

**PENGATURAN MENGENAI PERJANJIAN *NOMINEE* DAN KEABSAHANNYA
(DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR
POKOK-POKOK AGRARIA)**

Oleh :

Gde Widhi Wiratama

Ida Bagus Rai Djaja

Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana

ABSTRAK

Hukum tanah nasional di Indonesia tidak mengizinkan Warga Negara Indonesia (WNI) yang menikah dengan Warga Negara Asing (WNA) dan tidak membuat perjanjian perkawinan, maupun WNA untuk memiliki Hak Milik atas tanah di wilayah Indonesia. Kondisi tersebut membuat para pihak yang berkepentingan mencari suatu cara untuk menyasati hal dimaksud. Cara yang digunakan adalah dengan melakukan perjanjian *Nominee* antara WNA dan WNI, yang menggunakan nama pihak lain (WNI) yang ditunjuk sebagai *Nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Kata Kunci : Hukum Agraria, Hak Milik Atas Tanah, Perjanjian *Nominee*, WNA

ABSTRACT

Indonesian agrarian law is not allowed the citizens who marriage with the foreigner and not making the marriage treaty or the foreigner. The condition makes the parties who have the importance to look for the way to solve the problems. The way used to solve the problem is with doing the treaties nominee between the citizens and foreigners, which is used the name of another parties (Indonesian citizen) that appointed as nominee for the ground owner license.

Keywords: Agrarian Law, Right For The Ground Owner, Nominee Treaty, Foreigner

I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pada dasarnya, perjanjian *Nominee* dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum antara pemberi kuasa atas sebidang tanah yang menurut hukum tanah Indonesia tidak dapat dimilikinya kepada WNI

selaku penerima kuasa. Akan tetapi praktiknya dimungkinkan terjadinya suatu wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penerima kuasa.

1.2. Tujuan

Berdasarkan fenomena yang terurai diatas, penulis ingin menelaah lebih dalam mengenai pengaturan perjanjian *Nominee* dilihat dari sudut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Serta bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* menurut kedua peraturan perundang-undangan tersebut.

II. ISI MAKALAH

2.1 Metode Penelitian

Penulisan ini mengkaji permasalahan dari perspektif kajian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan mempelajari sumber data normatif serta perundang-undangan yang berhubungan erat dengan isu hukum yang ada, baik yang diperoleh dari bahan hukum primer maupun dari bahan hukum sekunder. Dari judul yang dipergunakan di dalam tulisan ini, pendekatan yang dipergunakan di dalam mengkaji permasalahan adalah metode pendekatan historis (*Historical Approach*) dan pendekatan perundang-undangan (*The Statute Approach*). Pendekatan historis (*Historical Approach*) dilakukan dengan menelaah latar belakang apa yang dipelajari dan perkembangan pengaturan mengenai isu yang dihadapi.¹

2.2. Hasil Dan Pembahasan

2.2.1 Pengaturan Mengenai Perjanjian Nominee Ditinjau Dari UUPA Dan KUHPerdata

Selain menganut konsepsi komunalistik religious yang memungkinkan penguasaan tanah secara individual, UUPA juga menganut prinsip nasionalitas. Dimana hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana termuat dalam ketentuan pasal 9 ayat (1) UUPA dan pasal 21 ayat (1) UUPA, yang kemudian pelaksanaannya merupakan usaha untuk mewujudkan frasa yang termuat dalam ketentuan pasal 33 ayat (3) Amandemen IV Undang-undang dasar 1945. Hubungan yang dimaksud untuk hal ini adalah wujud dari hak milik.

¹ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, Hal.97

Dari ketentuan pasal 9 ayat (1) dan pasal 21 ayat (1) UUPA sudah jelas dan tegas dinyatakan bahwa warga Negara asing tidak dapat menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan menggunakan hak milik. Apabila WNA membeli, mengadakan pertukaran, menerima hibah, ataupun memperoleh warisan atas sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik, maka perbuatan hukum yang mendasari terjadinya perpindahan hak milik tersebut menjadi batal karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara (pasal 26 ayat (2) UUPA). Di samping itu, apabila WNA memperoleh tanah yang dikuasai dengan hak milik akibat percampuran harta, maka hak milik tersebut dilepaskan dalam jangka waktu 1 tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Apabila hal itu tidak dilaksanakan, hak milik atas tanah tersebut menjadi hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara (pasal 21 ayat (3) UUPA).

Perjanjian *Nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *Innominaat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal KUH Perdata. *Nominee* adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti sempit yang terbatas. Terkadang istilah tersebut digunakan untuk menandakan sebagai agen atau wali.²

Secara implisit, suatu perjanjian *Nominee* memiliki unsure-unsur sebagai berikut :

- a. adanya perjanjian pemberian kuasa antara 2 pihak, yaitu *Beneficial Owner* sebagai pemberi kuasa dan *Nominee* sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dan *Beneficial Owner* kepada *Nominee*.
- b. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.
- c. *Nominee* bertindak seakan-akan sebagai perwakilan dari *Beneficial Owner* di depan hukum.

2.2.2 Keabsahan Perjanjian Nominee Ditinjau Dari KUH Perdata Dan UUPA

Perjanjian *Nominee* bisa dikatakan perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura yang dilakukan oleh beberapa pihak dalam hal ini Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing bahwa mereka keluar menunjukkan seolah-olah terjadi perjanjian antara mereka, namun sebenarnya secara rahasia mereka setuju bahwa perjanjian yang nampak

² Bryant A. Garner, 1999, *Black's Law Dictionnary With Guide To Pronunciation*, cet. 7, St. Paul: West Publishing, Hal.1072

keluar itu tidak berlaku, ini dapat terjadi dalam hal hubungan hukum antara mereka tidak ada perbuatan apa-apa atau bahwa perjanjian pura-pura itu akan berlaku lain. Jadi ada pertentangan antara kehendak dari para pihak dengan kenyataan keluar. Sehingga perjanjian itu batal demi hukum berdasarkan pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab yang terlarang, dan pihak ketiga yang dirugikan dapat membatalkan hal ini.³

Menurut pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, bahwa ada suatu sebab yang halal, sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian bukanlah dimaksud dengan sebab yang halal dan sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah tindakan orang-orang dalam masyarakat.⁴ Sehingga dalam hal ini, sebab yang halal adalah mengenai objek atau isi dan tujuan prestasi yang terkandung dalam perjanjian itu sendiri, bukan mengenai sebab yang menjadi latar belakang dibuatnya suatu perjanjian.⁵

Pembatasan berikutnya dapat juga disimak ketentuan pasal 1337 KUH Perdata, yang dengan jelas menyebutkan bahwa para pihak tidak bebas untuk mengadakan perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.

Sesuai ketentuan UUPA, orang asing berhak untuk memiliki Hak Pakai untuk peruntukan tanah di Indonesia, tetapi bukan Hak Milik. Status Hak Pakai ini diberikan kepada Warga Negara Asing dan menjadi fenomena hukum yang tidak memberikan kepastian atas kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam tatanan hukum pertanahan nasional, hubungan hukum antara orang baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing, serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah, telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA. Salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip Nasionalitas. Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan

³ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar maju, Semarang, Hal. 58

⁴ Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, PT. Intermasa, Jakarta, Hal.1

⁵ Natalia Christine Purba, 2006, *Kesbsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, Hal. 34-35

sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV. Hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud Hak Milik.

Hak Milik pada dasarnya diperuntukan khusus bagi WNI saja yang berkewarganegaraan tunggal. Baik untuk tanah yang diusahakan maupun untuk keperluan membangun sesuatu di atasnya. Salah satu ciri Hak Milik adalah bahwa hak tersebut dapat menjadi induk atas hak atas tanah yang lainnya, misalnya Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai.⁶

III. KESIMPULAN

1. Pengaturan perjanjian *nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *innominaat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam pasal-pasal KUHPerduta dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
2. Keabsahan perjanjian *nominee* dapat menjadi batal demi hukum, menurut pasal 1337 KUHPerduta, adalah kausa perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum sesuai dengan ketentuan pasal 26 ayat 2 UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta.
- Bryant A. Garner, 1999, *Black's Law Dictionary With Guide To Pronunciation*, cet. 7, St. Paul: West Publishing.
- Natalia Christine Purba, 2006, *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar maju, Semarang.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, PT. Intermasa, Jakarta

⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta, Hal. 286

Peraturan Perundang-Undangan

Republik Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No.5 Tahun 1960*, LN. No.104 Tahun 1960, TLN No.2043.