

**STATUS HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DALAM PENGUASAAN TANAH
(STUDI PERJANJIAN NOMINEE DALAM PERKARA DENGAN PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3020 K/PDT/2014)****Seventina Monda Devita**Universitas Surabaya, seventinamonda17@gmail.com**ABSTRACT**

Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA) which is a form of protection and management in the agrarian sector, specifically in Article 21 paragraph 1 that only Indonesian citizens can own land with property rights. However, nowadays there are often nominee agreements between Indonesian citizens and foreign nationals (WNA) so that the foreigner can control land in Indonesia. So with that there is an attempt to deceive the law by foreigners to be able to fulfill their personal goals. So the author feels there is an urgency to review the legal status of the Nominee agreement from the point of view of Indonesian Civil Law. In addition to this, this writing will use a normative juridical research method with a statutory and library approach. Thus, it is hoped that it will be able to answer the legal issues that the author raises regarding efforts to deceive the law by using the Nominee agreement as a forum for foreigners to control land in Indonesia, which will find clarity on how civil law addresses this issue.

ARTICLE INFO**Keywords:**

Legal Status; Nominee Agreement; Property Rights; Foreign Citizens

Cite this paper:

Devita, S. M. (2022). Status Hukum Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Tanah (Studi Perjanjian Nominee Dalam Perkara Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014). Widya Yuridika: Jurnal Hukum, 5(1).

Scope Article

Civil Law

PENDAHULUAN

Hukum positif di Indonesia sudah seharusnya dapat menghadapi perkembangan zaman yang semakin cepat. Hal tersebut merupakan suatu keharusan bahwa hukum ada untuk mengatur masyarakat, sehingga ketika masyarakat mengalami perkembangan dalam berkehidupan maka hukum juga harus dapat menyesuaikan. Termasuk hukum agraria nasional yang keberadaannya memiliki fungsi untuk mengatur dan melindungi sektor agraria di Indonesia. Dengan berkembangnya kehidupan masyarakat, semakin kompleks permasalahan yang akan timbul. Tidak dapat dipungkiri masalah pertanahan yang dihadapi tidak semakin berkurang, namun justru bertambah dalam kompleksitasnya, diantaranya terjadi kesenjangan antara persediaan dan kebutuhan akan tanah, tumpang tindih peruntukkan tanah yang berkepanjangan dan kegiatan spekulasi tanah dalam masyarakat.¹ Maka dari itu lahirlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menjadi pilar untuk mengatur pengelolaan sektor agraria, dalam

¹ Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2001, Hal.7.

hal ini pertanahan. Pasal 21 ayat 1 UUPA salah satu contohnya, sebagai bentuk pengaturan kepemilikan tanah, yang mana mengatur sebagai berikut :

“Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”²

Privatisasi kekayaan alam (khususnya pertanahan) untuk seluruh warga negara memang salah satu bentuk perlindungan oleh UUPA, sehingga warga negara asing tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan hak milik³.

Namun apabila kita melihat fenomena hukum saat ini, tidak dapat diindahkan manakala terdapat banyak sekali upaya penyelundupan/penerobosan hukum oleh pihak-pihak tertentu agar tidak dianggap melanggar Pasal 21 UUPA tersebut. Upaya tersebut yaitu pengadaan suatu perjanjian *nominee* antara warga negara asing dengan penduduk lokal Indonesia, dengan tujuan warga negara asing tersebut dapat menguasai aset berupa tanah dan/ bangunan di Indonesia. Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang dilarang oleh Undang- Undang Pokok Agraria (UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria) selanjutnya disingkat UUPA adalah dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan peraturan. Disamping itu, dibuatkan suatu perjanjian antara warga negara Indonesia dan warga negara asing dengan cara pemberian kuasa, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (warga negara Indonesia) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (warga negara asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak milik atas tanah tersebut.

Terdapat contoh kasus perjanjian *nominee* yang dijadikan acuan oleh penulis, yaitu kasus perjanjian *nominee* pada perkara dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014. Dalam putusan kasasi tersebut, kasusnya bermula ketika terjadi perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) bernama Saito Hiromi yang berkewarganegaraan Jepang, dengan Warga Negara Indonesia (WNI) bernama Choirul Anam. Saat Saito Hiromi melakukan transaksi jual beli tanah beserta bangunan yang terletak di daerah Bali, Saito meminjam nama Choirul untuk melakukan jual beli tersebut, dengan meminjam nama choirul untuk proses administrasi jual beli dan nama pemilik hak pada sertifikat tanah dan bangunan yang dibeli Saito Hiromi. Sehingga lahirlah perjanjian *nominee* antara Saito dengan Choirul untuk mengakomodir kepentingan Saito yang kapasitasnya sebagai WNA dan tidak diperbolehkan oleh Hukum di Indonesia untuk memiliki tanah dan bangunan. Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing seperti diatas menunjukkan bahwasannya secara tidak langsung melalui perjanjiann notariil, telah menjadi penyelundupan hukum.⁴ Sehingga dengan demikian, penulis ingin mengkaji lebih dalam bagaimana status hukum dari perjanjian *nominee* tersebut. Sehingga meskipun hukum belum mengatur secara langsung dan rinci mengenai perjanjian *nominee*, dengan pembahasan oleh penulis ini akan ditemukan jawaban hukum mengenai status hukum perjanjian *nominee* berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.

Dalam penulisan ini penulis memiliki beberapa rumusan masalah yang diajukan sebagai penuntut alur pembahasan nantinya, antara lain sebagai berikut: 1. Bagaimana Perjanjian *Nominee* diatur dalam hukum di Indonesia, 2. Bagaimana status hukum dari perjanjian *nominee* yang terjadi sesuai kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014?.

² Pasal 21 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

³ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 ayat 1 UUPA)

⁴ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Op,cit*, Hal.17

Penelitian ini bertujuan agar masyarakat lebih memahami bagaimana Perjanjian *Nominee* diatur dalam hukum di Indonesia dan agar mengetahui status hukum dari perjanjian *nominee* yang terjadi sesuai kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014.

METODE

Metode penelitian merupakan cara-cara dalam berpikir dan berbuat, yang dipersiapkan dengan baik untuk mengadakan penelitian yang mana untuk mencapai tujuan.⁵ Dalam hal ini jenis penelitian yang digunakan oleh penulis untuk penulisan ini yaitu penelitian yuridis normatif, yang merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatif. Selain itu penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat prespektif, karena penelitian ini ditujukan untuk mendapatkan saran-saran mengenai apa yang harus dilakukan untuk mengatasi masalah masalah tertentu,⁶ terutama untuk menjawab permasalahan yang penulis angkat mengenai status hukum perjanjian *nominee* tersebut. Karena pada dasarnya metode penelitian merupakan sarana pokok dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, sehingga penelitian ini bertujuan untuk mengungkap suatu kebenaran,⁷ dengan demikian penulis ingin menemukan kebenaran formil mengenai status hukum dari suatu perjanjian *nominee* yang telah terjadi sesuai kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014 antara WNA (Saito Hiromi) dengan WNI (Choirul Anam). Dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan perundang – undangan (*The statue approach*), yang mana penulis mengacu pada peraturan perundang-undangan terkait untuk menganalisis permasalahan. Serta menggunakan pendekatan analisis secara gramatikal untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan oleh peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik dan putusan-putusan hukum⁸

HASIL DAN PEMBAHASAN

a) Hak Milik dalam Hukum Agraria Nasional

Hak milik sebagai hak yang terkuat dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.⁹ Doktrin tersebut selaras dengan pengaturan dalam UUPA yang mana mengatur sebagai berikut :

“Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”¹⁰

Dengan demikian dari seluruh hak-hak atas tanah yang tertuang dalam pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Hak milik lah yang merupakan hak atas tanah terkuatnya dibanding hak yang lain.

Selain itu, kepemilikan tanah dengan hak milik juga diatur oleh peraturan perundang-undangan mengenai siapa-siapa saja subjek hukum yang dapat memilikinya. Kita ketahui bahwasannya subjek hukum terdiri dari Orang (*Persoon*) serta Badan Hukum (*Natuurlijke Persoon*)¹¹, sehingga Peraturan Perundang-Undang

⁵ Kartini Kartono, Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum. Dalam Hilman Adikusuma, Penerbit Mandar Maju, Bandung, 1995, Hal. 58

⁶ Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudji, **Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat**, Jakarta, Pt Rajagrafindo Persada, 2007, Hlm. 13-14

⁷ Zainudin Ali, **Metode Penelitian Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, Hlm 17

⁸ *Ibid*, Hlm. 310.

⁹ Adrian Sutemi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, Hal.60

¹⁰ Pasal 20 Ayat 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹¹ Subekti. Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Intermasa. 2003. Hal 19-21

juga mengakomodirnya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 21 UUPA yang mengatur sebagaimana berikut :

“(1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

(2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

(4) Selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.”¹²

Dari pasal tersebut dapat kita ketahui bahwasannya orang perseorangan serta badan hukum dapat menguasai tanah dengan beralaskan hak milik. Namun untuk orang perseorangan hanya diperbolehkan WNI saja yang menguasai tanah dengan hak milik. Sedangkan WNA tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan beralaskan hak milik, dan mendapatkan ketentuan khusus sesuai pasal 21 ayat 3 dan 4 UUPA. Disisi lain, badan hukum juga dapat memiliki tanah dengan hak milik, namun hanya badan hukum tertentu saja yang sudah ditetapkan oleh pemerintah melalui peraturan perundang-undangan.¹³

Sedangkan peralihan hak milik dapat melalui beberapa cara, yaitu melalui jual beli, tukar menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang tidak melanggar peraturan. Mengingat kembali bahwasannya hak milik tidak dapat dimiliki oleh WNA, maka peralihan hak milik kepada WNA juga dilarang oleh UUPA. Pasal 26 UUPA telah mengatur bahwasannya *“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 warga-negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya 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”*.

Meskipun hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat, namun hak milik juga dapat hapus karena suatu hal yang telah diatur juga oleh Undang-Undang. Sebab-sebab tersebut antara lain :

¹² Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹³ Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tersebut menyebutkan badan badan hukum tersebut antara lain:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara)
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas UU No. 79 Tahun 1958
3. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama
4. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

- “a. tanahnya jatuh kepada negara,;*
 1. *karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;*
 2. *karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;*
 3. *karena diterlantarkan;*
 4. *karena ketentuan -pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2).*
b. tanahnya musnah”¹⁴

Sehingga dengan keadaan-keadaan tersebut, hak milik dapat hapus atau beralih menjadi tanah milik negara. Dari beberapa penjelasan mengenai pengaturan hak milik atas tanah di Indonesia diatas, semakin meyakinkan bahwa pembentukan peraturan tersebut hakikatnya ingin melindungi hak-hak masyarakat atas tanah dari kepentingan-kepentingan dari luar. Dengan demikian pemanfaatan tanah dapat dimaksimalkan oleh masyarakat Indonesia untuk meningkatkan kesejahteraan.

b) Pengaturan Perjanjian *Nominee* di Indonesia

Perjanjian dalam hukum perdata Indonesia telah diatur dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt), yang mana menyatakan sebagai berikut :

“Suatu perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu oarng atau lebih”

Selain itu, banyak doktrin-doktrin yang dikeluarkan oleh pakar hukum mengenai makna dari perjanjian. Herlien Budiono dalam bukunya juga menjelaskan bahwasannya Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹⁵

Apabila dari sudut pandang Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih, saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) juga ditemukan makna dari perjanjian yang merupakan suatu persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹⁷ Dengan beberapa pengertian dari perjanjian diatas, maka dapat diambil kesimpulan bahwasannya perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mana akan menimbulkan suatu hak serta kewajiban diantara pihak-pihak yang turut serta, sehingga perjanjian tersebut akan menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan dari para pihak yang turut dalam perjanjian tersebut.

Pada KUHPPerdata juga diatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yang mana sebagai berikut :

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu; dan

¹⁴ Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

¹⁵ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm.3.

¹⁶ Subekti, Hukum Perjanjian Cet XIII, Jakarta, Intermasa, 1991, hal. 1

¹⁷ <https://kbbi.web.id/janji>, diakses pada 9 April 2021, Pada pukul 20.13 WIB

d. Suatu sebab yang halal.¹⁸

Syarat-syarat sahnya perjanjian tersebut apabila tidak dipenuhi akan memiliki beberapa konsekuensi. Konsekuensi pertama yaitu suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat pertama dan kedua (Sepakat dan Cakap). Pengajuan pembatalan ini dapat dilakukan oleh pihak yang merasa dirugikan karena tidak dipenuhinya kedua unsur tersebut oleh pihak lainnya. Selanjutnya suatu perjanjian akan dianggap batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat (Suatu hal tertentu dan Klausul halal). Batal demi hukum disini mengakibatkan suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak berlaku, meskipun para pihak tidak menghendaki demikian.

Selanjutnya untuk istilah perjanjian *nominee* sendiri, dapat masuknya konsep tersebut yang berasal dari *Common Law* dalam Indonesia yang menggunakan sistem hukum *Civil Law* disebabkan adanya hubungan lintas negara yang menyebabkan adanya interaksi antara masyarakat Indonesia dengan orang-orang luar yang tunduk pada sistem hukum yang berbeda dengan hukum yang berlaku di Indonesia.¹⁹ Sehingga dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian *nominee* sebagai salah satu perjanjian yang tidak diatur secara tegas dan khusus, namun dalam praktiknya beberapa pihak banyak yang menggunakan perjanjian *nominee* dalam praktik jual beli tanah di Indonesia.

Nominee mempunyai dua arti yang berbeda. Pertama, *nominee* merujuk pada suatu usulan atau nominasi kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu, atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya. Kedua, *nominee* memberikan pengertian sebagai seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. dalam pengertian yang kedua ini seorang *nominee* dibedakan dari seorang pemberi kuasa dalam keadaan; dimana *nominee* menjadi pemilik dari suatu benda (termasuk kepentingan atau hak yang lahir dari suatu perikatan) yang berada dalam pengurusannya; sedangkan penerima kuasa tidak pernah menjadi pemilik dari benda (termasuk kepentingan) yang diurus oleh *nominee* tersebut. Adapun pengertian perjanjian *nominee* yang dikenal juga dengan istilah perjanjian pinjam nama merupakan salah satu jenis perjanjian *innominaat* atau perjanjian tidak bernama yang tidak dikenal dalam KUH Perdata namun muncul dan berkembang di masyarakat. Perjanjian *nominee* kerap kali digunakan dalam hal penguasaan tanah di Indonesia oleh WNA.

Dalam konsep *nominee* dikenal terdapat 2 (dua) pihak, yaitu pihak *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* (WNA) yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Kepemilikan tanah hak milik oleh pihak asing yang menggunakan konsep *nominee*, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *legal owner*. Ini lah poin utama dari suatu perjanjian *nominee*, yang mana banyak sekali digunakan untuk upaya penyelundupan hukum dalam usaha WNA agar dapat menguasai tanah dan/atau bangunan di Indonesia. Sehingga dari penguasaan tersebut dapat menimbulkan keuntungan bagi WNA itu sendiri.

c) Status hukum dari perjanjian *nominee* yang terjadi sesuai kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/PDT/2014

¹⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁹ Kartini Muljadi, Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional, Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1994, hal. 19.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3030 K/PDT/2014, dijelaskan mengenai duduk perkara yang terjadi, yang mana didalam duduk perkara tersebut terdapat suatu perjanjian antara WNI dengan WNA untuk penguasaan tanah. Bermula saat Saito Hiromi yang merupakan warga negara Jepang ingin membeli tanah pada tahun 1997 di daerah Bali. Namun karena terkendala peraturan bahwasannya WNA tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan Hak Milik, membuat Saiko mencari jalan pintas agar dirinya dapat menguasai tanah dan bangunan yang hendak dibelinya. Jalan pintas tersebut adalah melakukan pinjam nama dengan warga Indonesia, dengan istilahnya yaitu perjanjian *nominee*.

“Bahwa oleh karena penggugat seorang warga negara asing yang sesuai ketentuan hukum pertanahan di Indonesia tidak dimungkinkan memiliki, dan membeli tanah beserta bangunan rumah kemudian menjadi atas nama dalam sertifikat, maka sesuai Akta Jual Beli Nomor 137/Dps.B/1997 tertanggal 12 September 1997 yang dibuat di hadapan Notaries/PPAT Josef Sunar Wibisono, S.H., Penggugat dan Tergugat I sepakat meminjam nama Choirul Anam (Tergugat I) untuk menjadi atas nama dalam Sertifikat, selanjutnya perubahan sertifikat tertanggal 30 September 1997 menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 2366/Pemecutan Kelod, Luas 180 m², atas nama Choirul Anam dan sertifikat Penggugat percayakan dipegang oleh Tergugat I, adapun biaya pembelian rumah dan biaya pengurusan akta jual beli, serta sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Denpasar melalui Kantor Notaris semua dari uang Penggugat, karenanya tanah sengketa sah hak Penggugat;”²⁰

Dalam perkara ini, penggugat merupakan WNA yaitu Saito Hiromi, yang melakukan perjanjian *nominee* dengan WNI (tergugat 1) bernama Choirul Anam. Terdapat beberapa poin penting yang dapat kita jadikan acuan bahwasannya telah terjadi kesepakatan peminjaman nama yang menjadikan adanya suatu perjanjian *nominee*, antara lain :

1. Saito Hiromi menggunakan nama Choirul Anam agar dapat menguasai tanah dan bangunan yang akan dibelinya dari Anak Agung Made Mahardika
2. Seluruh biaya jual beli bersumber dari Saito Hiromi (WNA)
3. Choirul Anam tidak memiliki hak untuk memanfaatkan/mengalihkan tanah beserta bangunan tersebut kepada orang lain tanpa sepengetahuan dan seizin Saito Hiromi. Sehingga Choirul Anam seolah-olah hanya sebagai perwakilan dari Saito Hiromi saja.
4. Segala keuntungan/manfaat dari tanah beserta bangunan tersebut hanya dapat dinikmati oleh Saito Hiromi, meskipun pemilik dalam sertifikat tanah dan bangunan adalah Choirul Anam

Poin-poin tersebut terdapat dalam duduk perkara yang dijelaskan pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3030 K/PDT/2014. Untuk poin 3 dan 4 dijelaskan dengan duduk perkara sebagai berikut :

“Bahwa Tergugat I sekitar bulan November 2010 tanpa pengetahuan dan ijin dari Penggugat selaku yang berhak atas tanah sengketa telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat II sesuai Akta Nomor 648/2010, tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar, karenanya perbuatan dari Tergugat I tersebut yang tanpa hak dan tanpa ijin dari Penggugat menjual tanah sengketa sebagai perbuatan melawan hukum, karenanya jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah sengketa sesuai akta Nomor 648/2010 tertanggal 29 November 2010 yang dibuat di Kantor Notaris/PPAT I Made Arnaja, S.H., di Denpasar adalah tidak sah dan cacat hukum;”²¹

²⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3030 K/PDT/2014

²¹ *Ibid*

Meskipun dalam duduk perkara tidak dijelaskan bagaimana isi perjanjian antara Saito Hiromi dengan Choirul Anam, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwasannya kesepakatan diantara kedua belah pihak dilakukan secara lisan.

Perwujudan nominee ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, yaitu antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (nominee) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik. Pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.²²

Selanjutnya setelah mengetahui posisi kasusnya, kembali pada rumusan masalah yang telah penulis ajukan yaitu bagaimana status hukum dari perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut. Pada dasarnya perjanjian tersebut memiliki maksud bahwa tanah yang dibeli oleh WNI menggunakan nama dari WNI, tetapi keuangannya bersumber dari pihak WNA dan adanya pernyataan dari pihak WNI bahwa sebenarnya tanah hak tersebut adalah milik WNA tersebut. Perjanjian beserta kuasa semacam ini bertentangan dengan undang-undang dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian nominee tersebut selain merupakan perjanjian pura-pura, juga mengandung kausa yang terlarang (Pasal 1335).²³

“Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.”²⁴

Hal ini selaras dengan syarat sah nya suatu perjanjian yang telah tertuang pada Pasal 1320 KUHPerdara antara lain:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
Dimana para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut harus sepakat dan setuju dengan apa yang akan diperjanjian tanpa adanya suatu paksaan atau kekhilafan.
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
Dimana para pihak harus memiliki kecakapan menurut hukum diantara sudah dewasa dan dalam keadaan sehat.
- c. Suatu hal tertentu; dan
Dimana dalam perjanjian tersebut telah ditentukan objek dari perjanjian atau hal yang diperjanjikan.
- d. Suatu sebab yang halal.
Dimana dalam perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Unsur pertama dan kedua disebut syarat subjektif, karena menyangkut orang atau subjek yang membuat perjanjian. Sedangkan unsur ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek atau hal yang diperjanjikan.²⁵ Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan karena tidak sah. Masyarakat pada umumnya harus menyadari bahwa sebuah perjanjian harus

²² Subekti, Aneka Perjanjian Cetakan ke X, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1995, hal. 140.

²³ Herlien Budiono, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2011, hal. 270

²⁴ Pasal 1335 KUHPerdara

²⁵ Bahder J.N, Hukum Kesehatan Pertanggungjawaban Dokter, Jakarta, Rineka Cipta, 2005, hal. 12

dibuat secara sadar, tanpa paksaan atau khilaf. Dalam hal ini paksaan yang dimaksud ialah tekanan bathin yang membuat salah satu pihak tidak bebas menentukan kehendaknya dalam menyepakati sebuah perjanjian yang dibuatnya.²⁶

Apabila diurutkan dari poin pertama yaitu sepakat, pada awalnya Saito Hiromi dengan Choirul Anam juga telah sepakat melakukan perjanjian pinjam nama. Maka poin pertama telah terpenuhi. Untuk poin kedua yaitu cakap, kedua belah pihak juga telah cakap dihadapan hukum serta dapat melakukan perbuatan hukum. Selanjutnya poin ketiga adalah suatu hal tertentu, dalam hal ini hal tertentu dalam perjanjiannya adalah adanya maksud untuk pinjam nama oleh Saito kepada Choirul, sehingga poin ketiga telah terpenuhi. Namun poin keempat yaitu suatu sebab yang halal perlu kita telaah kembali, mengingat terdapat peraturan bahwasannya warga negara asing tidak dapat memiliki tanah di Indonesia.

Mengingat kembali pada subjek hukum dari tanah dengan hak milik, yang diperbolehkan oleh Undang-Undang adalah hanya Warga Negara Indonesia saja. Hal tersebut telah dijelaskan pada pembahasan sebelumnya, yang mana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Maka dengan demikian perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh Saito Hiromi dengan Choirul Anam melanggar Pasal 21 ayat 1 UUPA tersebut. Hal tersebut dikarenakan tujuan diadakannya perjanjian itu adalah agar Saito Hiromi dapat memiliki tanah dan bangunan yang dibelinya di Bali, dengan melalui peminjaman nama Choirul Anam. Meskipun nantinya kepemilikan dalam sertifikat akan dimiliki oleh Choirul Anam, namun karena adanya perjanjian *nominee* ini Choirul Anam tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan. Dengan demikian substansi dari perjanjian tersebut memiliki upaya untuk mengelabui untuk melanggar peraturan yang ada.

Apabila merujuk pada analisis diatas, telah Nampak bahwa sebenarnya perjanjian *nominee* (pinjam nama) yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu klausul yang halal, serta melanggar pasal 1335 KUHPerduta. Maka konsekuensi yang didapatkan adalah perjanjian tersebut batal demi hukum.

Meskipun kita ketahui bersama bahwa terdapat asas-asas yang dijadikan landasan untuk membuat suatu perjanjian, salah satunya yaitu asas kebebasan berkontrak, namun kebebasan dalam hal ini juga dibatasi oleh batasan-batasan tertentu yang diatur oleh Undang-Undang. Pada dasarnya Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapa pun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan

Terdapat poin bahwa para pihak dapat menentukan isi dari perjanjian yang akan dibuatnya, itu merupakan salah satu kebebasan berkontrak. Namun perlu ditekankan bahwa kebebasan menentukan isi perjanjian ini juga dibatasi, salah satunya dengan Pasal 1320 ayat 4 dan pasal 1335 KUHPerduta, yaitu dalam suatu perjanjian diharuskan mengandung klausa yang halal. Klausa yang halal disini diartikan suatu perjanjian dilarang memiliki muatan yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini perjanjian *nominee* melanggar pasal 21 UUPA sehingga mengakibatkan perjanjian itu tidak memenuhi syarat

²⁶ Subekti, aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992, hal.16

²⁷ Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta, Sinar Grafika, 2002, hal. 158

sah perjanjian pada pasal 1320 KUHPerdota serta tidak sesuai dengan Pasal 1355 KUHPerdota.

PENUTUP

Setelah melakukan analisis pada pembahasan, penulis dapat menyimpulkan perjanjian *nominee* yang di lakukan oleh Saito Hiromi dengan Choirul Anam akan memiliki akibat hukum tersendiri karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian serta melanggar pasal 1355 KUHPerdota. Sehingga hasil dari analisis terhadap perjanjian *nominee* antara Saito Hiromi dengan Choirul Anam antara lain sebagai berikut :

1. Perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum
Perjanjian tersebut dianggap tidak ada, sehingga para pihak tidak terikat oleh suatu hak dan kewajiban tertentu yang semula telah ditentukan di dalam perjanjian.
2. Choirul Anam tetap dianggap pemilik tanah yang sah secara hukum
Karena proses jual beli dilakukan secara sah melalui notaris dan sertifikat telah dilakukan balik nama melalui kantor pertanahan, sehingga Choirul Anam adalah pemilik sah dari objek dalam perjanjian *nominee* tersebut.
3. Seluruh perjanjian *nominee* yang dilakukan untuk menguasai pertanahan di Indonesia akan berakibat batal demi hukum
Tidak hanya untuk perjanjian *nominee* yang di lakukan oleh Saito Hiromi dengan Choirul Anam yang memiliki akibat hukum batal demi hukum, namun seluruh perjanjian *nominee* yang dibuat oleh WNA dengan WNI dengan maksud agar WNA dapat memiliki tanah di Indonesia akan berakibat hukum batal demi hukum.

Dengan demikian meskipun pada peraturan perundang-undangan di Indonesia tidak mengatur secara rinci berkaitan dengan perjanjian *Nominee*, namun dalam hal ini perjanjian *nominee* tetap tidak diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan yang ada untuk menjaga sumber daya Indonesia demi kesejahteraan rakyatnya, sesuai amanat pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945²⁸.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adrian Suteni. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Bahder J.N. (2005). *Hukum Kesehatan Pertanggungjawaban Dokter*. Jakarta:Rineka Cipta.
- Herlien Budiono. (2007), *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini Muljadi. (1994). *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*. Jakarta, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Kartini Kartono. (1995). *Metode Pembuatan Kertas Kerja atau Skripsi Ilmu Hukum*. Dalam Hilman Adikusuma. Bandung:Penerbit Mandar Maju.
- Maria S.W. Sumardjono. (2001), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Salim HS. (2002). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta:Sinar Grafika.

²⁸ Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Soerjono Soekanto Dan Sri Mamudj. (2007), Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat. Jakarta:Pt Rajagrafindo Persada.

Subekti. (2002). Hukum Perjanjian Cet XIII, Jakarta:Intermasa.

Subekti. (1992). Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional. Bandung:Citra Aditya Bakti.

Subekti. (1995). Aneka Perjanjian Cetakan ke X. Bandung:PT. Citra Aditya Bakti.

Subekti. (2003). Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta:Intermasa.

Zainudin Ali. (2013). Metode Penelitian Hukum. Sinar Grafika:Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan:

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3030 K/PDT/2014

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963

Website:

<https://kbbi.web.id/janji>

