

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PENGUASAAN HAK MILIK ATAS
TANAH OLEH ORANG ASING BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM
NAMA (NOMINEE)
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor :
12/PDT/2014/PT.DPS)**

I Putu Dodik Mahendra Putra ¹, Ni Ketut Elly Sutrisni ²
Dodikmahendra023@gmail.com¹, ellysutrisni@undiknas.ac.id²

Universitas Pendidikan Nasional

ABSTRACT

*The title of this research is, a juridical review of ownership of land rights by foreigners based on a nominee loan agreement (Case Study of the Decision of the Denpasar High Court Number: 12 / PDT / 2014 / PT.DPS)? ". Nominee agreement is one of the types of innominate agreements, namely agreements that are not known in the Civil Code but that arise, grow and develop in the community. Based on the Civil Code, the Nominee Agreement must comply with the provisions of the legal agreement in Book III of the Civil Code regarding the engagement. This nominee agreement is contained in the agreement made by the parties, between the foreigner and Indonesian citizen as the nominee that is created through the nominee agreement on the basis of the intention to give all authority that may arise from the law between a person and his land to the foreigner as the recipient of the power of attorney to act as an actual owner of a piece of land that according to the law in Indonesia cannot be owned, namely ownership rights. Based on the description above, the problem formulation is obtained: namely, how is the ownership of the land rights by foreigners based on the loan agreement (nominee) in terms of KUHPer and UUPA (Case Study of the Decision of the Denpasar High Court Number: 12 / PDT / 2014 / PT.DPS)? "This research can be qualified as a type of normative legal research. In normative legal research, the process is to find a rule of law, legal principles, and legal doctrines to answer the legal problems encountered. In the analysis of this research using several methods, the method used is the Legislation and Criminal Code approach. Foreigners cannot control land ownership rights based on nominee agreements because the agreement is basically invalid because it does not fulfill the legal requirements of the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code. The control of ownership rights over land based on the name and loan agreement (nominee) is null and void by law because objective conditions are not fulfilled, which is a legal reason. Foreigners should prefer other methods that do not violate regulations such as building rights, use rights, business use rights to control land rights in Indonesia and for the government should make clearer regulations regarding the control of ownership rights over land based on the loan agreement name (nominee).
Keywords: Judicial Review, Mastery of Land Rights, Nominee Agreement.*

ABSTRAK

Judul penelitian ini yaitu, tinjauan yuridis terhadap penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) (Studi

Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS) ?". Perjanjian nominee merupakan salah satu dari jenis perjanjian innominaat, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam Kitab Undang – undang Hukum Perdata namun timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat. Berdasarkan KUHPerdata, Perjanjian nominee harus tunduk pada ketentuan – ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdata tentang perikatan. Perjanjian nominee ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, antara WNA dan WNI sebagai pemberi kuasa (nominee) yang ditimbul melalui perjanjian nominee pada dasar bermaksud untuk memberikan segala sesuatu kewenangan yang mungkin timbul terhadap hukum antara seseorang dengan tanahnya terhadap WNA selaku penerima kuasa untuk bertindak sebagai seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik Berdasarkan uraian diatas maka rumusan masalah yang didapat : yaitu, bagaimanakah penguasaan hak milik atas tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) ditinjau dari KUHPer dan UUPA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS) ?"Penelitian ini dapat dikualifikasikan ke dalam jenis penelitian hukum normatif. Dalam penelitian hukum normatif yaitu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip hukum, maupun doktrin – doktrin hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang dihadapi. Dalam analisisnnya penelitian ini menggunakan beberapa metode, metode yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan dan KUHPer. WNA tidak dapat menguasai hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) karena perjanjian tersebut pada dasarnya tidak sah karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata. Penguasaan hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) adalah batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat obyektif yaitu suatu sebab yang halal. Hendaknya agar WNA lebih memilih cara lain yang tidak melanggar peraturan seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha untuk menguasai ha katas tanah di Indonesia dan untuk pemerintah hendaknya membuat peraturan yang lebih jelas mengenai penguasaan hak milik atas tanah berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee).

Kata Kunci : Tinjauan Yuridis, Penguasaan Hak Milik Atas Tanah, Perjanjian Nominee.

I. PENDAHULUAN

Indonesia adalah salah satu negara yang berkembang yang berada di dunia Internasional. Indonesia salah satu negara kepulauan yang mempunyai keindahan alamnya sangat dipuji oleh dunia internasional dan telah banyak menarik minat Warga Negara Asing, Khusus nya untuk menarik para investor untuk menanamkan modal atau berinvestasi khususnya di bidang pertanahan. Kedatangan WNA ke Indonesia tidak hanya untuk melakukan lvestasi saja.

Kebanyakan Warga Negara Asing yang datang ke Indonesia biasa bertujuan untuk menikmati indahnya pemandangan alam yang terdapat

di Indonesia. Dengan adanya hal tersebut membuat Warga Negara Asing tertarik untuk melakukan investasi dalam bisnis salah satunya dibidang kepariwisataan. Regulasi kepariwisataan telah diatur dalam UU No. 10 Thn 2009 tentang Kepariwisaataan. Keberadaan Undang-undang Pariwisata merupakan sebagai destinasi yang paling utama dalam pariwisata Indonesia, dan menjadikan Bali sebagai tujuan utama untuk Warga Negara Asing. Bnyaknya Warga Negara Asing yang berdatangan ke Bali mempunyai keinginan untuk menetap dan memiliki atau menguasai ha katas tanah yang ada di Bali. Pada zaman sekarang sering terjadinya penguasaan tanahyang dilakukan oleh WNA, yaitu dengan cara melalui penguasaan tanah yang sudah diatur dalam Perpu yang berlaku maupun dengan cara yang yang tertutup, yaitu dengan cara meminjam nama WNI. Pertumbuhan perekonomian yang berada di daerah Bali merupakan daya tarik yang paling utama bagi para investor asing berkeinginan untuk menanamkan modalnya, dan berkeinginan untuk menguasai tanah sebagai asset yang paling utama.

Penjelasan dari menguasai dan penguasaan dapat digunakan dalam artian yuridis dan fisik. Didalam kedua konsep tersebut juga terdapat aspek publik dan aspek perdata. Menurut Boedi Harsono menyatakan, Bahwa hukum tanah telah diketahui bahwa penguasaan yuridis merupakan salah suatu tindakan yang tidak memberikan suatu kewenangan yaitu, dalam hal untuk dapat menguasai tanah yang bersangkutan secara keseluruhan. Sebagai kreditur selaku pemegang hak jaminan atas tanah tersebut tidak bisa memiliki hak penguasaan keseluruhan kepada tanah yang telah dijadikan jaminan tersebut karena penguasaan yang sebenarnya ada pada yang memiliki tanah.¹

Penguasaan yang dimaksud dalam arti yuridis yaitu, penguasaan tersebut tidak dilandasi dengan hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada dasarnya memberikan kewenangan tersebut terhadap pemegang hak dalam hal untuk memilik seacara keseluruhan tanah tersebut, misalnya pemilik dari tanah tersebut menggunakan atau mengamabil manfaatnya dari tanah tersebut, dan tidak diberikan kepada pihak lain.

¹ Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 71.

Hal lain dari pengertian penguasaan yuridis yaitu, meskipun memberikan kewenangan dalam hal untuk memiliki tanah yang dihaki secara keseluruhan, pada dasarnya penguasaan keseluruhannya dilakukan oleh pihak yang lain, misalnya seorang yang mempunyai tanah tidak bias mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi desewakan kepada orang lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh sipemilik tanah tetapi secara keseluruhan dilakukan oleh penyewa tanah. Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk memiliki tanah yang bersangkutan secara keseluruhan, misalnya kreditur (Bank) sebagai pemegang hak jaminan atas tanah memiliki hak penguasaan tanah secara yuridis atas tanah yang digunakan sebagai jaminan, tetapi secara keseluruhan penguasaan tetap terdapat pada pemilik tanah.²

Maria Sumardjono menyatakan yaitu, tanah adalah sebagai sumber kehidupan yang sering menjadi objek sengketa dengan berbagai hal kepentingan di dalamnya. Masalah dalam bidang pertanahan di zaman sekarang tidak berkurang, akan tetapi bertambah dalam kompleksitasnya, biasanya terjadi antara kesenjangan dengan persediaan dan kebutuhan akan tanah, tumpang tindih peruntukan tanah yang berjarak tempuh jauh dan kegiatan tidakan tanah dalam masyarakat.³

UU No. 5 Thn 1960 yaitu, Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria. Mengenai dengan subjek yang diperoleh dan memiliki hak atas tanah, maka sesuai dengan salah satu asas yaitu, asas nasionalitas yang tercantum didalam UUPA, ditentukan dalam pasal 9 ayat 1 yang berbunyi ; "Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan air, bumi, dan ruang angkasa". Terkait dalam penjelasannya dinyatakan, bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang berhak menjadi subjek hak milik selain badan hukum.

UUPA dalam hal ini secara tegas menyatakan bahwa Warga Negara Asing tidak di perbolehkan memiliki hubungan sepenuhnya dengan air, bumi, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang

² Ibid

³ Maria S.W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, (yang selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono I), h. 7

terdapat di dalamnya, UUPA menyatakan hanya Warga Negara Indonesai saja yang dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik sedangkan Warga Negara Asing termasuk perusahaan asing hanya dapat mmelikik ha katas tanah yang bersifat terbatas dan tidak mengganggu kepentingan dari Warga Negara Indonesia. Prinsip Nasionalitas dalam kepemilikan tanah seperti hal yang diatas tidak akan pernah terlepas dari perumusan konsep hak milik yang relative mutlak.⁴

Pada pasal 20 UUPA menyatakan yaitu; hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh. Dinyatakan paling kuat adalah hak milik tersebut tidak terbatas oleh jangka waktu, hak tersebut akan berguna selamanya kecuali terdapat hal-hal yang dapat menyebabkan hapusnya hak milik yang telah ditentukan didalam pasal 27 UUPA. Dikatakan paling penuh hal ini dikarenakan menggunakan hak milik dapat berupa untuk pertanian maupun untuk bangunan, begitu juga diatas tanah hak milik juga dapat berdiri hak ats tanah leinnnya yaitu; HGB dan Hak Paka.

Apabila disimak secara normatif, maka Perpu yang telah mengatur tentang penguasaan hak milik atas tanah dalam bentuk sewa-menyewa oleh Warga Negara Asing dalam bidang pertanahan sudah cukup memadai. Namun dalam hal ini masih saja banyak ditemukan celah hukum yang bias dimanfaatkan oleh Warga Negara Asing untuk menguasai tanah yang ada di Bali. Instrument menguasai tanah yang dipergunakan oleh Warga Negara Asing untuk mengikutsertakan Warga Negara Indonesia dilaksanakan dengan cara memanfaatkan jasa Notaris. Notaris dalam akta yang dibuat nya memiliki andil yang sangat besar dalam hal terjadinya penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dengan mengikat Warga Negara Indonesia. Didalam akta yang dibuatnya oleh Notaris, Warga Negara Indonesia adalah sebagai pemilik dari tanah tersebut meskipun sebenarnya sifat kepemilikannya adalah semu karena pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut adalah Warga Negara Asing.

Dengan adanya hal itu diberlakukanlah asas kebebasan yang telah diatur dalam Buku Ke-3 KUHPerdato. Asas kebebasan berkontrak

⁴ A.P Parlindungan, 2008, *Komentor Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, h. 80

tersebut sering dilakukan hanya untuk mengakomodir kepentingan WNI ataupun WNA. Mengenai inventarisasi awal tentang jenis akta apa yang akan dibuat kepada Notaris oleh WNA untuk maksud mengikat kepemilikan atas tanah dari WNI antara lain melalui instrumen hukum seperti sewa menyewa tanah, perpanjangan sewa menyewa, akta pengakuan hutang, dan lain-lain. Tindakan ini dikenal dengan *nominee* yang bertujuan agar WNA dapat menguasai tanah secara keseluruhan.

Pada dasarnya perjanjian *nominee* merupakan salah satu perjanjian yang biasanya disebut *innominaat*, yaitu perjanjian tersebut tidak terdapat di dalam KUHPer namun terus tumbuh, timbul dan berkembang di dalam kehidupan masyarakat. Menurut KUHPerdata, Perjanjian *nominee* tersebut harus tunduk kepada ketentuan hukum perjanjian yang terdapat dalam Buku Ke-3 KUPerdata tentang perikatan.

Penggunaan perjanjian *nominee* biasanya terbentuk dari perwujudan adanya suatu hal perikatan. Dalam pasal 1233 KUHPerdata tertulis perikatan tersebut ada dikarenakan adanya persetujuan. Pasal 1234 KUHPerdata tertulis "tiap-tiap perikatan yaitu, untuk mengasi sesuatu, untuk membuat sesuatu, atau untuk tidak dibuat sesuatu". Sehingga perikatan sebagai bentuk perjanjian merupakan UU bagi para pihak yang terlibat dalam perikatan. Oleh karena itu, perjanjian merupakan kesepakatan yang harus dilaksanakan dari para pihak yang terkait di dalamnya yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat suatu sahnya perjanjian.

Perwujudan pada perjanjian *nominee* terdapat pada surat perjanjian yang dibuat antara para pihak, yaitu WNA dengan WNI sebagai pemberi kuasa yang timbul dari suatu perjanjian pada dasarnya bermaksud untuk memberikan semua kewenangan yang akan timbul dalam kaitan hukum antara seseorang dengan tanahnya tersebut kepada WNA sebagai penerima kuasa yang bertindak layaknya sebagai seorang pemilik dari tanah tersebut yang dimana WNA menurut hukum di Indonesia tidak dapat memiliki hak milik.⁵ Perjanjian dengan menggunakan perjanjian pinjam nama, dengan menggunakan pihak WNI sebagai *nominee*

⁵ Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, Kompas, Jakarta, (yang selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono II), h. 18

adalah perbuatan penyelundupan hukum karena dilihat secara sekilas, perjanjian tersebut seperti tidak mekelabui Perpu yang berlaku karena hal tersebut tidak dalam memindahkan hak nya secara langsung. Apabila, isi dari perjanjian tersebut dilihat atau dikaji maka perjanjian tersebut bermaksud untuk memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada WNA.⁶

Terkait hal tersebut salah satu contoh yang peneliti bahas ialah kasus Putusan PT DENPASAR Nomor 12/Pdt/2014/PT.DPS : Kasus Posisi dimana Saito Hiromi (WNA) selaku penggugat yang menggugat WNI karena WNI telah menjual tanah sengketa, WNA menyatakan bahwa WNI melakukan perbuatan melawan hukum, atas jual beli tanah yang dilakukan Tergugat I (Choirul Anam) dan Tergugat II (Suwito Hartoyo) cacat hukum. Penyelesain perkara oleh Hakim yaitu WNA di Pengadilan Negeri dikalahkan, WNI berhak atas tanah dan bangunan, WNA menyatakan banding, putusan Pengadilan Tinggi memperkuat putusan Pengadilan Negeri, putusan Mahkamah Agung menyatakan gugatan WNA ditolak.⁷

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian diatas, maka rumusan masalah yang didapat yaitu : “Bagaimanakah analisis kasus terhadap penguasaan hak milik atas tanah terhadap orang asing berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) ditinjau dari KUHPer dan UUPA (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS) ?”

II. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan adalah jenis penelitian hukum normatif. Penelitian normatif yaitu sesuatu pelaksanaa untuk mendapatkan tentang aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang terdapat diatas.⁸ Soerjono Soekanto mengidentifikasi penelitian normatif tersebut sebagai penelitian hukum kepustakaan yang

⁶ *Ibid*, h. 14

⁷ <https://putusan.mahkamahagung.go.id/putusan/e1435d0e987010c4a3c03121506bb3c4>, diakses tanggal 30 Juli 2019

⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, h.

berhubungan dengan asas-asas hukum, sistem hukum, perbedaan hukum serta sejarah hukum.⁹ Penelitian hukum normatif yang digunakan penelitian ini yaitu, dengan melakukan peneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terbagi yaitu, bahan hukum sekunder, bahan hukum primer, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut dikaji lalu ditata dengan cara sistematis dan ditarik suatu kesimpulan terhadap permasalahan yang diteliti.

Sumber- sumber bahan hukum yang digunakan pada hal ini, yaitu :

- a. Bahan Hukum Primer yang digunakan adalah; KUHPer, dan UUPA.
- b. Bahan Hukum sekunder yang digunakan adalah rancangan peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal ilmiah, surat kabar, artikel-artikel yang berhubungan dengan permasalahan, dan berita di internet terkait dengan hukum perjanjian.
- c. Bahan Hukum Tersier yang digunakan adalah kamus dan ensiklopedia.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum adalah dengan melakukan penelitian pustaka kepada bahan-bahan hukum, baik hukum primer, hukum sekunder, dan hukum tersier. Penelusuran bahan-bahan hukum dapat dilakukan dengan melakukan penelitian pustaka dengan cara; membaca, melihat, mendengar, kemudian mencatat apa yang didapat ke dalam suatu tulisan yang diurut dilakukan dengan cara sistematis yang nantinya akan dijadikan suatu laporan penelitian, selain dengan cara studi dokumen juga dapat melakukan penelusuran bahan hukum dengan cara internet dan media cetak.¹⁰

Untuk menganalisis bahan-bahan hukum yang telah didapat dalam penilaian ini menggunakan teknik Deskriptif, Teknik deskriptif merupakan salah satu hal dasar untuk menentukan hal apa yang terdapat di dalamnya dan susunan hukum yang pasti, untuk menentukan isi dan fungsi struktur hukum yang digunakan sebagai pengarah

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 12

¹⁰ Mukti Fajar, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 160

dalam menjawab permasalahan hukum yang merupakan objek permasalahan.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pengaturan hak milik atas tanah bagi WNA berdasarkan perjanjian pinjam nama WNI (nominee)

Kasus perjanjian *nominee* yang terjadi antara Saito Hiromi dengan Choirul Anam merupakan orang kepercayaan dari “Saito Hiromi”, Suwito Hartoyo merupakan pembeli tanah serta rumah yang terletak di Jln. Gunung Supotan No. 99 Denpasar, dan Kantor Pertanahan Kota Denpasar merupakan pihak yang telah memproses pengalihan hak dari Choirul Anam kepada Suwito Hartoyo dan mengeluarkan sertipikat tanah sengketa yang menjadi atas nama Suwito.

Bahwa Saito Hiromi pada thn 1997 membeli tanah serta rumah, Sertipikat Hak Milik No. 2366, kelurahan Pemecutan Kelod, kecamatan Denpasar, yang terletak di Jln. Gunung Soputan No. 99 Denpasar, dengan luas 180 m² , yang terdaftar atas nama A.A Made Mahardika, dengan batas-batas Sebelah Utara Tanah Kavling No. 7, Sebelah Timur Jalan, Sebelah Selatan Tanah Kavling No. 11, Sebelah Barat Tanah Hak Milik. Dibeli dengan harga Rp. 150,000,000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).

Berhubung Saito Hiromi merupakan WNI Jepang, yang sesuai ketentuan Undang-undang Pokok Agraria di Indonesia yaitu tidak dimungkinkan memiliki, beserta membeli Tanah dan Rumah, dan Saito Hiromi setuju meminjamkan nama Choirull Anaam untuk menjadikan namanya di sertipikat, maka sesuai Akta Jual Beli Nomor. 137/Dps.B/1997 padatanggal 12 September 1997 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Josef Sunar Wibisono, memakai nama Choirul Anam untuk melakukan jual belinya.

Perubahan sertipikat tertanggal pada 30 September 1997, Sertipikat Hak Milik No. 2366, Kelurahan Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar, dengan luas 180m², terdaftar atas nama Choirul Anam. Semua biaya pengurusan jual beli melalui Notaris/PPAT, pajak Biaya Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dibayar oleh Saito Hiromi. Pada saat itu yaitu sertifikat dipercayakan dipengang oleh Choirul Anam.

Pada bulan Oktober 1997 yaitu telah melakukan renovasi bangunan rumah, pembelian fasilitas rumah, alat-alat dapur/rumah tangga, dan pembuatan kebun, taman di halaman rumah. Biaya yang telah dikeluarkan oleh Saito Hiromi untuk merenovasi rumah tersebut sebesar Rp. 300,000,000,- (tiga ratus juta rupiah), biaya pembelian fasilitas rumah, pembuatan kebun dan taman rumah sebesar Rp. 200,000,000,- (dua ratus juta rupiah). Total biaya yang dihabiskan untuk merenovasi dan fasilitas rumah sebesar Rp. 500,000,000,- (lima ratus juta rupiah).

Pada bln November 2010 tidak ada pengetahuan dan persetujuan dari Saito Hiromi yang berjuasa atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut telah dijual oleh Choirul Anam kepada Suwito Hartoyo, sesuai Akta Jual Beli No. 648/2010, pada tanggal 29 November 2010 di Kantor Notaris/PPAT I MD Arnaja di Denpasar, dan Sertipikat Hak Milik No. 2366, Kelurahan Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar, dengan luas 180m², telah terdaftar dengan atas nama Suwito Hartoyo.

Atas kerugiati tersebut maka Saito Hiromi melaporkan Choirul Anam, Suwito Hartoyo dan Badan Pertanahan Denpasar kepada pihak yang berwajib dengan tuduhan, Choirul Anam telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Suwito Hartoyo yang tanpa hak dan persetujuan dari Saito Hiromi melakukan Permohonan Perubahan Hak atas Tanah ke Badan Pertanahan Denpasar, dan Badan Pertanahan Denpasar telah memproses peralihan hak dari Choirul Anam kepada Suwito Hartoyo dan telah mengeluarkan Sertipikat Hak Milik menjadi terdaftar atas nama Suwito Hartoyo.

Berdasarkan kasus yang ada diatas tersebut dijelaskan bahwa ada kesepakatan yang dibuat dengan cara akta notaris maupun dibawah tangan, dimana Saito Hiromi selaku WNA meminjam nama Choirul Anam sebagai WNI mengenai perubahan hak milik atas tanah yang terdapat pada perjanjian. Bahwa dalam hal pembelian objek perkara dilakukan dengan cara meminjam nama WNI, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa perjanjian/persetujuan tersebut telah melanggar Pasal 1320 KUHPerdara.

Behubungan terhadap syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang

terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPer ada 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah, yaitu :

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

Syarat yang pertama dan kedua mengenai kesepakatan dan kecakapan dari kedua belah atau lebih yang membuat perjanjian merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyek (para pihak) yang mengadakan perjanjian. Apabila persyaratan utama dan kedua ini tidak dipenuhi, maka perjanjian yang telah diadakan dapat dibatalakan. Sedangkan, persyaratan ketiga dan keempat yaitu persyaratan objektif, karena menyangkut tentang perjanjian itu sendiri atau objek daripada perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek (para pihak) tersebut.

Apabila persyaratan ketiga dan keempat ini tidak dapat dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat tersebut batal demi hukum yang berarti bahwa secara yuridis dari semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian dengan istilah lain tujuan dari para pihak untuk mengadakan suatu perjanjian adalah batal, sehingga tidak ada dasar bagi para pihak untuk saling menuntut. Sebaliknya, apabila keempat syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata sudah terpenuhi maka perjanjian tersebut adalah sah.¹¹

Berkaitan dengan kasus apakah telah memenuhi semua persyaratan sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPer, khususnya pada syarat keempat adalah suatu sebab yang halal. Berdasarkan kasus, Perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat keempat yakni suatu sebab yang halal. Tindakan inibelum mencukupi unsur *obyektif* yang berkaitan terhadap objek perjanjian.¹² Unsur objektif tidak menutupi kehadiran dari inti persoalan yang menjadikan objek yang diperjanjikan, dan *causa* dari objek yang merupakan perjanjian yang disetujui untuk dilakukan tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang. Dalam hal tidak terpenuhinya unsur objektif tersebut maka perjanjian yang dibuat akan batal demi hukum, dengan pengertian

¹¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *loc cit.*

¹² *Ibid*, h. 93

bahwa perjanjian yang di buat tersebut tidak dapat dipaksa pelaksanaannya.¹³

Sebab yang halal terdapat didalam Pasal 1335 sampai Pasal 1337 KUHPerdara. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1335 KUHPerdara yaitu; "Suatu Perjanjian tanpa sebab, yang telah disepakati karena suatu hal yang tidak benar atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan".¹⁴

Pada Pasal 1337 KUHPerdara berbunyi : "Suatu sebab yaitu terlarang, jika dilarang oleh undang-undang, atau jika bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan ketertiban umum". Hal ini memberikan gambaran umum bahwa setiap orang bebas melakukan perjanjian. Tetapi perjanjian tersebut harus mengandung kewajiban atau prikatan dan tidak boleh melanggar UU kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁵

Menindaklanjuti putusan tersebut maka menurut pendapat saya bahwa dalam permasalahan yang di hadapi oleh Saito Hiromi telah melanggar ketentuan-ketentuan Undang-undang yang berlaku di Indonesia. Apabila ditinjau dari perjanjiannya, perjanjian *nominee* adalah nama lain dari perjanjian innominaat, dimana tidak adanya pengaturan khusus dan tegas dijelaskan didalam KUHPerdara, namun bukan berarti perjanjian *nominee* diperbolehkan. Sepanjang ketentuan khusus tidak mengatur maka kembali kepada ketentuan umum, artinya apabila ketentuan mengenai perjanjian *nominee* tidak diatur secara tegas maka kembali lagi kepada ketentuan KUHPerdara Pasal 1320 untuk membuat suatu perjanjian. Didalam perjanjian dikenal azas kebebasan berkontrak, para-pihak boleh menentukan dan merancang isi dari perjanjian tersebut akan tetapi tidak perjanjian yang dibuat tersebut tidak melanggar peraturan hukum yang ada.

Perjanjian *nominee* yang telah disepakati oleh Saito Hiromi dan Choirul Anam telah terjadi penyeludupan hukum yang dilakukan oleh Saito Hiromi menggunakan perjanjian *nominee* untuk mempergunakan nama Choirul Anam untuk membeli objek sengketa tersebut. Menurut

¹³ *Ibid*, h. 94

¹⁴ *Ibid*, h. 161

¹⁵ *Ibid*, h. 163

pendapat saya perjanjian *nominee* yang disepakati tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 syarat ke 4 (empat) "Suatu sebab yang halal", Pasal 1335, Pasal 1337 KUHPerduta. Dua persyaratan pertama apabila tidak terpenuhi, mengakibatkan suatu perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan dua persyaratan terakhir apabila tidak terpenuhi mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal demi hukum. Dengan demikian tidak ada dasar hukum Saito Hiromi untuk menuntut pemenuhan perjanjian yang telah disepakati oleh Choirul Anam dipengadilan.

Perjanjian *nominee* adalah salah tindakan yang bias dilakukan untuk mengelabui peraturang yang diatur dalam UUPA. Perjanjian yang dibuat para pihak tersebut telah melanggar asas-asas dalam suatu membuat perjanjian yang diatur dalam UUPA, Asas dan prinsip yang dilanggar oleh perjanjian *nominee* yaitu :

Asas itikad baik, Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yaitu: "Perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan dengan adanya itikad baik". Asas itikad baik merupakan salah satu asas bahwa dimana kedua belah pihak, yakni antara WNA dan WNI harus melaksanakan suatu perjanjian tersebut sesuai dengan yang diyakini berdasarkan keyakinan dan kelakuan baik dari kedua belah pihak. Asas itikad baik dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu: Itikad baik yang nisbi dan Itikad baik yang mutlak. Pada itikad baik nisbi, penilaiannya terletak pada perbuatan dan kelakuan yang nyata dari subyek. Pada itikad baik segala, penilaiannya terdapat didalam pikiran dan perlakuan.¹⁶

Pada pasal 33 ayat (3) UUD 1995 yang berbunyi, yaitu : "air, bumi, dan kekayaan alam yang terdapat di dalamnya dimiliki oleh Negara yang dipergunakan untuk kemakmuran rakyat", kemudian dalam Pasal 1 ayat 1 UUPA yang menyatakan "semua wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air bagi seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia, kemudian Pasal 1 ayat 2 mengatur tentang "semua air, bumi, dan ruang angkasa merupakan sesuatu kekayaan alam yang terdapat terkandung di dalamnya wilayah Republik Indonesia sebagai anugrah dari Tuhan Yang Maha Esa, adalah air, bumi, dan ruang angkasa

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *loc cit.*

bangsa Indonesia. **Artinya bahwa WNI saja yang dapat memiliki hak milik, dan telah diatur dalam Pasal 21 UUPA, yaitu :**

1. Hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik.
2. Terhadap pemerintah ditetapkan bahwa badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Terhadap orang asing yang berlakunya Undang-Undang ini mendapatkan hak milik disebabkan pewarisan tersebut tidak menggunakan wasiat atau pencampuran harta kekayaan disebabkan oleh pernikahan, begitu juga WNI yang memiliki hak milik dan setelah berlakunya UU ini hilangnya kewarganegaraannya dan diharuskan menghilangkan hak tersebut dalam satu tahun setelah didaptnya hak itu atau hapusnya kewarganegaraan tersebut. Jika sesudah jangka waktu tersebut, lewat maka hak milik tersebut tidak dilepaskan, hak tanahnya akan jatuh kenegara setelah hak tersebut di hapuskan oleh.
4. Semasa orang tersebut mempunyai kewarganegara Indonesiada dan mempunyai kewarganegaraan asing juga maka dia tidak bias memiliki tanah dengan hak milik dan hal ini tercantum pada ayat (3) Pasal ini.

Berdasarkan Pasal 9 ayat 1 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan dalam hal ini hanya WNI saja yang berhak sepenuhnya terhadap air, bumi dan ruang angkasa dengan perkataan lain, bahwa hanya WNI yang dapat dinyatakan mempunyai sebagai hak milik. Menurut UUPA, hak guna usaha, hak milik, dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang atau badan hukum asing. Bagi WNA yang tinggal di Indonesia dan badan hukum asiing yang memiliki perwakilan di Indonesia dapat diberikan hak pakai.

Perjanjian *nominee* yang dibuat juga telah melanggar ketentuan UUPA Pasal 26 ayat 2 . Perjanjian *nominee* yang telah disepakati oleh Saito Hiromi dan Choirul Anam melakukan pelanggaran hukum terhadap Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat 1, Pasal 26 ayat 2 UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1995. Dalam rangka memberi tentang bahwa kepemilikan rumah atau tempat tinggal untuk WNA telah diatur dlam PP No. 41 Thn 1996 tentang Kepemilikan Rumah atau Tempat tinggal oleh WNA.

Perjanjian *nominee* biasanya dikenal dengan katalain yaitu perjanjian innominate, yang dimana perjanjian inti tidak diatur dalam KUHPerdta tetapi terus berkembang di dalam masyarakat Indonesia. Istilah *Nominee* biasanya dipergunakan dengan istilah perjanjian pinjam nama WNI berdasarkan perjanjian yang dibuat. Berdasarkan kasus diatas tersebut bias dikatakan batal demi hukum dikarenakan telah melanggar beberapa ketentuan pasal yaitu; Pasal 1320 syarat ke 4 (empat) "Suatu sebab yang halal", Pasal 1335, Pasal 1337, 1338 ayat (3) KUHPerdta, Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat 1, Pasal 26 ayat 2 UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1995.

Berdasarkan pendapat Pengadilan Negeri dan Tinggi Denpasar tersebut saya sangat setuju dengan hal tersebut karena telah memenuhi keadilan dan menyatakan bahwa menolak keterangan yang dijadikan bukti oleh penggugat dan perjanjian yang dibuat tersebut juga tidak sah dan batal demi hukum. Pada hal ini hakim dalam memutuskan perkara mempertahankan atau menolak gugatan tersebut.

IV. KESIMPULAN

Perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah secara tegas dilarang oleh hukum di Indonesia. Dalam kasus tersebut telah dinyatakan batal demi hukum dikarenakan melanggar ketentuan Pasal 1320 syarat ke 4 (empat) "Suatu sebab yang halal", Pasal 1335, Pasal 1337, 1338 ayat (3) KUHPerdta, Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat 1, Pasal 26 ayat 2 UUPA dan Pasal 33 ayat (3) UUD 1995. Sehingga terhadap putusan tersebut telah memenuhi keadilan dimana kepastian hukum dari kepemilikan tanah terhadap WNI terpenuhi sebagai bukti pertimbangan hakim dalam memutus, putusan hakim dalam perkara ini sudah sesuai dengan hukum dan tidak terdapat kekhilafan hakim dalam memutus.

Adapun saran yang dapat diberikan kepada Pemerintah, khususnya Perda sebaiknya mendata pendataan keberadaan orang asing dan pemilikan tanah dan bangunan di daerah-daerah, serta melakukan penertiban atas perbuatan yang berindikasi melanggar ketentuan yang berlaku, sehingga tidak muncul konflik di kemudian hari dengan penduduk-penduduk Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Harsono, Boedi, 2008, Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembeentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Sumardjono, Maria S.W., 2001, Kebijakan Pertaanahan Antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, Jakarta, (yang selanjutnya disebut Maria S.W. Sumardjono I).
- Parlindungan, A.P, 2008, Komentor Atas UUPA, Mandar Maju, Bandung.
- Sumardjono, Maria S.W, 2008, Alternatiif Kebijakan Pangaaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi WNI dan Badan Hukum Asing, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta
- Soekanto, Soerjono dan Mamuji, Sri, 2007, Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat, PT. Raaja Grafiindo Persaada, Jakarta
- Fajar, Mukti, 2010, Dualisme Peneliitian Hukum Normatiif & Empiris, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Ali, H. Zainudin, 2009, Metode Peneliitian Hukum, Siinar Grafika, Jakarta.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan, 2006, Periikatan Yang Lahiir Darii Perjanjiian, Raja Grafiindo Persaada, Jakaarta
- Muhammad Abdulkadir, 2003, Hukum Perjanjian di Indonesia, Rineka Cipta, Jakarta