswati dan I Ketut Westra, “Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Hukum Positif Indonesia.”, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, h. 11

¹³ Ibid

Agar suatu causa dapat dinilai sah (halal) dalam hukum perjanjian, maka harus memenuhi tiga syarat utama, yaitu:

- a) Tidak bertentangan dengan hukum, yakni maksud dan tujuan perjanjian tidak boleh melanggar ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b) Selaras dengan kesusilaan, artinya isi dan tujuan perjanjian tidak boleh bertolak belakang dengan nilai-nilai etika, norma kesopanan, dan moralitas yang hidup dalam masyarakat.
- c) Tidak mengganggu ketertiban umum, yaitu tujuan perjanjian tidak boleh merusak tatanan hukum dan sosial, serta tidak boleh menimbulkan ancaman terhadap stabilitas dan ketertiban kehidupan bermasyarakat.

Jika suatu perjanjian tidak memenuhi unsur causa yang halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*null and void*). Artinya, perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak awal pembentukannya dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Ketiadaan causa yang sah menimbulkan berbagai konsekuensi hukum, di antaranya: perjanjian tidak dapat dituntut pelaksanaannya, tidak memperoleh perlindungan hukum, dan seluruh akibat hukum yang timbul dari pelaksanaannya dianggap tidak sah.

Dalam praktiknya, hal ini sering terjadi pada skema perjanjian pinjam nama (*nominee*). Misalnya, ketika seorang Warga Negara Asing (WNA) membeli tanah atas nama Warga Negara Indonesia (WNI) melalui mekanisme *nominee*, dan di kemudian hari terjadi sengketa, maka pengadilan dapat menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan hukum agraria. Akibatnya, tidak hanya WNA yang dirugikan secara finansial, tetapi juga WNI yang meminjamkan namanya berpotensi dimintai pertanggungjawaban hukum atas tindakan yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Praktik perjanjian *nominee* pada umumnya dilakukan untuk memungkinkan pihak asing menguasai tanah, meskipun hukum agraria Indonesia secara tegas melarang Warga Negara Asing (WNA) memiliki hak milik atas tanah. Dalam konteks ini, causa dari perjanjian tidak dapat dianggap sah (halal), karena tujuan utama dari perjanjian justru melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Walaupun nama WNA tidak tercantum secara resmi dalam sertifikat tanah, adanya pengendalian faktual oleh WNA menunjukkan adanya tujuan tersembunyi (*hidden purpose*) yang bermaksud menghindari larangan hukum yang berlaku.

Oleh karena itu, penerapan prinsip causa yang halal menjadi sangat penting dalam menilai keabsahan perjanjian pinjam nama. Analisis ini memperlihatkan bahwa validitas suatu perjanjian tidak cukup dinilai dari aspek formal atau administratif, tetapi juga harus ditelaah dari niat dan tujuan hukum para pihak yang membuat perjanjian. Dengan demikian, pemahaman terhadap causa yang halal tidak hanya memiliki nilai teoritis, melainkan juga berfungsi sebagai instrumen evaluatif untuk menilai apakah sebuah perjanjian mencerminkan asas keadilan dan ketaatan terhadap hukum positif.

Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*)

Perjanjian adalah perikatan secara tertulis antara kedua pihak dimana terdapat persetujuan dengan syarat-syarat dan ketentuan yang sah serta berlaku di dalam dokumen tertulis.¹⁴ Dalam sistem hukum positif Indonesia, pengaturan mengenai perjanjian secara umum masih merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), terutama Buku III yang membahas tentang hukum perikatan. Namun, dalam praktiknya, terdapat bentuk perjanjian tertentu yang muncul dan berkembang di masyarakat, meskipun tidak secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan, salah satunya adalah perjanjian pinjam nama (*nominee*).

Perjanjian *nominee* merujuk pada kesepakatan di mana seseorang atau entitas bertindak sebagai pemilik formal suatu aset, seperti saham atau properti, atas nama pihak lain yang sebenarnya memiliki dan mengendalikan aset tersebut. Meskipun praktik ini sering digunakan untuk mengatasi pembatasan kepemilikan asing atau alasan lainnya, perjanjian *nominee* menimbulkan permasalahan hukum serius karena dapat menyamarkan kepemilikan sebenarnya dan berpotensi digunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan hukum.

Untuk mengatasi permasalahan ini, berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia telah menetapkan larangan terhadap praktik pinjam nama antara lain:

Untuk mengatasi permasalahan ini, berbagai peraturan perundang-undangan di Indonesia telah menetapkan larangan terhadap praktik pinjam nama antara lain:

- 1) Larangan Pinjam Nama dalam Undang-Undang Pasar Modal (Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007) Salah satu konsekuensi penting yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) adalah bahwa dalam pendirian dan pelaksanaan kegiatan sebuah Perseroan Terbatas (PT), keberadaan pemegang saham merupakan komponen yang sangat mendasar dan tidak dapat diabaikan. Dengan kata lain, keabsahan badan hukum sebuah perseroan secara hukum sangat bergantung pada adanya pihak-pihak yang diakui

¹⁴ Clarina Carmelia Wirawan, *Kepastian Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/Pn.Dps*

Dan Nomor 328/Pdt.G/2013/Pn.Dps), Universitas Brawijaya, 2018, h. 34.

secara yuridis sebagai pemilik modal atau investor dalam struktur perseroan tersebut.

2) Larangan Pinjam Nama dalam Undang-Undang Perseroan Terbatas (Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007)

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT) menekankan pentingnya transparansi dan kepastian hukum dalam struktur kepemilikan saham suatu perseroan. Kejelasan mengenai siapa yang benar-benar memiliki saham menjadi krusial untuk menjaga integritas dan akuntabilitas dalam pengelolaan perusahaan. Dalam konteks ini, praktik pemanfaatan nama orang lain (*nominee*) untuk menempatkan saham dinilai tidak sesuai dengan ketentuan hukum, karena dapat menimbulkan kebingungan terkait identitas pemegang saham yang sesungguhnya, serta berpotensi mengganggu mekanisme pengambilan keputusan di lingkungan korporasi.

3) Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020

Melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020, Mahkamah Agung menetapkan posisi hukum yang jelas bahwa perjanjian *nominee* atau pinjam nama merupakan perjanjian yang batal demi hukum. Dengan demikian, bentuk perjanjian semacam ini tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dijadikan landasan yang sah untuk menyelesaikan sengketa di hadapan pengadilan.

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) sering dianggap sebagai solusi pragmatis untuk mengatasi pembatasan hukum agraria, khususnya Pasal 21 UUPA yang melarang WNA memiliki hak milik atas tanah. Dalam perjanjian semacam ini, WNA menunjuk seorang WNI untuk membeli tanah atas namanya, sementara penguasaan dan manfaat ekonomis dari tanah tersebut tetap berada dalam kendali WNA. Meskipun secara administratif nama yang tercatat sebagai pemilik adalah WNI, substansi perjanjian menunjukkan adanya pengalihan kendali yang bertentangan dengan hukum.

Dengan demikian, sangat penting untuk meninjau perjanjian pinjam nama dalam kerangka hukum yang jelas dan tegas, terutama terkait dengan syarat sah perjanjian serta larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA). Meskipun secara formal perjanjian tersebut mungkin terlihat sah, hal tersebut tidak menjamin keabsahan secara substansial apabila tujuan yang mendasarinya bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, hasil analisis ini mengindikasikan bahwa praktik perjanjian *nominee* memiliki potensi besar untuk dibatalkan demi hukum, karena tidak memenuhi unsur *causa* yang sah dalam hukum perjanjian.

Hak Milik Atas Tanah

Hak Milik dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA dijelaskan sebagai: "hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6."¹⁵ Hak milik merupakan bentuk hak atas tanah yang paling tinggi kedudukannya

dibandingkan dengan jenis hak lainnya, seperti Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pengelolaan, dan bentuk hak atas tanah lainnya. Hak ini bersifat paling kuat, penuh, dan permanen, sehingga memberikan kewenangan paling luas kepada pemegangnya dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum.

Sifat turun-temurun pada hak milik menunjukkan bahwa kepemilikan atas tanah tidak berakhir dengan wafatnya pemegang hak, melainkan secara sah dapat diwariskan kepada ahli warisnya. Dengan demikian, hak tersebut tetap melekat dan berlanjut dalam garis keturunan. Sementara itu, sifat terkuat menandakan bahwa hak milik memiliki kedudukan hukum tertinggi dibandingkan dengan jenis hak atas tanah lainnya, menjadikannya sebagai bentuk penguasaan paling mutlak dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia.

Subjek Hak Milik

Ketentuan mengenai subjek ini diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, serta diperjelas dalam berbagai peraturan pelaksanaannya. Yang dapat mempunyai hak milik adalah:

a. Warga Negara Indonesia.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Sesuai dengan asas kebangsaan atau lebih dikenal dengan istilah asas nasionalitas berdasarkan Pasal 1, Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) dan Penjelasan Umum A.II (5) UUPA, dinyatakan hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.¹⁶

a. Badan-badan hukum.

Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik menurut pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh negara (Bank Negara), koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial.¹⁷

Penguasaan Hak Milik Atas Tanah

Kepemilikan atas tanah di Indonesia diatur secara tegas dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menetapkan prinsip-prinsip dasar pengelolaan tanah berdasarkan azas kebangsaan dan fungsi sosial. Dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, dinyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Ketentuan ini merupakan bentuk nyata dari perlindungan hukum terhadap kedaulatan negara atas sumber daya agraria, sekaligus sebagai upaya untuk memastikan bahwa penguasaan tanah tetap berada di tangan rakyat Indonesia dan tidak dialihkan kepada pihak asing yang berpotensi mengancam kepentingan nasional dan kesejahteraan masyarakat.

Terdapat sejumlah ketentuan pembatasan dalam penguasaan hak milik atas tanah yang bertujuan untuk menjaga agar kepemilikan tanah tetap berada dalam kendali rakyat Indonesia dan tidak berpindah kepada pihak asing. Salah satu larangan yang paling mendasar adalah bahwa Warga Negara Asing (WNA) tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status hak milik, sebagaimana

¹⁵ Diana R. W. Napitupulu I, *Op.Cit.*, h. 38.

¹⁶ Ahmad Muliadi, *Hak-Hak Atas Tanah*, Erzatama Karya Abadi, Bogor, 2015, h. 88.

¹⁷ Nugroho, Tohari, and Rahardjo, *Op.Cit h. 69*.

diatur dalam peraturan perundang-undangan agraria yang berlaku. Ketentuan ini merupakan wujud perlindungan negara terhadap aset agraria agar tetap berada dalam penguasaan nasional.

Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang Agraria ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu (1) tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu.¹⁸

Jika dalam jangka waktu satu tahun hak milik atas tanah tidak dilepaskan, maka secara hukum hak tersebut berakhir dan tanah menjadi milik negara. Namun, hak-hak pihak ketiga yang melekat pada tanah tersebut, seperti hak tanggungan, sewa, atau hak pakai, tetap berlaku sah. Seseorang dengan kewarganegaraan ganda tidak diperbolehkan memiliki tanah berstatus hak milik sepanjang ia belum melepaskan kewarganegaraan asingnya.

Dengan demikian, hak milik atas tanah tidak sekadar memberikan kewenangan penuh kepada pemiliknya, tetapi juga dibatasi oleh ketentuan hukum yang ketat. Pembatasan ini bertujuan untuk menjaga kedaulatan negara atas tanah dan memastikan bahwa penguasaan serta pemanfaatan sumber daya agraria berjalan selaras dengan prinsip keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.

Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama terkait Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing

Pengaturan mengenai kepemilikan hak atas tanah di Indonesia secara tegas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang berlandaskan pada asas kebangsaan dan fungsi sosial tanah. Dalam Pasal 21 ayat (1) ditegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI). Ketentuan ini merupakan langkah strategis untuk melindungi kedaulatan nasional atas sumber daya agraria, serta mencegah agar kepemilikan tanah tidak dikuasai oleh pihak asing yang berpotensi mengganggu kemakmuran dan kesejahteraan rakyat Indonesia.

Larangan untuk melakukan perbuatan hukum pemindahan hak yang mengakibatkan tanah hak milik beralih kepemilikannya kepada pihak yang bukan merupakan subyek hak milik diatur secara tegas dalam pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 26 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria menentukan; "Setiap jual beli, perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah"¹⁹

Perjanjian pinjam nama yang dinyatakan batal demi hukum menimbulkan konsekuensi yang merugikan bagi kedua belah pihak, baik Warga Negara Asing (WNA) maupun Warga Negara Indonesia (WNI) yang terlibat. Bagi WNA, kerugian timbul karena ia tidak memperoleh hak atas tanah yang diinginkan dan tidak memiliki dasar hukum untuk menuntut kembali pembayaran yang telah diserahkan kepada WNI. Di sisi lain, WNI yang namanya digunakan dalam perjanjian berisiko kehilangan hak atas tanah tersebut, karena jika perjanjian dianggap batal, maka berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tanah tersebut dapat jatuh kepada negara. Dengan demikian, perjanjian pinjam nama tidak hanya melanggar hukum, tetapi juga menimbulkan kerugian hukum dan finansial bagi para pihak yang terlibat.

Untuk memberikan pemahaman yang sistematis, berikut disajikan beberapa akibat hukum yang timbul dari praktik perjanjian *nominee*, ditinjau dari aspek hukum perdata, hukum agraria, serta praktik peradilan, antara lain:

a. Perjanjian Tidak Memiliki Kekuatan Hukum

Perjanjian *nominee* dianggap tidak sah karena tidak memenuhi unsur *causa* yang halal, yang merupakan salah satu syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1335 KUH Perdata. *Causa* yang melanggar hukum menjadikan perjanjian tersebut batal demi hukum, sehingga tidak dapat diberlakukan dan tidak memiliki daya ikat terhadap para pihak. Dalam hal ini, WNA tidak dapat diakui sebagai pemilik sah atas tanah, sedangkan WNI yang namanya digunakan (dipinjam) juga tidak memiliki legitimasi hukum untuk bertindak atas nama kepemilikan, terutama ketika muncul sengketa. Artinya, kedua belah pihak kehilangan posisi hukumnya, baik dalam pengakuan hak maupun dalam perlindungan hukum.

b. Tanah Berpotensi Dikuasai oleh Negara

Mengacu pada Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pengalihan hak milik atas tanah kepada Warga Negara Asing (WNA), baik secara langsung maupun tidak langsung, dianggap tidak sah. Sebagai konsekuensinya, hak atas tanah tersebut dapat dikembalikan kepada negara. Dalam situasi ini, WNI yang namanya dipinjam berpotensi kehilangan hak kepemilikannya secara hukum, sementara WNA sebagai penguasa *de facto* atas tanah tidak hanya kehilangan kendali, tetapi juga kehilangan investasi tanpa adanya hak untuk memperoleh ganti rugi.

c. Tidak Mendapat Perlindungan Hukum

Karena perjanjian *nominee* dibangun atas *causa* yang bertentangan dengan hukum, maka perjanjian tersebut tidak dapat dijadikan dasar klaim hukum di pengadilan. Hal ini selaras dengan asas "*ex turpi*

¹⁸ Isnaini and Lubis, Hukum Agraria: Kajian Komprehensif, h. 41.

¹⁹ Ridwan Mutaqin, Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam

Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2018, h. 121"

causa non oritur actio", yang berarti tidak dapat lahir suatu tuntutan hukum dari perbuatan yang tercela atau bertentangan dengan hukum. Dengan demikian, para pihak dalam perjanjian *nominee* kehilangan haknya untuk mengajukan gugatan atau memohon perlindungan hukum atas hubungan hukum yang telah mereka bangun secara tidak sah.

d. Sanksi Administratif dan Potensi Pertanggungjawaban Pidana

Walaupun UUPA tidak secara eksplisit mengatur sanksi pidana untuk praktik *nominee*, namun perbuatan ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum lainnya, antara lain:

- Tindakan penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*), karena perjanjian *nominee* pada dasarnya bertujuan untuk menghindari larangan hukum yang berlaku;
- Potensi terjadinya pemalsuan atau penggelapan dokumen, khususnya jika dalam proses perjanjian melibatkan akta atau pernyataan palsu yang dibuat di hadapan pejabat umum;
- Pelanggaran terhadap Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020, yang secara tegas melarang praktik perjanjian *nominee* dan menyatakan bahwa perjanjian semacam itu adalah batal demi hukum.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA tidak hanya mengakibatkan batal demi hukum, tetapi juga membawa dampak serius terhadap kepastian hukum, perlindungan hak-hak pihak yang sah, serta integritas sistem pertanahan nasional. Untuk itu, pengawasan dan penegakan hukum yang lebih ketat sangat diperlukan guna menjaga kedaulatan agraria, sekaligus menutup peluang terjadinya penyalahgunaan hukum oleh pihak asing melalui mekanisme perjanjian tersembunyi.

PENUTUP

Kesimpulan

Causa merupakan salah satu syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yang mengharuskan setiap perjanjian memiliki tujuan yang halal. Causa dianggap halal apabila tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata. Apabila perjanjian memiliki causa yang terlarang, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Konsep ini ditegaskan melalui pendekatan kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.Dps, yang menunjukkan bahwa perjanjian pinjam nama untuk menghindari larangan kepemilikan hak milik atas

tanah oleh WNA tidak memenuhi unsur causa yang halal.

Perjanjian pinjam nama (perjanjian *nominee*) dalam penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA adalah bentuk penyelundupan hukum (*rechtsverwerking*) yang secara substantif bertentangan dengan Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA. Dalam praktiknya, perjanjian semacam ini dibuat dengan maksud untuk menghindari ketentuan hukum agraria dengan menempatkan WNA sebagai pemilik sebenarnya, sementara secara formal tanah terdaftar atas nama WNI. Perjanjian ini dinyatakan tidak sah karena causa-nya bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum. Oleh karena itu, perjanjian pinjam nama dalam konteks tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dinyatakan batal demi hukum.

Saran

1. Untuk masyarakat maupun para pihak yang membuat perjanjian memahami dan memastikan bahwa tujuan dari perjanjian tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Sosialisasi dan edukasi hukum perdata khususnya terkait syarat sah perjanjian perlu terus ditingkatkan agar masyarakat tidak terjebak dalam pembuatan perjanjian yang dapat dinyatakan batal demi hukum.
2. Pemerintah dan aparat penegak hukum perlu memperkuat pengawasan serta melakukan penindakan terhadap praktik-praktik yang melanggar ketentuan hukum agraria. Selain itu, penting bagi para pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan praktisi hukum untuk bersikap tegas dan tidak memfasilitasi perjanjian yang mengandung unsur causa yang tidak sah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan terselesaikannya penelitian ini, penulis menyampaikan terima kasih kepada bapak ibu dosen atas ilmu, arahan, dan bimbingannya selama proses penulisan artikel ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada suami dan juga kedua orang tua atas doa dan dukungan yang tiada henti, serta kepada rekan-rekan Fakultas Hukum Universitas Gresik angkatan 2021 atas kebersamaan dan pertukaran ilmu selama masa studi. Penulis juga menghargai semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan menjadi referensi bagi pihak-pihak yang membutuhkan.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad Muliadi, "Hak-Hak Atas Tanah", Erzatama Karya Abadi, Bogor, 2015

Clarina Carmelia Wirawan," Kepastian Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/Pn.Dps Dan Nomor 328/Pdt.G/2013/Pn.Dps)", Universitas Brawijaya, 2018,

I Wayan Werasmana Sancaya, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah", Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) 2, 2013.

Jastrawan and Suyatna, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia.", Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2019.

Kartikawati, Dwi Ratna. *Hukum Kontrak*, CV.Elvaretta Buana, Bekasi, 2019

Kumalasari, Devi,. et.al, "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) K.U.H.Perdata", Jurnal Pro Hukum, Universitas Gresik, 2018.

Lukman Santoso Az, "Aspek Hukum Perjanjian", Penerbit Media Pustaka, Yogyakarta, 2019.

Nur Afni, Fauziah Sukkur, dan Putu Edgar Tanaya, "Pengaturan Mengenai Kecakapan Hukum Di Indonesia", Jurnal Kertha Semaya 12, no. 1, 2023.

R.Soebekti, "Hukum Perjanjian", Intermasa, Jakarta

Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)", Jurnal Pelangi Ilmu, 2012.

Ridwan Mutaqin, "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", 2018.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT

Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (UU PT)

Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 10 Tahun 2020