

KEABSAHAN KEPEMILIKAN TANAH YANG DIPEROLEH BERDASARKAN PERJANJIAN *NOMINEE* ANTAR SESAMA WARGA NEGARA INDONESIA

Achmad Hariyadi¹, Rusdianto Sesung²

^{1,2}Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Narotama

Jalin Arief Rahman Hakim 51 Surabaya

Email : soulmeds_27@ymail.com

Abstract

Nominee agreements related to land ownership in Indonesia occur a lot in terms of land ownership by foreign nationals. Until now, there is not a single statutory regulation that prohibits the existence of a nominee agreement if the legal subject is a fellow Indonesian citizen, thus giving birth to a norm vacuum (rechtsvacuum). This study analyzes the validity of nominee agreements with land objects made between Indonesian citizens. This research is normative legal research using a statute approach and conceptual approaches. The results of the study indicate that the nominee agreement made by fellow Indonesian citizens with an object in the form of land legally applicable in Indonesia is valid and binding for the parties bound by the agreement if it is carried out in accordance with the legal terms of the agreement stipulated in the Civil Code. As mentioned above, the provisions of Article 26 paragraph (2) of the Basic Agrarian Law, if interpreted as a contrario, can be concluded that it is not prohibited if the nominee agreement is made between Indonesian citizens.

Keywords: *Nominee Agreement, Land, Indonesian Citizen*

Abstrak

Perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia ini banyak terjadi dalam hal kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing. Hingga saat ini tidak ada satupun Peraturan Perundang-Undangan yang melarang adanya perjanjian *nominee* jika subyek hukumnya adalah sesama Warga Negara Indonesia sehingga melahirkan adanya suatu kekosongan norma (*rechtsvacuum*). Penelitian ini menganalisis tentang keabsahan perjanjian *nominee* dengan obyek tanah yang dibuat antar sesama Warga Negara Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normative dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh sesama Warga Negara Indonesia dengan obyek berupa tanah secara hukum yang berlaku di Indonesia adalah sah dan mengikat bagi pihak yang terikat perjanjian di dalamnya apabila dilaksanakan sesuai dengan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria sebagaimana tersebut di atas apabila ditafsirkan secara *a contrario* maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa tidak dilarang apabila perjanjian *nominee* dilakukan antar Warga Negara Indonesia.

Kata Kunci: Perjanjian *Nominee*, Tanah, Warga Negara Indonesia.

I. PENDAHULUAN

Perjanjian *innominaat* merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 dan 1320 KUHPerdara. Namun perjanjian *innominaat* tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara. KUHPerdara menyebutnya di dalam Pasal 1319 sebagai perjanjian yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu. Walaupun tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara, terutama asas-asas hukum perjanjian yang terkandung di dalamnya. *Nominee agreement* merupakan salah satu contoh dari perjanjian innominat. Di Indonesia, *nominee agreement* timbul dan berkembang karena kebutuhan masyarakat yang menghendaknya. Namun, secara yuridis formal tidak ada pengaturan khusus mengenai *nominee agreement*. Hal ini karena pembuatan praktek perjanjian tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia.

Perjanjian *nominee* sebagaimana disebutkan di atas juga terdapat pada lingkup kepemilikan tanah di Indonesia. Pada perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan kepemilikan tanah di Indonesia ini banyak terjadi dalam hal kepemilikan tanah hak milik oleh Warga Negara Asing (selanjutnya disingkat WNA). Adapun yang melatarbelakangi terjadinya perjanjian *nominee* tersebut adalah karena begitu banyaknya manfaat tanah bagi kehidupan manusia, dan ketersediaannya dari waktu ke waktu makin terbatas, maka nilai tanah semakin lama semakin tinggi dalam kehidupan manusia di masyarakat dan hal ini menarik bagi WNA untuk turut memiliki tanah hak milik di Indonesia.

Perjanjian *nominee* yang dibuat untuk keperluan kepemilikan tanah oleh WNA tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) yang menentukan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang

membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA sebagaimana tersebut di atas hanya sebatas menentukan larangan adanya perjanjian *nominee* antara Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) dengan WNA saja. Sampai dengan saat ini tidak ada satupun Peraturan Perundang-Undangan yang melarang adanya perjanjian *nominee* jika subyek hukumnya adalah WNI dengan WNI sehingga melahirkan adanya suatu kekosongan norma (*rechtsvacuum*). Tidak adanya pengaturan tersebut menimbulkan kerancuan apakah perjanjian *nominee* dengan obyek tanah yang dibuat antar sesama WNI tersebut diperbolehkan atau tidak.

II. METODE

Penelitian ini bertipe penelitian hukum normatif, yakni “penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder”. Sebagai pendukung bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan¹. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

III. PEMBAHASAN

Secara umum manusia sebagai subjek hukum pasti pernah melakukan perjanjian. Dalam proses kehidupan antara manusia satu dengan yang lain, tak akan terlepas hubungan timbal balik yang terjadi karena interaksi antara sesama untuk memenuhi kebutuhan hidup. Berbagai macam bentuk hubungan manusia tersebut akan menimbulkan kesepakatan antara kedua belah pihak atau yang lebih lazim disebut dengan perjanjian. Perjanjian merupakan bentuk hubungan kepercayaan antar pihak untuk mendapatkan manfaat yang ingin dicapai oleh keduanya. Perjanjian yang dilakukan oleh subjek hukum untuk mengikat kedua pihak tersebut bisa dilakukan baik dengan tertulis maupun tidak tertulis. Kesepakatan bentuk

¹ Mogi Ksatria Prayogi and Rusdianto Sesung, “Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas,” *Jurnal Selat* 5, no. 2 (August 11, 2018): 191–203, hlm. 194

perjanjian tersebut tergantung dari masing-masing pihak yang melakukan perjanjian serta adanya kebebasan untuk menentukan perjanjian mana yang akan dilakukan.

Perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hal. dari peristiwa tersebut akan timbul hubungan hukum yang dinamakan perikatan baik yang dilakukan secara tertulis maupun lisan. Jadi jelas bila antara pihak yang satu dengan pihak yang lain saling mengikat diri serta berjanji melakukan sesuatu dengan kesepakatan bersama, maka dapat dikatakan mereka telah melakukan suatu perjanjian, sehingga akan timbul suatu hubungan hukum antara keduanya dan akan berakibat hukum bila para pihak melanggar perjanjian yang mereka sepakati, baik perjanjian yang dilakukan itu secara tertulis maupun tidak tertulis.²

Setiap perjanjian pada dasarnya memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

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

Suatu perjanjian dibuat harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

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

Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 1984). hlm 42

³ M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak," *Suhuf* 26, no. 1 (2014): 48-56, hlm. 51

Terhadap tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut di atas maka dapat mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Dengan tidak terpenuhinya syarat yang pertama dan kedua sebagai syarat subyektif, maka suatu perjanjian berakibat dapat dibatalkan. Kemudian atas tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, mengakibatkan suatu perjanjian akan batal demi hukum.⁴

Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat diantaranya syarat adanya kausa yang halal. Undang-undang tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan kausa yang halal dan hanya menjabarkan lebih lanjut dalam Pasal 1335 dan 1337 KUHPer. Pasal 1335 KUHPerdara, berbunyi: "Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Pasal 1337 KUHPerdara, berbunyi: "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan atau ketertiban umum".

KUHPerdara mengenal adanya 3 (tiga) macam kausa, yaitu:

- 1) Perjanjian tanpa kausa adalah perjanjian tanpa tujuan atau sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa suatu perjanjian yang dituju oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan.
- 2) Perjanjian dengan kausa yang palsu. Maksud suatu perjanjian memang mengandung kausa tetapi bukan kausa yang sebenarnya. Kausa yang palsu, yang bukan kausa yang sebenarnya, dapat merupakan yang terlarang atau yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan dan bisa juga yang palsu itu bukan merupakan kausa yang terlarang.
- 3) Perjanjian dengan kausa terlarang. Perjanjian dengan kausa yang terlarang maksudnya adalah suatu perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Perjanjian menurut namanya, dibedakan menjadi:

⁴ M. Edwin Azhari and Djauhari Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (March 5, 2018): 43, hlm. 43

- 1) Perjanjian bernama (*nominaat*) adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus dalam KUHPerdota. Contohnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa dan lain sebagainya; dan
- 2) Perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam KUHPerdota. Salah satu contoh perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama.⁵

Sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenai perjanjian *nominee*, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian *nominee* ini.⁶ Dalam kamus hukum atau Black's Law Dictionary, arti dari *nominee* adalah: "*One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another.*"⁷

Kata *nominee* berasal dari bahasa Latin yang artinya "*by name of or under the name of designation of*" yang berarti dengan nama atau di bawah nama penunjukan.⁸ Jadi *nominee* berarti bahwa seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk bertindak menggantikan seseorang lainnya. Dalam perjanjian *nominee* terdapat pihak yang menunjuk *nominee* yang dikenal sebagai beneficiary. *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari beneficiary dan karenanya *nominee* dalam melakukan tindakannya harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak beneficiary.

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya tetap kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk

⁵ Muhammad Aprilia, Dinda Eva; Hidayatullah, Nur Anggraini; Iswan, "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian *Nominee* Yang Diberikan Secara Lisan," *Lex Suprema* 3, no. 2 (2021): 783-802. hlm. 785

⁶ Yosia Hetharie, "Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *SASI* 25, no. 1 (August 24, 2019): 27-36. hlm. 31

⁷ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, 8th ed. (St. Paul Minnesota: Thomson West, 1998). hlm. 1040

⁸ Rahmi Jened, *Teori Dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung* (Jakarta: Kencana, 2016). hlm. 41

pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.

Secara *de jure*, *nominee* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan pihak beneficiary secara *de facto* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum⁹. Pada dasarnya pembentukan suatu *nominee* dapat dilakukan dengan 2 cara, yaitu:

1) *Nominee* Langsung (*direct nominee*)

Pembentukan *nominee* secara langsung dibentuk dengan cara membuat dan menandatangani *nominee* agreement antara beneficiary dan *nominee* dalam satu perjanjian. Di dalam perjanjian tersebut diatur secara tegas dan jelas mengenai pemberian kepercayaan dan kewenangan dari beneficiary kepada *nominee* untuk melakukan kegiatan atau bisnis tertentu atas perintah dan kepentingan beneficiary. Struktur yang digunakan dalam konsep *nominee* adalah terdapatnya perjanjian yang dibuat oleh dan antara *nominee* dengan beneficiary, yang dikenal dengan nama *nominee agreement*. *Nominee* dan *beneficiary* akan menentukan hal-hal apa saja yang akan dituangkan dalam *nominee agreement* tersebut. Dalam perjanjian tersebut selain mengatur mengenai jumlah dan tata cara pembayaran *nominee fee*, juga akan mengatur mengenai ketentuan-ketentuan yang mewajibkan dan/atau melarang *nominee* untuk melakukan sesuatu hal yang berkaitan dengan penggunaan konsep *nominee*.

2) *Nominee* Tidak Langsung (*undirect nominee*)

Nominee ini tidak dibentuk dari *nominee agreement* yang secara tegas dan jelas memberikan kepercayaan dan kewenangan dari *beneficiary* kepada *nominee*. *Nominee* tidak langsung tidak dibuat hanya terdiri dari satu perjanjian saja, melainkan terdiri dari beberapa perjanjian yang apabila dihubungkan satu sama lain akan menghasilkan *nominee* saham.

⁹ Lucky Suryo Wicaksono, "Kepastian Hukum *Nominee* Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016): 42-57, hlm. 55

Beneficiary dapat mengendalikan *nominee* untuk melakukan tindakan atau kegiatan bisnis tertentu atas perintah dan kepentingan *beneficiary*¹⁰.

Secara implisit suatu kesepakatan *nominee* mempunyai faktor-faktor yaitu adanya kesepakatan penyerahan kuasa yaitu *beneficial owner* sebagai memberikan kuasanya kepada *nominee* sebagai yang menerima kuasa yang berdasarkan akan suatu pemberian kepercayaan dari *beneficial owner* kepada *nominee*.¹¹ Adanya pemberian kuasa memberikan penguat bukti, penyetujuan yang melewati batas kekuatan yang mengikat dihitung mulai saat kuasa melaksanakan penyetujuan dengan pihak ketiga. Bagaimana jika kuasa yang diberikannya itu tidak menjadikannya wakil langsung tetapi hanya menjadi sebagai kuasa penghubung. Namun kuasa penghubung itu melakukan suatu tindakan langsung dengan untuk dan atas nama yang memberikan kuasa.¹²

Pada dasarnya konsep *nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental atau *Anglo-Saxon* yang berlaku di Indonesia, di Indonesia baru mengenal konsep *nominee* dan sering digunakan dalam beberapa transaksi hukum khususnya perjanjian sejak bertambahnya jumlah investasi pihak asing di sekitar tahun 90-an, karena ketertarikannya penanam modal asing melakukan investasi di Indonesia dengan didasari pendapatan keuntungan yang cukup besar serta upah tenaga kerja yang relatif murah.¹³

Perjanjian *nominee* di Indonesia sering digunakan oleh warga negara asing untuk memiliki aset di Indonesia. Salah satu kasus yang sering menggunakan perjanjian *nominee* adalah dalam bidang pertanahan. Perjanjian *nominee* dalam bidang pertanahan sendiri adalah perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan warga negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*

¹⁰ Hatta Isnaini and Hendry Dwicahyo Wanda, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24, no. 3 (July 2017): 467-487, hlm. 470

¹¹ Roestamy Martin, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan* (Bandung: Alumni, 2011). hlm. 38

¹² Linda Vianty Mala Takko, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, "Perjanjian *Nominee* Dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (June 30, 2021): 365-370, hlm. 368.

¹³ Endah Pertiwi, "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 6, no. 2 (July 27, 2018): 245, hlm. 245

namun secara *legal-formal (dejure)* tanah hak milik tersebut di atasnamakan warga negara Indonesia. Hal ini terjadi karena adanya asas larangan pengasingan tanah yang dianut dalam sistem pertanahan di Indonesia, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh warga negara asing.

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

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

Perjanjian *nominee* pada dasarnya merupakan perjanjian pemberian kuasa oleh pemberi kuasa yang disebut dengan *beneficiary* kepada pihak *nominee* sebagai penerima kuasa. Perjanjian *nominee* dalam bidang hukum pertanahan di Indonesia pada umumnya dibuat dengan tujuan untuk memberikan kuasa kepada *nominee* untuk mewakili pihak *beneficiary* dengan atas nama *nominee* itu sendiri. Maksudnya adalah pihak *beneficiary* meminjam nama pihak *nominee* untuk dapat mewakilinya secara hukum agar dapat memiliki suatu hak atas tanah¹⁴.

Konsep penguasaan tanah di Indonesia pada hakikatnya bersifat faktual yang mementingkan kenyataan pada suatu saat. Secara normatif, konsep penguasaan bersifat sementara dalam artian masih membutuhkan kembali adanya kepastian hukum lebih lanjut mengenai hubungan antara pihak yang menguasai dengan obyek yang dikuasai.¹⁵

¹⁴ Maria SW Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan* (Jakarta: Kompas, 2008). hlm. 51

¹⁵ Hatta Isnaini Wahyu Utomo Hatta, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal," *Jurnal Selat* 7, no. 1 (April 17, 2020): 50-64, hlm. 55

Dengan demikian masalah penguasaan tanah tidak dapat diabaikan sama sekali oleh hukum. Untuk sahnya tindakan penguasaan tanah oleh subyek hukum maka dibutuhkan peraturan perundang-undangan yang bersifat melindungi tindakan penguasaan tanah bersangkutan.¹⁶

Pengertian penguasaan dapat dipakai dalam arti fisik dan dalam arti yuridis. Selain itu, pengertian penguasaan dapat beraspek privat dan beraspek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dimiliki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Bisa juga penguasaan yuridis ada pada pemilik Tanah tetapi penguasaan fisik ada pada pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain.¹⁷

Permasalahan hukum pada perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan penguasaan tanah baru terjadi apabila dalam perjanjian *nominee* tersebut terdapat pihak yang berdasarkan UUPA, merupakan pihak yang tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah yang diperjanjikan, misalnya dalam hal kepemilikan tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Guna Usaha oleh Warga Negara Asing. Mengenai larangan adanya perjanjian *nominee* antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing ini telah ditegaskan dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA telah menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah dengan titel hak milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing atau warga negara selain Warga Negara Indonesia, yang mana apabila ketentuan tersebut dilanggar maka dapat menyebabkan kepemilikan menjadi batal demi hukum sehingga tanahnya jatuh kepada negara.

Adanya larangan dalam perjanjian *nominee* hanya berkaitan dengan kondisi apabila dengan adanya perjanjian tersebut terjadi pengalihan Hak Milik kepada WNA. UUPA tidak memberikan pengaturan bagaimana jika perjanjian *nominee* tersebut dibuat antar sesama WNI. Ketiadaan pengaturan tersebut dapat ditemukan

¹⁶ Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS," *Repertorium* 3, no. 2 (2015): 96-104. hlm. 100

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012). hlm. 54

jawabannya dengan menggunakan metode penafsiran secara *a contrario*. *A contrario argumentum (a contrario)*, merupakan cara penafsiran atau penjelasan undang-undang yang dilakukan oleh hakim dengan mendasarkan pada pengertian sebaliknya dari suatu peristiwa konkrit yang dihadapi dengan suatu peristiwa konkrit yang telah diatur dalam undang-undang. Hakim mengatakan “peraturan ini saya terapkan pada peristiwa yang tidak diatur ini, tetapi secara kebalikannya”. Jadi, pada *a contrario* titik berat diletakkan pada ketidak-samaan peristiwanya.¹⁸ Ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA sebagaimana tersebut di atas apabila ditafsirkan secara *a contrario* maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa tidak dilarang apabila perjanjian *nominee* dilakukan antar WNI.

Apabila membahas tentang suatu kepastian hukum suatu perjanjian maka, kita dapat melihat dari syarat sahnya suatu perjanjian itu sendiri. Adapun syarat sah yang pertama adalah kesepakatan dari kedua belah pihak. Perjanjian *nominee* sendiri pada umumnya dilakukan melalui kesepakatan dari kedua belah pihak, dalam hal ini WNI dengan WNI, sehingga perjanjian *nominee* ini tidak melanggar syarat sah tersebut. Hukum perjanjian di Indonesia juga tidak pernah membatasi seseorang untuk mengadakan suatu perjanjian dengan orang lain, dalam artian setiap orang bebas menentukan dengan siapa mereka melakukan suatu perjanjian.

Syarat yang kedua adalah kecakapan seseorang dalam membuat suatu perjanjian. Kecakapan yang dimaksud dapat dilihat dari kedewasaan seseorang yang sudah diatur dalam KUHPdata, yaitu seseorang yang telah mencapai umur 21 tahun atau yang belum mencapai umur 21 tahun tetapi telah menikah. Apabila para pihak yang membuat perjanjian *nominee* tersebut telah mencapai syarat kedewasaan seseorang sesuai yang diatur dalam KUHPdata, maka perjanjian *nominee* tersebut tidak melanggar syarat kecakapan tersebut.

Syarat yang ketiga adalah suatu pokok persoalan tertentu. Syarat ini membahas tentang hal yang menjadi objek perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Suatu perjanjian haruslah mengenai suatu hal tertentu (*certainty of terms*), berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.

¹⁸ Arif Hidayat, “Penemuan Hukum Melalui Penafsiran Hakim Dalam Putusan Pengadilan,” *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2013): 153–169. hlm.160

Pada perjanjian *nominee* tersebut di atas terdapat benda berupa tanah sebagai obyek yang diperjanjikan sehingga tidak bertentangan dengan syarat ini.

Syarat yang keempat adalah suatu sebab yang halal. Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Hal tersebut berkaitan dengan suatu objek yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat para pihak tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jika melihat perjanjian *nominee*, objek perjanjiannya adalah tanah, tanah yang menjadi objek perjanjian ini akan menjadi objek yang terlarang ketika dipindahkan kepemilikannya dari warga negara Indonesia ke warga negara asing melalui perjanjian *nominee*, namun di dalam UUPA tidak ada larangan apabila perjanjian *nominee* dibuat antar sesama WNI dan apabila ditafsirkan secara *a contrario* maka dapat disimpulkan bahwa tidak dilarang apabila perjanjian *nominee* dilakukan antar sesama WNI. Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara dan UUPA sebagaimana telah diuraikan di atas maka perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh sesama WNI dengan obyek berupa tanah secara hukum yang berlaku di Indonesia adalah sah dan mengikat.

IV. SIMPULAN

Perjanjian *Nominee* yang dibuat oleh sesama WNI tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia karena UUPA tidak mengatur adanya larangan perjanjian *nominee* antar sesama WNI. Perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh sesama WNI dengan obyek berupa tanah secara hukum yang berlaku di Indonesia adalah sah dan mengikat bagi pihak yang terikat perjanjian di dalamnya sehingga dengan demikian kepemilikan tanah yang diperoleh berdasarkan perjanjian *nominee* antar sesama WNI adalah sah dan tidak bertentangan dengan hukum.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Aprilia, Dinda Eva; Hidayatullah, Nur Anggraini; Iswan, Muhammad. "Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan." *Lex Suprema* 3, no. 2 (2021): 783–802.
- Azhari, M. Edwin, and Djauhari Djauhari. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (March 5, 2018): 43.
- Garner, Bryan A. *Black's Law Dictionary*. 8th ed. St. Paul Minnesota: Thomson West, 1998.
- Hatta, Hatta Isnaini Wahyu Utomo. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Obyek Jaminan Berupa Bangunan Tanpa Tanah Dalam Perspektif Asas Pemisahan Horizontal." *Jurnal Selat* 7, no. 1 (April 17, 2020): 50–64.
- Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *SASI* 25, no. 1 (August 24, 2019): 27.
- Hidayat, Arif. "Penemuan Hukum Melalui Penafsiran Hakim Dalam Putusan Pengadilan." *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2013): 153–169.
- Isnaini, Hatta, and Hendry Dwicahyo Wanda. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24, no. 3 (July 2017): 467–
- Jened, Rahmi. *Teori Dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Martin, Roestamy. *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Orang Asing Dihubungkan Dengan Hukum Pertanahan*. Bandung: Alumni, 2011.
- Muhtarom, M. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak." *Suhuf* 26, no. 1 (2014): 48–56.
- Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan* 6, no. 2 (July 27, 2018): 245.
- Prayogi, Mogi Ksatria, and Rusdianto Sesung. "Penurunan Status Hak Kepemilikan Atas Tanah Dari Hak Milik Menjadi Hak Guna Bangunan Akibat Penyertaan Modal Di Perseroan Terbatas." *Jurnal Selat* 5, no. 2
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Saputri, Andina Damayanti. "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)." *Repertorium* 3, no. 2 (2015): 96–104.
- Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 1984.

Sumardjono, Maria SW. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*. Jakarta: Kompas, 2008.

Takko, Linda Vianty Mala, I Nyoman Putu Budiarta, and Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. "Perjanjian Nominee Dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 2 (June 30, 2021): 365–370.

Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, and Imam Safi'i. "Tanggung Jawab Mantan Karyawan Notaris Sebagai Saksi Akta Terhadap Kerahasiaan Akta." *Res Judicata* 2, no. 1 (July 31, 2019): 213.

Wicaksono, Lucky Suryo. "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016): 42–57.