

## SYNERGY

### Jurnal Ilmiah Multidisiplin

<https://e-journal.naureendigiton.com/index.php/sjim>

Vol.1 No 3, 2023, Hal. 109 - 118

ISSN 3025-7514

## ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN PINJAM NAMA ATAS KEPEMILIKAN HAK TANAH OLEH WNA BERDASARKAN STUDI PUTUSAN NOMOR 137/pdt.G/2021/PN Gin

Annisa Nur Hikmah<sup>1</sup>, Bunga Cinta<sup>2</sup>, Yanuar Maharani D.J<sup>3</sup>,  
Nafiatul Fatikah<sup>4</sup>, Naqiya Alivia Choirunnisa<sup>5</sup>

<sup>1,2,3,4,5</sup>Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Tidar, Kota Magelang

### Abstrak

Perjanjian *nominee* merupakan salah satu perjanjian nama yang terlarang dan disalahgunakan dalam penggunaannya. Seperti pada kasus pinjam nama warga negara Indonesia oleh warga negara asing untuk memiliki kedudukan hak milik yang bersertifikat terhadap tanah yang berada di Indonesia. Karena, tidak dapat dipungkiri bahwa kekuatan hukum dalam perjanjian pinjam nama juga mengikat dalam pasal 1320 KUHPerduta. Yang dimana, dalam perjanjian nama ini melanggar ketentuan dari syarat sah perjanjian, yakni dalam hal sebab yang halal. Karena dapat diketahui menurut pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria yang menjelaskan bahwa hak milik atas tanah di Indonesia hanya sebatas dimiliki oleh warga negara Indonesia. Sehingga warga negara asing tidak mendapat izin untuk memiliki hak milik, hanya saja memiliki izin dalam hak sewa maupun hak guna. Dengan demikian adanya pembatasan tersebut, warga negara asing melakukan penyelundupan hukum dengan pinjam nama warga negara Indonesia untuk dapat dicantumkan namanya di dalam sertifikat tanah yang akan dibeli. Perkara pinjam nama ini sudah kerap kali terjadi, sehingga perkara ini menjadi salah satu bahan yang menarik perhatian untuk dikaji, dengan tujuan untuk dapat menguraikan permasalahan perjanjian pinjam nama dalam hak kepemilikan tanah warga negara asing, serta dapat mengetahui prosedur dalam penyelesaian sengketa perjanjian nama dalam hak kepemilikan tanah warga asing. Oleh karena itu, untuk dapat dianalisis lebih lanjut maka dalam pembahasan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang dimana dalam menganalisis menggunakan teori, asas-asas, konsep-konsep berdasarkan hukum, Undang-Undang yang berlaku, serta data-data kasus yang valid.

**Kata Kunci:** Perjanjian *nominee*, pinjam nama, warga negara asing, warga negara Indonesia, kepemilikan hak tanah

## Pendahuluan

Seluruh masyarakat negara Indonesia memiliki kemungkinan dalam hak dan kewenangan pada hubungan hukum dengan SDA yang ada seperti air, tanah dan lain sebagainya yang berada di wilayah Indonesia. Menurut Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjelaskan bahwa *"bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat"*. Sehingga maksud dan tujuan dari pasal tersebut kekayaan alam yang dikuasai negara tidak berarti suatu kekayaan alam dikuasai oleh negara sendiri, akan tetapi negara mengelola, melestarikan, dan juga mengatur hubungan hukum kekayaan alam yang ada untuk masyarakat Indonesia. Kemudian dipertegas kembali mengenai kepemilikan hubungan hukum yang terdapat dalam pasal 9 Ayat (1) UUPA bahwa *"hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa"*.

Di negara Indonesia sendiri terdapat beberapa daerah yang menjadi sektor penghasil ekonomi dari sumber daya alam yang ada, seperti pada tanah yang berada di Bali, yang dimana di daerah Bali banyak keindahan alamnya yang menarik wisatawan dari berbagai negara ingin mengunjungi dan ingin menetap di pulau Bali. Dalam hal ini pemerintah negara Indonesia tidak dapat menutup kemungkinan bagi warga negara asing yang ingin mempunyai properti dengan penanaman modal di wilayah Indonesia. Akan tetapi harus tetap patuh dengan aturan yang berada dalam pembatasan hak yakni pada hak pakai dan hak sewa.

Terkait ketentuan hak kepemilikan tanah pada warga negara asing dapat dilihat dalam pasal 21 ayat (3) UUPA, yang menjelaskan bahwa *"Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung"*.

Namun, pada faktanya warga negara asing merasa tidak puas atas pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah Indonesia, dan mereka tetap menginginkan kepemilikan tanah yang berada di Indonesia. Sehingga warga negara asing biasanya melakukan perjanjian pinjam nama sebagai salah satu wujud dari kepemilikan tanah hingga dapat menguasai tanah yang berada di Indonesia dengan status hak milik. Sementara itu, kepemilikan hak milik tanah hanya boleh untuk warga negara Indonesia saja yang sesuai dengan ketentuan pasal 21 ayat (1) UUPA. Sehingga apabila warga negara asing memiliki hak milik tanah di Wilayah Indonesia melanggar ketentuan perundang-undangan. Seperti pada perkara yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar No. 137/pdt.G/2021/PN Gin. Sehingga dalam penelitian ini menganalisis perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah warga negara asing yang menjadi masalah perdata Internasional beserta cara penyelesaian kasus yang terdapat dalam putusan No. 137/pdt.G/2021/PN Gin.

## Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam pengkajian kasus ini dengan yuridis normatif. Yang dimana penelitian ini melalui pendekatan teori, asas-asas, maupun konsep-konsep berdasarkan hukum. Selain itu menggunakan pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai sumber daya alam baik dalam UUD Republik Indonesia Tahun 1945 maupun Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria. Kemudian, dalam menyusun data-data kasus perjanjian pinjam nama oleh Warga Negara Asing ini mengumpulkan beberapa data informasi baik dari artikel jurnal, berita, maupun buku.

## Hasil dan Pembahasan

### **Bagaimana perjanjian pinjam nama dalam hak kepemilikan tanah warga negara asing dapat menjadi masalah perdata Internasional?**

Perjanjian pinjam nama merupakan tindakan pinjam nama yang biasanya dilakukan oleh warga negara asing terhadap warga negara Indonesia yang didasarkan oleh surat pernyataan kedua belah pihak. Yang dimana dalam pernyataan tersebut warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya dalam sertifikat kepemilikan tanah. Perjanjian pinjam nama ini belum diatur secara khusus dalam KUHPerdata, karena perjanjian ini menyangkut dengan warga negara asing. Praktek kontrak trustee di Indonesia sering terjadi pada kehidupan sehari-hari. Secara umum sebuah kontrak perjanjian tersebut mampu untuk digunakan, tetapi belum secara khusus atau tegas diatur dalam sistem hukum di Indonesia, diperbolehkannya melakukan perjanjian ini harus dengan beberapa hal yang wajib terpenuhi yakni diantaranya perjanjian yang demikian diatas tidaklah memuat sebuah hal yang bersifat kamufase, dilakukan dengan itikad baik, dan tidak terdapat pelanggaran hukum yang terjadi akibat dari diadakannya suatu perjanjian pinjam nama tersebut.

Perjanjian nominee tampaknya menawarkan sebuah alternatif yang bisa diterapkan terhadap larangan negara bagi orang yang bukan warga negara Indonesia yang memiliki tanah berdasar pada Ketentuan UU No. 5 Tahun 1960. Karena kenyataan bahwa orang Indonesia, bukan WNA, mendaftarkan perubahan kekuasaan atas tanah kepada instansi berwenang, secara teknis tidak melanggar hukum. Penegasan di atas mengarah pada kesimpulan bahwasannya kontrak perjanjian ini merupakan jenis pelanggaran dalam bentuk penyelundupan hukum. Dalam hal ini, diartikan bahwa orang asing ingin memiliki ataupun mengendalikan kekuasaan tanah secara milik dengan de facto, namun menurut de jure/ legal diatasnamakan hak milik dari warga negara Indonesia.

Dalam hal tanah, orang asing yang tinggal di Indonesia hanya dapat memiliki hak pakai untuk memanfaatkannya untuk keperluan bangunan atau menyewa dan akhirnya memiliki bangunan yang berdiri di atasnya. Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan persetujuan pejabat yang ditunjuk dan hanya dapat dialihkan kepada pihak lain jika diizinkan oleh perjanjian yang berlaku, seperti Pasal 43 ayat 1 dan 2, dengan ketentuan bahwa properti tersebut dikuasai langsung oleh negara. Untuk menghindari otoritas administrasi pertanahan, biasanya orang asing melakukan praktik balik nama untuk mendapatkan hak untuk memiliki tanah. Ada beberapa cara bagi orang asing untuk menggunakan nama warga negara Indonesia, seperti mendaftarkan tanah yang mereka miliki.

Dalam pengertian terbatas, seorang warga negara Indonesia yang bertindak sebagai nominee ialah yang mewakili pihak asing atas nama pihak lain. Frasa ini juga dapat merujuk pada wali. Di dalam perjanjian ini juga terdapat perjanjian pemberian kuasa, perjanjian pemberian kuasa dalam hal ini dimaksudkan dengan nominee atau wali dalam konteks praktik penguasaan tanah. Perjanjian pemberian kuasa yang dimaksud adalah jenis perjanjian tertentu, di mana seorang warga negara Indonesia menggunakan namanya dan memberikan kuasa kepada pihak asing, yang memungkinkan pihak asing tersebut untuk melakukan tindakan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Alasan utama mengapa orang asing lebih memilih hak milik adalah karena hak milik merupakan hak istimewa yang paling komprehensif, bertahan lama, dan dapat diwariskan.

Sebenarnya, dengan menelaah ketentuan-ketentuan dalam undang-undang lain, warga negara asing dapat memiliki hak milik sebagaimana ditentukan dalam UUPA. Jika ada perjanjian

harta bersama sebagaimana disebutkan dalam Pasal 29 ayat (1) UU Perkawinan, maka warga negara asing dapat memperoleh tanah melalui harta bersama karena perkawinan atau karena hubungan dengan istri atau suami yang berkewarganegaraan Indonesia, atau karena warisan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah bertempat tinggal di Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UU Kewarganegaraan menyatakan bahwa warga negara asing yang melakukan perkawinan campuran harus tetap berusaha untuk mendapatkan status kewarganegaraan Indonesia, bahkan dalam keadaan demikian.

Jika melihat pada putusan nomor 137/pdt.G/2021/PN Gin. Di Gianyar, Bali menyatakan bahwa terdapat terjadinya suatu kejanggalan yang dinyatakan oleh penggugat sehingga menjadikan gugatan yang diajukan oleh penggugat tidak diterima oleh hakim. Dapat dilihat di dalam kronologi, terdapat perjanjian oleh para pihak yaitu perjanjian antara seorang warga berkewarganegaraan Indonesia dengan orang berkewarganegaraan asing. Dimana Warga Negara Indonesia tersebut bertindak sebagai pemberi kuasa yang mana memiliki kewenangan untuk mewakili atas apa tindakan hukum yang berhubungan dengan seorang Warga Negara Asing tersebut beserta seorang yang dikatakan sebagai penjual tanah pada kasus tersebut dan seorang berkewarganegaraan asing tersebut yang bertindak sebagai penerima kuasa yang mana seharusnya seorang berkewarganegaraan asing lah yang memiliki hak terhadap tanah tersebut namun menurut hukum ia bukanlah pemilik tanah secara sah. Seorang Warga Negara Asing tersebut tidak dapat memiliki hak atas tanah tersebut seperti hak milik serta hak atas bangunan karena dalam perjanjian yang telah dibuat menyatakan hak atas tanah beserta kepemilikan dengan mengatasnamakan warga Negara Indonesia yang menyebabkan hak atas tanah tersebut menurut hukum merupakan pemilik tanah secara sah. Oleh karena itu, perjanjian semacam itu dapat dikatakan sebagai penyelundupan hukum karena perjanjian mengatasnamakan Warga Negara Indonesia sebagai nominee hanya untuk mengamankan harta yang menjadi objek perjanjian tersebut.

Penyelundupan hukum merupakan salah satu teori yang termasuk hukum perdata internasional yang artinya hukum yang bukan hukum nasional atau dengan kata lain hukum asing yang dikesampingkan sehingga hukum yang digunakan adalah hukum nasional atau hukum nasional yang dikesampingkan dan menggunakan hukum asing dengan tujuan tertentu yang tidak didasari dengan itikad baik sehingga dapat memperoleh keuntungan dari tindakan tersebut. Dalam kasus pada putusan nomor 137/pdt.G/2021/PN Gin. yaitu tergugat meminjam nama penggugat untuk membeli dua bidang tanah sengketa yang mana seluruh biaya mulai dari pembelian tanah sampai surat-surat yang dibutuhkan melalui notaris ditanggung oleh tergugat. Sehingga penggugat hanya dipinjam namanya tanpa dapat menikmati atau memperoleh keuntungan dari tanah tersebut dan yang berkuasa hanya boleh tergugat. Tergugat menggunakan nama penggugat guna untuk mengamankan tanah yang ia beli agar tidak dikenakan tindakan hukum oleh negara Indonesia dikarenakan di Indonesia sendiri telah diatur mengenai Warga Negara Asing tidak boleh mempunyai tanah di Indonesia sehingga memunculkan suatu tindakan penyelundupan hukum agar ia dapat memiliki tanah di Indonesia dengan mengatasnamakan penggugat (Warga Negara Indonesia) yang telah dibuat perjanjian jual beli atas tanah sengketa itu. Terlebih pembuktian untuk membuktikan adanya penyelundupan hukum ketika tergugat melalui anaknya yang berkewarganegaraan Belanda mentransfer sejumlah uang kepada penggugat untuk seolah-olah tanah tersebut dibeli oleh penggugat atau dapat dikatakan sebagai perjanjian nominee (perjanjian yang seolah-olah dibuat hanya untuk mengelabui) atau perjanjian pura-pura. Tergugat mempergunakan penggugat hanya untuk kepentingan pribadi tergugat

dengan menjadikan penggugat sebagai nominee atas dua bidang tanah yang dibeli dengan 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>. Nominee artinya merupakan penunjukkan nama untuk menggantikan suatu tindakan seseorang dengan maksud menunjuk seseorang hanya untuk mewakili atas perbuatan dalam suatu perjanjian dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelum perjanjian tersebut dilaksanakan yang mana pihak satu hanya sebagai nominee yang sah menurut hukum dan pihak kedua sebagai beneficiary yang memperoleh keuntungan dan/atau dapat menuai manfaat atas tindakan/perbuatan yang telah dilakukan oleh pihak pertama (nominee) yang mana disebut perjanjian nominee. Perjanjian nominee merupakan bentuk penyelundupan hukum karena pihak kedua ingin mengamankan hartanya dan agar terhindar dari akibat yang telah dilakukan oleh pihak pertama yang meliputi perbuatan serta syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut peraturan yang berlaku.

Perjanjian nominee sendiri tidak terdapat aturan secara spesifik dalam hukum yang berlaku di Indonesia dan juga tidak memiliki dasar hukum yang mengatur mengenai hal tersebut sehingga perjanjian nominee bertentangan dengan dengan hukum yang berlaku di Indonesia. Pihak kedua atau pihak beneficiary adalah seorang warga berkewarganegaraan Belanda dengan kata lain seorang warga asing yang tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah di Indonesia. Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu, "Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas tertentu dalam Pasal 1 dan 2." Dan Pasal 21 ayat (1) yang menyatakan bahwa, ".....Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik....". Perjanjian nominee yang dibuat oleh penggugat dengan tergugat bertentangan dengan Pasal tersebut dan merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga terdapat akibat yang berkenaan dengan keabsahan suatu perjanjian dan perjanjian nominee tersebut batal demi hukum dan tidak sah juga kekuatan hukum yang berlaku pada perjanjian tersebut tidak mengikat karena sahnya perjanjian harus memenuhi unsur yang ada dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mana terdapat 4 syarat yaitu 2 syarat subjektif dan 2 syarat objektif. Syarat subjektif dan syarat objektif harus saling berhubungan karena mengenai pihak-pihak yang harus ada dalam perjanjian dan objek dari perjanjian diatur sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian nominee (perjanjian pinjam nama) tidak memenuhi unsur syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara karena melakukan pelanggaran terhadap suatu causa yang halal karena terdapat pemindahan hak milik atas tanah dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing dengan itikad tidak baik secara tidak langsung telah melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan bahwa segala tindakan jual beli atau perbuatan lainnya untuk langsung atau tidak langsung dengan memindahkan hak milik kepada warga negara asing atau warga negara yang kewarganegaraannya dikesampingkan oleh kewarganegaraan Indonesia kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah dalam pasal 21 ayat 2 dimana dinyatakan batal demi hukum dan tanah tersebut jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa pihak lain yang menanggung segala pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut balik. Kemudian, perjanjian nominee tersebut juga sejalan dengan Pasal 1335 KUHPerdara dimana perjanjian yang dibuat atas dasar kepalsuan atau pura-pura dan terlarang menurut hukum berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum karena perjanjian nominee yang dibuat oleh tergugat dengan penggugat didasari itikad tidak baik dan palsu atau perjanjian yang menyembunyikan perjanjian yang sebenarnya dilarang atau perjanjian yang tidak diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Perjanjian nominee yang dibuat oleh tergugat dengan penggugat dimaksudkan untuk menyelundupkan hukum dengan mana warga negara asing tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah di Indonesia. Tergugat melakukan tindakan perbuatan melawan hukum dengan meminjam nama penggugat untuk mengatasnamakan sertifikat hak milik tanah melalui akta notaris yang mana sebenarnya milik tergugat dan perbuatannya batal demi hukum. Maka dari itu, tergugat melanggar pasal 1365 KUHPerdara yaitu perbuatan melawan hukum karena tergugat meminjam nama penggugat menyebabkan kerugian terhadap penggugat atas perbuatan tergugat. Penggugat yang menganggap tanah tersebut hadiah dari tergugat pada kenyataannya tergugat hanya memanfaatkan penggugat dengan meminjam nama untuk mengadakan suatu perjanjian di Indonesia demi kepentingan individu. Berkaitan dengan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh tergugat menggunakan perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama atas

### **Bagaimana penyelesaian kasus sengketa berdasarkan nomor putusan 137/ pdt.G/2021/ PN Gin di Gianyar, Bali tersebut?**

Contoh kasus terkait permasalahan perjanjian pinjam nama terkait hak milik tanah bagi seorang WNA salah satunya yaitu kasus dalam Putusan No. 137/Pdt.G/2021/PN Gin, kasus yang terjadi di Kota Gianyar, Bali. Permasalahan dalam kasus ini relevan dengan permasalahan yang diangkat yaitu terkait adanya pinjam nama untuk kepemilikan tanah bagi seorang WNA.

Pihak-pihak yang terlibat dalam permasalahan ini yaitu Ninik Handayani seorang WNI yang dipinjam namanya dalam perjanjian nominee dalam hal ini sebagai penggugat, Ingrid J Driehuisen seorang warga negara Belanda selaku tergugat I serta Ketut Alit N.D. seorang pejabat PPAT selaku tergugat II. Domisili dari Ninik, Ingrid, dan Ketut Ali semuanya berdomisili di Gianyar, Bali. Objek yang menjadi permasalahan yaitu dua bidang tanah juga terletak di Gianyar Bali. Dalam kasus ini, unsur asingnya yaitu kewarganegaraan dari Ingrid yaitu warga negara Belanda.

Dalam permasalahan tersebut Ninik Handayani selaku pihak yang mengajukan gugatan untuk Ingrid J. Driehuisen sebagai pihak tergugat I dan Ketut Alit N.D. sebagai menjadi pihak tergugat II di Pengadilan Negeri Gianyar atas perbuatan melawan hukum karena Ingrid telah membawa SHM Nomor 02494 dan SHM nomor 832 yang secara sah milik penggugat dan Ketut Alit selaku pejabat PPAT tidak memberikan salinan AJB kepada Ninik.

Permasalahan ini bermula dari Ninik (penggugat) dan Ingrid (tergugat 1 yang sudah menjalin pertemanan sejak 2013. Kemudian karena keduanya semakin dekat pada tahun 2014 mereka sepakat untuk melakukan perjanjian nominee yaitu perjanjian pinjam nama untuk pembelian tanah beserta bangunan Villa dengan meminjam nama dari Ninik. Semua biaya pembelian dan pengurusan pajak terkait tanah tersebut ditanggung oleh Ingrid, Ninik hanya pihak yang namanya tertera dalam sertifikat saja.

Objek tanah tersebut ada dua antara lain:

1. Sebidang tanah beserta bangunan dengan SHM No. 02494, Desa Bedulu dengan NIB 22.05.02.07.01894 atas nama I Ketut Sadia selaku penjual yang kemudian dijual kepada Ninik selaku pembeli dengan AJB No. 491/2014.
2. Sebidang tanah dengan SHM No. 832, Desa Bedulu dengan NIB 22.05.02.07.01787 atas nama Ni ketut Sutari selaku penjual yang dijual kepada Ninik sepaku pembeli dengan AJB 497/2014

Proses jual beli tanah tersebut dilakukan di kantor hukum milik Ketut Alit Nariasih Dadu (tergugat II) selaku pejabat pembuatan akta tanah. Berdasarkan akta jual beli yang sudah dibuat oleh tergugat II tersebut menjadi dasar hukum dalam perubahan nama kepemilikan dari masing masing penjual menjadi nama Ninik. Sehingga dalam hal ini Ninik adalah pemilik sah atas kedua objek tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran

tanah dimana disebutkan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya. Maka ini membuktikan bahwa Ninik merupakan pemilik sah atas SHM Nomor 02494 termasuk bangunan villa dan SHM Nomor 832. Setelah proses jual beli selesai dan sertifikat sudah jadi, kemudian dua sertifikat tersebut dibawa oleh Ingrid, tergugat I.

Kemudian pada tahun 2019 hubungan antara Ninik dan Ingrid memburuk dan sering terjadi cekcok. Ninik sering kali tidak diperbolehkan untuk masuk ke Villa dan menemui Ingrid. Ninik yang tidak terima diperlakukan sedemikian rupa kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk Ingrid karena telah membawa SHM Nomor 02494 dan SHM nomor 832 padahal Ninik merupakan pemilik sah yang namanya tertera dalam sertifikat tersebut dan menimbulkan kerugian untuk Ninik. Ninik turut menggugat Ketut Alit N.D., sebagai pihak tergugat II dengan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan salinan kedua akta jual beli kepada Ninik. Ninik juga menuntut ganti kerugian pada Ingrid sebesar 2M atas kerugian yang dialaminya akibat telah menguasai/memegang kedua sertifikat tersebut.

Gugatan tersebut kemudian dijawab oleh tergugat II dengan pernyataan bahwa tergugat II tidak pernah menahan salinan Akta Jual Beli dua sertifikat atas nama penggugat tersebut. Sebelum proses AJB, Tergugat II juga tidak mengetahui sumber dana dalam proses jual beli tanah tersebut merupakan dari seorang warga negara asing dan penggugat hanya dipinjam namanya saja. Tergugat II sadar bahwa semua dokumen serta harta tanah yang terdapat di akta jual beli tanah dan surat hak milik sebetulnya dibiayai oleh tergugat I yang kemudian mendasari tergugat II untuk membuat Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya dan Perikatan No. 46 dan No. 48 yang kemudian disebut perikatan. Isi dari perikatan tersebut yaitu

1. Penggugat hanya dipinjam namanya oleh tergugat I terkait akta jual beli dan sertifikat hak milik tanah
2. Semua dana pembelian tanah termasuk biaya pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh tergugat I
3. Yang mempunyai hak menjadi penguasa atas tanah serta menikmati tanah beserta segala sesuatu di atasnya merupakan tergugat I.

Kemudian sebab gugatan penggugat tersebut disangkal kebenarannya oleh tergugat II, maka Ninik, si penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya. Di samping itu, tergugat I dan tergugat II juga harus membuktikan dalil-dalil bantahannya. Dalam proses persidangan diperoleh fakta bahwa Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya dan Perikatan No. 46 dan No. 48 ditandatangani kedua belah pihak. Kemudian juga terungkap bahwa benar memang nama penggugat hanya dipinjam oleh tergugat I dalam Akta jual beli dan sertifikat hak milik tanah. Seluruh dana pembelian tanah termasuk pajak beserta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh tergugat I yang dibuktikan dengan adanya tanda bukti transfer/slip dan yang menjadi penguasa atas tanah tersebut adalah tergugat I.

Majelis hakim kemudian menyimpulkan bahwa perjanjian antara penggugat dan tergugat I termasuk perjanjian perjanjian nominee. Perjanjian Nominee yaitu kesepakatan dimana ada pihak nominee yang tercatat secara hukum serta ada pihak beneficiary yang dapat menikmati semua keuntungan maupun kemanfaatan yang sudah dilakukan oleh pihak nominee. Dalam hal ini Ninik selaku penggugat merupakan pihak nominee dan Ingrid selaku tergugat satu merupakan pihak beneficiary.

Penyelesaian perkara dengan nomor register perkara 137/Pdt.G/2021/PN Gin. Seperti yang tertera pada kronologi sengketa tersebut, diketahui bahwa kedua objek yang disengketakan terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kecamatan Gianyar, Provinsi Bali. Kedua objek tersebut tentunya memiliki sertifikat hak milik tersendiri yang sudah

terdaftar. Dalam perkara tersebut penggugat bergerak atau berkedudukan sebagai nominee. Nominee sendiri merupakan istilah perwakilan atau pinjam nama yang dilakukan oleh kedua belah pihak dengan surat kuasa. Yang menjadi menarik disini ialah orang asing meminjam nama kepada warga negara Indonesia untuk menjadi pemilik tanah pada sertifikat tanah tersebut.

Jika melihat dari ketentuan mengenai dasar pokok-pokok agraria tepatnya pada Pasal 21 ayat (1), Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengatakan bahwasannya hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Pasal tersebut telah menekankan kalau nominee dalam kasus ini bertentangan dengan hukum dengan melanggar peraturan atau ketentuan dalam UUPA diatas. Perwakilan atau pinjam nama yang dilakukan oleh penggugat juga melanggar Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, yang mengatakan bahwa : *“Setiap jual beli, penukaran, pengibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lainnya dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping Kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”*

Kemudian, penyelesaian kasus mengenai perkara yang terdapat nominee didalamnya ini diselesaikan dengan dengan menimbang beberapa pertimbangan sebagai berikut:

1. Dikarenakan sertifikat tanah yang disengketakan atas nama penggugat yang berkewarganegaraan WNI maka pemilik tanah tersebut ialah penggugat.
2. Kemudian, dalam perkara ini Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga dinyatakan untuk menyerahkan tanah tersebut sekaligus sertifikat tanah kepada penggugat.
3. Kesepakatan atau perjanjian yang dilakukan tergugat yang merupakan WNA dengan meminjam nama penggugat bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara
4. Dikarenakan perjanjian pinjam nama tersebut melanggar ketentuan serta merupakan perbuatan melawan hukum maka perjanjian atau kesepakatan tersebut batal demi hukum dan dinyatakan tidak sah.
5. Terakhir, dikarenakan pertimbangan—pertimbangan hakim serta menilai bukti-bukti yang ada maka gugatan yang diajukan oleh penggugat seharusnya dikabulkan.

Namun, dikarenakan dalam musyawarah Majelis Hakim terdapat perbedaan pendapat dalam memutus perkara mengenai nominee tersebut. Hasil akhir dari kasus ini diakhiri dengan putusan dimana gugatan penggugat ditolak untuk seluruhnya dan penggugat akan hal ini dikenakan pembayaran ongkos perkara sejumlah Rp.2.973.000,00 (dua juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah)

## **Kesimpulan**

Perjanjian pinjam nama adalah tindakan pinjam nama yang biasanya dilakukan oleh seorang WNA terhadap WNI dengan adanya surat pernyataan dari kedua pihak. Perjanjian nominee ini seringkali dimanfaatkan untuk menghadapi larangan kepemilikan tanah bagi warga asing sebagaimana diatur dalam UU Agraria. WNA ini berperang sebagai penguasa tanah secara de facto sedangkan dokumen kepemilikan tersebut diatasnamakan WNI yang namanya dipinjam. Sehingga yang demikian memang secara teknis tidak melanggar hukum tetapi perjanjian tersebut termasuk dalam penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum merupakan salah satu teori yang termasuk hukum perdata internasional yang artinya hukum yang bukan hukum

nasional atau dengan kata lain hukum asing yang dikesampingkan sehingga hukum yang digunakan adalah hukum nasional atau hukum nasional yang dikesampingkan dan menggunakan hukum asing dengan tujuan tertentu yang tidak didasari dengan itikad baik sehingga dapat memperoleh keuntungan dari tindakan tersebut. Perjanjian nominee belum diatur secara spesifik dalam hukum di Indonesia. Perjanjian nominee sejalan dengan Pasal 1335 KUHPerdata dimana perjanjian yang dibuat atas dasar kepalsuan atau pura-pura dan terlarang menurut hukum berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum sebab tidak didasari itikad baik.

Dalam kasus Putusan No. 137/Pdt.G/2021/PN Gin, terjadi perjanjian pinjam nama dalam objek kepemilikan tanah di Gianyar, Bali oleh Ingrid selaku WNI yang menghendaki memiliki tanah di Gianyar, Bali tersebut dan Ninik, seorang WNI yang namanya dipinjam namanya yang tercatat secara hukum dalam kepemilikan tersebut. Pada perkara tersebut Ninik mengajukan gugatan kepada Ingrid karena Ingrid menguasai objek tanah tersebut padahal Ninik merasa tanah tersebut merupakan secara sah miliknya. Pada putusannya Majelis hakim menolak seluruh gugatan Ninik karena objek tanah diperoleh dengan adanya perjanjian nominee yang bertentangan dengan 1320 BW pada ketentuan suatu sebab yang halal sehingga perjanjian itu dianggap batal demi hukum.

## SARAN

Untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang terlibat dan mencegah WNA melakukan penyelundupan hukum semacam demikian di masa depan, diperlukan peraturan baru yang mengatur penguasaan hak atas tanah bagi warga negara atau badan hukum asing. Diharapkan instansi pemerintah di bidang pertanahan dapat menertibkan perjanjian-perjanjian yang dilakukan secara menyimpang dengan menggunakan penyelundupan hukum, seperti perjanjian atas nama (nominee agreement) dan perjanjian-perjanjian lainnya.

## Daftar Referensi

- Aprilia, Putri, A., & Efendi, L. (2018). "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Mama Warga Negara Indonesia." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Dan Kewarganegaraan*, 3(1), 15-21.
- Aprilia, D. E., Hidayatullah, N. A., & Iswan, M. (2021). TINJAUAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN NOMINEE YANG DIBERIKAN SECARA LISAN. 3(2).
- A'yun, A. I. Q. (2018). "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUH Perdata." *jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune*, 1(1).
- Buana, A. A. S. T., & Marwanto. (2018). Pengaturan Hak Penguasaan Tanah Hak Milik Perorangan Oleh Negara. Law Reform.
- Ermida, P. N. (2018). Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing.
- Ferniawan, A. E. (2023). implikasi Yuridis Status Kepemilikan Tanah Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee Berdasarkan Konsep Kepastian Hukum. *Diss. Universitas Islam Sultan Agung Semarang*.
- Hardhanny, A. P. (2017). Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT. DPS).
- Hariyadi, A. (2022). Kedudukan Hukum Perjanjian Nominee Antar Sesama Warga Negara Indonesia Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah.
- Heatharie, Y. (2022). Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional. *Balobe Law*, 2 (1), 12-20.
- Hetharie, Y. (n.d.). Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional. 2(1).

- Isra, M. I., & Supriyo, A. (n.d.). PENGUASAAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING BERLANDASKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA. *JURNAL SAINS SOSIO HUMANIORA*.
- Kolopaking, S. M. I. A. D. A. (n.d.). Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia. Penerbit Alumni.
- Larasati, S. (2018). PERJANJIAN NOMINEE (PINJAM NAMA) ANTARA WARGA NEGARA INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING DALAM PRAKTIK JUAL BELI TANAH HAK MILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KUH PERDATA.
- LN, A., S, S., & DWT, A. (2022). Pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali dalam rangka perlindungan hukum kepemilikan sertifikat tanah.
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945*. (n.d.).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. (n.d.).