

Volume 5 nomor 2, Oktober 2021

EISSN 2460 - 0105

J U R N A L E L E K T R O N I K
**HUKUM
BISNIS**
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN NOMINE ATAS HAK KEPEMILIKAN BAGI WARGA NEGARA ASING

Oktafredianus Dede Lisiansu Dan Tutiek Retnowati

REVITALISASI UPAYA PENGHAPUSAN KEKERASAN TERHADAP PEREMPUAN DALAM PERSPEKTIF HAK ASASI MANUSIA

Woro Winandi Dan Endah Lestari D.

PERTANGGUNGJAWABAN TINDAK PIDANA KORPORASI YANG MELAKUKAN KEGIATAN PERTAMBANGAN DI LUAR TITIK KOORDINAT IJIN OPERASI PRODUKSI

Djainudin Wijaya

KEWENANGAN NOTARIS BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS DASAR UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 PASAL 15 AYAT 3 YANG MEMPERBOLEHKAN MEMBUAT AKTE IKRAR WAKAF

Ahmad Nurul Huda

KEWENANGAN MAJELIS KEHORMATAN NOTARIS WILAYAH TERHADAP PEMBERIAN IZIN PENYITAAN AKTA MINUTA KEPADA PENYIDIK

Bilqis Zuhriyah

KEBIJAKAN PEMERINTAH DAERAH KOTA SURABAYA DALAM RANGKA PEMENUHAN KESEJAHTERAAN WARGA MASYARAKAT DITENGAH PANDEMIK COVID-19

Pramitasari, Andiani Oktavia Safitri, Unggul Satoto Dan Muda Dziqullah Haq

RELAKSASI KREDIT PERBANKAN BAGI PELAKU USAHA DALAM MASA PANDEMI COVID 19

Suwardi dan Indrati Rini

EISSN: 2460 - 0105



9 772460 010004

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

ALAMAT REDAKSI:

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya Telp. (031)5946404, 5910982

Fax (031) 5931213 Website: <http://magisterhukum.narotama.ac.id>

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN NOMINE ATAS HAK KEPEMILIKAN BAGI WARGA NEGARA ASING

Oktafredianus Dede Lisiansu¹ dan Tutiek Retnowati²

Universitas Narotama

bungdede033@gmail.com¹

ABSTRACT

This writing discusses the issue of nominee agreements related to ownership rights to land and buildings for foreign citizens by lending the names of Indonesian citizens as a bridge. This writing aims to analyze the validity of nominee agreements according to Civil Law in Indonesia and to analyze the legal power of nominee agreements on property rights for foreign citizens in the event of a conflict between the parties according to Indonesian Civil Law. This research is a normative juridical research to solve problems in accordance with the provisions of the norms that apply to the law. The primary source of legal materials used is the Civil Code, Basic Agrarian Law Regulations. Sources of secondary legal materials are obtained through literature review and references from journals, articles and law books. The results show that the Nomine Agreement is one of the categories of Inominaat agreements, or what is often referred to as an unknown agreement with a certain name, which is an agreement that is unknown or not regulated in civil law in Indonesia.

Keywords: *Nominee Agreement; Freehold Agreement; Anonymous Agreement*

PENDAHULUAN

Manusia adalah makhluk sosial yang saling berinteraksi antara satu dengan yang lainnya, namun hal tersebut tidak berarti setiap orang bebas melakukan kehendak yang diinginkan ada batasan batasan norma hukum yang mengaturnya agar terjaminnya masyarakat yang tertib dan damai. Norma tersebut mengatur hubungan antara setiap individu dengan individu lainnya maupun kelompok. Norma tersebut bersifat mengatur dan memaksa sehingga setiap perilaku dan tindakan yang dilakukan bukan atas kemauan sendiri melainkan sesuai dengan norma hukum yang ada.

Dalam hal ini pemerintah adalah pencipta norma hukum tersebut dengan maksud mengatur adanya larangan dan sanksi bagi yang melanggarnya. Begitupula terkait Hak Kepemilikan di Indonesia pemerintah menegaskan bahwa bagi Warga Negara Asing, Badan

Hukum Asing atau yang tidak disebutkan dalam aturan tersebut dilarang ataupun dibatasi hak kepemilikannya di Indonesia.

Hak Milik itu sendiri diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (“**UUPA**”) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pasal 21 tersebut maka Hak Milik yang dimaksud ditunjukkan Bukan untuk Warga Negara Asing atau Badan Usaha Asing. Sehingga perjanjian Nominee atau Perjanjian Pinjam Nama merupakan Perbuatan Hukum yang pada hakekatnya adalah suatu pelanggaran atau suatu Penggelapan Hukum.

Ada dua jenis perjanjian menurut pasal 1319 KUH Perdata yaitu perjanjian yang oleh Undang-Undang diberikan suatu nama khusus yang disebut perjanjian (Nominaat Contract) dan perjanjian tak dikenal dengan suatu nama tertentu yang dengan kata lain perjanjian tak bernama inominaat contract.¹ Istilah (kata) Perjanjian bukan merupakan hal yang baru, Perjanjian kerap ditemui dalam kehidupan sehari-hari. Hal tersebut seperti melekat erat disetiap lini kehidupan hingga saat ini. Sehingga Perjanjian tersebut dianggap hal yang sudah biasa terjadi.

Perlu dijelaskan bahwa Perjanjian itu sendiri bersumber dari kata dasar janji yang artinya suatu tindakan antara dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu. Subekti dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian mengemukakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Dalam KUH Perdata (pasal 1313) menjelaskan pengertian perjanjian itu sendiri merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Peristiwa perjanjian tersebutlah yang kemudian menciptakan perikatan yang menghubungkan antara dua orang atau lebih sehingga kemudian disebut sebagai perikatan itu sendiri. Maka dapat disimpulkan bahwa hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan.

Oleh karena itu perjanjian merupakan sumber perikatan bahkan menjadi sumber utama yang melahirkan perikatan atau dengan kata lain perjanjian itu sendiri menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang memuatnya.

Sehingga dari perikatan tersebut masing masing pihak saling terikat untuk memenuhi kewajiban dan untuk memperoleh haknya. Bentuk perjanjian tersebut merupakan suatu

¹J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Bandung : Penerbit Citra Aditya Bakti, 1992, hal.116.

²Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, h.1

rangkaian perikatan yang berisi janji janji atau kesepakatan kedua belah pihak atau lebih. Perikatan tersebut juga selain untuk berbuat sesuatu dapat juga merupakan perikatan untuk tidak melakukan sesuatu (KUHPerduta pasal 1234). Persetujuan seringkali disebut juga sebagai perjanjian, hal ini dikarenakan kedua belah pihak saling menyetujui untuk melakukan sesuatu.

PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dan Warga Negara Asing

Indonesia menganut sistem hukum Eropa Kontinental yang jelas bahwa sistem hukum tersebut tidak mengenal adanya konsep Nominee. Nominee itu sendiri bermula atau berawal dari negara yang menganut sistem hukum Common Law. Konsep Nomine baru dikenal didalam sitem hukum di Indonesia sejak derasnya arus investasi Asing sekitar tahun 1990-an dan digunakan dalam beberapa transaksi hukum. Nomine itu sendiri diartikan secara umum adalah perjanjian dengan meminjamkan nama warga negara Indonesia yang dilakukan oleh warga negara Asing.

Ada pula pengertian perjanjian Nominee menurut Black's Law Dictionary yaitu :
“*One who has been Nominated or proposed for an office. One designated to act for another in his or her place. one designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation for another, or as the grantee of another.*”

Dari pengertian diatas dapat dijelaskan bahwa defenisi Nominee sebagai satu pihak yang ditunjuk pihak lain untuk mewakili untuk dan atas nama pihak yang menunjukkan nominee tersebut. Pihak yang menunjuk nomine sering disebut sebagai pihak *beneficiary* dan pihak *nominee* yang melaksanakan kepentingan beneficiary harus sesuai dengan yang sudah diperjanjikan dan sesuai dengan perintah yang diberikan oleh *beneficiary*.³

Sehingga dapat disimpulkan bahwa dalam konsep perjanjian nominee dikenal ada 2 (dua) pihak yaitu pihak nominee yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang merasakan keuntungan dan kemanfaatan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara Hukum.

³Natalia Cristine purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nomine Agreement*, Depok, Tesis Magister Fakultas Hukum UI, 2006, hal. 33

Dari dua pihak yang dalam perjanjian nominee tersebut melahirkan dua jenis kepemilikan seperti dalam kepemilikan tanah oleh pihak asing ataupun badan hukum asing yang menggunakan konsep nominee, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya *beneficiary*.

Berdasarkan hukum pemilik yang sah terhadap benda tersebut merupakan *legal owner*, yang jelas memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda tersebut, sedangkan pihak *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda tersebut secara hukum.

Karena jelas bahwa yang tercatat sebagai pemilik yang sah berdasarkan identitas dari pihak *legal owner* dalam sertifikat tanah tersebut, sedangkan pihak *beneficiary* nama dan identitas dalam bentuk apapun tidak tercatat dalam sertifikat tersebut. Dengan digunakannya nama serta identitas dari nominee sebagai pihak yang tercatat secara hukum, maka pihak *beneficiary* memberikan kompensasi dalam bentuk *nominee fee*.

Maka dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa *nominee* adalah orang yang ditunjuk atau diangkat untuk mewakili atau mengatas namakan orang lain dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Sehingga dapat ditarik bahwa didalam perjanjian nominee terdapat beberapa unsur yakni Adanya perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak, yaitu *beneficiary owner* sebagai pemberi kuasa, yang didasari adanya rasa kepercayaan terhadap *nominee*. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan yang terbatas dan *Nomine* bertindak seakan akan sebagai perwakilan dari *beneficiary owner* didepan hukum.

2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian dikatakan sah jika memenuhi syarat-syarat dan ketentuan yang telah diatur dalam KUHPerdota yaitu Pasal 1320. Didalam pasal tersebut dijelaskan adanya 4 syarat Sahnya suatu perjanjian, yakni :

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak,
2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum,
3. Adanya objek, dan
4. Adanya causa yang halal.⁴

Dari keempat syarat diatas, maka jelas bahwa suatu perjanjian harus memenuhi syarat tersebut, dalam hal membuat suatu perjanjian agar perjanjian dinyatakan sah dan berlaku. Syarat yang pertama dan kedua dalam pasal tersebut, dinamakan sebagai syarat-syarat

⁴Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, h.33.

subyektif, karena mengenai pihak-pihak atau subyek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan sebagai syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.⁵

Syarat-syarat tersebut memiliki konsekuensi atau akibat jika salah satu atau lebih tidak terpenuhi. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, namun harus adanya permintaan dari salah satu pihak. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian tersebut masih mengikat para pihak. Pembatalan tersebut berlaku apabila sudah ada putusan hakim dan sudah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Sedangkan apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁶ Dengan sepakat, dimaksudkan bahwa kedua belah pihak atau kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan tersebut. Kedua belah pihak menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik.⁷

3. Dasar Berlakunya Perjanjian Nominee

Prinsip dan konsep dasar yang digunakan dalam perjanjian nominee di Indonesia merupakan kebebasan berkontrak, yang jelas prinsip tersebut diatur dalam Buku III KUHPerdara. Pada pasal 1319 KUHPerdara terdapat dua jenis perjanjian yaitu perjanjian yang diberinama oleh undang-undang yang sering disebut *nominaat contract* dan perjanjian yang tidak diberikan nama atau tidak dikenal dengan nama tertentu oleh undang-undang dan perjanjian tersebut dinamakan *inominaat contract*.⁸

Perjanjian merupakan hal utama dan terpenting dalam penggunaan konsep *Nominee* karena perjanjian nominee yang dibuat para pihak tersebut lebih menitik beratkan kepada pihak yang ditunjuk sebagai *nominee*, dengan pihak yang sesungguhnya akan menikmati kemanfaatan dari benda yang dimiliki oleh *nominee*, yakni *beneficiary owner*.

Perjanjian Nominee ini sendiri lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam hukum perjanjian, sehingga perjanjian nominee dikategorikan sebagai perjanjian

⁵Subekti, *Op.Cit*, hal.17

⁶Salim HS, *Op.Cit*, hal.35 .

⁷Subekti, *Loc.Cit*

⁸J.Satrio, *op.cit*, hal.116

yang tidak diatur didalam undang-undang dikarenakan belum ada peraturan secara khusus mengenai konsep *nominee*. Karena hal tersebut perjanjian nominee digolongkan sebagai perjanjian yang tak bernama (*inononaat*) yang muncul berdasarkan asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda*, dan itikad baik dari kedua belah pihak.

Perjanjian Nominee merupakan suatu perjanjian yang dikatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, jika ditinjau dari aspek kebebasan untuk membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian yang dibuat dan kebebasan untuk menandatangani perjanjian tersebut. Ketiga aspek tersebut merupakan penjabaran dan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*), yang diatur dalam KUHperdata Pasal 1320 juncto Pasal 1338 ayat (1).

Setiap dan seluruh ketentuan yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan karenanya peraturan-peraturan yang ada dalam Buku III KUHPdata merupakan pelengkap saja.⁹

Ketentuan yang mendasari kekuatan mengikat dan kebebasan berkontrak suatu perjanjian diatur didalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Sehingga dapat ditarik kesimpulan bahwa setiap orang atau pihak yang membuat perjanjian dengan sah akan mengikat dan berlaku bagi mereka sebagai undang-undang (*pact sunt servanda*). Ketentuan tersebut sekaligus mengandung unsur atau aspek dari kebebasan berkontrak, kekuatan mengikat dan kepastian hukum.

Asas kebebasan berkontrak erat kaitannya dengan asa kekuatan mengikat dalam suatu perjanjian menurut KUHPdata. *In casu*, yang artinya bahwa pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka, meliputi menetapkan causa, objek, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan, bentuk serta judul, melalui suatu perjanjian dan sekaligus memberikan kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*pact sunt servanda*).

Namun ada juga batasan-batasan didalam asas kebebasan berkontrak yaitu batasan terhadap keabsahan suatu perjanjian dan batasan terhadap isi perjanjian itu sendiri, dalam artian bahwa batasan tersebut dapat dipakai sebagai dasar oleh para pihak yang membuat perjanjian untuk mengubah dan atau melengkapi isi perjanjian.

Batasan yang menyangkut terkait keabsahan perjanjian mengandung arti bahwa suatu perjanjian dianggap sah oleh para pihak yang membuatnya apabila dalam pembuatan perjanjian

⁹Subekti, *op.cit*, hal.128

tersebut telah memenuhi keempat unsur yang ditetapkan oleh KUHPerdara pada Pasal 1320, sedangkan batasan yang mengenai isi perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara, yakni *“persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya,tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan,kebiasaan dan undang-undang.”*

Maka dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Nominee adalah perjanjian yang lahir dan bersumber dari asas kebebasan berkontrak dan *pact sun servanda*. Ketentuan-ketentuan yang ada didalam perjanjian nominee tersebut mengikat para pihak yang membuat perjanjian dan sebagai Undang-undang.

4. Peraturan Dasar Hak Milik

Dasar peraturan tentang pertanahan di Indonesia adalah Undang-undang Tahun 1960 Nomor 5 yaitu tentang Dasar-dasar Peraturan Pokok Agraria atau yang sering disebut sebagai “UUPA” yang suda berlaku sejak tanggal 24 September tahun 1960. UUPA memuat konsepsi,asas-asas dan ketentuan pokok dari hukum tanah nasional, sedangkan mengenai pelaksanaannya diatur didalam berbagai perundang-undangan lainnya. Pada Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa seluruh tanah yang ada pada wilayah Indonesia merupakan milik dari rakyat Indonesia. Berdasarkan konsep ini maka kemudian hukum tanah nasional membuat ketentuan bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai dan memiliki sepenuhnya serta menguasai tanah dengan hak milik. Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 4 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan secara yuridis bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang ada didaratan dan permukaan bumi dibawah air,termasuk air laut,yang dapat dimiliki oleh orang-orang,baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang yang lain serta badan hukum di Indonesia.

Hak atas tanah yaitu hak atas sebagian tertentu permukaan bumi,yang terbatas berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.Sedangkan hak menguasai tanah merupakan serangkaian wewenang,kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah sebagai hak miliknya. Dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA dijelaskan bahwa adanya hak-hak perorangan atas tanah dalam lingkup bangsa serta memiliki sifat individual,yang artinya tanah yang bersangkutan dapat dikuasai dan digunakan secara perorangan dengan hak-hak yang bersifat pribadi,sebagaimana yang tercantum dalam pasal 9 ayat (2) UUPA.Hak perorangan atas tanah yang langsung bersumber dari hak bangsa disebut sebagai hak primer.

Hak tersebut meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai yang diberikan oleh negara. Sedangkan hak atas tanah yang tidak bersumber dari hak bangsa melainkan didapat dari pemegang hak primer adalah hak sekunder. Hak sekunder itu sendiri meliputi hak guna bangunan dan hak hak yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan hak lainnya. Dari beberapa hak perorangan atas tanah tersebut, satu-satunya hak yang dapat dimiliki olehh Warga Negara Indonesia adalah Hak Milik.

Namun dalam perkembangannya tidak hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki tanah dan hak milik, tetapi juga terdapat Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Pengalihan Hak Atas Tanah

Ada beberapa hak milik yang dapat dialihkan kepada pihak lain yang diatur dalam UUPA pada Pasal 26 khususnya pada ayat kesatu (1), yaitu Jual Beli, Penukaran, Penghibahan, Wasiat, Adat, atau dengan perbuatan lain dan diatur sesuai dengan peraturan yang ada.

Peralihan Hak Milik diatas tidak diberlakukan kepada Warga Negara Asing dan Badan Hukum. Peraturan yang mendasarinya adalah Pasal 26 ayat yang kedua (2) pada UUPA. Namun adanya pengecualian pada Pasal 21 ayat yang kedua (2) yaitu bagi warga negara Indonesia yang juga mempunyai kewarganegaraan asing dapat memiliki hak milik dengan syarat bahwa memenuhi apa yang ditetapkan oleh pemerintah. Atau dengan kata lain bahwa peralihan hak milik kepada warga negara asing dan badan hukum baik badan hukum nasional maupun asing dilarang kecuali badan Hukum yang ditetapkan menurut peraturan pemerintah tahun 1963 No. 38 tentang Badan Hukum Yang diperbolehkan Memiliki Hak milik Atas tanah.

Sedangkan peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya Hak Milik kepada pihak-pihak yang tidak berwenang sebagai pemegang hak milik, seperti warga negara asing, pada Pasal 21 ayat yang ketiga (3) UUPA masih diakui atau diperbolehkan dengan syarat orang asing tersebut harus segera mengalihkannya kepada pihak yang memenuhi syarat.

Setiap peralihan, penghapusan, dan pembebanan atas hak milik kepada pihak lain yang diatur dalam UUPA Pasal 23 harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan UUPA pada Pasal 19. Dari ketentuan pasal-pasal tersebut merupakan konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah. Hak milik sebagai hak yang bersifat kebendaan perlu didaftarkan demi suatu kepastian hukum.

Selain itu fungsi dari pendaftaran tanah agar memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya yaitu sertifikat dan hal tersebut merupakan kewajiban terhadap peralihan hak atas tanah, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang dimaksud agar mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lainnya karena dibandingkan dengan alat bukti lain, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 19 ayat (2c) UUPA, dikatakan bahwa sertifikat adalah alat bukti yang kuat dan bukan berarti satu-satunya alat bukti kepemilikan hak atas tanah. Di karenakan masalah dalam sengketa tanah termasuk dalam perkara perdata, maka hukum acara yang dipakai termasuk hukum pembuktian (alat alat bukti) berupa surat. Sehingga undang-undang menentukan pihak yang menuntut berkewajiban untuk membuktikan haknya, karena hal itu untuk menjamin kepastian dipenuhinya hak dari masing masing pihak, yang membuat perjanjian perlu membuktikan adanya suatu alat bukti dalam setiap perjanjian yang dibuat.

Alat bukti yang dimaksud, terdapat dalam ketentuan Pasal 1866 KUHPerdata yaitu bukti tulisan, bukti dengan adanya saksi-saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Di dalam suatu perkara perdata, bukti tulisan merupakan alat bukti yang paling utama. Perlu diketahui bahwa akta jual beli merupakan akta otentik sebagai bukti yang menunjukkan telah terjadinya perbuatan hukum dalam proses jual beli sehingga terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Landasan dalam mengkategorikan bahwa akta jual beli merupakan akta otentik yaitu dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang menjelaskan bahwa: "Suatu akta otentik adalah suatu akta didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya".¹⁰

Dikarenakan Akta Jal Beli ini tidak bisa dibuat sendiri begitu saja karena yang berwenang untuk membuatnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian maka akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT merupakan suatu akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna baik secara formal maupun materiil.

Dengan adanya rumusan seperti diatas, maka dapat disimpulkan bahwa keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya. Suatu akta otentik memiliki pembuktian yang dinggap melekat pada akta itu sendiri, yaitu memiliki kekuatan mengikat dan sempurna.

¹⁰Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (2) UUPA bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hak milik. Sedangkan terhadap warga negara asing jelas tidak diperbolehkan dan badan hukum kecuali yang ditunjuk oleh pemerintah, dan hal ini diperkuat juga oleh PP.No.38 Tahun 1963 tentang penunjukan badan hukum yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah.

Perjanjian pinjam nama atau perjanjian nominee merupakan upaya penggelapan hukum. Akibat dari adanya causa tersebut jelas bertentangan dengan undang-undang, maka perjanjian nominee tersebut batal demi hukum karena sifat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi. Sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.¹¹

Lebih lanjut menurut KUHPerdara pada Pasal 1335 dinyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan causa yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Apabila dikaitkan dengan dasar berlakunya perjanjian nominee yakni asas kebebasan berkontrak menurut subekti, hanya perjanjian yang dibuat secara sah saja yang mengikat kedua belah pihak.

Maka perjanjian nominee tersebut batal demi hukum dikarenakan penggugat menginginkan hak milik tersebut tetapi menggingat penggugat merupakan Warga Negara Asing maka hal tersebut jelas melanggar ketentuan didalam Undang-undang yang mengatur subjek yang dapat memiliki hak atas tanah dan bangunan, hal tersebut diatur dan dikemukakan mengacu pada Pasal 21 ayat (1) UUPA dikatakan bahwa hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Akan tetapi, dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA diberikan pengecualian, yaitu bahwa Pemerintah dapat menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik.

Sedangkan, warga negara asing (WNA) hanya memiliki hak atas tanah berupa hak pakai dan hak sewa untuk bangunan. Hak tersebut diberikan kepada WNA dengan tujuan untuk membuka ruang bagi investasi yang pada gilirannya dapat membangun kesejahteraan masyarakat Indonesia. Suatu perjanjian nominee yang bertujuan untuk dilakukannya suatu kerjasama namun pada akhirnya bertujuan untuk memindahkan Hak Milik secara tidak langsung kepada Penggugat(melalui mekanisme perjanjian nominee) yang bukan merupakan subjek hak milik yang diatur menurut peraturan yang ada di Indonesia.

PENUTUP

Berdasarkan hasil pembahasan diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa Perjanjian Nomine merupakan salah satu kategori perjanjian Inominaat, atau yang sering

¹¹Subekti., *Op.cit* hal.20-22.

disebut juga sebagai perjanjian yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang merupakan perjanjian yang tidak dikenal atau tidak diatur dalam hukum perdata di Indonesia.

Namun perjanjian tersebut timbul dan berkembang pada masyarakat karena suatu kebutuhan. Berdasarkan pada Pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian nominee harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUHPerdata, termasuk diantaranya adalah ketentuan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Sehingga ditarik kesimpulan bahwa Perjanjian Nomine merupakan suatu perjanjian yang tidak sah menurut hukum perdata di Indonesia dan dianggap sebagai suatu bentuk penyelundupan hukum karena perjanjian tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum yang ada di Indonesia dan mengandung tujuan yang tersembunyi yaitu mensiasati keterbatasan hak milik bagi warga negara asing dengan meminjamkan nama warga negara Indonesia untuk mengelabui ketentuan undang-undang guna memiliki hak milik atas tanah yang ada di wilayah Indonesia, dan jelas bertentangan dengan UU No.5 Tahun 1960 yang mengatur tentang warga negara asing tidak berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik, namun perjanjian nominee inilah yang menjadi tameng guna mensiasati agar tidak melanggar ketentuan undang-undang dengan meminjamkan nama warga negara Indonesia sebagai upaya untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmad Miru Dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018;
- Ahmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Jurisprudence)*, Kencana, Jakarta, 2017;
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 1997;
- J Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, 1992;
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Hukum Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010;
- Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013;
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004.

Skripsi, Thesis, Desertasi

Natalia Cristine Purba, “*Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nomine Agreement*”, Tesis Magister Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006.

Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria (“UUPA”) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 Tentang Badan Hukum Yang Diperbolehkan Dapat Memiliki Hak Milik Atas Tanah



**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA**

ALAMAT REDAKSI:

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya Telp. (031)5946404, 5910982
Fax (031) 5931213 Website: <http://magisterhukum.narotama.ac.id>