



## **Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah di Indonesia**

**Mangedar Pulungan<sup>(1)\*</sup>, Neni Vesna Madjid<sup>(2)</sup>, Laurensius Arliman S<sup>(3)</sup>**

<sup>(1)</sup>Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

<sup>(1)</sup>Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

<sup>(1)</sup>Universitas Ekasakti, Padang, Indonesia

\*Corresponding author: [pulunganmangedar@gmail.com](mailto:pulunganmangedar@gmail.com)

<b>Info Artikel</b>	<b>Abstrak</b>
Direvisi: 2024-02-26 Diterima: 2024-03-21 Dipublikasi: 2024-04-09	Perjanjian pinjam nama (nominee) merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah Hak Milik. Dalam hal ini Warga Negara Asing dengan meminjam nama Warga Negara Indonesia untuk menguasai dan memiliki tanah tersebut secara Hak Milik. Setiap perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dinyatakan pada Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Terhadap banyaknya kasus perjanjian pinjam nama (nominee) di Indonesia terutama di Provinsi Bali sebagaimana kasus dalam penelitian ini berdasarkan putusan nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan putusan nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin.
<b>Kata Kunci:</b> Hukum Perjanjian, Praktek Jual Beli	<b>Abstract</b> <i>A name borrowing agreement (nominee) is an agreement made between someone who according to law cannot be the subject of ownership rights to land. In this case, a foreign citizen borrows the name of an Indonesian citizen to control and own the land by right of ownership. Every agreement must meet the conditions for the validity of the agreement as stated in Article 1320 of the Civil Code, namely the agreement of those who bind themselves, the ability to make an agreement, a certain thing and a lawful cause. Regarding the many cases of name borrowing agreements (nominees) in Indonesia, especially in Bali Province, as in the case in this research based on decision number 259/Pdt.G/2020/PN.Gin and decision number 137/Pdt.G/2021/PN.Gin.</i>
<b>Keywords:</b> Contract Law, Buying and Selling Practices	

### **PENDAHULUAN**

Indonesia sebagai negara yang kaya akan sumber daya alamnya, mempunyai lahan yang luas dan strategis untuk dimanfaatkan sebagai lahan bercocok tanam, berkebun, bertempat tinggal maupun untuk dijadikan tempat bisnis. Hal inilah yang dinamakan fungsi sosial tanah, sebab tanah itu dapat dimanfaatkan oleh manusia untuk mensejahterakan kehidupan manusia.<sup>1</sup> Terhadap pemanfaatan tanah dalam fungsi sosial tanah, terdapat batasan-batasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa yang memiliki wewenang terhadap kekayaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia hanyalah warga negara Indonesia saja. Seluruh warga negara Indonesia berhak untuk mendapatkan nilai kemanfaatan dari tanah yang ada di Indonesia tanpa terkecuali.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 1.

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 2

Berpedoman pada pengaturan tersebut maka dalam pengaturan tersebut terkandung asas nasionalitas yang memberikan hak eksklusif bagi warga negara Indonesia terkait keberadaan tanah di Indonesia. Menjadikan warga negara asing tidak memungkinkan mendapati hak milik atas tanah di Indonesia. Warga Negara asing hanya diperbolehkan menikmati hak pakai atas tanah di negara ini.<sup>3</sup> Pasal 41 UUPA menyatakan bahwa:

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.

Terdapat banyak persyaratan bagi warga negara asing yang ingin mengurus sertifikat hak pakai ini seperti adanya nilai transaksi minimum, luas maksimal, dokumen Kartu Izin Tinggal Sementara (KITAS) dan Kartu Izin Tinggal Tetap. Tanah yang dapat diberikan hak pakai dengan jangka waktu maksimal 30 tahun dan dapat diperpanjang maksimal 20 tahun yaitu:

1. Hak Pakai diatas tanah yang dikuasai oleh Negara
2. Hak Pakai diatas tanah Hak Pengelolaan
3. Hak Pakai diatas tanah Hak Milik
4. Hak Sewa untuk bangunan
5. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

Adapun pengaturan kepemilikan Hak Milik bagi warga negara asing terhadap pewarisan diatur pada Pasal 21 Ayat (3) UUPA yang mengatur apabila warga negara asing yang mendapatkan kepemilikan tanah di Indonesia karena pewarisan atau harta selama perkawinan campuran antara seorang warga negara indonesia dengan seorang warga Negara asing maka warga negara asing tersebut wajib untuk melepaskan hak tersebut dikembalikan kepada negara dengan jangka waktu selama satu tahun.

Selain UUPA yang merupakan peraturan mengenai hak pakai atas tanah yang dapat dimohonkan oleh warga negara asing, Pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Didalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tahun 2021 menjelaskan mengenai batasan jangka waktu hak pakai di atas tanah negara dan Tanah Hak Pengelolaan yaitu dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak sertifikat hak pakai atas tanah dikeluarkan. Jika warga negara asing melanggar jangka waktu yang telah ditentukan tersebut dan ingin memiliki tanah tersebut selama-lamanya, hal ini disebut suatu tindakan penyulundupan hukum.<sup>4</sup> Hal ini biasanya dipermudah oleh Notaris yang membuat perjanjian Trustee. Perjanjian Trustee yaitu bank melakukan kegiatan Trust yang sesuai dengan ketentuan didalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia untuk melakukan tindakan melawan hukum. Dalam hal ini, warga negara asing sebagai trustor dan penerima manfaatnya dan seorang warga negara Indonesia sebagai trustee yang dipercaya untuk digunakan atau dipinjam namanya (perjanjian nominee).

---

<sup>3</sup> Maria S.W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007, hlm. 1-2.

<sup>4</sup> Aprilia et.al dalam Oriza Imanda Pratama Ismi Putri, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia", *Unes Law Review*, Vol. 4, No. 2, Desember 2021, hlm. 197.

Meskipun masalah ini sering terungkap di publik, namun permasalahan terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan secara bersama-sama oleh warga negara asing, warga negara Indonesia, dan notaris, pada kenyataannya sangat sulit dibuktikan dan belum dapat dituntaskan.

Jangka waktu hak pakai atas tanah yang telah diatur didalam hukum agraria, hal ini dirasa oleh banyak warga negara asing masih belum cukup untuk menyelesaikan segala kegiatannya yang berkaitan dengan tanah di Indonesia. Oleh karena itu, kemudian terjadilah tindakan-tindakan yang dilakukan untuk melegalkan lamanya jangka waktu terhadap hak pakai atas tanah yang sedang dikuasainya yaitu melalui serangkaian perjanjian yang melibatkan warga negara Indonesia, khususnya warga lokal yang berada di daerah tersebut.<sup>5</sup>

Tindakan untuk melegalkan yang dimaksud adalah dengan dibuatnya perjanjian-perjanjian yang bertujuan untuk mendapatkan jangka waktu lebih lama dari yang telah ditentukan, yaitu jual-beli tanah dengan mekanisme pinjam nama (nominee) terhadap warga negara Indonesia yang dilakukan oleh warga negara asing. Mekanisme dari perjanjian ini adalah warga negara asing membeli sebidang tanah dan kemudian di atasnamakan warga negara Indonesia pada sertifikat hak milik atas tanah. Hal ini dilakukan dengan tujuan agar warga negara asing ini memiliki hak secara penuh atas tanah yang telah di beli.<sup>6</sup>

Terkait terhadap larangan bagi warga negara asing untuk mendapati hak milik di Indonesia, dan pengurusan terhadap hak pakai tersebut memiliki banyak persyaratan, maka tak jarang warga negara asing yang ingin membeli property baik tanah maupun tanah beserta bangunan dengan melakukan praktek perjanjian pinjam nama (nominee). Perjanjian pinjam nama (nominee) ini dimaksudkan agar warga negara asing mendapatkan hak milik atas tanah tanpa adanya batasan waktu maupun persyaratan yang rumit dengan cara meminjam nama warga negara Indonesia pada status kepemilikan tanah tersebut.

Menurut Maria SW,<sup>7</sup> perjanjian pinjam nama (nominee) merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan warga negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara de facto, namun secara legal formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atasnamakan warga negara Indonesia. Dengan perkataan lain, warga negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai nominee. Pada dasarnya suatu perikatan itu lahir dari bentuk perjanjian yang dibuat antara pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut, dan tidak dapat dipungkiri bahwa suatu perjanjian memiliki peran penting dalam berkegiatan di dalam masyarakat baik di bidang ekonomi, sosial, maupun politik.<sup>8</sup> Defenisi perjanjian terdapat pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata) yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Setiap perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang dinyatakan pada Pasal 1320 KUHPperdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Terpenuhinya

---

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 193.

<sup>6</sup> *Ibid*

<sup>7</sup> Maria Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 17.

<sup>8</sup> R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung, 1977, hlm. 3.

empat syarat sahnya perjanjian maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian pinjam nama (nominee) ini pada umumnya dibuat oleh para pihak antara WNI sebagai pihak yang dipinjamkan namanya dan WNA sebagai pemilik uang yang ingin memiliki hak milik tersebut. Kemudian setelah perjanjian itu dibuat para pihak datang menghadap kepada notaris untuk dimintakan pengesahan surat di bawah tangan tersebut (legalisasi) yang mana terhadap pengesahan surat di bawah tangan (legalisasi) ini notaris menetapkan kepastian tanggal dan tandatangan para pihak kemudian untuk dimasukkan ke dalam buku khusus.<sup>9</sup>

Pada perjanjian ini terdapat pembagian menjadi dua macam, yaitu perjanjian bernama (nominaat) dan perjanjian tidak bernama (innominaat).<sup>10</sup> Perjanjian bernama (nominaat) adalah perjanjian khusus yang mempunyai nama sendiri, dalam artian bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Sedangkan perjanjian tidak bernama (innominaat) adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota tetapi terdapat di dalam masyarakat. Terhadap perjanjian tidak bernama (innominaat) terdapat pula didalamnya perjanjian yang dikenal dengan nominee agreement. Perjanjian ini muncul karena sangat dibutuhkan oleh masyarakat walaupun belum ada aturan khusus mengenai perjanjian nominee agreement ini. Praktek perjanjian nominee ini berisikan perjanjian antara pemilik sah dimata hukum (legal owner) dan pemilik yang menguasai objek (beneficiary owner). Berdasarkan perjanjian pinjam nama (nominee) tersebut dapat diartikan bahwa:<sup>11</sup>

1. Adanya dualisme kepemilikan yaitu berupa pemilik asli dan pemilik yang menguasai objek;
2. Seorang nominee selaku pemilik objek yang sah dimata hukum, maka namanya akan dicatat di dalam sertifikat tanah;
3. Terdapat suatu perjanjian nominee yang akan mengikat kedua belah pihak yang menguasai objek (*beneficiary owner*) dan pemilik menurut hukum (*legal owner*);
4. Pihak yang sah menurut hukum akan menerima sejumlah fee sebagai jasa timbal balik dari proses tersebut yang diberikan oleh pihak yang menguasai objek (*beneficiary owner*).

Permasalahan pertama terkait praktik perjanjian pinjam nama (nominee) yang nantinya akan dibahas pada penelitian ini yaitu terkait putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 25/Pdt.G/2020/PN.Gin yang mana penggugat merupakan warga negara asing yang menggugat warga negara Indonesia atas perbuatan melawan hukum akibat perbuatan tergugat yang menolak menjual villa Hilltop Hideaway di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali yang dibeli dan dibangun dengan uang milik para penggugat. Dalam hal ini penggugat dan tergugat sebelumnya telah melakukan perjanjian pinjam nama (nominee) dan menuangkannya dalam bentuk Akta Autentik Nomor 12 tanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m<sup>2</sup> dari tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor:

---

<sup>9</sup> Oriza Imanda Pratama Ismi Putri dan Fatma Ulfatun Najicha, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia", *Unes Law Review*, Vol 4, No 2, Desember 2021, hlm. 194.

<sup>10</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 1

<sup>11</sup> Cecilia Rina Esti Rahayu, "Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Kepemilikan Warga Negara Asing", *Jurnal Notary Indonesia*, Vol. 1, No. 1, 2019, hlm. 7.

289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, S.H., M.Kn sebenarnya tergugat hanyalah dipakai atau dipinjam namanya saja untuk kepentingan para penggugat.

Kasus kedua terkait praktik pinjam nama (*nominee*) pada penelitian ini yaitu berdasarkan putusan nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin, yang mana penggugat merupakan warga negara Indonesia yang menggugat warga negara asing karena Sertifikat Hak Milik atas nama penggugat dikuasai oleh tergugat (WNA). Kasus ini bermula pada saat tergugat sebagai orang yang menyediakan uang ingin membeli Villa Pondok Senang dengan meminjam nama penggugat, yang mana hal tersebut dianggap oleh penggugat sebagai hadiah, bukan sebuah perjanjian pinjam nama (*nominee*) sebagaimana adanya Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tanggal 18 November 2014 yang pada intinya dalam perikatan tersebut menyatakan bahwa penggugat hanya dipinjam namanya dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tanah sengketa, semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh tergugat (WNA) dan yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah milik tergugat.

Berkaitan dengan sengketa akibat perjanjian pinjam nama (*nominee*), kehadiran lembaga peradilan dalam kehidupan masyarakat diharapkan tidak hanya sekedar menerima dan menyelesaikan sengketa, akan tetapi mengandung makna yang lebih dalam yakni pengadilan bertindak sebagai wali masyarakat. Oleh karena itu, hakim yang berfungsi dalam peradilan harus berperan dan bertindak sebagai wali yang berbudi luhur kepada setiap anggota masyarakat pencari keadilan. Setiap anggota masyarakat yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan oleh pihak lain, pengadilan melalui tangan hakim harus mampu menerapkan hukum serta memberi perlindungan sesuai dengan ketentuan hukum dan rasa keadilan yang berlaku.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang menggambarkan akibat hukum perjanjian *nominee* dalam praktek jual beli tanah di Indonesia. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif dengan melakukan penelitian hukum yang *in-concreto* terhadap Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin. mengenai Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Yang Dilakukan Oleh WNA

## **PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Yang Dilakukan Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin**

Keabsahan perjanjian pinjam nama (*nominee*) berdasarkan KUHPerdara harus tunduk pada ketentuan hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUHPerdara, sebagaimana perjanjian pinjam nama (*nominee*) harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pada pasal tersebut diatur adanya empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

3. Mengenai suatu hal tertentu; dan
4. Sesuatu sebab yang halal.

Keabsahan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dapat diartikan sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; Para pihak tentunya melakukan kesepakatan terlebih dahulu sebelum mengadakan perjanjian tersebut.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian Para pihak tentunya telah cakap secara hukum, sudah dewasa dan sehat pemikirannya.
3. Suatu hal tertentu Artinya adalah apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak, yang paling tidak barang yang dimaksudkan dalam perjanjian ditentukan jenisnya dan merupakan barang-barang yang dapat diperdagangkan.
4. Suatu sebab yang halal Syarat keempat untuk suatu perjanjian yang sah adalah adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksudkan dengan sebab atau causa dari suatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri, tidak boleh mengenai sesuatu yang terlarang. Terkait dengan hal ini maka, perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Sehingga menyebabkan perjanjian *nominee* menjadi tidak sah/absah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya.

Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan kausa palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula karena tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang sah yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat tidak sah.<sup>12</sup>

Hal ini sejalan dengan teori perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dalam membuat suatu perjanjian, selain harus terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata seperti tersebut diatas, di perlukan pula asas-asas yang melandasinya, maka dalam hal ini dipergunakan asas kebebasan berkontrak yang dapat dikaitkan dalam penelitian ini. Asas kebebasan berkontrak ini sendiri memberikan kesempatan bagi para pihak untuk sebebaskanbebasnya menimbang dan mencantumkan hasil buah fikiran atau pendapat atau keinginan para pihak, yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian dengan tetap mengindahkan Undang-Undang yang berlaku.

Pada Pasal 1320 KUHPerdata disebutkan bahwa kausa yang diperbolehkan sebagai salah satu syarat dari suatu persetujuan, menitik beratkan pada perkataan (diperbolehkan) dan tidak pada kata (kausa). Oleh sebab itu pasal tersebut berarti bahwa untuk sahnya suatu persetujuan kausanya harus diperbolehkan. Dengan demikian, Pasal 1337 KUH Perdata yang mengatakan bahwa kausa adalah tidak diperbolehkan adalah apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.<sup>13</sup>

Teori kepastian hukum bahwa Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya

---

<sup>12</sup> Maria S.W. Sumardjono, Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 1994, hlm. 85

<sup>13</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 38

karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Sejalan terkait perjanjian pinjam nama, Maria S.W. Sumardjono menyatakan bahwa kedudukan hukum WNA dalam perjanjian semacam itu lemah karena dua alasan. Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri dengan sukarela, tetapi “kausa”nya adalah palsu atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Oleh karena itu, hasil penelitian tentang keabsahan perjanjian pinjam nama (nominee) yang dilakukan oleh Warga Negara Asing berdasarkan putusan nomor 259/Pdt/Pdt.G/2020/PN.Gin dan putusan nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin yaitu: pertama, adapun penyebab terjadinya praktik perjanjian pinjam nama (nominee) yang dilakukan oleh Warga Negara Asing di Indonesia adalah karena Indonesia sebagai negara yang kaya akan alamnya dan banyaknya wisatawan mancanegara yang berkunjung ke Indonesia, hal ini yang membuat tertarik Warga Negara Asing untuk berinvestasi di bidang wisata terutama di pulau Bali. Sebagaimana dalam praktek banyaknya Warga Negara Asing yang mencoba untuk mengelabui hukum agar bisa menguasai tanah berupa Hak Milik di Indonesia dengan melakukan perjanjian pinjam nama (nominee) dengan Warga Negara Indonesia.

Kedua, keabsahan perjanjian pinjam nama (nominee) yang dilakukan oleh Warga Negara Asing berdasarkan putusan nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan putusan nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin adalah perjanjian pinjam nama (*nominee*) merupakan suatu tindakan penyelundupan hukum yang menyalahi aturan perundang-undangan sebagaimana termuat dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA. Keabsahan perjanjian pinjam nama (*nominee*) berdasarkan KUHPerdara harus tunduk pada ketentuan hukum perjanjian sebagaimana yang termuat dalam buku III KUHPerdara dan harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Terkait dengan hal ini maka, perjanjian pinjam nama (*nominee*) tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena menyangkut pemindahan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing secara tidak langsung yang dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Sehingga menyebabkan perjanjian pinjam nama (*nominee*) menjadi tidak sah/absah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihaknya.

### **Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin Berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin**

Perjanjian nominee dalam perkara ini merupakan penyelundupan hukum sehingga berakibat terhadap keabsahan perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum. Berdasarkan hukum positif Indonesia sahnya suatu perjanjian didasarkan pada ketentuan pasal 1320 KUH Perdata. Adapun unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata sebagai berikut: 1. Kesepakatan 2. Kecakapan atau Cakap Hukum 3. Suatu hal tertentu 4. Sebab yang halal. Dari uraian akta-akta notariil diatas diketahui bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal, karena suatu perjanjian dan / atau isi dari perjanjian tersebut harus berdasarkan oleh sebab yang dikehendaki oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata,

yaitu “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.” Jadi, apabila suatu perjanjian dibuat karena suatu hal yang bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata.

Sebagaimana yang diketahui bahwa maksud dari dibuatnya perjanjian nominee pada perkara ini adalah untuk menyelundupkan hukum dimana WNA yang tidak memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA, maka WNA tersebut melakukan tindakan yaitu meminjam nama WNI dengan mengikatnya dengan akta-akta notariil agar dapat memperoleh hak tersebut, kemudian menghindari akibat dari ketentuan Pasal 26 ayat (2) dimana segala sesuatu mengenai tanah yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud memindahkan hak atas tanah kepada WNA adalah batal demi hukum. Tentunya hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata dimana perjanjian nominee ini dibuat oleh sebab yang bertentangan dengan undang-undang. Jadi berdasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, dapat kita lihat bahwa perjanjian nominee pada perkara ini tidak memenuhi unsur objektif dari sahnya perjanjian, yaitu pada unsur “suatu sebab yang halal”. Sehingga perjanjian nominee pada perkara ini merupakan perjanjian yang tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, karena tujuan dari perjanjian tidak memenuhi asas itikad baik dalam suatu perjanjian dan klausula yang ada pada perjanjian ini bertentangan dengan KUH Perdata dan peraturan perundangundangan lainnya maka dari itu perjanjian ini berakibat batal demi hukum.

Batalnya perjanjian nominee tentu akan memiliki dampak terhadap para pihak yang terkait. Terhadap WNA, akan menderita kerugian, baik tidak mendapatkan hak yang diinginkan dan/atau kerugian dalam bentuk materi yang telah dibayarkan dan juga tidak dapat menuntut satu sama lain karena perjanjian nominee yang dibuat berakibat batal demi hukum, sehingga tidak ada dasar hukum yang kuat. Kemudian terhadap WNI sebagai pihak yang meminjamkan namanya dalam perjanjian nominee akan berdampak terhadap status hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian, yang dimana WNI secara otomatis bertanggung jawab terhadap pajak dan pemeliharaan atas tanah tersebut. Lalu akibat yang ditimbulkan dari perjanjian ini terhadap Notaris sebagai pejabat yang membuat akta-akta terkait sertifikat tanah ataupun perjanjian nominee secara tertulis ini akan bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.

Dalam pokok perkara hakim mengadili dan memutus bahwa mengabulkan gugatan penggugat rekonsensi atau tergugat konvensi seluruhnya, menyatakan Akta perjanjian nomor 10, akta perjanjian nomor 12, akta kuasa nomor 11 dan akta kuasa nomor 13 yang dibuat dihadapan notaris Anak Agung Bagus Putrajaya adalah bertentangan dengan hukum oleh karenanya tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menyatakan hukum Sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor : 550/2005, Seluas 200 M2, atas nama AAGOY, yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali dan Sebidang tanah berikut bangunan dan kolam renang yang berdiri di atasnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2725/Desa Mas, Surat Ukur Nomor 552/2005 tanggal 30-03-2005 seluas 1.150 M2, atas nama AAGOY, yang terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali yang kedua bidang tanah tersebut sudah atas nama Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi adalah sah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konvensi.

Pertimbangan yuridis Hakim dalam putusan ini yaitu penggugat (WNA) mengajukan gugatan mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang mana tergugat (WNI) menolak menjual Villa yang dibeli dan dibangun dengan uang milik para penggugat. Sehingga pertimbangan yuridis Hakim dalam hal ini tergugat dapat dikatakan melakukan penyelundupan hukum karena memiliki tujuan yaitu menghindari ketentuan dari Pasal 9 Ayat (1) dan Pasal 21 Ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 yang secara jelas menyatakan bahwa WNA tidak dapat menguasai tanah di Indonesia dengan menggunakan Hak Milik. Kemudian terkait perjanjian ini merupakan perjanjian nominee dengan pertimbangan yuridisnya dalam ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan secara langsung maupun tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah melanggar hukum atau tidak sah. Terkait perjanjian nominee tersebut Pasal 1337 KUHPerdata juga menyebutkan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.” Jadi, apabila suatu perjanjian dibuat karena suatu hal yang bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata.

Pertimbangan non yuridis hakim terkait perkara ini yaitu Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas dan Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m<sup>2</sup> berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari IMM berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 m<sup>2</sup>, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat sehingga menegaskan kapasitas Tergugat terkait pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut yang tidak mau menjual 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Villa tersebut. Sebagaimana Fakta persidangan pada putusan ini, yaitu:

- a. Bahwa objek yang dipersengketakan terletak di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali;
- b. Bahwa sebidang tanah Hak Milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha;
- c. Bahwa sebidang tanah Hak Milik berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sebelumnya terdaftar atas nama I Made Meriasa, seluas 1800 m<sup>2</sup>, bidang tanah yang sama setelah dilakukan pengukuran ulang kemudian terbit Sertifikat Hak Milik No. 2725/Desa Mas atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha, terjadi penyesuaian luasnya menjadi 1.150 m<sup>2</sup>;
- d. Bahwa Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200 m<sup>2</sup> berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas tersebut, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat;
- e. Bahwa Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m<sup>2</sup> berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Meriasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004

yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 m<sup>2</sup>, sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat.

Sejalan dengan teori kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian ini menurut Van Apeldoorn yang menyatakan bahwa kepastian hukum dapat diartikan dari beberapa segi. Van Apeldoorn hanya mengetengahkan dua pengertian **Pertama**, kepastian hukum berarti dapat ditentukan hukum apa yang berlaku untuk masalah-masalah konkrit. Dengan dapat ditentukannya peraturan hukum untuk masalah-masalah yang konkrit, pihak-pihak yang berperkara sudah dapat mengetahui sejak awal ketentuan-ketentuan apakah yang akan dipergunakan dalam sengketa tersebut. sebagaimana dapat dipahami dari penjelasan kasus tersebut diatas bahwa yang mendasari perjanjian pinjam nama (nominee) dalam perkara ini dikatakan penyelundupan hukum karena memiliki tujuan untuk menghindari ketentuan Pasal 9 Ayat (1) *juncto* Pasal 21 Ayat (1) UUPA yang secara jelas telah menyatakan bahwa WNA tidak dapat menguasai tanah di wilayah Indonesia dengan menggunakan Hak Milik, karena hanya WNI yang dapat menguasai tanah dengan status Hak Milik.

Sedangkan dalam teori tanggungjawab perdata, Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Sehingga dalam hubungannya dengan kasus ini yaitu penggugat tentunya bertanggungjawab atas konsekuensi yang mana perjanjian pinjam nama (nominee) yang telah dibuat ternyata berkaitan dengan etika dan moral dalam melakukan suatu perbuatan, sebagaimana dalam perjanjian pinjam nama (nominee) berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara dapat dilihat bahwa perjanjian pinjam nama (nominee) ini tidak memenuhi unsur objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang halal. Sehingga perjanjian pinjam nama (nominee) ini tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di indonesia karena tujuan perjanjian tidak memenuhi asas itikad baik dalam suatu perjanjian dan mengandung klausula yang terlarang sehingga mengakibatkan perjanjian pinjam nama ini adalah batal demi hukum.

### **Berdasarkan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin**

Perbuatan hukum antara penggugat dan tergugat merupakan perjanjian nominee, maka setelah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dinyatakan batal demi hukum yang berarti mengandung konsekuensi bahwa perbuatan hukum tersebut tidak pernah ada, yang membawa akibat tiadanya hak Tergugat I selaku WNA atas tanah milik dalam perjanjian nominee tersebut sehingga akibat yang sama diberlakukan pula kepada Penggugat selaku WNI sekalipun bukti kepemilikan hak atas tanah (SHM) yang menjadi obyek perjanjian nominee atas nama WNI/Penggugat namun tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar/dibenarkan, mengingat lahirnya/terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama Penggugat tersebut diawali dengan adanya perjanjian nominee yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan perbuatan diputuskan batal demi hukum sebagai konsekuensi yuridis

maka sepantasnyalah kepemilikan Penggugat terhadap 2 (dua) bidang tanah yang menjadi obyek perjanjian nominee juga dibatalkan, dimana hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang telah diuraikan diatas maka terhadap 2 (dua) obyek tanah sengketa yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali yang masing-masing obyek telah memiliki Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m<sup>2</sup> yang terdaftar atas nama Penggugat maka harus dinyatakan jatuh pada Negara.

Menimbang, bahwa sebagaimana pertimbangan diatas dan dikaitkan dengan dalil pokok dari gugatan Penggugat yang menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yaitu setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian, namun oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan kerugian yang ditimbulkan oleh Tergugat I yang menurut Penggugat telah menghadiahkan obyek sengketa kepada Penggugat namun dari bukti yang diajukan oleh Penggugat, tidak ada bukti surat maupun saksi yang membuktikan tanah sengketa merupakan hadiah dari Tergugat I kepada Penggugat karena justru Tergugat I yang telah mengeluarkan uang/menyediakan dana untuk pembelian 2 (dua) bidang tanah masingmasing seluas 1000 m<sup>2</sup> dan 490 m<sup>2</sup> yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, sedangkan penggugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Tergugat I sehingga menegaskan kapasitas Penggugat terkait pembelian 2 (dua) bidang tanah berikut bangunan Villa Pondok Senang yang berdiri diatas tanah tersebut, maka berdasarkan pertimbangan pertimbangan diatas jika dikaitkan dengan tidak dipenuhinya syarat objektif pada Pasal 1320 KUHPerdara dan perjanjian nominee dalam perkara a quo batal demi hukum yang berarti dari semula tidak pernah ada suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan dimana tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal, maka tidak ada dasar bagi Para Pihak untuk saling menuntut didepan hakim, karena substansi perjanjian tersebut telah melanggar syarat objektif dan oleh karena itu batal demi hukum.<sup>14</sup>

Hal tersebut tentunya berakibat pula terhadap kepemilikan dari objek sengketa tersebut yang menurut pendapat Majelis Hakim adalah jatuh kepada Negara, selanjutnya terhadap petitum Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II tidak menyerahkan akta jual beli atas tanah sengketa kepada Penggugat, menurut pertimbangan Majelis, hal tersebut tidak dapat dijadikan alasan untuk menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sehingga beralasan hukum untuk ditolak.

Pertimbangan yuridis Hakim pada putusan ini, apabila dikaji untuk mengetahui apakah suatu perjanjian adalah sah atau tidak sah, maka perjanjian tersebut harus diuji dengan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, dimana didalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu: 1) adanya kesepakatan kehendak; 2) berbuat menurut hukum; 3) adanya objek atau perihal tertentu; 4) kuasa yang halal. 2 (dua) syarat yang pertama di sebut adalah syarat yang subyektif karena berkenaan dengan subyek perjanjian, dimana konsekuensi apabila tidak terpenuhinya salah satu dari dua syarat subyektif

---

<sup>14</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit*, hlm. 18

tersebut maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dimintai batal oleh salah satu pihak yang berkepentingan dan apabila pembatalan tersebut tidak dilakukan maka perjanjian tersebut harus tetap dilaksanakan sebagai suatu perjanjian yang sah sedangkan 2 (dua) syarat terakhir disebut dengan syarat objektif karena berkenaan dengan objek perjanjian, dimana konsekuensi hukum apabila tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut di atas menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, jadi perjanjian tersebut telah batal sejak perjanjian tersebut dibuat.

Pertimbangan non yuridis Hakim Dalam hal ini penggugat hanya dipinjam namanya oleh tergugat I dalam Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tanah sengketa, semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh Tergugat I dan yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah tergugat I, hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi dari tergugat II yang menerangkan bahwa jika dibuat surat pernyataan antara penggugat dan tergugat I oleh tergugat II adalah untuk mengamankan aset milik tergugat I karena tanah sengketa adalah milik tergugat I dan tergugat I hanya pinjam nama penggugat untuk atas nama di sertifikat tanah karena tergugat I orang asing yang tidak boleh memiliki tanah di Indonesia dan juga telah dibuatkan akta jual beli atas tanah sengketa tersebut.

Fakta di persidangan Tergugat I sebagaimana identitas Tergugat I adalah Warga Negara Asing/Belanda telah mengeluarkan uang/menyediakan dana untuk pembelian atas 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02494/Desa Bedulu Luas 1000 m<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 832/Desa Bedulu Luas 490 m<sup>2</sup>, yang dibuktikan dengan adanya tanda bukti transfer/slip pemindahan dana antar rekening BCA tercatat atas nama LELM/anak kandung dari Tergugat I yang menunjukkan adanya transfer uang sebesar Rp.350.000.000,- (Tiga ratus lima puluh juta rupiah) dan uang sebesar Rp.74.000.000,- (Tujuh puluh empat juta rupiah) ke dalam rekening atas nama I Ketut Sadia serta adanya pembayaran sejumlah uang dari CC yang merupakan arsitek dari Tergugat I, sebesar Rp.650.000.000,- (Enam ratus lima puluh juta rupiah) kepada NKS untuk pelunasan pembelian sebidang tanah Hak Milik Nomor 832 seluas 490 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Bedulu Kecamatan Blahbatu, hal tersebut bersesuaian pula dengan keterangan saksi dari Tergugat I yaitu saksi NWTK D dan saksi Paulina Mona Poit yang menerangkan bahwa Tergugat I yang membeli tanah dan membangun Villa namun pada sertifikat diatasnamakan Ninik Handayani (Penggugat) atas dasar kepercayaan Tergugat I pada Penggugat sehingga meminjam nama Penggugat, dimana dahulu Penggugat hanya sebagai terapis Tergugat I hingga akhirnya karena Penggugat sering berbohong dan selalu meminta uang pada Tergugat I maka hubungan antara Penggugat dan Tergugat I menjadi renggang/kurang baik. Karenanya uraian tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa hal tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian pura-pura (simulasi) yang juga dikenal dengan nama perjanjian nominee.

Berdasarkan teori pertanggungjawaban perdata yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menurut Titik Triwulan, pertanggung jawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulkan hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya. Sebagaimana dasar gugatan yang diajukan oleh penggugat pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat yaitu dengan menguasai Sertifikat Hak Milik yang mana milik penggugat. Sehingga dalam kasus ini ternyata penggugat

dan para tergugat telah melakukan perjanjian sebagaimana dalam Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya yang mana intinya menyatakan bahwa penggugat hanya dipinjam namanya oleh para tergugat untuk Akta Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik karena para tergugat merupakan Warga Negara Asing.

Sejalan dengan teori perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini bahwa dalam membuat suatu perjanjian, selain harus terpenuhinya syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata, di perlukan pula asas-asas yang melandasinya. Asas kebebasan berkontrak ini sendiri memberikan kesempatan bagi para pihak untuk sebebaskan-bebasnya menimbang dan mencantumkan hasil buah fikiran atau pendapat atau keinginan para pihak, yang kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian dengan tetap mengindahkan undang-undang yang berlaku. Dapat dijawab bahwa perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, terdapat 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu: 1) adanya kesepakatan, 2) Cakap berbuat menurut hukum, 3) Adanya objek atau perihal tertentu, 4) Kuasa yang halal.

Terhadap dua syarat pertama tersebut diatas merupakan syarat subyektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian, dimana konsekuensi apabila tidak terpenuhi salah satu dari syarat subjektif tersebut maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, sedangkan dua syarat terakhir tersebut diatas merupakan syarat objektif apabila tidak terpenuhi yang berkenaan dengan perjanjian maka dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum, oleh karena itu, perjanjian yang dibuat oleh penggugat dan para tergugat dalam kasus ini sebenarnya telah batal semenjak perjanjian tersebut dibuat.

## **KESIMPULAN**

Keabsahan perjanjian pinjam nama (nominee) yang dilakukan oleh warga negara asing berdasarkan putusan nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dan Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin adalah perjanjian pinjam nama (nominee) tersebut menjadi tidak sah karena telah melanggar ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur bahwa terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, Cakap untuk berbuat sesuatu, Mengenai suatu hal tertentu dan Sesuatu sebab yang halal. Oleh karenanya perjanjian pinjam nama (nominee) ini tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena bertentangan dengan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.

Akibat hukum terhadap pihak dalam perjanjian pinjam nama (nominee) berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin dan Putusan Nomor 137/Pdt.G/ 2021/PN.Gin adalah dalam putusan Hakim perjanjian pinjam nama (nominee) yang dibuat oleh para pihak tersebut menjadi batal demi hukum, walau perjanjian pinjam nama (nominee) tersebut dibuat dalam bentuk Akta Autentik oleh Notaris. Perjanjian ini batal karena tidak memenuhi unsur yang terdapat pada Pasal 1320 KUHPerdata yaitu pada suatu sebab yang halal. Oleh karena itu akibat hukum terhadap para pihak adalah kedudukan Warga Negara Asing disini lemah sebagaimana putusan Hakim menyatakan bahwa tanah dan bangunan tersebut tetap menjadi milik Warga Negara Indonesia yang dipinjam namanya dan Hakim memutuskan bahwa perjanjian pinjam nama (nominee) yang telah dibuat tersebut batal demi hukum.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009,

- Aprilia et.al dalam Oriza Imanda Pratama Ismi Putri, “*Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia*”, Unes Law Review, Vol. 4, No. 2, Desember 2021,
- Cecilia Rina Esti Rahayu, “*Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Kepemilikan Warga Negara Asing*”, Jurnal Notary Indonesia, Vol. 1, No. 1, 2019,
- M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013,
- Maria S.W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007,
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006.
- Maria S.W Sumardjono, *WNA dan Pemilikan Hak Milik Terselubung*, Kompas, Jakarta, 1994,
- Oriza Imanda Pratama Ismi Putri dan Fatma Ulfatun Najicha, “*Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia*”, Unes Law Review, Vol 4, No 2, Desember 2021,
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1977,
- Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006,
- Utami Jayanti, Made, “*Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Rumah Tempat Tinggal Oleh Warga Negara Asing Dengan Berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 29 Tahun 2016*” Arta Comitas, Jurnal Hukum, 2018.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011,