

# Analisa mengenai keberlakuan perjanjian nominee terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan antara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT Bhaita dan Karyawan (Analisa Putusan Mahkamah Agung RI No 3670K/Pdt/2001)

Maulida Larasati, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20199980&lokasi=lokal>

---

## 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 KUHPdata, sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Penelitian ini bersifat deskriptis analitis dengan metode pendekatan yuridis normatif berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan data primer. Pada kasus yang dibahas, Putusan Majelis Hakim MA menyatakan bahwa pemilik sesungguhnya dari tanah dan bangunan adalah pihak yayasan dan bukan karyawan, karena terdapatnya perjanjian nominee yang berkaitan/melatarbelakangi pembelian tanah dan bangunan tersebut. Namun demikian, berdasarkan penelitian ini diketahui bahwa Majelis Hakim salah dalam menerapkan hukum, karena Majelis Hakim tidak memperhatikan bahwa perjanjian nominee tersebut merupakan upaya penyelundupan hukum sehubungan dengan keinginan yayasan tersebut untuk memperoleh tanah dengan status hak milik. Berdasarkan peraturan perundang-undangan, yayasan sebagai badan hukum (yang tidak ditunjuk Pemerintah) tidak diperkenankan untuk memperoleh hak milik. Oleh karenanya,

mengingat perjanjian nomineenya batal demi hukum (yaitu melanggar Pasal 21 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) UUPA) maka jual beli atas tanah dan bangunan tersebut juga batal demi hukum, kemudian tanah tersebut jatuh kepada Negara.