

# ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Apriansyah

Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung

[apriansyah@radenintan.ac.id](mailto:apriansyah@radenintan.ac.id)

Diserahkan tanggal 28 Juni 2024 | Diterima 29 Juni 2024 | Diterbitkan tanggal 01 Juli 2024

## Abstract:

*The government imposes restrictions on land ownership in Indonesia. The government prohibits legal entities, except certain legal entities stated by statutory regulations, from owning land with ownership rights status which is the highest rights status in land ownership in Indonesia. In transactions related to land, it is not uncommon to find legal entities (which are not appointed by the Government) who seek to obtain land with Hak Milik status. Nominee agreements are possible based on the provisions in Book III of the Civil Code, as long as they fulfill the conditions for the validity of an agreement. This research is descriptive analytical with a normative juridical approach method based on secondary data obtained from the results of library research and primary data. Based on the results of research conducted by the author, it can be concluded that a nominee agreement is a type of innominate agreement. An innominate agreement or also known as an unknown agreement with a certain name is an agreement that is not known or regulated in the Civil Code. However, innominate agreements arise, grow and develop in society because society needs them. Based on Article 1319 of the Civil Code, nominee agreements must comply with the general provisions of agreement law contained in Book III of the Civil Code, including provisions regarding the conditions for the validity of the agreement.*

**Keywords:** Juridical, Nominee Agreement, Rights.

## Abstrak:

Pemerintah menerapkan pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Pemerintah melarang badan hukum, kecuali badan hukum tertentu yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan, untuk memiliki tanah dengan status Hak milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam transaksi yang terkait dengan pertanahan, tidak jarang dijumpai badan hukum (yang tidak ditunjuk Pemerintah) yang mengupayakan agar dapat memperoleh tanah dengan status Hak Milik. Mekanisme yang digunakan biasanya adalah dengan cara melakukan perjanjian nominee. Status Hak Milik atas tanah ini lebih disukai badan hukum ketimbang status Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, ataupun Hak Pakai, mengingat bahwa status Hak Milik atas tanah adalah turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Perjanjian nominee dimungkinkan berdasarkan ketentuan pada Buku III KUHPerdata, sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan metode pendekatan yuridis normatif berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan data primer. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian nominee (nominee agreement) merupakan salah satu jenis perjanjian inominaat. Perjanjian inominaat atau disebut juga perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu merupakan suatu perjanjian yang tidak dikenal atau diatur dalam KUH Perdata. Namun demikian perjanjian inominaat timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat karena masyarakat membutuhkannya. Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian nominee harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUH Perdata, termasuk diantaranya adalah ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.

**Kata Kunci:** Yuridis, Pejanjian nominee, Hak.

Copyright © 2024, Author

This is an open-access article under the [CC BY-NC-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)



## PENDAHULUAN

Di dalam interaksi antar masyarakat terdapat suatu norma hukum yang mengatur agar tercipta kehidupan masyarakat yang tertib dan damai. Norma hukum tersebut berbeda dengan norma lainnya karena bersifat memaksa dan mengatur. Demikian juga pada hubungan privat antar individu terdapat norma hukum yang diciptakan oleh pemerintah untuk menegakan norma hukum.

Dalam interaksi tersebut terdapat pembatasan yang diatur oleh pemerintah yang berisi larangan atas tindakan tertentu. Pembatasan yang telah diatur oleh pemerintah tersebut akan menimbulkan sanksi terhadap individu yang melanggarnya.

Pemerintah menerapkan pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia melarang Warga Negara Asing, badan hukum asing, dan badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Terkait dengan Hak Milik, dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut "UUPA"), diatur bahwa:

"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat pasal 6"(Urip Santoso,2005).

Dalam Pasal 1319 KUH Perdata disebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh Undang-Undang diberikan suatu nama khusus disebut perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian yang dalam Undang-Undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*inominaat contract*) (J. Satrio, 2002).

Perjanjian *nominee* diatur dalam KUH Perdata yang menganut sistem terbuka. Sistem terbuka memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengikat diri dalam perjanjian yang dapat mengatur apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Ibid, hal 117).

Sesuai Dengan asas kebebasan berkontrak, maka setiap orang dapat membuat perjanjian apa saja selain yang diatur oleh KUHPerdata. Namun demikian, atas perjanjian tidak bernama tersebut harus memenuhi ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata bahwa setiap perjanjian tak hanya tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian title I,II,IV, tetapi atasnya berlaku pula ketentuan khusus, yang mungkin menyimpang dari ketentuan umum (Ibid, hal 118).

Dengan demikian asas umumnya adalah bahwa ketentuan umum-title I, II, IV Buku III berlaku untuk semua perjanjian, baik perjanjian bernama maupun tidak bernama, sepanjang Undang-Undang pada perjanjian bernama tak memberikan suatu pengaturan sendiri yang menyimpang dari pengaturan umum.

Perjanjian *nominee* sendiri termasuk dalam perjanjian *inominaat* atau perjanjian tidak bernama. Contoh lain dari perjanjian *inominaat* adalah perjanjian beli-sewa, perjanjian *production sharing*, *joint venture*, dan *leasing* ( Salim H.S, 2004).

Perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah dan bangunan oleh yayasan biasanya dilakukan dengan meminjam nama orang lain yang dapat memenuhi syarat subyek Hak Milik untuk sementara sampai tanah tersebut berpindah kepemilikannya terhadap yayasan tersebut.

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut terkadang dikemudian hari dapat menimbulkan suatu konflik terhadap bukti kepemilikan atas obyek yang digunakan dalam

perjanjian pinjam nama. Apabila bukti kepemilikan suatu tanah dan bangunan hanya berupa suatu akta jual beli, maka terhadap pembeli (orang yang dipinjamkan namanya) hanya menerima (mempunyai) hak atas tanah dan bangunan. Dengan adanya perjanjian nominee tersebut dapat dipastikan, orang yang telah memiliki akta jual beli tersebut belum menguasainya secara nyata.

## METODOLOGI PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan yuridis empiris. Dengan kata lain, pendekatannya adalah dengan melihat data sekunder terlebih dahulu. Jenis penelitiannya adalah pendekatan kualitatif yaitu metode yang menekankan pada aspek proses perilaku secara keseluruhan. Penelitian ini digunakan untuk menggali dan mengeksplorasi data lebih dalam mengenai fenomena yang diteliti oleh peneliti.

## PEMBAHASAN

Dasar perundang-undangan dari hukum tanah nasional adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mulai diberlakukan pada tanggal 24 September 1960 (untuk selanjutnya disebut juga “UUPA”). UUPA memuat konsepsi, asas-asas dan ketentuan pokok dari hukum tanah nasional (Boedi Harsono, 2007). Sedangkan mengenai pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa :

*“Seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia”* (UU No.5 Tahun 1960 ayat 1)

Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa:

*“Seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”* (UU No.5 Tahun 1960 ayat 2)

Penggunaan konsep *nominee* yang digunakan di Indonesia pada dasarnya merupakan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur pada buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang (oleh Undang-undang) diberikan suatu nama khusus disebut perjanjian bernama (*nominaatcontract*) dan perjanjian yang dalam Undang-undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*inominaat contract*) (H.S, Salim, 2005).

Perjanjian *Nominee* sebagai suatu perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya ditinjau dari aspek kebebasan untuk membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan kebebasan untuk menandatangani perjanjian. Ketiga aspek tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat (*pacta sun servanda*) diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata juncto Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Setiap dan seluruh ketentuan yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan karenanya peraturan-peraturan yang terdapat dalam buku III KUH Perdata hanya merupakan pelengkap saja (Mahdi & Sri Soesilowati *et al*, 2005).

Ketentuan yang mendasari kekuatan mengikat dan kebebasan berkontrak suatu perjanjian dalam KUH Perdata terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1, yang berbunyi : “*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*” (KUH 1338 ayat 1).

Sehingga menurut rumusan ketentuan di atas, setiap orang atau pihak yang membuat perjanjian dengan sah akan mengikat dan berlaku bagi mereka sebagai undang-undang (*pact sunt servanda*). Ketentuan tersebut sekaligus mengandung unsur atau elemen dari kebebasan berkontrak, kekuatan mengikat dan kepastian hukum.

Adapun kekuatan mengikat suatu perjanjian yang hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya tercermin pada ketentuan KUHPdata di bawah ini, yaitu :

1. Pasal 1340 ayat 1 KUH Perdata:

“*Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya*” (Pasal 1340 ayat 1 KUHPdata).

2. Pasal 1315 KUHPdata:

“*Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri*” (Pasal 1315 KUHPdata).

Dengan demikian dari kedua pasal tersebut di atas dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat dimaksudkan hanya untuk dan mengikat para pihak yang membuatnya saja.

Asas kebebasan berkontrak erat kaitanya dengan asas kekuatan mengikat suatu perjanjian menurut KUHPdata. *In Casu* mengandung arti, bahwa pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka, meliputi menetapkan causa, obyek, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan, bentuk serta judul, melalui suatu perjanjian dan sekaligus memberikan kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*pact sunt servanda*).

Batasan-batasan yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak adalah batasan terhadap keabsahan suatu perjanjian dan batasan terhadap isi perjanjian (dalam arti batasan tersebut dapat dipakai sebagai dasar oleh para pihak yang membuatnya untuk mengubah dan/atau melengkapi isi perjanjian). Batasan yang menyangkut keabsahan perjanjian mengandung arti bahwa suatu perjanjian dianggap sah oleh para pihak yang membuatnya apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut telah memenuhi keempat unsur yang disyaratkan oleh ketentuan pasal 1320 KUHPdata, sedangkan batasan yang mengenai isi perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1339 KUHPdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“*Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang*” (Pasal 1339 KUHPdata).

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang mendasari penggunaan konsep *nominee* yang lahir dari terdapatnya asas kebebasan berkontrak dan *pact sunt servanda*.

Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian *nominee* mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian *nominee* (*nominee agreement*) merupakan salah satu jenis perjanjian inominaat. Perjanjian inominaat atau disebut juga perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu merupakan suatu perjanjian yang tidak dikenal atau diatur dalam KUH Perdata. Namun demikian perjanjian inominaat timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat karena masyarakat membutuhkannya. Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUH Perdata, termasuk diantaranya adalah ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

- Harsono, Boedi. 2007. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, cet. 7, Jakarta: Penerbit Djambatan.
- KUH Perdata 1338
- KUH Perdata Pasal 1315
- KUH Perdata Pasal 1339
- KUH Perdata Pasal 1340
- Mahdi, Sri Soesilowati et.al. 2005. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Gitama Jaya Jakarta.
- Salim. 2004. *Perkembangan Hukum kontrak Inominaat Di Indonesia*, cet. 2, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Media.
- Satrio. 2002. *Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit PT.Citra Aditya Bakti.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria