

Khansa Aqilla Sabilillah, S.H. | Irma Istihara Zain, S.H., M.H.
Dr. Muhammad Ikhsan Kamil, S.H., M.Kn.

- Perjanjian - Nominee Oleh Warga Negara Asing

Dalam Penguasaan Hak Milik
Atas Tanah Perspektif Hukum Positif
di Indonesia

Kata Pengantar:

Prof. Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum.

litnus.

- Perjanjian -
Nominee
Oleh Warga Negara Asing

Dalam Penguasaan Hak Milik
Atas Tanah Perspektif Hukum Positif
di Indonesia

Khansa Aqilla Sabilillah, S.H.
Irma Istihara Zain, S.H., M.H.
Dr. Muhammad Ikhsan Kamil, S.H., M.Kn.

**PERJANJIAN NOMINEE OLEH WARGA NEGARA ASING
DALAM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH
PERSPEKTIF HUKUM POSITIF DI INDONESIA**

Penulis : Khansa Aqilla Sabilillah, S.H.
Irma Istihara Zain, S.H., M.H.
Dr. Muhammad Ikhsan Kamil, S.H., M.Kn.

ISBN : 978-623-127-759-6

Copyright © Februari 2026

Ukuran: 15.5 cm x 23 cm; Hal: vi + 106

Isi merupakan tanggung jawab penulis.

Hak cipta dilindungi oleh undang-undang. Dilarang mengutip atau memperbanyak baik sebagian ataupun keseluruhan isi buku dengan cara apa pun tanpa izin tertulis dari penerbit.

Desainer sampul : Noufal Fahriza

Penata isi : Noufal Fahriza

Cetakan I, Februari 2026

Diterbitkan, dicetak, dan didistribusikan oleh

CV. Literasi Nusantara Abadi

Perumahan Puncak Joyo Agung Residence Kav. B11 Merjosari

Kecamatan Lowokwaru Kota Malang

Telp : +6285887254603, +6285841411519

Email: penerbitlitnus@gmail.com

Web: www.penerbitlitnus.co.id

Anggota IKAPI No. 209/JTI/2018



KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga buku berjudul **"Perjanjian *Nominee* Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Perspektif Hukum Positif di Indonesia"** dapat diterbitkan. Tanah merupakan sumber daya alam yang memiliki fungsi sangat strategis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Di satu sisi, tanah berfungsi sebagai sumber penghidupan; di sisi lain, tanah juga menjadi ruang bagi pembangunan nasional. Mengingat ketersediaan tanah bersifat tetap sementara kebutuhan terus meningkat, diperlukan pengaturan yang baik, tegas, dan cermat mengenai penguasaan, pemilikan, serta pemanfaatan tanah guna mewujudkan amanat konstitusi, yaitu penguasaan dan penggunaan tanah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Seiring dengan arus globalisasi, keberadaan Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia terus meningkat, baik untuk bekerja, berinvestasi, maupun menetap. Kondisi ini menimbulkan kebutuhan akan kepemilikan tempat tinggal. Pemerintah telah merespons kebutuhan tersebut melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur bahwa WNA hanya dapat menguasai tanah dengan status hak pakai atau hak sewa. Namun dalam praktiknya, banyak WNA yang tetap menghendaki status hak milik karena sifatnya yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh serta memiliki nilai ekonomis lebih tinggi. Kondisi inilah yang kemudian melahirkan praktik perjanjian *nominee*.

Perjanjian *nominee* merupakan fenomena hukum yang menarik untuk dikaji. Di satu sisi, perjanjian ini tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), namun lahir dari kebutuhan praktis masyarakat dengan berlandaskan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Di sisi lain, apabila ditinjau dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata—khususnya syarat "suatu sebab yang halal"—perjanjian *nominee* untuk penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA berpotensi dikategorikan sebagai perjanjian yang melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan UUPA. Problematika inilah yang menimbulkan perdebatan akademis mengenai keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian *nominee* dalam sistem hukum Indonesia.

Kehadiran buku ini sangat tepat waktu dan relevan. Dalam kondisi belum adanya regulasi yang secara tegas mengatur perjanjian *nominee*, kajian akademis seperti ini menjadi sangat penting untuk memberikan landasan pemikiran bagi pembentuk undang-undang, pedoman bagi praktisi hukum, serta pencerahan bagi masyarakat luas. Buku ini menawarkan analisis komprehensif mengenai keabsahan perjanjian *nominee* ditinjau dari UUPA dan KUH Perdata, serta mengkaji kekuatan mengikatnya dalam penguasaan hak milik atas tanah.

Saya menyampaikan apresiasi dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada Saudari Khansa Aqilla Sabilillah, S.H., Ibu Irma Istihara Zain, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Muhammad Ikhsan Kamil, S.H., M.Kn. atas dedikasi dan kerja kerasnya dalam menyusun buku ini. Semoga karya ini dapat memperkaya khazanah ilmu hukum di Indonesia, khususnya dalam bidang hukum agraria dan hukum perjanjian, serta bermanfaat bagi akademisi, praktisi, notaris, mahasiswa, dan masyarakat umum.

Ttd,
Prof. Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum.



DAFTAR ISI

Kata Pengantar	iii
Daftar Isi.....	v

BAB I

PENDAHULUAN	1
-------------------	---

BAB II

PERJANJIAN.....	11
-----------------	----

BAB III

TEORI HUKUM	27
-------------------	----

BAB IV

HAK PENGUASAAN ATAS TANAH (<i>LAND TENURE</i>).....	41
---	----

BAB V

PERJANJIAN <i>NOMINEE</i>	53
---------------------------------	----

BAB VI

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK	67
---------------------------------------	----

BAB VII

PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> DALAM KAITANNYA DENGAN TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN <i>NOMINEE</i> OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)	81
---	----

BAB VIII

PENUTUP.....	99
Daftar Bacaan.....	101



BAB I

PENDAHULUAN

Di dalam kehidupan masyarakat sehari-hari untuk memenuhi kebutuhannya mengadakan hubungan hukum dengan pihak lain. Hubungan hukum menurut Soeroso adalah “hubungan antara 2 (dua) subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain”. Menurut Mahmud Marzuki terjadi hubungan hukum bersifat *privat* dan hubungan hukum bersifat publik. Hubungan hukum tercipta oleh para pihak mengenai sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta kekayaan merupakan hubungan yang bersifat *privat*. Hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum keluarga hanya dapat terjadi antara subyek hukum manusia dan badan hukum baik badan hukum *privat* maupun badan hukum publik. Sedangkan hubungan hukum publik adalah hubungan antara negara dengan individu terikat hubungan yang bersifat politis, sosial dan administrasi, masuk ke dalam bilangan hubungan hukum yang bersifat publik.

Hubungan hukum bersifat *privat* (keperdataan) didasarkan atas perikatan menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara 2 (dua) orang atau 2 (dua) pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Perikatan sebagaimana Pasal 1233 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) menentukan Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.

Perikatan karena suatu perjanjian menurut Subekti adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Munir Fuady menjelaskan bahwa: Asas kebebasan berkontrak pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi yang bagaimanapun juga, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Undang-undang yang dimaksud adalah undang-undang yang bersifat memaksa.

Dalam sistem terbuka hukum perjanjian atau asas kebebasan berkontrak yang penting adalah semua perjanjian (perjanjian dari macam apa saja), akan tetapi yang lebih penting lagi adalah bagian mengikatnya perjanjian sebagai undang-undang. Kebebasan berkontrak merupakan asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Asas kebebasan berkontrak pihak-pihak dalam membuat perjanjian terdapat suatu batasan yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Jika perjanjian yang dibuat tidak mengadakan pengaturan secara khusus, maka akan dilengkapi oleh ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Buku III KUH Perdata.

Kebebasan berkontrak yang memberikan kesempatan untuk terbitnya perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama, dijumpai dari ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata menentukan semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu. Hak milik



BAB II

PERJANJIAN

Perjanjian merujuk pada istilah dari bahasa Inggris yaitu *contracts* atau “*agreement*”, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *overeenkomst* (perjanjian). *Overeenkomst* istilah bahasa Belanda tersebut dikenal 2 (dua) istilah yaitu *verbintenis* dan *overeenkomst*, dari keduanya tersebut para ahli hukum perdata Indonesia berbeda-beda dalam menafsirkan. Menurut Utrecht, *verbintenis* diterjemahkan dengan perutusan dan *overeenkomst* menggunakan istilah perjanjian. Achmat Ichsan, menggunakan istilah perjanjian untuk *verbintenis* dan persetujuan untuk *overeenkomst*.

Perjanjian di Indonesia diatur dalam Buku III KUH Perdata Tentang Perikatan. Perikatan menurut Subekti adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, di mana salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perikatan yang dimaksud secara normatif dijumpai dalam Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa “perikatan,

lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang”. Hal ini berarti bahwa perikatan bisa lahir dari perjanjian dan juga bisa lahir dari undang-undang.

Perikatan yang lahir dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menentukan “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Sedangkan perikatan yang lahir karena undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1352 KUH Perdata, menentukan “perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dari undang-undang sebagai undang-undang atau dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang”.

Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang atau lebih. Syarat sah nya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri

Dalam suatu perjanjian harus ada kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya. Dengan diberlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka kedua belah pihak haruslah memiliki kebebasan kehendak, para pihak tidak mendapat tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak;

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Cakap bertindak yaitu kecakapan atau kemampuan kedua belah pihak untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap atau berwenang adalah orang dewasa (berumur 21 tahun atau sudah menikah). Sedangkan orang yang berwenang melakukan perbuatan hukum, menurut Pasal 1330 KUH Perdata meliputi:

- Anak dibawah umur;
- Orang dalam pengampuan;
- Orang-orang perempuan (istri).



BAB III

TEORI HUKUM

Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan meyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaedah-kaedah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia. Kehadiran hukum dalam masyarakat adalah untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasanya bertentangan antara satu dengan yang lainnya. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan ini dapat ditekan seminimal mungkin.

Istilah hukum dalam Bahasa Inggris dapat disebut sebagai *law* atau *legal*. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung

makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warga negara tidak dilanggar dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Pengertian perlindungan adalah tempat berlindung, hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi. Dalam KBBI yang dimaksud dengan perlindungan adalah cara, proses dan perbuatan melindungi. Sedangkan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh pemerintah atau data yang berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (negara). Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.

Perlindungan hukum menurut beberapa ahli sebagai berikut:

1. Philipus M. Hadjon

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat manusia serta pengakuan terhadap HAM yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan yang bersumber pada Pancasila dan konsep negara hukum;

2. Satjito Rahardjo

Perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia (HAM) kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut;



BAB IV

HAK PENGUASAAN ATAS TANAH (*LAND TENURE*)

Kata agraria berasal dari Bahasa Latin “*ager*” yang berarti tanah atau sebidang tanah. Sedangkan menurut KBBI (2014), agraria berarti urusan pertanian atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah. Menurut Andi Hamzah (1986) menyatakan bahwa agraria merupakan masalah tanah dan semua yang ada di dalam dan di atasnya. Sementara R. Tjitrosoedibio (1986) menyatakan bahwa agraria ialah urusan tanah dan segala apa yang ada di dalam dan di atasnya. Sedangkan dalam UUPA Nomor 5 tahun 1960 tidak dinyatakan secara jelas hanya memberikan ruang lingkup agraria yang termaktub dalam konsideran berpendapat bahwa bumi, air dan ruang angkasa yang terkandung di dalamnya.

Dari uraian pengertian agraria diatas, maka dapat kita simpulkan bahwa pengertian agraria dapat dibedakan agraria dalam arti sempit

maupun dalam arti luas. Dalam arti sempit, agraria hanyalah meliputi bumi yang disebut tanah sedangkan dalam arti luas adalah meliputi bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya. Pengertian tanah yang dimaksudkan disini adalah bukan dalam arti fisik, melainkan tanah dalam pengertian yuridis yaitu hak. Pengertian agraria yang dimuat dalam UUPA adalah pengertian agraria dalam arti luas.

Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga 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 menguasai secara fisik tanah yang dimilikinya, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dimilikinya, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian kewenangan, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Menurut Ting, 2001 bahwa pengertian penguasaan tanah adalah: berkaitan dengan hak (*rights*), kewajiban (*responsibilities*) dan batasan (*restrictions*) seseorang atas tanah. Kadaster memungkinkan untuk merekam berbagai jenis penguasaan tanah seperti hak milik, hak sewa, hak tanggungan bahkan hak ulayat.

Sistem penguasaan tanah sangat bergantung kepada kebijakan politik pertanahan pada suatu negara. Beberapa negara membagi penguasaan tanah menjadi beberapa kategori. Secara umum kategori penguasaan tanah berdasarkan hak dasar menurut Doebele, 1983 yakni sebagai berikut:

1. *Non Formal (De Facto Tenure)*

Penguasaan tanah pada lahan tanpa ijin dari pemiliknya. Penguasaan tanah ini merupakan penguasaan tanah untuk permukiman dengan jumlah terbesar di kota-kota besar negara berkembang termasuk di Indonesia. Secara umum penguasaan tanah ini dikategorikan termasuk penghuni liar;



BAB V

PERJANJIAN *NOMINEE*

Perjanjian sebagai gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum yang melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban diantara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau Kamus Bahasa Asing. Beragamnya definisi atau pengertian mengenai perjanjian tidak menyebabkan terjadinya perbedaan mengenai unsur-unsur dalam suatu perjanjian.

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 dapat berupa tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu;
4. Adanya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian;
5. Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban. Hak merupakan suatu eknikmatan yang di dapat oleh para pihak sedangkan kewajiban merupakan suatu beban bagi para pihak.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana 2 (dua) orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Secara yuridis pengertian perjanjian diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdota Tentang Perikatan. Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdota adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdota yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Dengan terpenuhinya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian sebagai wujud komitmen antara 2 (dua) pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak tersebut harus memenuhi persyaratan berdasarkan Hukum Perjanjian agar dapat berlaku secara sah dan dapat dipertanggung jawabkan dihadapan hukum. Sebagaimana diketahui bersama, diperlukan 4 (empat) syarat agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah, yakni:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;



BAB VI

TINJAUAN UMUM TENTANG HAK MILIK

Tanah merupakan salah satu aset negara Indonesia yang sangat mendasar, karena negara dan bangsa hidup dan berkembang diatas tanah. Masyarakat Indonesia memposisikan tanah pada kedudukan yang sangat penting karena merupakan faktor utama dalam peningkatan produktivitas agraria. Untuk pengaturan hak kepemilikan atas tanah diatur berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang memberikan kekuasaan kepada negara untuk menguasai tanah yakni: “bumi, air dan kekayaan yang berada di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”

Hubungan hukum dengan tanah akan menimbulkan hak penguasaan atas tanah. Dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, hubungan hukum tersebut berupa hubungan antara negara

dengan tanah dan hubungan antara warga negara (baik individu maupun kelompok) dengan tanah. Kita juga mengetahui bahwa hak penguasaan tanah itu dapat diartikan sebagai lembaga hukum, jika belum dihubungkan dengan tanah dan subjek tertentu. Hak penguasaan tanah dapat juga memberikan hubungan hukum konkret (*subjektief recht*) jika sudah dihubungkan dengan tanah tertentu dan subjek tertentu sebagai pemegang hak nya.

Pada saat diberlakukannya Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disebut UUPA inisejak tanggal 24 September 1960, maka telah terciptanya unifikasi hukum tanah bagi seluruh wilayah Indonesia yang sederhana, mudah, modern serta memihak pada rakyat Indonesia dan hakikatnya UUPA harus pula meletakkan dasar-dasar bagi hukum agraria nasional yang akan dapat membawa kemakmuran, kebahagiaan, keadilan serta kepastian hukum bagi bangsa dan negara.

Menurut Boedi harsono, hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan. Hak penguasaan atas tanah oleh negara dapat diartikan memberikan wewenang pada negara untuk:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah;
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang, perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Dengan demikian hak menguasai oleh negara meliputi tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau badan hukum maupun atas tanah-tanah yang belum atau tidak perbedaannya atas tanah-tanah yang sudah dihaki adalah hak menguasai oleh negara atas tanah tersebut dibatasi oleh hak yang sudah dimiliki oleh perorangan



BAB VII

PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM KAITANNYA DENGAN TINJAUAN YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* OLEH WARGA NEGARA ASING (WNA)

Persetujuan pinjam nama sebagai persetujuan yang belum ada pengaturannya secara khusus dalam KUH Perdata. Persetujuan ini tumbuh dan berkembang dalam lingkungan dimasyarakat didasarkan atau bersumber dari asas Buku III KUH Perdata tentang Perikatan yaitu kebebasan berkontrak, merupakan satu di antara 5

(lima) asas dalam hukum perdata yaitu asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik dan asas kepribadian.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat suatu persetujuan, mengadakan persetujuan dengan siapapun, menentukan isi persetujuan atau pelaksanaan dan persyaratannya, serta bebas untuk menentukan bentuk dari persetujuan tersebut yaitu lisan atau tertulis. Kebebasan pihak-pihak dalam membuat persetujuan, selama persetujuan yang dibuat tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

Asas kebebasan berkontrak berhubungan dengan isi persetujuan, yaitu kebebasan menentukan apa dan dengan siapa persetujuan itu diadakan. Adapun asas kebebasan berkontrak ini meliputi:

1. Kebebasan setiap orang untuk memutuskan apakah ia membuat persetujuan atau tidak membuat persetujuan;
2. Kebebasan setiap orang untuk memilih dengan siapa ia akan membuat suatu persetujuan;
3. Kebebasan para pihak untuk menentukan bentuk isi persetujuan;
4. Kebebasan para pihak untuk menentukan cara pembuatan persetujuan.

Dikaitkan dengan persetujuan pinjam nama yang tidak diatur dalam KUH Perdata, termasuk persetujuan khusus atau sering disebut persetujuan *inominat*.

Persetujuan pinjam nama atau persetujuan *nominee* adalah persetujuan yang dibuat oleh 2 (dua) pihak untuk menggunakan nama salah satu pihak dalam suatu persetujuan. *Nominee* berasal dari bahasa Latin maknanya “*by name of or under the name of designation of*” berarti dengan nama atau di bawah nama penunjukan. Jadi *nominee* berarti bahwa seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk bertindak menggantikan seseorang lainnya. Dalam *Nominee agreement* terdapat pihak yang menunjuk *nominee* yang dikenal



BAB VIII

PENUTUP

Berdasarkan uraian pada pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. *Nominee agreement* oleh WNA dalam kepemilikan hak atas tanah perspektif hukum positif di Indonesia tidak sah, karena melanggar ketentuan Pasal 1340 KUH Perdata jo Pasal 21 ayat (1) UUPA. Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang dibuat bertentangan dengan undang-undang, yang berarti tidak dipenuhinya syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata, yaitu suatu sebab yang dilarang;
2. Implikasi hukum apabila *nominee agreement* dinyatakan batal demi hukum dianggap tidak pernah terjadi perjanjian pinjam nama yang dibuat di hadapan Notaris. Majelis Pengawas Notaris mempunyai kewenangan memberikan sanksi kepada Notaris, dan terhadap jika disangkutkan berdasarkan SEMA Nomor 10

Tahun 2020, orang yang namanya dalam sertipikat (pihak yang dipinjam namanya) menjadi pemilik;

3. Perjanjian *nominee* tidak sesuai dengan teori perjanjian itu sendiri serta tidak dapat memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu syarat subyektif menyangkut subyek hukum dalam hal ini WNA yang memiliki itikad buruk untuk secara tidak langsung memindahkan hak milik atas tanah;
4. Akibat hukum atas perjanjian yang berisi kausa yang tidak halal yaitu batal demi hukum, jika sesungguhnya perjanjian *nominee* ini pada akhirnya akan batal demi hukum maka seharusnya perjanjian ini tidak memiliki kekuatan mengikat;
5. Hendaknya WNA lebih memilih cara lain yang tidak melanggar peraturan seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha untuk menguasai hak atas tanah di Indonesia dan pemerintah hendaknya membuat peraturan yang lebih jelas mengenai penguasaan hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian *nominee*.



DAFTAR BACAAN

1. Boedi Harsono, Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional, cet. 3, Jakarta: Universitas Trisakti, 2017, hal.3;
2. Martin Roestamy, Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing Dihubungkan dengan Hukum Pertanahan, Bandung: Alumni, 2011, hlm. 52;
3. Urip Santoso, Perolehan Hak Atas Tanah. Jakarta: Kencana Prenadamedia, 2015, hlm.21;
4. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, jilid 1, hlm.8;
5. Kadek Rita, Ni Made, Jurnal Kertha Negara: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, hlm.2;
6. Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, Jaminan Fidusia, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001;
7. R Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta: PT. Intermasa, 1987;
8. Wirjono Prodjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian; Bandung: PT. Sumur, 1981;
9. M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian; Bandung: Alumni, 1982;
10. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Ed. I Cet. II, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004;

11. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, mandar Maju, Bandung, 2000;
12. Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 1992;
13. Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Di Luar KUHPerdara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006;
14. Taryana Soenandar, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Pt. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016;
15. Soedjono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, jakarta, PT. Grafindo Persada, 2008;
16. Rafael la Porta, *Investor Protection and Corporate Governance*, *Journal of Financial Economic*, No. 58, Oktober, 1999;
17. Mirza Satria Buana, *Hubungan Tarik-Menarik Antara Asas Kepastian Hukum (Legal Certainpi) Dengan Azas Keadilan (Substantial Justice) Dalam Putusan-Putusan Mahkamah Konstitusi*, Yogyakarta: Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia, 2010;
18. Sudikno Mertokusumo, *bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya bakti: bandung, 1993;
19. Muhammad Syukri Albani nasution, *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat, Ctk. Kedua*, Kencana, Jakarta, 2017;
20. Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum, Ctk. Kedelapan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014;
21. Sigit sapto Nugroho, SH,M.Hum et.al, *Hukum Agraria Indonesia*, Cetakan I,, Pustaka Iltizam, Kartasura, Solo, Okober 2017;
22. Dr. Isnaini,SH,M.Hum, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Pustaka Prima, Medan, 2022;
23. Ridwan Khairandy, *Itikad baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, cet. 2, Jakarta, Program Pasca sarjana, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004;

24. Salim H.S, Perkembangan Hukum Kontrak *Innominaat* Di Indonesia (b), cet. 2, Jakarta, Sinar Grafika, 2004;
25. Hasan Wargakusumah, Hukum Agraria I Buku Panduan mahasiswa, Cet 1, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1992;
26. Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan pelaksanaannya, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003;
27. Sudargo Gautama, tafsiran UUPA, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti, 1993;
28. Rachmadi Usman, Hukum Kebendaan, Sinar Grafika, Jakarta, 2011;
29. Muchtar Wahid, Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah, Republika, 2008;
30. R. Suhedi, Penyelesaian Sengketa Tentang Tanah, Karya Anda, Surabaya, 1991;
31. Kartini Muljadi dan Gunawan Wijaya, hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2004;
32. Andrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2006;
33. Erna Sri Wibawanti dan R. Murjiyanto, Hak Atas Tanah dan Peralihannya, Yogyakarta, Liberty, 2013;
34. Badriah Harun, Solusi Sengketa Tanah dan bangunan, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013;
35. Arie S Hutagalung dkk, Hukum Pertanahan di Belanda dan Indonesia, Denpasar, Pustaka Larasan, 2012;
36. Aslan Noor, Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia di Tinjau dari Ajaran hak Asasi Manusia, Bandung, Mandar Maju, 2006;
37. Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum, Bandung, Alumni, 1982;

38. Muchtar Wahit, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, Republika, 2008;
39. Soedjono dan H. Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008;
40. JW. Muliawan, *Pemberian Hak Milik Untuk Rumah Tinggal Kajian Normatif untuk Keadilan Bagi Masyarakat*, Jakarta, Cerdas Pustaka, 2009;
41. Gunawan Widjadja, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan *aanvullend rech* Dalam Hukum Perdata*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2008;
42. Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung;
43. Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta;
44. Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 2010;
45. Salim HS, *Hukum Kontrak dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006;
46. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Persetujuan-Persetujuan Khusus*, Sumur Bandung, Jakarta, 2009;
47. Kartini Muljadi, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 2004;
48. Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya bakti, Bandung, 2001;
49. Peter Mahmud, Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, jakarta, 2007;
50. Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2007;

51. Ridwan Khairandy, Kebebasan Berkontrak dan *Pacta Sunt Servanda versus* Itikad Baik, Sikap Yang Harus Diambil Pengadilan, Penerbit FH UII Press, Yogyakarta, 2015;
52. Hernoko, Agus Yudha, Hukum Perjanjian asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial, Kencana jakarta, 2010;
53. Johny, Ibrahim, Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif, Bayumedia, Malang, 2005;
54. Budiono, Herlien dan Tristam P Moeliono, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia, Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, bandung, Citra Aditya bakti, 2006;
55. Fuady, Munir, Pengantar Hukum Bisnis, Bandung, PT. Citra Aditya bakti, 2002.



- Perjanjian -
Nominee
Oleh Warga Negara Asing

Dalam Penguasaan Hak Milik
Atas Tanah Perspektif Hukum Positif
di Indonesia

Seiring dengan arus globalisasi, keberadaan Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia terus meningkat, baik untuk bekerja, berinvestasi, maupun menetap. Kondisi ini menimbulkan kebutuhan akan kepemilikan tempat tinggal. Pemerintah telah merespons kebutuhan tersebut melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur bahwa WNA hanya dapat menguasai tanah dengan status hak pakai atau hak sewa. Namun dalam praktiknya, banyak WNA yang tetap menghendaki status hak milik karena sifatnya yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh serta memiliki nilai ekonomis lebih tinggi. Kondisi inilah yang kemudian melahirkan praktik perjanjian nominee.

Perjanjian nominee merupakan fenomena hukum yang menarik untuk dikaji. Di satu sisi, perjanjian ini tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), namun lahir dari kebutuhan praktis masyarakat dengan berlandaskan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Di sisi lain, apabila ditinjau dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata—khususnya syarat "suatu sebab yang halal"—perjanjian nominee untuk penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA berpotensi dikategorikan sebagai perjanjian yang melawan hukum karena bertentangan dengan ketentuan UUPA. Problematika inilah yang menimbulkan perdebatan akademis mengenai keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian nominee dalam sistem hukum Indonesia.

Penerbit
litnus.



litrasinusantaraofficial@gmail.com
www.penerbitlitnus.co.id
@litnuspenerbit
litrasinusantara_
085755971589

