

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING**

(Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS)

STUDI KASUS HUKUM



Oleh

DITIYA DESANDA SYAHPUTRA

No. Mahasiswa: 14410303

PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2018

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING**

(Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS)

STUDI KASUS HUKUM

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna memperoleh Gelar
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**



DITIYA DESANDA SYAHPUTRA

No. Mahasiswa : 14410303

**PROGRAM STUDI S1 ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2018**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM JUAL BELI TANAH
DENGAN HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Skripsi untuk Diajukan ke
Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

Pada Tanggal 13 April 2018



Yogyakarta, 13 April 2018

Dosen Pembimbing Skripsi 1

Dosen Pembimbing Skripsi 2

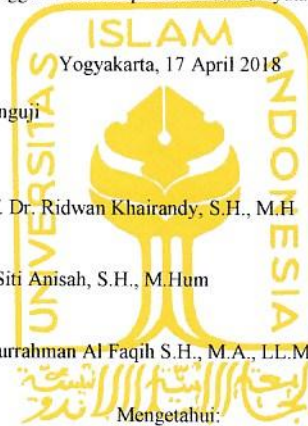
(Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H)
NIP/NIK. 864100202

(Inda Rahadivan, S.H., M.H)
NIP/NIK. 134100109

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MILIK OLEH WARGA NEGARA ASING

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran
pada Tanggal 12&13 April 2018 dan dinyatakan LULUS

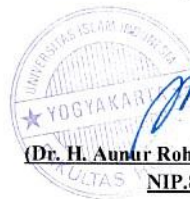


Tim Penguji

Tanda Tangan

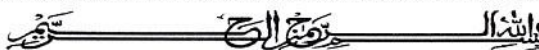
1. Ketua : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H
2. Anggota : Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum
3. Anggota : Abdurrahman Al Faqih S.H., M.A., LL.M

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
Fakultas Hukum
Dekan,



(Dr. H. Aunur Rohim Faqih, SH., M.Hum)
NIP.844100101

SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/ TUGAS AKHIR MAHASISWA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Ditiya Desanda Syahputra

No. Mahasiswa : 14410303

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Studi Kasus Hukum dengan judul:

KEABSAHAN PERJANJIAN *NOMINEE* DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN HAK MILIK OLEH WARGA NEGARAS ASING (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS)

Karya Tulis Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendarasan yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama butir no.1 dan no.2), saya sanggup menerima sanksi, baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan saya tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya, serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan "Majelis" atau "Tim" Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini, oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun

Yogyakarta, 6 Maret 2018

Yang membuat pernyataan,



Ditiya Desanda Syahputra)
NIM. 14410303



CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Ditiya Desanda Syahputra
2. Tempat Lahir : Kisaran
3. Tanggal Lahir : 11 Desember 1996
4. Jenis Kelamin : Laki-Laki
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat : Jl. Babakan Sereh RT 01/03 No.27,
Dawuan Barat, Kec. Cikampek, Kab.
Karawang.
7. *E-Mail* : ditiyand172@gmail.com
8. Identitas Orang Tua/Wali
 - a. Ayah
Nama Lengkap : Aris Priyono
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil (PNS)
 - b. Ibu
Nama Lengkap : Sriani
Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
9. Riwayat Pendidikan :
 - a. TK Pertiwi 2000-2002
 - b. SD Negeri 20 Pagi Utan Kayu Selatan 2002-2008
 - c. SMPN 118 Jakarta 2008-2009
SMPN 2 Cikampek 2009-2011
 - d. SMA Negeri 1 Cikampek 2011-2014
10. Organisasi :
 - a. Kader Himpunan Mahasiswa Islam FH UII 2014
 - b. Pengurus Pengembangan Intelektual Kader Himpunan Mahasiswa Islam FH UII 2015-2016
11. Hobby : Traveling, Otomotif, Basket

Yogyakarta, 6 Maret 2018
Yang Bersangkutan,


(Ditiya Desanda Syahputra)
NIM.14410303

HALAMAN MOTTO

“Perjalanan paling jauh yang bisa ditempuh oleh manusia bukanlah perjalanan dari satu tempat ke tempat yang lain, melainkan perjalanan dari pikiran ke hatinya sendiri. Perjalanan dalam rangka meruntuhkan ego, merendahkan hati, menjadikan ikhlas, lebih bersabar, dan lebih bertakwa. Perjalanan yang membutuhkan (banyak sekali) iman. Semoga Allah masih menjadi yang pertama.”

(Kurniawan Gunadi)

“Sesungguhnya sesudah keseulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah sesuai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan yang lain)” (Al-Insyirah: 6-7)

*“Inna Shalaati Wanusuki Wamahyaaya Wamaamati Lillahi Robbil ‘Alamin”,
Sesungguhnya sholatku, ibadahku, hidup, dan matiku hanya untuk Allah Rabb*

Alam semesta”

HALAMAN PERSEMBAHAN



*Skripsi ini kupersembahkan teruntuk
Papah dan Mama tercinta,
Kakak dan adikku tersayang,
Keluarga besar yang selalu mendukung,
Serta sahabat-sahabatku,
Yang selalu menemani, mendukung, dan membimbing untuk lebih baik.
Tak ada hal yang dapat kuharapkan dari kalian, kecuali sebuah doa yang selalu
mengiringi perjalanan hidupku ke depan.*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillahirabbil'alamin, penulis memanjatkan puja dan puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan karunia nikmat, rahmat, taufiq, serta hidayahnya kepada penulis sehingga penulis mampu menyelesaikan serangkaian proses pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Shalawat serta salam penulis panjatkan kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabat dan seluruh muslim yang selalu *istiqomah* dalam mengamalkan ajaran Agama Islam. Amin.

Penulisan Studi Kasus Hukum ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi persyaratan tugas akhir guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis mengambil judul Keabsahan Perjanjian *Nominee* Dalam Jual Beli Tanah Dengan Hak Milik Oleh Warga Negara Asing (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS)". Studi Kasus Hukum ini dilakukan untuk mengetahui Bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* dalam jual beli tanah dengan hak milik oleh warga negara asing. Semoga tulisan ini dapat memberi manfaat bagi masyarakat secara luas, khususnya bagi hakim dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara yang diajukan kepadanya terkait dengan keabsahan perjanjian *nominee* dalam jual beli tanah dengan hak milik oleh warga negara asing.

Penulisan Studi Kasus Hukum ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Sehingga penulis dapat menyelesaikan kewajiban untuk menyelesaikan tugas akhir ini. Untuk itu disini penulis ucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Dr. H. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

2. Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H., atas segala bimbingannya, yang telah sabar, tulus, serta ikhlas dan juga tidak pernah lelah dalam memberikan nasihat, masukan, pemikiran dalam membimbing penulis untuk mengerjakan Studi Kasus Hukum ini guna menyelesaikan pendidikan S1 di Fakultas Hukum UII dengan baik dan tepat waktu sesuai dengan yang ditargetkan.
3. Inda Rahadian, S.H., M.H., atas segala bimbingannya, yang telah sabar, tulus, serta ikhlas dan juga tidak pernah lelah dalam memberikan nasihat, masukan, pemikiran serta dorongan semangatnya dalam membimbing penulis sampai terselesainya amanah ini.
4. Dra. Sri Wartini, S.H., M.H., Ph.D., selaku Dosen Pendamping Akademik penulis atas semua bantuannya dalam mengurus kelancaran akademik penulis.
5. Orang tua penulis (Aris Priyono, Sriani, dan Henny), atas doa-doa dan segala dukungan, serta nasihat-nasihat yang selalu diberikan kepada penulis. Sehingga penulis dapat mengerjakan studi kasus hukum ini dengan semangat dan percaya diri bahwa penulis dapat mengerjakannya dengan baik serta selesai dalam waktu yang tepat.
6. Nenek penulis (Mbah Uti dan Oma), atas doa-doa dan segala dukungan serta nasihat-nasihat yang selalu diberikan kepada penulis.
7. Kakak tercinta Febina Risani Puji, Ferdiaz dan Adik Misella Arinny yang telah turut andil menjadi semangat penulis dalam mengerjakan Studi Kasus Hukum ini.
8. Sahabat karib penulis Mei, April, Mariana, Ebo yang selalu memberikan semangat dan selalu menghibur penulis saat senang maupun duka, semoga tetap menjadi sahabat yang baik.
9. ANRAU (Billy, Reynaldo, Dika, Dandi, Aldi, Hilmi, Faizal, Gustirio, Ryo, Ade, Ali, Tedy, dll). Selaku keluarga kedua penulis yang dari awal pertama kali kuliah sampai penulis bisa menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum UII. Semoga tetap solid dan terus menyambung silaturahmi.

11. KKN Unit 21 “KOBÉ” (Rudi, Bang Adit, Roy, Noor Asyiah, Ici, Dwi, Evy dan ka eka), serta masyarakat desa Kaliglagah Purworejo, yang telah memberikan banyak pelajaran dan pengalaman hidup untuk penulis, semoga silaturahmi diantara kita tidak pernah putus.

12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa penulisan studi kasus hukum ini masih memiliki banyak kekurangan. Untuk itu penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat konstruktif demi perbaikan dimasa yang akan datang. Semoga penulisan studi kasus hukum ini diridhoi oleh Allah SWT dan memberikan banyak manfaat. Amin.

Wassalamu”alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 6 Maret 2018

Penulis



(Ditiya Desanda Syahputra)

NIM. 14410303

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN ORISINALITAS	iv
CURRICULUM VITAE.....	v
HALAMAN MOTO.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
Abstrak	xii
A. Latar Belakang Pemilihan Kasus	1
B. Identitas Para Pihak.....	15
C. Posisi Kasus	16
D. Ringkasan Putusan	28
E. Permasalahan Hukum.....	29
F. Pertimbangan Hukum.....	30
G. Analisis Hukum.....	33
H. Kesimpulan	75
I. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA	77

Abstrak

Praktek penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang jelas dilarang oleh UUPA dengan cara melakukan jual beli tanah atas nama warga negara Indonesia. Perjanjian nominee sering juga disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh kedua belah pihak, warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikat seolah-olah tidak bertentangan dengan Undang-undang, dalam praktek penguasaan tanahnya berada pada pihak warga negara asing dikarenakan warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya dalam varian perjanjian nominee mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang membiayai untuk membeli tanah tersebut dan pembelian tanah tersebut untuk kepentingan warga negara asing. terdapatnya praktek penguasaan hak milik oleh warga negara asing melalui perjanjian nominee menyebabkan keabsahan dari perjanjian nominee tersebut dipertanyakan. Sehingga untuk menentukan Keabsahan perjanjian nominee tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota dan Pasal 1337 KUHPerdota. Seperti dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 328/Pdt.G/2014/PN.DPS. dimana Hakim telah memberikan putusan dengan menolak gugatan penggugat yang diajukan oleh warga negara Indonesia, berlandaskan bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh dan antara tergugat dengan penggugat tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdota khususnya paragraf ke 4. oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan perjanjian nominee dalam jual beli tanah dengan hak milik oleh warga negara asing. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan hukum yang merupakan data sekunder atau disebut penelitian kepustakaan. Hasil dari penelitian ini adalah hakim dalam memutus perkara telah keliru dalam menerapkan hukum, sebab perjanjian nominee adalah perjanjian yang cacat hukum karena terdapat kausa yang tidak halal yaitu bertentangan dengan Pasal 21ayat (1) Juncto Pasal 26 ayat 2 UUPA, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum yaitu Batal Demi Hukum.

Kata kunci : Perjanjian Nominee, Penguasaan Hak Milik atas tanah.

A. Latar Belakang Pemilihan Kasus

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 merupakan negara kesatuan yang berlandaskan pada hukum, Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 Amandemen ke IV, negara Indonesia adalah negara hukum hal ini mengandung arti bahwa Negara Republik Indonesia adalah negara hukum yang memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan atas hak-hak warga negara. Hal ini diperkuat kembali dengan adanya norma-norma yang hidup dan tumbuh di dalam masyarakat.

Hukum perdata merupakan serangkaian hukum dan aturan yang mengikat para pihak secara privat. Dalam khazanah ilmu hukum, hukum perdata secara umum diartikan sebagai hukum yang mengatur kepentingan perseorangan (*private interest*) serta mengatur hak dan kewajiban perseorangan dalam hubungan antara subjek-subjek hukum (baik antara manusia pribadi maupun badan hukum).¹ Hukum yang mengatur tentang kepentingan privat atau individu sangat banyak dan luas sekali, salah satunya terkait dengan Kontrak/perjanjian. Hukum privat umum yaitu hukum orang, hukum benda, hukum perjanjian, hukum bukti dan kadaluarsa.²

¹ Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm. 95.

² Lukman Santoso, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, kerjasama dan bisnis*, Setara Press, 2016, hlm. 4.

Menurut R.Subekti, Kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang.⁴ perikatan sendiri dapat dirumuskan sebagai hubungan hukum antara dua pihak, di mana disatu pihak ada hak dan lain pihak ada kewajiban sedangkan Perjanjian menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.⁵ Sehingga dari adanya perjanjian muncullah suatu perikatan.

Kontrak adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, demikian ketentuan Pasal 1313 KUHPerdato memberikan definisi mengenai kontrak yang tidak lain merupakan perjanjian.⁶

Dalam ketentuan pasal 1313 KUHPerdato dapat disimpulkan bahwa perjanjian mengikat para pihak dan kesepakatan yang tercapai dari (pernyataan) kehendak para pihak yang menentukan terbentuknya perjanjian.⁷ Suatu kontrak tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan di dalamnya melainkan

³ Zainal Asikin, *op.cit*, hlm. 15.

⁴ Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 3.

⁶ Zainal Asikin, *op.cit*, hlm. 16.

⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 15.

juga segala sesuatu yang menurut sifatnya kontrak dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, harus dianggap telah termasuk dalam kontrak, walaupun tidak dengan tegas dimasukkan di dalamnya.

Salah satu persoalan penting di dalam hukum perjanjian atau kontrak adalah penentuan keabsahan suatu perjanjian. Mengikat atau tidak mengikatnya suatu kontrak terhadap para pihak yang membuatnya tergantung kepada sah atau tidak sahnya kontrak yang dibuat oleh para pihak tersebut. Sah atau tidak sahnya suatu kontrak dapat dipastikan dengan mengujinya menggunakan instrumen hukum yang terkonkritisasi dalam wujud syarat sahnya perjanjian yang diatur secara sistematis dalam Buku III KUHPerduta, yaitu:⁸

1. Syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta;
2. Syarat sahnya suatu kontrak sebagaimana diatur di luar Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu Pasal 1335, Pasal 1339, dan Pasal 1347 KUHPerduta.

Khusus Pasal 1320 KUHPerduta dapat ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Pasal tersebut menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya perjanjian, yaitu:⁹

⁸ Muhammad Syaiffudin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 110.

⁹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 168.

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*de toesteming van degenen die zich verbinden*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*);
3. Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);
4. Suatu sebab yang tidak terlarang (*eene geoorloofde oorzaak*).

Dari keempat syarat diatas, kesepakatan dan cakap membuat kontrak adalah syarat *subyektif*, apabila tidak dipenuhi syarat tersebut maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Sedangkan suatu hal tertentu dan sebab yang halal merupakan syarat *obyektif*, apabila syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat adalah batal demi hukum. Artinya perjanjian dianggap tidak pernah ada, tanpa harus dibatalkan di pengadilan. Batas waktu mengajukan pembatalan suatu kontrak adalah 5 (lima) tahun, kecuali Undang-undang menentukan waktu yang lebih pendek (Pasal 1454 KUHPerdara).¹⁰

Saat ini di dalam masyarakat telah berkembang berbagai bentuk perjanjian diluar KUHPerdara atau disebut juga perjanjian *Innominat* atau perjanjian tidak

¹⁰ Lukman Santoso, *op.cit*, hlm. 23.

bernama. Contohnya adalah perjanjian beli sewa, perjanjian *production sharing*, *joint venture*, *leasing*, perjanjian *nominee* atau *nominee agreement*.¹¹

Hukum kontrak merupakan hukum yang bersifat keranjang sampah. Artinya, apapun yang tidak diatur oleh peraturan perundang-undangan di bidang bisnis, dapat diatur dengan suatu kata sepakat di antara para pihak yang klausula-klausulanya ditulis dalam kontrak.

Di Indonesia, pada prinsipnya, hukum kontrak berkembang baik dalam hukum adat dan terekam secara meluas adalah kontrak yang berkenaan dengan tanah sedangkan kontrak yang bukan mengenai tanah banyak terjadi antara lain di bidang hukum perkawinan dan keluarga, hibah, hibah wasiat, utang piutang, pinjam-meminjam, jual-beli, atau jaminan benda bergerak.

Umumnya, kontrak yang berkaitan dengan tanah dilakukan secara lisan saja dan bersifat kontrak riil. Artinya jika baru merupakan kata sepakat saja dalam arti belum ada tindakan tertentu dari para pihak, seperti penyerahan barang atau harga, atau pembayaran uang panjar misalnya, kontrak tersebut dianggap tidak pernah ada. Dalam hal ini, kata sepakat meskipun merupakan suatu unsur dalam kontrak, tetapi bukan merupakan unsur yang terpenting. Sedangkan kontrak tentang tanah atau yang berkenaan dengan tanah juga bersifat riil, tetapi sering

¹¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 1.

kali kontrak tersebut dibuat dalam bentuk tertulis meskipun dalam bentuk yang sangat sederhana.¹²

Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 sebagai bagian dari kesatuan Peraturan Undang-undang mengatur lebih lanjut mengenai peraturan pertanahan atau yang dikenal dengan nama agrarian. Objek dari hukum tanah adalah hak-hak penguasaan atas tanah. Adanya objek yang sama dari semua peraturan tertentu, merupakan alasan cukup untuk mempelajari peraturan-peraturan itu sebagai satu kesatuan.¹³ Dalam hal yang objeknya hak-hak penguasaan atas tanah, maka peraturan-peraturan sebagai keseluruhan kesatuan itu disebut Hukum Tanah. Menyangkut subjek yang dapat diberikan dan mempunyai hak atas tanah, maka sesuai dengan asas nasionalitas yang tercantum dalam UUPA, ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Ketentuan yang mempertegas penjelasan Pasal 9 ayat (1) mengenai subjek penguasaan hak atas tanah, serta tercantum dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA.

Indonesia pada saat ini mengalami perkembangan yang sangat signifikan. Perkembangan itu dapat dirasakan dari berbagai aspek dalam kehidupan sekarang ini, seperti aspek sosial, ekonomi, budaya, maupun bisnis. Perkembangan tersebut juga mempengaruhi aspek-aspek hukum seiring dengan berjalannya waktu. Hal

¹² Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 31.

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 139.

itu dapat dilihat dari aturan-aturan hukum yang terus berkembang untuk disesuaikan dengan keadaan sekarang ini, bertujuan memunculkan produk-produk hukum yang mampu mengatur seluruh aspek kehidupan yang merupakan “*rule of the game*”.¹⁴

Model bisnis berkembang dengan adanya suatu perjanjian di antara kedua belah pihak yang sepakat mengadakan suatu kontrak/perjanjian bisnis, yang di dalam kontrak tersebut mengatur mengenai apa hak dan kewajiban di antara kedua belah pihak.

Indonesia sebagai Negara kepulauan yang kekayaan alamnya diakui oleh dunia Internasional telah menarik minat banyak warga negara asing. Warga negara asing yang masuk ke Indonesia, selain bertujuan wisata juga berupaya menanamkan modal untuk usaha dengan menguasai tanah. Salah satu cara memperoleh tanah dengan cara melakukan perjanjian jual beli tanah yaitu suatu cara praktis yang dilakukan oleh masyarakat. Adapun yang dimaksud dengan jual beli menurut Ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu dengan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Walaupun pemerintah telah memberikan penguasaan tanah kepada warga negara asing berupa hak pakai dan hak sewa, namun dengan berbagai pertimbangan orang asing yang ingin berinvestasi di Indonesia khususnya di Bali tetap berkeinginan memiliki dengan status hak milik. Karena, hak milik adalah

¹⁴ Lukman Santoso, *op.cit*, hlm. 1.

hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Mengenai hak milik atas tanah oleh warga negara asing jelas dilarang oleh negara berdasarkan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Mengingat keluasan kewenangan yang terkandung dalam hak milik atas tanah, maka warga negara asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

Hak milik hanya bisa dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum tertentu Indonesia, maka banyak cara yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak berhak memiliki hak milik atas tanah. Salah satu cara pihak tersebut dapat memiliki hak milik adalah dengan menggunakan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. *Nominee* adalah suatu perbuatan dimana warga negara Indonesia sebagai orang yang berhak memiliki hak atas tanah dengan hak milik meminjamkan namanya kepada pihak yang tidak berhak atas hak milik atas tanah atau warga negara asing agar warga negara asing tersebut dapat memiliki tanah secara hak milik. Warga negara Indonesia dalam melaksanakan perjanjian pinjam nama tersebut sebagai wakil bagi pihak asing dalam pemilikan tanah.

Perjanjian *nominee* tersebut dibuat agar seolah-oleh dilegalkan, maka dibuatlah satu paket perjanjian antara warga negara asing sebagai penerima kuasa dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa yang memberikan kewenangan kepada warga negara asing untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah tersebut.¹⁵ Pada umumnya

¹⁵ Maria Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 2.

warga negara asing melakukan pembelian tanah yang berstatus hak milik dengan meminjam nama seseorang warga negara Indonesia, warga negara Indonesia disini hanya sebagai orang yang namanya dipinjam dan dicantumkan di dalam sertifikat tanah atas Hak Milik akan tetapi penguasaan dan pemanfaatannya dimiliki oleh warga negara asing. Perjanjian *Nominee* tersebut digunakan sebagai suatu cara agar warga negara asing dapat memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama warga negara Indonesia yang ditunjuknya sebagai *Nominee*. Perjanjian *Nominee* merupakan jenis perjanjian *Innominat*, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) namun timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat.

Perjanjian *Nominee* adalah perjanjian tertulis antara dua belah pihak di mana satu pihak sepakat untuk melakukan suatu tindakan hukum yang seakan-akan pihak tersebut adalah sebagai pemegang saham, ataupun direktur sebuah perusahaan dan lain-lainnya, adapun tindakan hukum tersebut dilakukannya guna keperluan atau kepentingan dari pihak lainnya.¹⁶

Dengan membuat perjanjian *nominee* dengan warga negara Indonesia, yang memungkinkan berinvestasi sebagai pemegang saham maupun menguasai tanah hak milik, warga negara asing akan diyakinkan oleh warga negara Indonesia bahwa cara tersebut aman karena banyak dilaksanakan sebelumnya di

¹⁶ Nella Hasibuan, "Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria", Warmadewa Press, *Jurnal Notariil*, Vol. 1, No. 1, 2016, hlm. 38.

masyarakat, hal ini benar adanya kecuali cara tersebut ternyata tidak sah. Dalam proses pembuatan perjanjian *nominee* pada umumnya dapat dilaksanakan melalui beberapa tahap, adapun tahap-tahap perjanjian *nominee* yaitu¹⁷: (1) Kesepakatan Pendahuluan. Kedua belah pihak dalam perjanjian *nominee* mengadakan kesepakatan pendahuluan yang bentuknya lisan, kesepakatan itu berisi tentang keinginan para pihak membeli sebidang tanah hak milik oleh warga negara Indonesia dengan biaya dari warga negara asing, yang kemudian disetujui pula nantinya tanah tersebut akan diserahkan penguasaannya dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing, pada umumnya dalam kesepakatan tersebut akan disetujui juga mengenai *fee* yang akan dibayar oleh warga negara asing kepada warga negara Indonesia; (2) Pembelian Tanah, warga negara Indonesia membeli tanah Hak milik menggunakan biaya dari warga negara asing, setelah dibeli kemudian tanah tersebut didaftarkan atas nama warga negara Indonesia, sehingga tanah tersebut secara *juridis* kemudian menjadi milik dari warga negara Indonesia.

Berdasarkan KUHPerdota, perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam Buku III KUHPerdota. Berdasarkan KUHPerdota, perjanjian *nominee* yang digunakan oleh warga negara asing harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

Kasus yang diangkat Penulis dalam Studi Kasus Hukum ini adalah perselisihan yang terjadi antara IRMA AYU OKTVIANI melawan STEPHEN

¹⁷ *Ibid*, hlm. 47.

PAUL BEVINGTON. Kasus yang dialami IRMA bermula ketika IRMA adalah pemilik tanah seluas 455 m2 yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Kemudian karena IRMA mempunyai hubungan yang sangat baik dan khusus dengan STEPHEN, maka IRMA menjual tanah miliknya tersebut yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor 3159/Kelurahan Sanur, Luas 455 m2, kepada STEPHEN. STEPHEN menerima tawaran dari IRMA untuk membeli sebidang tanah milik IRMA tersebut dengan memakai uang STEPHEN sendiri, yang kemudian didalam sertifikat tersebut diatasnamakan IRMA AYU OKTAVIANI karena STEPHEN tidak bisa memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia, maka dilakukanlah peminjaman nama untuk pencatatan sertifikat tanah yang telah dibeli oleh STEPHEN tersebut.

Pada tanggal 2 Maret 2009, IRMA dan STEPHEN membuat kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian-perjanjian, baik dalam bentuk perjanjian notariil maupun perjanjian dibawah tangan yang dibuat dihadapan I GEDE SEMESTER WINARNO, SH, atau turut tergugat, yaitu berupa:

1. Akta Nomor 03, Perihal : Pengakuan utang dengan jaminan Hak Tanggungan;
Akta ini menyatakan bahwa IRMA telah meminjam uang kepada STEPHEN

sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159;

2. Akta Nomor 04, Perihal : Sewa menyewa Akta ini menyatakan bahwa IRMA menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Sanur- Bali, kepada STEPHEN seharga Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) selama 50 Tahun;
3. Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa IRMA membeli tanah dan bangunan untuk kepentingan STEPHEN;
4. Surat Perjanjian tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa apabila STEPHEN menjual tanah dan bangunan tersebut, maka IRMA hanya mendapatkan 2,5% dari keuntungan;

Kemudian perjanjian yang telah disepakati tersebut telah selesai dibuat dan selama jangka waktu 3 tahun setelah perjanjian itu dibuat, hubungan kedua belah pihak tidak lagi harmonis, maka IRMA merasa pada saat menandatangani perjanjian tersebut STEPHEN telah memanfaatkan ketidaktahuan dan kurangnya pemahaman IRMA tentang hukum sehingga IRMA merasa bahwa STEPHAN telah memanfaatkan ketidaktahuannya tentang Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan mencoba melakukan penyelundupan hukum untuk memperoleh Hak Milik atas tanah dan bangunan dengan Perjanjian *Nominee* atau perjanjian pinjam nama. Sehingga IRMA merasa dirugikan atas perbuatan yang dilakukan oleh STEPHEN dengan menuntut agar segala perbuatan mengenai perjanjian yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak Batal Demi Hukum dan menyatakan

bahwa IRMA adalah sebagai pemilik sah atas sertifikat hak milik nomor 3159.

Bahwa perbuatan STEPHEN tersebut merupakan Perbuatan melawan hukum.

Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 328/Pdt.G/2013/PN.DPS. memutuskan menolak mengabulkan permohonan gugatan IRMA AYU OKTAVIANI, hal tersebut disayangkan karena Pengadilan di dalam pertimbangan hukum hanya mengutip eksepsi dari pihak Tergugat yang menimbang bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 dan juga tidak bertentangan dengan Pasal 1322 KUHPerdara karena tidak ada kekhilafan dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut serta tidak bertentangan dengan Pasal 1328 KUHPerdara karena tidak satupun pengadilan yang menyatakan STEPHEN melakukan penipuan.

Di dalam pertimbangannya pula hakim mengutip dari keterangan Turut Tergugat yang membantah dalil gugatan yang diajukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI tersebut dengan mendalilkan pada pokoknya adalah keseluruhan perjanjian yang dibuat di hadapan Turut Tergugat yang dituangkan dalam bentuk akta notariil adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan sesuai dengan prosedur yang berlaku walaupun semua perjanjian dibuat pada hari yang sama.

Hal yang menarik di dalam kasus ini adalah Perjanjian yang dibuat tersebut dapat dikategorikan sebagai perjanjian *nominee* sehingga hakim memberikan pertimbangan yang keliru dalam menerapkan hukum dalam tertib beracara atau

lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh Peraturan Perundang-Undangan. Karena menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA seorang warga negara asing dilarang memiliki tanah dengan status Hak Milik di Indonesia, sehingga dibuatlah suatu perjanjian *nominee* yang memberikan kesempatan atau celah kepada warga negara asing menguasai dan memiliki tanah hak milik di Indonesia. STEPHEN sebagai pihak tergugat membeli sebuah tanah milik IRMA dan didalam sertifikat tanah tersebut juga di atasnamakan IRMA, yang mana STEPHEN bertujuan memiliki tanah tersebut adalah dilarang berdasarkan Pasal 21 Ayat (1) *Juncto* Pasal 26 Ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sehingga Perjanjian *Nominee* yang dibuat oleh para pihak adalah Batal Demi Hukum serta segala perjanjian-perjanjian yang mengikutinya pun secara langsung pula menimbulkan konsekuensi Batal Demi Hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dengan adanya kekeliruan dalam menerapkan hukum tersebut maka penulis akan meneliti dan mengkaji kasus ini lebih mendalam terutama dalam pertimbangan hakim yang sependapat dengan Tergugat yang menyatakan perjanjian tersebut adalah sah dan tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 mengenai kausa yang halal, sehingga akan menimbulkan Kepastian Hukum dalam Studi Kasus Hukum ini.

B. Identitas Para Pihak

Pihak-pihak yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS, terdiri dari:

1. Para Pihak yang berperkara

Kasus ini yang menjadi pihak adalah:

a. Penggugat : IRMA AYU OKTAVIANI

Adalah seorang wara negara Indonesia, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya bernama : EFFENDY P SIMANJUNTAK, SH, A. RYZA FARDIANSYAH, SH Advokat pada Kantor Law Firm Effendy Simanjuntak & Partners beralamat di Gedung Graha Sartika – 201 Suite, Jalan Dewi Sartika No.357 Cawang, Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 31 Juli 2012.

b. Tergugat : STEPHEN PAUL BEVINGTON

Adalah seorang warga negara Australia, lahir di Brusseis pada tanggal 17 Desember 1955, yang saat ini berdomisili di Jalan Sekuta, Gang Mangga No.10 Sanur, Bali.

c. Turut Tergugat : I GEDE SEMESTER WINARNO, SH

Adalah Notaris yang beralamat di Jalan Veteran No.24 Denpasar.

2. Pengadilan yang Memutus :

a. Sidang Permohonan Gugatan diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

b. Pada sidang permohonan hakim yang memeriksa dan mengadili yaitu:

Hakim Ketua : NURSYAM, SH, M.Hum
Hakim Anggota 1 : HASOLOAN SIANTURI, SH.MH.
Hakim Anggota 2 : FIRMAN PANGGABEAN, SH.MH
Panitera Pengganti : NI MADE SERI UTAMI, SH.

c. Tanggal Putusan

Sidang Putusan diputus pada hari Selasa, Tanggal 18 Maret 2014.

C. Posisi Kasus

Kasus ini bermula antara seorang warga negara Indonesia yang bernama IRMA AYU OKTAVIANI dengan seorang warga negara Australia yang bernama STEPHEN PAUL BEVINGTON yang memiliki hubungan sangat baik dan khusus diantara keduanya. Sehubungan IRMA mempunyai tanah seluas 455 m2 yang terletak di JL. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Denpasar, dengan batas-batas yaitu:

- a. Utara : Gang Mangga
- b. Timur : Tanah Hak Milik Sdr. Nyoman Malen
- c. Selatan : Tanah Hak Milik Sdr. Landana
- d. Barat : Tanah Hak Milik Sdr. Ketut Arana.

IRMA kemudian menjual tanah miliknya kepada STEPHEN, karena hubungan IRMA dan STEPHEN sangat baik dan khusus akhirnya STEPHEN

dengan memakai uangnya sendiri membeli sebidang tanah yang terletak di JL. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, Serifikat Hak Milik Nomor 3159/Kelurahan Sanur, luas 455 m2 milik IRMA, kemudian didalam sertifikat tanah yang telah dibeli tersebut diatasnamakan IRMA AYU OKTAVIANI. Kemudian IRMA dan STEPHEN membuat kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian notariil yang dibuat dihadapan I GEDE SEMESTER WINARNO, SH, atau turut tergugat maupun perjanjian dibawah tangan, yang dilakukan pada tanggal 2 Maret 2009, menghasilkan perjanjian-perjanjian sebagai berikut:

1. Akta Nomor 3 tanggal 2 Maret 2009, Perihal : Pengakuan utang dengan Jaminan Hak Tanggungan; Akta ini menyatakan bahwa IRMA telah meminjam uang kepada STEPHEN sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159;
2. Akta Nomor 4 tanggal 2 Maret 2009, Perihal : Sewa menyawa, Akta ini menyatakan bahwa IRMA menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Sanur- Bali, kepada STEPHEN seharga Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) selama 50 Tahun;
3. Akta Kuasa, Nomor: 5 tanggal 2 Maret 2009;
4. Akta Kuasa, Nomor: 6 tanggal 2 Maret 2009;
5. Akta Kuasa, Nomor: 7 tanggal 2 Maret 2009;
6. Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa IRMA membeli tanah dan bangunan untuk kepentingan STEPHEN;

7. Surat Perjanjian tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa apabila STEPHEN menjual tanah dan bangunan tersebut, maka IRMA hanya mendapatkan 2,5% dari keuntungan.

Setelah kurang lebih 3 (tiga) tahun telah berlalu tidak pernah terjadi permasalahan, tetapi karena hubungan antara IRMA dengan STEPHEN tidak sebaik dulu lagi, kemudian IRMA bermaksud untuk mengambil kembali tanah yang telah dibeli oleh STEPHEN karena didalam Sertifikat tanah tersebut atas nama dirinya sendiri bukan atas nama STEPHEN.

Pada saat penandatanganan perjanjian yang dibuat tertanggal 2 Maret 2009 dihadapan Turut Tergugat, IRMA berdalih bahwa STEPHEN sebagai Tergugat telah beritikad tidak baik dan memanfaatkan ketidaktahuannya tentang hukum serta mengenai hak milik atas tanah dan bangunan dengan mencoba melakukan penyelundupan hukum untuk memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan, dengan menggunakan motif perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama untuk memiliki Hak Milik atas tanah tersebut.

Didalam surat gugatan, IRMA memaparkan beberapa poin penting melalui kuasa hukumnya yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara khususnya pada paragraf 4 mengenai suatu sebab yang halal, segala bentuk perjanjian haruslah didasarkan pada hal-hal yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka perjanjian yang didasarkan pada hal-hal yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum. perjanjian yang dibuat oleh STEPHAN dan

IRMA tersebut berindikasi pada peralihan hak milik atas tanah kepada STEPHEN yang berkewarganegaraan asing, hal tersebut bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) oleh karena itu, perjanjian tersebut batal demi hukum.

Kemudian Perjanjian yang dibuat berdasarkan kekhilafan atau ketidaktahuan salah satu pihak terhadap segala konsekuensi hukum yang lahir dari perjanjian terhadap hakikat objek yang menjadi pokok perjanjian haruslah dinyatakan batal demi hukum hal tersebut didasarkan pada Pasal 1322 KUHPerdara, yang menyatakan:

“kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya perjanjian, kecuali apabila kekhilafan itu terjadi mengenai akibat barang yang menjadi pokok perjanjian.”

Kemudian IRMA juga berdalih bahwa STEPHEN telah menipu dirinya dengan megiming-imingi IRMA untuk dinakahi oleh STEPHEN apabila IRMA bersedia menandatangani perjanjian tersebut, namun ternyata hal tersebut tidak pernah dipenuhi oleh STEPHEN sampai gugatan diajukan. Bahwa penipuan adalah alasan untuk membatalkan sebuah perjanjian, hal ini sebagaimana diatur dalam KUHPerdara Pasal 1328, yang menyatakan:

“penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu-muslihat.”

Bahwa hal tersebut adalah sebuah fakta yang nyata tentang upaya STEPHEN untuk melakukan penyelundupan hukum di Indonesia dengan melakukan tipu daya kepada IRMA agar STEPHEN mendapatkan kesempatan untuk memiliki Hak milik atas tanah dan bangunan, yang pada dasarnya hal tersebut tidak diperbolehkan karena STEPHEN adalah warga negara asing.

Pembuatan Akta Nomor 3 tentang pengakuan utang dengan Jaminan Hak Tanggungan pada dasarnya adalah upaya STEPHEN untuk dapat menguasai tanah dan bangunan serta sertifikat Hak Milik nomor 3159 atas nama IRMA AYU OKTAVIANI, perjanjian tersebut adalah sebuah bentuk penyelundupan hukum, dengan alasan:

1. Logikanya sebuah akta pengakuan utang, adalah akta yang dibuat berdasarkan perjanjian utang piutang. Akan tetapi, disini yang ada hanyalah akta pengakuan utang, tanpa adanya perjanjian utang piutang sebelumnya artinya akta ini tidak didasarkan atas sebuah perjanjian utang piutang;
2. Akta ini adalah sebuah upaya yang dilakukan oleh STEPHEN agar dapat menguasai Hak Milik Nomor 3159 atas nama IRMA, namun STEPHEN tidak sadar bahwa sebuah perjanjian utang piutang dengan jaminan tidak memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki barang jaminan Perjanjian ini adalah perjanjian milik beding, yang dimana perjanjian milik beding telah dengan tegas dilarang oleh Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 12 yang menyatakan janji yang memberikan kewenangan kepada

pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum;

3. Kalaupun Perjanjian ini adalah dibuat atas kesadaran dan kesepakatan dari IRMA, tetap saja perjanjian ini adalah perjanjian yang batal demi hukum.

Karena perjanjian ini akan menjadi perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dimana hal tersebut adalah suatu hal yang terlarang untuk dilakukan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia.

Kemudian Berdasarkan tidak jelasnya posisi STEPHEN dalam akta-akta tersebut dibawah ini menunjukkan hal yang sangat kontradiktif dan menunjukkan upaya STEPHEN untuk melakukan penyelundupan hukum di Indonesia, terlihat jelas pada Akta nomor 3 perihal pengakuan utang dengan jaminan Hak Tanggungan, STEPHEN adalah kreditur yang meminjamkan uang sebesar Rp.900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dan STEPHEN adalah debiturnya, dengan jaminan sebidang tanah dan bangunan berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 yang terletak di JL. Sekuta Gang Mangga Nomor 10, Sanur-Bali.

Kemudian pada Akta Nomor 4 tentang sewa menyewa STEPHEN adalah Penyewa terhadap tanah dan bangunan di JL. Sekuta Gang Mangga Nomor 10, Sanur-Bali, dan IRMA adalah Pemberi Sewa.

Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan IRMA membeli tanah dan bangunan dengan menggunakan uang STEPHEN untuk kepentingan STEPHEN sehingga IRMA hanya menjadi orang yang dipinjam namanya oleh STEPHEN untuk diatasnamakan di dalam sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut.

Surat perjanjian tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa apabila STEPHEN menjual tanah dan bangunan tersebut, maka IRMA hanya mendapat 2,5% dari keuntungan.

Bahwa hal ini menimbulkan beberapa pertanyaan mendasar dari segi hukum, yang menunjukkan bahwa akta-akta tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan oleh STEPHEN, yaitu:

1. Bagaimana mungkin sebuah objek dijadikan objek jaminan sedangkan dalam jangka waktu yang sama objek tersebut juga merupakan objek perjanjian sewa menyewa?
2. Bukankah tidak mungkin menyewa sesuatu yang telah dijadikan jaminan terhadap perjanjian lain?
3. Bukankah sewa menyewa dan perjanjian utang-piutang adalah dua perjanjian yang berbeda?
4. Bagaimana mungkin satu barang dijadikan objek perjanjian utang piutang pada waktu yang bersamaan juga dijadikan objek sewa menyewa?

Hal tersebut adalah hal yang sangat kontradiktif, apalagi para pihak dalam perjanjian utang piutang dan sewa menyewa tersebut adalah orang-orang yang sama. keseluruhan akta tersebut tersebut menempatkan STEPHEN dalam beberapa posisi dalam satu waktu yang bersamaan terhadap beberapa perjanjian dengan satu obyek yang sama yaitu; sebagai Kreditur, Penyewa, dan Pemilik Kepentingan atas Tanah dalam satu waktu yang bersamaan. Bukankah dalam pandangan hukum hal ini adalah sebuah kerancuan yang nyata?

Bagaimana mungkin STEPHEN yang dalam Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 adalah pihak yang kepentingannya dijadikan tujuan pembelian tanah tersebut oleh IRMA, namun dalam Akta Nomor 3 IRMA adalah Penyewa Tanah tersebut?

Dalam Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa IRMA membeli tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara tersebut untuk kepentingan STEPHEN adalah sebuah fakta bahwa seluruh Akta dalam perjanjian ini adalah perjanjian pinjam nama (*Nominee Agreement*) yang dibungkus dengan mekanisme hukum dan hal tersebut adalah bentuk nyata penyelundupan hukum yang dilakukan STEPHEN.

Atas peristiwa tersebut STEPHEN PAUL BAVINGTON dan I GEDE SEMESTER WINARNO, SH melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Berdasarkan gugatan dari IRMA AYU OKTAVIANI tersebut STEPHEN sebagai tergugat dan I GEDE SEMESTER WINARNO, SH sebagai turut tergugat menyangkal semua dalil-dalil gugatan yang diajukan tersebut dan sebaliknya berdalih bahwa IRMA lah yang mempunyai Itikad tidak baik terhadap STEPHEN, karena terbukti IRMA telah mengajukan gugatan sebanyak tiga kali terhadap STEPHEN dengan pokok masalah yang sama serta dalil-dalil yang diajukan dalam gugatan tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya. Berdasarkan asas fiksi hukum setiap orang Indonesia dianggap mengetahui hukumnya ketika hukum tersebut diundangkan, maka IRMA sebagai orang Indonesia dianggap mengetahui bahwa orang asing tidak bisa memiliki tanah di

Indonesia, oleh karena itu IRMA dengan memanfaatkan hubungannya dengan STEPHEN meminta kepada STEPHEN agar membeli tanah atas nama IRMA, kemudian karena STEPHEN tidak tahu hukum Indonesia maka percaya kepada IRMA karena mempunyai hubungan baik dan khusus, akhirnya menerima tawaran IRMA dan STEPHEN membeli tanah yang terletak di JL SEKUTA Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor 3159, Kelurahan Sanur, luas 455 m², kemudian diatasnamakan IRMA karena sesuai dari permintaan IRMA.

Kemudian untuk meyakinkan STEPHEN supaya lebih percaya kepada IRMA, IRMA mengajak STEPHEN untuk membuat kesepakatan-kesepakatan, yang dituangkan dalam Perjanjian-perjanjian, baik dalam bentuk perjanjian notariil maupun perjanjian dibawah tangan yang dibuat dihadapan I GEDE SEMESTER WINARNO, SH sebagai Turut Tergugat. Adapun perjanjian-perjanjian yang dibuat yaitu:

1. Akta Nomor 3 tanggal 2 Maret 2009, Perihal : Pengakuan utang dengan Jaminan Hak Tanggungan; Akta ini menyatakan bahwa IRMA telah meminjam uang kepada STEPHEN sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159;
2. Akta Nomor 4 tanggal 2 Maret 2009, Perihal : Sewa Menyewa Akta ini menyatakan bahwa IRMA menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Sanur- Bali, kepada STEPHEN seharga Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) selama 50 Tahun;

3. Akta Kuasa, Nomor: 5 tanggal 2 Maret 2009;
4. Akta Kuasa, Nomor: 6 tanggal 2 Maret 2009;
5. Akta Kuasa, Nomor: 7 tanggal 2 Maret 2009;
6. Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa IRMA membeli tanah dan bangunan untuk kepentingan STEPHEN;
7. Surat Perjanjian tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa apabila STEPHEN menjual tanah dan bangunan tersebut, maka IRMA hanya mendapatkan 2,5% dari keuntungan.

Berdasarkan atas perjanjian yang dibuat, telah jelas bahwa IRMA paham dan mengerti tentang perjanjian-perjanjian yang telah dibuatnya apalagi dalam hal tersebut Turut Tergugat telah menjelaskan isi perjanjian-perjanjian kepada para pihak, dan terbukti selama kurang lebih tiga tahun tidak pernah menjadi permasalahan. karena hubungan keduanya tidak sebaik dulu lagi, kemudian IRMA dengan itikad tidak baik menggunakan kesempatan ini untuk mengambil alih tanah yang menjadi obyek sengketa dengan memanfaatkan ketidaktahuan STEPHEN tentang hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia

Terkait dengan larangan warga negara asing memiliki Hak Milik atas Tanah dan bangunan di Indonesia, IRMA diduga telah memanipulasi ketidaktahuan STEPHEN tentang hukum Indonesia dengan memanfaatkan hubungan baik antara keduanya dengan cara merayu STEPHEN agar mau membeli tanah di Indonesia atas nama IRMA.

STEPHEN yang diwakilkan oleh kuasa hukumnya membantah dalil mengenai syarat sahnya perjanjian yang tidak terpenuhi dalam pasal 1320 KUHPerdara. Karena pada dasarnya perjanjian-perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku serta didasarkan pada kesepakatan antara para pihak dengan penuh kesadaran. IRMA menandatangani perjanjian-perjanjian tersebut adalah atas dasar kesadaran dan inisiatif sendiri dan tahu bahwa uang pembayaran atas pembelian tanah tersebut sepenuhnya berasal dari STEPHEN sehingga kedudukan IRMA tidak ada yang dirugikan. Berdasarkan kesepakatan pula IRMA akan mendapatkan keuntungan di kemudian hari jika tanah yang dibeli tersebut terjual kepada orang lain.

Didalam eksepsinya, berdasarkan peristiwa tersebut maka perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 dan tidak bertentangan dengan Pasal 1322 KUHPerdara karena tidak ada kekhilafan dalam pembuatan perjanjian tersebut serta tidak bertentangan dengan Pasal 1328 KUHPerdara karena tidak satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa STEPHEN melakukan penipuan.

Terkait tentang Perjanjian dengan Hak Tanggungan, Milik Beding dan *Nominee Agreement*. STEPHEN juga menolak dalil gugatan sebagai berikut:

1. Akta Pengakuan utang dengan Jaminan Hak Tanggungan Nomor 3 tanggal 2 Maret 2009 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat adalah Akta yang dibuat berdasarkan prosedur yang benar sesuai dengan hukum yang berlaku;

2. Secara hukum, akta pengakuan utang tidak mensyaratkan adanya perjanjian utang-piutang dan juga akta pengakuan utang tidak sama dengan Grosse Akta Pengakuan Utang yang memiliki nilai eksekutorial;
3. Tidak ada pelanggaran mengenai verval beding karena belum ada proses eksekusi lelang yang mengakibatkan pemegang jaminan menjadi pemilik jaminan;
4. Tidak ada satu dalilpun dalam Akta Pengakuan Utang dengan jaminan hak tanggungan nomor 3 tanggal 2 Maret 2009 yang mengindikasikan bahwa perjanjian tersebut adalah perjanjian *nominee*.

Dengan demikian perjanjian nomor 3 tanggal 2 Maret 2009 yang dibuat dihadapan turut tergugat adalah sah dan mengikat para pihak serta menjadi undang-undang bagi para pihak.

Terkait tentang kontradiksi keseluruhan akta dan penyelundupan hukum yang dilakukan oleh STEPHEN. STEPHEN juga menolak dalil gugatan sebagai berikut: keseluruhan perjanjian yang dituangkan dalam akta-akta baik dalam bentuk notariil maupun akta dibawah tangan adalah perjanjian-perjanjian yang dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Tidak ada larangan secara hukum untuk menjadikan obyek yang sedang disewakan sebagai jaminan utang-piutang. Sedangkan berkaitan dengan perjanjian *nominee*, maka apabila itu terbukti benar berdasarkan Pasal 26 ayat (2), tanah yang menjadi obyek sengketa secara hukum bukan milik IRMA dan

Sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa menjadi batal demi hukum, sehingga demikian penggugat tidak berhak untuk mengajukan permohonan kembali atas obyek sengketa karena bukan milik penggugat melainkan milik Tergugat dan dalil *Nominee* yang diuraikan dalam gugatan penggugat, secara langsung berarti penggugat telah mengakui secara tegas bahwa obyek sengketa adalah bukan hak miliknya.

Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Maret 2014 No. 328/Pdt.G/2013/PN.DPS akhirnya memutuskan menolak gugatan yang diajukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI, karena gugatan yang diajukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, maka IRMA AYU OKTAVIANI berada di pihak yang kalah sehingga IRMA AYU OKTAVIANI harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara tersebut.

D. Ringkasan Putusan

Tugas dari seorang hakim adalah menerima, memeriksa, megadili, memutuskan, dan menyelesaikan setiap perkara.¹⁸ Putusan hakim menurut Sudikno Mertokusumo adalah suatu pernyataan yang oleh hakim, sebagai pejabat

¹⁸ Bambang Sutiyoso, *Metode Penemuan Hukum (Upaya Mewujudkan Hukum Yang Pasti dan Berkeadilan)*, UII Press, Yogyakarta, 2006, hlm. 16.

negara yang diberi wewenang untuk itu, diucapkan di persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak.¹⁹

Dalam kasus ini, telah dikeluarkan putusan oleh Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor Putusan 328/Pdt.G/2013/PN.DPS, putusan tersebut dikeluarkan dengan berbagai pertimbangan hukum sebagai upaya untuk menyelesaikan perkara ini, adapun isi putusan tersebut dapat diringkas sebagai berikut:

Putusan permohonan pembatalan perjanjian serta permohonan untuk menyatakan bahwa IRMA AYU OKTAVIANI adalah pemilik sah dan sertifikat hak milik nomor 3159 yang diajukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI yang diwakili oleh kuasa hukumnya Effendy P Simanjuntak, SH dan A. Ryza Fardiansyah, SH. Masing-masing adalah advokat pada kantor Law Firm Effendy Simanjuntak & Patners. Oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Putusan 328/Pdt.G/2013/PN.DPS dalam pertimbangannya dijelaskan oleh majelis hakim yang memeriksa kasus ini memutuskan bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat karena telah melakukan penyelundupan hukum dengan membuat perjanjian dengan Hak Tanggungan, Milik Beding, dan *Nominee*.

Selanjutnya majelis hakim dalam memutuskan perkara tersebut dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara, maka Penggugat yang tidak mengajukan sesuatu bukti apapun, baik bukti surat maupun

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002, hlm. 202.

saksi dapat dikualifikasi bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sehingga karenanya terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya, dan karena itu Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

E. Permasalahan Hukum

Pengadilan Negeri Denpasar pada pertimbangan hukumnya hakim sependapat dengan Eksepsi Tergugat, menyatakan bahwa pada pokoknya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh dan antara Tergugat dan Penggugat tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 dan juga tidak bertentangan dengan Pasal 1322 KUHPerdara karena tidak ada kekhilafan dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut serta tidak bertentangan dengan Pasal 1328 KUHPerdara karena tidak satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Tergugat melakukan penipuan.

Dari latar belakang, posisi kasus dan ringkasan putusan yang telah dipaparkan diatas menimbulkan permasalahan hukum sebagaimana berikut:

“Bagaimanakah Keabsahan Perjanjian *Nominee* dalam kasus jual beli tanah dengan hak milik oleh warga negara asing?”.

F. Pertimbangan Hukum

Pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan, pertimbangan berisi analisis, argumentasi, atau kesimpulan hukum dari hakim yang memeriksa

perkara. Pertimbangan melakukan argumentasi yang objektif dan rasional, pihak mana yang mampu membuktikan dalil gugatan atau dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang diterapkan. Hasil argumentasi itulah hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan.²⁰

Putusan pengadilan merupakan sesuatu yang sangat dinantikan oleh pihak-pihak yang berperkara untuk menyelesaikan sengketa mereka dengan sebaik-baiknya. Dengan kata lain, para pihak yang bersengketa mengharapkan adanya kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang sedang dihadapi.

Putusan hakim selalu disertai alasan-alasan, maksudnya adalah sebagai pertanggung jawaban hakim terhadap putusannya kepada masyarakat, para pihak, pengadilan yang lebih tinggi dan ilmu hukum, sehingga mempunyai nilai yang obyektif. Untuk lebih tepat mempertanggung jawabkan putusan sering di dukung dengan yurisprudensi dan ilmu pengetahuan. Meskipun pada prinsipnya hakim tidak harus mengikuti putusan mengenai perkara sejenis yang pernah dijatuhi oleh Mahkamah Agung atau Pengadilan Tinggi. Namun demikian, dalam praktiknya mungkin sekali terjadi ketika diantara dua majelis hakim yang sama mempunyai pertimbangan hukum yang berbeda. Dalam kasus ini terdapat pertimbangan hakim yang menurut hemat saya tidaklah sesuai dengan semestinya karena

²⁰ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm. 80.

terdapat kekeliruan hakim dalam menerapkan hukum dalam kasus ini. Kekeliruan tersebut dapat dilihat dalam putusan berikut ini.

1. Putusan permohonan pembatalan perjanjian serta permohonan untuk menyatakan bahwa IRMA AYU OKTAVIANI adalah pemilik sah dari sertifikat hak milik nomor 3159, yang diajukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI oleh Pengadilan Negeri Denpasar Nomor Putusan 328/Pdt.G/2013/PN.DPS. Majelis hakim menjatuhkan putusan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya yang diajukan IRMA AYU OKTAVIANI dengan pertimbangan hukum sebagai berikut:

- a. Sebagaimana Pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar tidak mengabulkan gugatan yang diajukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI pada halaman 31 paragraf kedua yang berbunyi: “Menimbang bahwa untuk mendukung dalil gugatannya tersebut Penggugat tidak ada mengajukan bukti baik surat maupun saksi”, paragraf ketiga yang berbunyi: “Menimbang bahwa Tergugat telah membantah dalil penggugat tersebut dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh dan antara tergugat dengan penggugat tidak bertentangan dengan Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 dan juga tidak bertentangan dengan Pasal 1322 KUHPerdara tidak ada kekhilafan dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut serta tidak bertentangan dengan Pasal

1328 KUHPerdara karena tidak satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa tergugat melakukan penipuan”.

- b. Pengadilan Negeri Denpasar dalam pertimbangan hukumnya hanya mengutip eksepsi yang telah diajukan oleh pihak tergugat dan pada halaman 32 paragraf kedua: “Menimbang bahwa dengan mendasar pada ketentuan Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara, maka penggugat yang tidak mengajukan bukti apapun, baik surat maupun saksi dapat dikualifikasikan bahwa penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sehingga karenanya terhadap dalil-dalil gugatan penggugat harus dinyatakan tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya”.

G. Analisis Hukum

Perkembangan hukum kontrak saat ini diwarnai oleh semakin tipisnya tabir pemisah antara dua sistem hukum besar, yaitu *common law* dan *civil law*.²¹ Kontrak atau perjanjian berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari perkembangan kerja sama bisnis antara pelaku bisnis, salah satunya dalam bidang bisnis tanah.

Semua aktivitas kehidupan dilakukan diatas tanah, segala sesuatu berada dan berhubungan dengan tanah, dengan demikian negara berperan serta berwenang

²¹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010, hlm. 9.

mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah dan pengadaan tanah untuk memenuhi terlaksananya setiap kegiatan manusia. Salah satu cara memperoleh tanah adalah dengan cara jual beli yaitu suatu cara praktis yang dilakukan oleh masyarakat.

Kehidupan manusia yang tidak bisa lepas dari hubungan manusia dengan manusia lain di dalam memenuhi kebutuhan hidupnya tentu tidak selamanya hubungan tersebut berjalan dengan baik, salah satu pihak kadangkala berbuat tidak semestinya disinilah peranan hukum yang mengatur dan disepakati sebagai tata norma dan tata kehidupan manusia memegang peranan untuk memberikan jalan tengah yang diharapkan adil, tidak berat sebelah dan konsisten.

Dalam mengadakan hubungan hukum tiap-tiap pihak mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain dan pihak yang lain itu wajib memenuhi tuntutan itu dan sebaliknya. Artinya hubungan hukum menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Sesuatu yang dituntut itu disebut prestasi.

Setiap melakukan hubungan hukum dalam kehidupan modern sekarang ini para pihak biasanya diaktualisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis atau dibuat dalam bentuk akta, disamping memudahkan pembuktian apabila dikemudian hari ada pihak yang melakukan wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum.

Menurut R.Subekti, Kontrak adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang yang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal.²² Kemudian dalam Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Dimana hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.²³

Perjanjian juga merupakan sumber hukum tanah nasional selain peraturan perundang-undangan dan hukum adat serta hukum kebiasaan, dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret, sudah tentu bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan (KUHPerdara Pasal 1338). Tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan tersebut tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Di Indonesia, praktek *nominee* atau pinjam nama banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari khususnya terjadi di Bali, perjanjian pinjam nama atau *nominee* secara umum boleh dilakukan. Namun dalam boleh dilakukannya perjanjian pinjam nama atau *nominee* tersebut tidak boleh mengandung unsur

²² Zainal Asikin, *op.cit*, hlm. 15.

²³ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditasi Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003, hlm. 74.

penipuan, serta tidak adanya pelanggaran hukum yang di akibatkan dari perjanjian *nominee* tersebut.

Perjanjian *Nominee* adalah perjanjian tertulis antara dua belah pihak di mana satu pihak sepakat untuk melakukan suatu tindakan hukum yang seakan-akan pihak tersebut adalah sebagai pemegang saham, ataupun direktur sebuah perusahaan dan lain-lainnya, adapun tindakan hukum tersebut dilakukannya guna keperluan atau kepentingan dari pihak lainnya.²⁴

Dalam kamus hukum atau *Black's Law Dictionary*, arti dari *nominee* adalah :
“*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 of another, or as the grantee of another.*” Yang dikutip oleh Nella Hasibuan yang kemudian di Terjemahkan bahwa *nominee* adalah seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.²⁵

Penegasan tentang varian perjanjian dalam penguasaan tanah hak milik oleh warga negara asing seperti itu juga dijumpai pada pendapat Maria S.W.

²⁴ Nella Hasibuan, *loc.cit.*, “Pembuatan Perjanjian Nominee...”

²⁵ Nella Haibuan, *op.cit.*, hlm. 45.

Sumardjono bahwa adapun varian perjanjian yang dimaksudkan secara garis besar terdiri dari:²⁶

- a. Perjanjian induk yang terdiri dari perjanjian pemilikan tanah (*land agreement*) dan surat kuasa;
- b. Perjanjian opsi;
- c. Perjanjian sewa menyewa (*lease agreement*);
- d. Kuasa menjual (*power of attorney to sell*);
- e. Hibah wasiat; dan
- f. Surat pernyataan ahli waris.

Selanjutnya menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono menyebutkan adanya indikasi pemindahan hak atas tanah secara terselubung, misalnya dapat terjadi hal-hal sebagai berikut:²⁷

- a. Uang sewa dibayar sekaligus atau uang pengganti untuk menyerahkan hak pakai besarnya kurang lebih sama dengan harga tanah itu;
- b. Jangka waktu perjanjian (sewa) melampaui batas kewajaran;
- c. Pemilik hanya dapat meminta kembali tanahnya dengan membayar kembali sebesar harga tanah yang sebenarnya.

Bentuk lain perjanjian yang juga bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung dari warga negara Indonesia kepada orang asing atau WNA yaitu dalam bentuk sebagai berikut :

²⁶ Maria S.W. Sumardjono, *op.cit*, *Alternatif Kebijakan...*, hlm. 14.

²⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 163.

1. Akta Pengakuan Utang.
2. Pernyataan bahwa pihak dari warga negara Indonesia mendapatkan dana untuk membeli tanah atau untuk digunakan membangun usaha tersebut berasal dari warga negara asing.
3. Pernyataan dari pihak warga negara Indonesia bahwa tanah Hak Milik adalah milik pihak warga negara asing.
4. Kuasa menjual.

Pihak warga negara Indonesia memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak warga negara asing untuk menjual, melepaskan atau memindahkan Hak Milik yang terdaftar atas nama warga negara Indonesia.

5. Sewa menyewa Tanah.

Warga negara Indonesia sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada orang asing sebagai penyewa dalam jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.

Pada dasarnya perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak selalu bertentangan dengan peraturan yang berlaku, meskipun dalam perjanjian tersebut belum diatur secara khusus dan tegas. Apabila materi atau obyek yang diperjanjikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka perjanjian *nominee* itu dianggap sah dan mengikat tetapi bila dalam perjanjian *nominee* tersebut terdapat materi atau obyek yang diperjanjikan tidak sesuai

dengan ketentuan peraturan perundang-undangan maka perjanjian tersebut dapat menimbulkan persoalan hukum.²⁸

Dalam Studi Kasus Hukum yang penulis angkat, terjadi kasus mengenai peralihan hak milik atas tanah secara tidak langsung dengan cara perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. Antara IRMA AYU OKTAVIANI alias IRMA yang merupakan Penggugat dan merupakan warga negara Indonesia yang menjalin hubungan dengan Tergugat yang bernama STEPHEN PAUL BEVINGTON alias STEPHEN yang berkewarganegaraan Australia. Kasus ini bermula ketika IRMA adalah pemilik tanah seluas 455 m² yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Denpasar. Kemudian karena IRMA mempunyai hubungan yang sangat baik dan khusus dengan STEPHEN, maka IRMA menjual tanah miliknya tersebut yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, Sertifikat Hak Milik Nomor 3159/Kelurahan Sanur, Luas 455 m², kepada STEPHEN. STEPHEN menerima tawaran dari IRMA untuk membeli sebidang tanah milik IRMA tersebut dengan memakai uang STEPHEN sendiri, yang kemudian didalam sertifikat tersebut diatasnamakan IRMA AYU OKTAVIANI karena STEPHEN tidak bisa memilik

²⁸ I Wayan Eka Saputra, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Untuk Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016, hlm. 41.

Hak Milik atas tanah di Indonesia, maka dilakukanlah peminjaman nama untuk pencatatan sertifikat tanah yang telah dibeli oleh STEPHEN tersebut.

Pada tanggal 2 Maret 2009, IRMA dan STEPHEN membuat kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian-perjanjian, baik dalam bentuk perjanjian notariil maupun perjanjian dibawah tangan yang dibuat dihadapan I GEDE SEMESTER WINARNO, SH, atau turut tergugat.

Menyikapi kasus tersebut di atas, Undang-Undang telah memberikan aturan hukum sebagai tolak ukur bagi para pihak untuk menguji standar keabsahan perjanjian yang mereka buat, sebagaimana yang diatur dalam sistematika Buku III KUHPerdara yaitu:

- a. Syarat sahnya kontrak yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.
- b. Syarat sahnya kontrak yang diatur di luar Pasal 1320 KUHPerdara (vide Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1339, dan Pasal 1347).

Adalah penting terkait membuat suatu Perjanjian harus melihat pada syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara hal ini ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu kontrak yang dibuat para pihak, karena pasal tersebut menentukan adanya empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu kontrak, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*);
2. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak (*de bekwaamheid om eene verbintenissen aan te gaan*);

3. Objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan (*eene bepald onderwerp objekt*);
4. Sebab atau causa yang tidak dilarang (*eene geoorloofde oorzaak*).²⁹

Dari keempat syarat tersebut dapat dibedakan menjadi :

1. Syarat Subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi kesepakatan atau konsensus para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
2. Syarat Objektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, segala bentuk perjanjian dapat dikatakan sah apabila semua syarat yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara tersebut terpenuhi, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, yaitu:

- a. “*noneksistensi*”, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak;
- b. *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) – (Pasal 1320 KUHPerdara syarat 1 dan 2), berarti hal ini terkait dengan unsur subjektif, sehingga berakibat kontrak tersebut dapat dibatalkan; dan
- c. *Nietig* atau batal demi hukum, apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat objek tertentu atau tidak mempunyai causa atau causanya tidak

²⁹ Muhammad Syaifuddin, *op.cit*, hlm. 110.

diperbolehkan (Pasal 1320 KUHPdata syarat 3 dan 4), berarti hal ini terkait dengan unsur objektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal demi hukum.³⁰

Pertama, Kesepakatan. Suatu perjanjian harus didasarkan pada *consensus* atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Perjanjian dikatakan lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.³¹ Seseorang telah dikatakan telah memberikan persetujuannya atau sepakatnya (*toesteming*) kalau dia memang menghendaki apa yang disepakati. Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.³² Pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak.

Didalam kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian harus ada rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima secara sukarela. Kesepakatan tidak ada apabila perjanjian dibuat berdasarkan paksaan, penipuan, atau kekhilafan.

Dalam kasus ini, IRMA AYU OKTAVIANI telah mengikatkan dirinya dan sepakat dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON untuk membuat kesepakatan-kesepakatan yang dituangkan dalam Perjanjian-perjanjian, baik dalam bentuk

³⁰ Agus Yudha Hernoko, *op.cit*, hlm. 160.

³¹ H. Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Komtrak dan Memorandum of Understanding (Mou)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 27.

³² J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 164-165.

perjanjian notariil maupun perjanjian dibawah tangan yang dibuat dihadapan notaris I GEDE SEMESTER WINARNO, SH. Juga menjadi Turut tergugat, yang isinya menyebutkan bahwa IRMA AYU OKTAVIANI membeli tanah tersebut untuk kepentingan STEPHEN PAUL BEVINGTON, artinya STEPHEN adalah orang yang sebenarnya membeli tanah tersebut karena uang dari pembelian tanah tersebut berasal dari STPEHEN, sedangkan IRMA hanya selaku pembeli dengan menggunakan namanya sendiri. Hal tersebut sesuai dengan Akta Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009.

Sehingga hal tersebut dapat diartikan bahwa para pihak telah memperoleh kata sepakat atas apa yang diperjanjikan dalam perjanjian dimaksud dan mengetahui isi dari perjanjian dimaksud.

Kedua, Kecakapan. Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa di ganggu gugat. Pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliqh dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.³³ Secara umum pengertian cakap adalah mampu memahami dan bertanggungjawab terhadap apa yang dilakukannya. Dalam Pasal 1330 KUHPerdara diatur mengenai hal-hal yang menyebabkan seseorang menjadi tidak cakap menurut hukum, yaitu:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;

³³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet. 19, PT Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 17.

3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa Undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Adanya ketentuan mengenai orang-orang yang tidak cakap melakukan suatu perbuatan hukum memang sudah selayaknya, karena orang yang membuat suatu perjanjian akan terikat oleh perjanjian itu sehingga ia harus mempunyai cukup kemampuan untuk benar-benar menyadari akan tanggungjawab yang dipikulnya.

Menurut Setiawan³⁴ seseorang adalah tidak cakap, apabila ia pada umumnya berdasarkan ketentuan ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri persetujuan-persetujuan dengan akibat-akibat hukum yang sempurna. Maka orang yang berada dibawah pengampuan dan orang yang belum dewasa apabila melakukan suatu perbuatan hukum maka harus diwakili oleh wali atau orang tuanya untuk orang yang belum dewasa sedangkan pengampu atau *curator* untuk orang yang berada dibawah pengampuan.

Dalam kasus ini, para pihak merupakan pihak yang cakap menurut hukum, baik itu IRMA AYU OKTAVIANI maupun STEPHEN PAUL BEVINGTON, para pihak tersebut dikatakan cakap menurut hukum karena telah sesuai dengan persyaratan yang telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara, dengan perkataan lain para pihak dalam kasus ini adalah orang-orang yang telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Kemudian, sesuai dengan apa yang dikemukakan oleh Prof. Subekti dalam bukunya dari sudut rasa keadilan,

³⁴ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999, hlm. 61.

diperlukan seseorang yang memiliki kemampuan cukup untuk menginsyafi benar-benar akan tanggung jawab yang dipikulnya sehubungan dengan perbuatannya dalam membuat perjanjian yang nantinya akan terikat oleh perjanjian itu. Kemudian dari sudut ketertiban hukum, seseorang yang membuat suatu perjanjian haruslah seseorang yang sungguh-sungguh berhak bebas berbuat dengan harta kekayaannya.³⁵

Sebelum masuk pada syarat ketiga dan keempat pada Pasal 1320 KUHPerdara, perlu diingat kembali bahwa adanya “suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal” merupakan hal yang menyangkut syarat keabsahan, bukan syarat untuk adanya perjanjian, karena suatu perjanjian tanpa adanya suatu hal tertentu dan suatu kausa yang halal maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Ketiga, Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Suatu perjanjian harus memperjanjikan suatu hal tertentu (*certainty of terms*), jika undang-undang berbicara tentang objek perjanjian maka yang dimaksudkan adalah pokok perikatan atau sebagai pokok prestasi.³⁶ Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku tertentu.

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah kewajiban debitor dan hak kreditor, artinya hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.

³⁵ Subekti, *op.cit*, hlm. 17-18.

³⁶ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 186.

Hal tertentu yang diperjanjikan dalam perjanjian pendahuluan antara IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON adalah:

- a) Membeli sebidang tanah seluas 455 m² yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar selatan, Denpasar Bali, menurut Undang-Undang Pokok Agraria dimana IRMA AYU OKTAVIANI adalah sebagai pemilik dari tanah tersebut, tetapi uangnya menggunakan uang pribadi dari STEPHEN PAUL BEVINGTON;
- b) Telah dibuat suatu perjanjian pinjaman uang (pengakuan utang) dengan jaminan Hak Tanggungan yaitu sertifikat hak milik nomor 3159 untuk melindungi (meng-*cover*) STEPHEN PAUL BEVINGTON yang telah memberikan kepada dan diterima oleh IRMA AYU OKTAVIANI sebesar Rp. 900.000.000 (sembilan ratus juta rupiah);
- c) Telah dibuat suatu perjanjian sewa menyewa, yang menyatakan bahwa IRMA AYU OKTAVIANI menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10, Sanur, Bali. Kepada STEPHEN PAUL BEVINGTON seharga Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) selama 50 tahun;
- d) Telah dibuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa IRMA AYU OKTAVIANI membeli tanah dan bangunan tersebut untuk kepentingan dari STEPHEN PAUL BEVINGTON;

- e) Telah dibuat surat perjanjian yang menyatakan bahwa apabila STEPHEN PAUL BEVINGTON menjual tanah dan bangunan tersebut maka IRMA AYU OKTAVIANI hanya mendapatkan 2,5% dari keuntungan;
- f) Akan dibuatnya surat kuasa mutlak, yaitu pihak IRMA AYU OKTAVIANI memberikan kuasa mutlak kepada STEPHEN PAUL BEVINGTON untuk melakukan perbuatan hukum berupa jual-beli hak milik atas tanah dan bangunan.

Dari hal yang diperjanjikan tersebut telah terlihat jelas hak dan kewajiban masing-masing pihak yang terlibat di dalamnya.

Keempat, Suatu Sebab yang Halal. Syarat keempat ini berkaitan dengan isi atau maksud dari perjanjian. Dalam KUHPerdara syarat sebab yang halal diatur pada Pasal 1355 dan Pasal 1337 KUHPerdara. Pada dasarnya, tidak ada pengertian khusus mengenai sebab yang halal, namun dalam Pasal 1335 KUHPerdara, berbunyi: “suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”.³⁷

Berbeda halnya dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara yang memberikan penjelasan suatu sebab yang dilarang. Pasal 1337 KUHPerdara, berbunyi : “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab terlarang itu bertentangan dengan kesusilaan dan dengan ketertiban umum”.³⁸

³⁷ Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

³⁸ Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian bukanlah yang dimaksud dengan sebab yang halal. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian pada dasarnya tidak diperdulikan oleh undang-undang. Yang diperhatikan oleh hukum adalah tindakan orang-orang dalam masyarakat.³⁹ Sehingga dalam hal ini, “sebab yang halal” adalah mengenai objek atau isi dan tujuan prestasi yang terkandung dalam perjanjian itu sendiri, bukan mengenai suatu sebab yang menjadi latar belakang dibuatnya suatu perjanjian.⁴⁰

Domat dan Pothier memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan penggerak yang menjadi dasar kesediaan debitor untuk menerima keterikatan untuk memenuhi isi (prestasi) perikatan.⁴¹ Intinya para pihak sebenarnya ingin mengetahui apa dasarnya para pihak terikat (mengikatkan diri). Menerima perikatan berarti menerima keterikatan kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut. Dengan perkataan lain, menerima keterikatan untuk memberikan prestasi perikatan.⁴²

Penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa seseorang terikat untuk melaksanakan isi perjanjian tidak hanya didasarkan pada kata sepakat saja, tetapi harus didasarkan juga adanya kausa. Mengenai apa yang dimaksud dengan kausa yang halal undang-undang tidak memberikan perumusan dan ketentuan-

³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Natalia Christine Purba, “Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk *Nominee Agreement* (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing),” Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006, hlm. 34-35.

⁴¹ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 188.

⁴² Herlien Budiono, *op.cit.*, hlm. 112.

ketentuan, undang-undang juga tidak dapat memberikan suatu pegangan mengenai apa yang dimaksud dengan kausa.

Dalam hal demikian, sekalipun undang-undang belum memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan kausa, tetapi para sarjana sepakat, bahwa kausa disini bukan merupakan “sebab” dalam arti sebagai lawan dari “akibat”. Kausa dalam arti yuridis tidak ada sangkut pautnya dengan kausa dalam ilmu alam.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Kausa dalam Hukum Perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu.⁴³ Dengan demikian arti kata dari kausa yang dimaksud bahwa tidak mungkin ada suatu persetujuan yang tidak mempunyai kausa, oleh karena kausa sebetulnya isi dari persetujuan, dan setiap daripada persetujuan pasti mempunyai isi, apakah itu sedikit atau kecilnya. Suatu persetujuan bukanlah suatu tempat yang diisi tetapi berupa isi itu sendiri.

Kata kausa di dalam ilmu hukum sebenarnya mengandung makna perlu adanya dasar yang melandasi hubungan hukum di bidang kekayaan. Dasar inilah yang dinamakan kausa. Pembuat undang-undang ketika mengatakan bahwa suatu perjanjian tidak memiliki kausa hukum atau kausanya tidak halal, maka perjanjian tersebut tidak sah. Karena suatu perjanjian hanya memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat.

⁴³ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Muju, Bandung, 2011, hlm. 37.

Syarat pertama menyatakan bahwa tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas dan patut. Syarat yang kedua menyatakan bahwa perjanjian itu harus mengandung sifat yang sah.

Menurut yurisprudensi yang ditafsirkan dengan kausa adalah isi atau maksud dari perjanjian. Melalui syarat kausa didalam praktek maka ia merupakan upaya untuk menempatkan perjanjian di bawah pengawasan hakim. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴⁴

KUHPerdata mengenal adanya tiga macam kausa, yaitu: a. perjanjian tanpa kausa adalah perjanjian tanpa tujuan atau sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa suatu perjanjian yang diinginkan oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan. Contoh perjanjian tanpa kausa yaitu:⁴⁵ perjanjian novasi yang maksudnya adalah untuk menggantikan perikatan lama dengan perikatan yang baru. Jika perikatan lama yang akan diganti tidak ada, maka perjanjian novasi adalah batal; b. perjanjian dengan kausa yang palsu, maksud suatu perjanjian mengandung kausa tetapi bukan mengandung kausa yang sebenarnya. Kausa yang palsu artinya kausa yang bukan sebenarnya, dapat merupakan yang terlarang atau yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan dan

⁴⁴ Lucky Suryo Wicaksono, *Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas*, Thesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2014, hlm. 58.

⁴⁵ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 323-333.

bisa juga yang palsu itu bukan merupakan kausa yang terlarang;⁴⁶ c. perjanjian dengan kausa yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.

Halal di sini maksudnya adalah kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau ketertiban umum, atau kesusilaan. Jika obyek dalam perjanjian tersebut dilarang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum. Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Disamping kausa yang tidak diperbolehkan, Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan kausa yang palsu dan hal tidak ada kausa. Kausa yang palsu dianggap ada, apabila yang disebut dalam persetujuan adalah kausa yang diperbolehkan, sedangkan kausa yang sebenarnya dan yang tidak disebut adalah tidak diperbolehkan. Bahwa persetujuan seperti ini tidak mempunyai kekuatan.

Pasal 1336 KUHPerdara mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah sah apabila tidak disebut suatu kausa, tetapi sebenarnya ada kausa yang diperbolehkan, dan apabila kausa yang sebenarnya adalah bukan dari yang disebutkan akan tetapi merupakan kausa yang diperbolehkan.

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan tersebut isinya bertentangan dengan undang-

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 326-329.

undang yang berlaku. Dengan demikian logisnya untuk menentukan apakah suatu kausa tersebut bertentangan dengan undang-undang, tinggal melihat kepada undang-undang yang berlaku, apakah ada larangan mengenai hal tersebut atau tidak.

V.Brakel membedakan kausa yang terlarang oleh undang-undang menjadi 2 (dua) kelompok:⁴⁷

1. prestasinya merupakan tindakan yang dilarang oleh undang-undang.

a. Larangan pemindahan barang

Umpanya suatu perjanjian untuk menyelundupkan barang. Kausa yang terlarang biasanya berhubungan dengan adanya larangan untuk memindahtangankan benda tertentu. Benda-benda tertentu melalui undang-undang dikeluarkan dari perdagangan. Perjanjian yang bertujuan untuk mengalihkan barang tersebut tidak dibenarkan oleh undang-undang. Jadi perjanjian hanya dapat mempunyai objek barang-barang perdagangan, atau dengan perkataan lain perjanjian pengalihan barang-barang yang oleh undang-undang dikeluarkan dari peredaran perdagangan adalah batal.

2. Larangan yang berhubungan dengan tanah

a. Penyelundupan terhadap larangan pengasingan atau pemilikan tanah

Sehubungan dengan kausa yang terlarang, masalah yang sering muncul yaitu masalah mengenai penyelundupan terhadap larangan undang-

⁴⁷ J. Satrio, *op.cit*, hlm. 332-333.

undang, seperti Larangan Pengasingan Tanah ex S.1875:179 (sekarang sudah tidak berlaku lagi) dan terhadap larangan orang asing untuk memiliki hak atas tanah jenis tertentu menurut UUPA.

Berdasarkan Pasal 1 S.1875:179 (larangan pengasingan tanah), maka tanah milik orang pribumi tidak boleh dipindahtangankan kepada orang-orang yang bukan pribumi (ketentuan tersebut sekarang sudah tidak berlaku lagi).

Terdapat 3 (tiga) aspek dari perbuatan hukum kontraktual terkait dengan sebab atau causanya dilarang oleh undang-undang, yaitu:⁴⁸

1. Dilakukannya perbuatan hukum kontraktual;
2. Substansi dari perbuatan hukum kontraktual;
3. Maksud dan tujuan dari perbuatan hukum kontraktual.

Jadi, sebab atau kausanya dilarang oleh Undang-Undang ditujukan terhadap pembuatan kontrak dan prestasi dalam kontrak yang harus dilaksanakan oleh para pihak. Terkait dengan maksud dan tujuan kontrak, menurut Teori *Interessenjurisprudenz* yang dikembangkan oleh Endermann, harus dinilai berdasarkan situasi dan kondisi serta fakta yang diketahui oleh para pihak pada saat pembuatan kontrak. Jika maksud dan tujuan yang dilarang tidak merupakan maksud tujuan bersama dari para pihak atau jika hanya satu diantara dua pihak yang mempunyai maksud dan tujuan yang dilarang oleh undang-undang, maka kontrak tersebut dianggap mempunyai kausa yang halal. Pelanggaran terhadap

⁴⁸ Muhammad Syaifuddin, *op.cit*, hlm. 134.

suatu ketentuan undang-undang harus dipahami tidak saja pada kehendak, tetapi juga pada kepentingan.⁴⁹

Menurut Teori *Interessenjurisprudenz*, adanya kebebasan para pihaklah yang mengakibatkan hubungan antara kehendak, norma (hukum) digantikan oleh kepentingan dan perbuatan atau aksi. Artinya untuk menentukan apakah kebatalan itu timbul, terfokus harus diperhatikan pada apa yang menjadi rasio (alasan pertimbangan yang mendasari) larangan tersebut. Ini mengakibatkan adanya kemungkinan bahwa suatu perjanjian tetap sah, meskipun perjanjian terbentuk dengan adanya cacat pada kehendaknya.

Berdasarkan Teori *Interessenjurisprudenz* yang diuraikan diatas, dapat dipahami bahwa kontrak yang tidak mengandung sebab atau causa yang dilarang jika hanya dinilai bahwa larangan yang dilarang oleh undang-undang ternyata dilanggar pada saat pembuatan kontrak. Sehingga perjanjian tersebut tidak batal demi hukum berdasarkan Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara, melainkan atas dasar undang-undang yang melarangnya.⁵⁰ Sebab atau causa dalam kontrak adalah maksud dan tujuannya dibuatnya perjanjian oleh para pihak sebagai tujuan objektif yang menimbulkan suatu perikatan. Jadi, jika larangannya adalah untuk membuat perjanjian, tidak berarti bahwa sebab atau causanya dilarang. Dengan perkataan lain, jika pembuatan perjanjian oleh para pihak mengakibatkan dilanggarnya suatu undang-undang, maka rasio dari larangan menurut undang-

⁴⁹ *Ibid*, hlm. 134.

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 135.

undang itu yang menentukan kebatalan suatu perjanjian atau dengan cara bagaimana perjanjian tersebut telah melanggar undang-undang.

Selanjutnya, Untuk menentukan apakah suatu kausa perjanjian bertentangan dengan kesusilaan bukankah hal yang mudah, karena istilah kesusilaan merupakan istilah yang abstrak karena istilah kesusilaan di setiap daerah yang satu dengan daerah yang lainnya atau kelompok masyarakat yang satu dengan kelompok yang lainnya mempunyai pengertian yang berbeda-beda. Selain itu penilaian orang terhadap kesusilaan dapat juga berubah-ubah sesuai dengan perkembangan zaman.

Herlien Budiono, dengan mengutip pendapat dari Asser dan Hartkamp, menjelaskan bahwa penentuan ada atau tidak adanya kesusilaan yang baik diserahkan sepenuhnya kepada hakim yang dalam keadaan bagaimanapun juga untuk setiap kasus harus mencari pandangan dari nilai-nilai yang hidup tumbuh dan berkembang dalam masyarakat yang bersangkutan.⁵¹

Merujuk kepada yurisprudensi, yaitu *Arrest Hoge Raad*, 31 Januari 1919, NJ 1919, dalam perkara *Lindenbaum vs. Cohen*,⁵² dapat dipahami bahwa perjanjian yang memuat klausula yang menurut sifat dan akibatnya tidak menghargai dan merugikan pihak ketiga, dapat digolongkan sebagai perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik. Jadi, dalam perjanjian harus ada dimensi sosial

⁵¹ *Ibid*, hlm. 136.

⁵² *Ibid*.

kemasyarakatan, dalam arti tidak hanya menghargai para pihak yang membuat perjanjian tetapi juga menghargai masyarakat secara umum.

Suatu perjanjian bertentangan dengan ketertiban umum dimaknai oleh J.Satrio sebagai hal-hal yang berkaitan dengan masalah kepentingan umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat dan juga keresahan dalam masalah ketatangeraan.⁵³

Menurut Cohen, suatu perbuatan dianggap “bertentangan dengan ketertiban umum” jika perbuatan itu bertentangan dengan asas-asas pokok dari tatanan masyarakat. Alasan-alasan yang bersifat emosional yang terutama mendasari pertimbangan untuk menyatakan bahwa suatu kontrak bertentangan dengan ketertiban umum. Perbedaan antara bertentangan dengan ketertiban umum dan bertentangan dengan kesusilaan yang baik terletak pada titik tolak penilainnya. Titik tolak ketertiban umum terutama ialah elemen kekuasaan, sementara titik tolak kesusilaan yang baik lebih ditekankan pada hubungan masing-masing perorangan.⁵⁴

Pada kasus antara IRMA AYU OKTAVIANI seorang warga negara Indonesia dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON yang berkewarganegaraan Australia yang bertempat tinggal di Bali tersebut, yang menjadi dasar permasalahan adalah Perjanjian-Perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan suatu bentuk dari Perjanjian *Nominee*. Di samping itu, permasalahan bermula ketika sejak semula

⁵³ Ridwan Khairandy, *op.cit*, hlm. 191.

⁵⁴ Muhammad Syaifuddin, *op.cit*, hlm. 136.

obyek yang menjadi sengketa yaitu atas sebidang tanah seluas 455 m² yang terletak di Jalan Sekuta Gang Mangga No. 10 Kelurahan Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Denpasar Bali, berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ini dibuat mengatasnamakan dari pihak Penggugat yaitu IRMA AYU OKTAVIANI karena pada saat pembelian sebidang tanah tersebut menggunakan uang dan untuk kepentingan dari pihak Tergugat yaitu STEPHEN PAUL BEVINGTON seorang warga negara asing yang sejatinya tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan Hak Milik atas tanah di Indonesia sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku khususnya sesuai dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Sehingga pada saat membeli tanah tersebut menggunakan nama IRMA AYU OKTAVIANI untuk dicantumkan di dalam pembuatan sertifikat tersebut.

Pada tanggal 2 Maret 2009, para pihak yaitu IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON membuat kesepakatan-kesepakatan, yang dituangkan dalam Perjanjian-Perjanjian, baik dalam bentuk perjanjian notariil yang dibuat dihadapan I GEDE SEMESTER WINARNO sebagai notaris maupun perjanjian di bawah tangan.

Permasalahan timbul pada saat IRMA AYU OKTAVIANI sebagai pemilik sah atas sebidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 tetapi penguasaan tanah tersebut berada ditangan STEPHEN PAUL BEVINGTON karena atas dasar Perjanjian-Perjanjian yang telah dibuat dan

disepakati para pihak yang baru disadari ternyata IRMA AYU OKTAVIANI merasa telah ditipu oleh STEPHEN PAUL BEVINGTON dalam membuat Perjanjian-Perjanjian tersebut sehingga IRMA AYU OKTAVIANI merasa bahwa STEPHEN PAUL BEVINGTON dan I GEDE SEMESTER WINARNO sebagai Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut untuk memberikan putusan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan yang pada intinya meminta agar IRMA AYU OKTAVIANI adalah pemilik sah dari tanah tersebut dan menyatakan bahwa segala perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak adalah Batal Demi Hukum.

Pada persidangan dengan perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan oleh pihak IRMA AYU OKTAVIANI terhadap STEPHEN PAUL BEVINGTON sebagai Tergugat serta I GEDE SEMESTER WINARNO sebagai Turut Tergugat, kemudian amar putusan dari Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan Putusan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Akan tetapi, perlu untuk dilakukan pengkajian kembali atas amar putusan tersebut.

Hakim di dalam pertimbangan hukumnya. Menimbang, bahwa tergugat telah membantah dalil penggugat tersebut dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara para pihak tidak bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 dan juga tidak bertentangan dengan Pasal 1322 KUHPerdara karena tidak ada kekhilafan dalam pembuatan perjanjian-perjanjian tersebut serta tidak

bertentangan dengan Pasal 1328 KUHPerdara karena tidak ada satupun putusan pengadilan yang menyatakan bahwa tergugat melakukan penipuan.

Perlu diingat kembali atas kepemilikan hak milik atas tanah yang berlaku di Indonesia, apabila dilakukan pengkajian yang mendalam atas amar putusan tersebut, telah terjadi kesalahan atau kekeliruan dalam penerapan hukumnya sebab hakim tidak dengan teliti melihat kasus yang ditangani olehnya.

Pertimbangan hakim yang sependapat dengan jawaban dari pihak Tergugat tersebut didasari Pasal 283 Rbg jo Pasal 1865 KUHPerdara, karena Penggugat telah meneguhkan suatu dalil, dalil mana dibantah oleh para Tergugat dan Turut Tergugat maka menjadi beban kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya. Lebih lanjut, Penggugat yang tidak mengajukan sesuatu bukti apapun, baik bukti surat maupun saksi dapat dikualifikasikan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sehingga karenanya terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Di Indonesia, keberadaan *Nominee* sangat berkaitan erat dengan Perjanjian *Nominee* yang biasa dibuat dalam rangka pembelian property berupa tanah atau tempat tinggal maupun dalam rangka Penanaman Modal Asing (PMA).

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara khususnya pada syarat ke 4 (empat) mengenai suatu kausa yang halal, segala bentuk perjanjian haruslah memenuhi suatu kausa yang halal, artinya walaupun para pihak dapat membuat perjanjian apa saja, namun ada pengecualiannya yaitu

sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, moral dan kesusilaan. Dengan perkataan lain Perjanjian *Nominee* di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki tanah yang dilarang UUPA adalah dengan jalan “Meminjam nama (*Nominee*)” warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli tanah.

Pada prinsipnya, sesuai dengan asas nasionalitas yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di seluruh wilayah Indonesia menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA. sehingga dengan tegas Undang-Undang telah mengatur bahwa warga negara asing atau badan hukum asing yang berkeinginan tidak dapat memiliki hak milik atas tanah.

Secara implisit, Perjanjian *Nominee* yang dibuat oleh IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak, yaitu *beneficial owner* atau sebagai pemberi kuasa, pemberi kuasa disini yaitu STEPHEN PAUL BEVINGTON, sedangkan *nominee* sebagai penerima kuasa yaitu IRMA AYU OKTAVIANI, yang didasarkan atas kepercayaan dari *beneficial owner* kepada *nominee*.
2. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.

3. *Nominee* bertindak seakan-akan sebagai perwakilan dari *beneficial owner* di depan hukum.

Perlu dipahami bahwa perjanjian *nominee* dengan pemberian kuasa pada umumnya memiliki kesamaan karena antara perjanjian *nominee* dengan pemberian kuasa memerlukan pihak yang berperan sebagai pemberi kuasa dan sebagai penerima kuasa. Tetapi terdapat perbedaan diantara keduanya, bila dilihat dari segi sifatnya dalam Perjanjian *Nominee* adanya kesamaan dengan Perjanjian timbal balik, dimana para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi masing-masing pihak yang termuat di dalam perjanjian. Hal ini dikarenakan kuasa yang terdapat di dalam perjanjian *nominee* lebih bersifat *lastgeving*, dimana kuasa yang diberikan lebih menekankan kepada pemberian beban perintah kepada si penerima kuasa untuk melaksanakan prestasi yang sudah diperjanjikan. Adapun pemberi kuasa pada umumnya dibuat merupakan perjanjian sepihak yang bersifat *volmact* karena hanya memberikan kewenangan kepada si penerima kuasa untuk mewakili si pemberi kuasa.⁵⁵

Berkaitan dengan kausa sebab yang halal dalam perjanjian *nominee* yang dibuat oleh dan antara IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON, perjanjian tersebut dengan jelas melanggar syarat sahnya suatu perjanjian mengenai kausa sebab yang halal, karena STEPHEN PAUL BEVINGTON sebagai seorang yang berkewarganegaraan Australia, dalam Pasal

⁵⁵ Yosia Hetharie, *Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tesis, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, 2015, hlm. 80.

21 ayat (1) UUPA telah menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Peminjaman nama IRMA AYU OKTAVIANI untuk dicantumkan didalam sertifikat hak milik tersebut sudahlah benar dan tidak bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA, karena memang senyatanya warga negara Indonesialah yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, STEPHEN PAUL BEVINGTON selaku seorang warga negara asing mengerti dengan aturan tersebut sehingga sepakat dengan IRMA AYU OKTAVIANI membeli tanah tersebut kemudian dilakukan peminjaman nama IRMA AYU OKTAVIANI agar dapat membeli dan menguasai tanah tersebut secara tidak langsung.

Sehingga perlu melihat dan menelaah dari ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa : “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan 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 hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Dengan perkataan lain setiap perbuatan-perbuatan yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah

batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, sebagaimana yang dimaksud baik dalam Pasal 21 ayat (3) maupun Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Sehubungan dengan akta notariil dalam penguasaan tanah oleh STEPHEN PAUL BEVINGTON, maka bentuk perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT bagi warga negara asing dalam peralihan hak milik atas tanah adalah sebagai berikut :

1. Akta Jual Beli

Dengan meminjam nama seorang WNI yaitu IRMA AYU OKTAVIANI. Melalui akta jual beli tersebut seolah-olah terjadinya kepemilikan semu atas tanah tersebut, karena nama IRMA AYU OKTAVIANI hanya dipinjam saja untuk di sertipikat, sedangkan sesungguhnya uang untuk membeli tanah tersebut berasal dari STEPHEN PAUL BEVINGTON.

2. Akta Pengakuan utang

Melalui akta pengakuan utang seolah-olah IRMA AYU OKTAVIANI yang namanya dipinjam itu mempunyai utang kepada STEPHEN PAUL BEVINGTON karena sumber dana atau uangnya berasal dari STEPHEN.

3. Akta Sewa Menyewa

Melalui akta sewa menyewa ini maka STEPHEN PAUL BEVINGTON dapat memanfaatkan tanah yang telah dikuasainya dengan jangka waktu sewa yang terus bisa diperpanjang dan diteruskan oleh ahli warisnya.

4. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Melalui akta pengakuan utang yang dibuat sebelumnya oleh STEPHEN PAUL BEVINGTON dengan IRMA AYU OKTAVIANI, maka harus diikat dengan akta pemberian hak tanggungan, karena tanah tersebut atas nama IRMA sendiri dijadikan jaminan atas pelunasan utang tersebut.

5. Pernyataan

Melalui pernyataan warga negara Indonesia yaitu IRMA memberikan pernyataan-pernyataanya bahwa pembelian tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa tersebut adalah untuk kepentingan STEPHEN, karena uang dari pembelian objek sengketa merupakan sepenuhnya uang dari STEPHEN.

6. Kuasa

Dengan adanya kuasa maka tanah yang dikuasai dengan meminjam nama IRMA AYU OKTAVIANI nantinya dapat dialihkan atas permintaan STEPHEN PAUL BEVINGTON.

Dengan demikian, berdasarkan norma hukum pada Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur sah atau tidak sahnya suatu perjanjian haruslah didasari pada Pasal tersebut, Perjanjian *Nominee* tidak memenuhi syarat keempat yaitu suatu causa yang halal sebagai syarat obyektifnya. Perjanjian *nominee* yang sekalipun secara tidak langsung mengandung unsur peralihan hak milik atas tanah dari warga negara Indonesia yaitu IRMA AYU OKTAVIANI kepada warga negara asing yaitu STEPHEN PAUL BEVINGTON, hal tersebut atau perbuatan hukum tersebut seharusnya oleh Pengadilan Negeri Denpasar dinyatakan batal demi hukum. Karena menurut pendapat penulis hal tersebut memiliki makna bahwa

perbuatan hukum dalam perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak tersebut terkait peralihan hak milik atas tanah dari IRMA AYU OKTAVIANI kepada STEPHEN PAUL BEVINGTON sejak awal terjadinya perbuatan hukum tersebut harus dimaknai tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi karena Perjanjian *Nominee* tersebut tidak memenuhi syarat sahnya suatu Perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 (empat) mengenai kausa yang halal.

Kausa yang halal dalam perjanjian *nominee* tersebut jelas bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku. Kausa yang halal dimaksud adalah objek atau isi dan tujuan prestasi yang terkandung dalam perjanjian itu sendiri, bukan mengenai suatu sebab yang menjadi latar belakang dibuatnya suatu perjanjian. Karena objek atau isi dan tujuan prestasi dari dibuatnya perjanjian *nominee* tersebut terdapat hal yang tidak diperbolehkan oleh Undang-Undang, sebab perjanjian *nominee* tersebut dibuat bertujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah secara tidak langsung dari warga negara Indonesia yaitu IRMA AYU OKTAVIANI kepada warga negara asing yaitu STEPHEN PAUL BEVINGTON yang dibungkus dengan varian dalam perjanjian *nominee* yang dibuat oleh para pihak.

Hal demikian sejalan dengan konstruksi hukum dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA yang pada dasarnya menentukan bahwa setiap perbuatan-perbuatan hukum baik secara langsung maupun tidak langsung dimaksudkan

untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing adalah batal demi hukum.

Perbuatan penyelundupan hukum dengan menggunakan Perjanjian *Nominee* apabila ditinjau dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara *Juncto* Pasal 26 ayat (2) UUPA maka perbuatan hukum tersebut adalah batal demi hukum, artinya perbuatan-perbuatan tersebut oleh hukum dianggap tidak pernah ada, maka perjanjian-perjanjian tersebut oleh hukum dianggap tidak pernah ada sepanjang mengandung unsur peralihan hak-hak atas tanah.

Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang, jika kausa di dalam perjanjian yang bersangkutan tersebut isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Dengan demikian logisnya untuk menentukan apakah suatu kausa adalah bertentangan dengan undang-undang, tinggal melihat kepada undang-undang yang berlaku, apakah ada larangan mengenai hal tersebut atau tidak. Sehingga konsep perjanjian itu dikatakan bertentangan dengan undang-undang tinggal melihat kepada undang-undang yang berlaku dan yang melarang dari isi perjanjian tersebut.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Kausa dalam Hukum Perjanjian adalah isi dan tujuan suatu persetujuan, yang menyebabkan adanya persetujuan itu. dengan demikian kausa yang halal harus dimaknai bahwa isi dan tujuan dari pada suatu

perjanjian yang dibuat itu haruslah menyangkut hal yang sah atau diperbolehkan.⁵⁶

Asas kebebasan berkontrak yang melatarbelakangi lahirnya perjanjian *nominee* dengan asumsi bahwa tidak ada peraturan tersendiri yang mengatur. Sebagai suatu kesatuan yang bulat dan utuh dalam satu sistem, maka penerapan asas kebebasan sebagaimana tersimpul dari substansi Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan : “semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” maka harus dikaitkan dengan kerangka sistem hukum kontrak (vide pasal 1320, 1335, 1337, 1338 (3) serta 1339 KUHPerdara). Hal ini berarti kebebasan para pihak dalam membuat kontrak perlu memperhatikan hal-hal berikut:⁵⁷

- a. Memenuhi syarat sahnya kontrak;
- b. Untuk mencapai tujuan para pihak, kontrak harus mempunyai kausa;
- c. Tidak mengandung kausa palsu atau dilarang oleh undang-undang;
- d. Tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kepatutan, kebiasaan dan kesusilaan;
- e. Harus dilaksanakan dengan baik.

Akibat hukum atas perjanjian yang berisi causa yang tidak halal yaitu batal demi hukum (*nietig, void*). Akibat hukum merupakan segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala macam-macam perbuatan hukum yang dilakukan oleh

⁵⁶ Wirjono Prodjodikoro, *op.cit*, hlm. 37.

⁵⁷ Lucky Suryo Wicaksono, *op.cit*, hlm. 67.

subjek hukum dengan objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.

Keberadaan Perjanjian *Nominee* dengan berbagai macam bentuknya yang dilakukan oleh IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON di dalam praktek seharusnya tidak dapat dibenarkan, karena berdasarkan pada teori perjanjian, oleh Subekti mendefinisikan perjanjian itu adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang yang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁸ Demikian juga dengan Wirjono Prodjodikoro memberikan definisi bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal, sedang pihak yang lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵⁹ Dengan demikian perjanjian yang merupakan hubungan hukum antara satu orang dengan orang yang lain tentang suatu hal menekankan bahwa perjanjian *nominee* sebagai suatu perbuatan hukum yang mengandung hubungan-hubungan hukum antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing terdapat sesuatu hal yang tidak dapat dibenarkan bahwa suatu hal tersebut dapat atau patut dijadikan obyek suatu perjanjian.

⁵⁸ Subekti, *op.cit.*

⁵⁹ Wirjono Prodjodikoro, *op.cit.*

Dengan demikian, hak milik atas tanah tidak diperbolehkan untuk diperjanjikan dalam bentuk pengalihan atau dialihkan hak miliknya dari warga negara Indonesia kepada warga negara Asing, pada prinsipnya hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah, sehingga warga negara asing dilarang untuk mempunyai hak milik, dengan perkataan lain perjanjian *nominee* tersebut tidak sesuai dengan Teori Perjanjian itu sendiri serta tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu unsur keempat mengenai causa yang halal karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yaitu bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Selain bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, secara asas itikad baik, dan asas nasionalitas di dalam kepemilikan tanah, jual beli ataupun dalam bentuk peralihan hak atas tanah lain yang dilakukan secara *nominee* atau pinjam nama supaya warga negara asing dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak milik tidaklah dapat dibenarkan menurut hukum. Karena dalam asas itikad baik, sebelum penandatanganan segala bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah jujur dalam segala proses pembuatan perjanjian tersebut.

Sedangkan dalam asas nasionalitas, hanya warga negara Indonesia dan badan hukum Indonesia tertentu yang dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik. Hak Milik merupakan salah satu bentuk hak atas tanah yang memiliki keistimewaan dibanding hak-hak atas tanah yang lain seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, dan Hak lainnya. Hak milik

memiliki jangka waktu yang tidak terbatas, terkuat dan terpenuh sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Dari ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dengan tegas menyatakan bahwa warga negara asing tidak berhak memiliki tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan Hak Milik.

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian tidak bernama (*Innominat*) yang mana perjanjian tersebut ada karena perkembangan akan kebutuhan masyarakat yang semakin meningkat dan kompleks, ditambah dengan adanya asas kebebasan berkontrak dimana para pihak bebas dalam membuat suatu perjanjian, tetapi kebebasan tersebut ada batasannya. Salah satu batasannya yaitu tidak boleh bertentangan dengan itikad baik, perturan-peraturan yang berlaku, asusila, dan tidak bertentangan dengan norma serta adat istiadat yang ada di kehidupan masyarakat.

Terdapat beberapa hal yang dilanggar dalam perjanjian *nominee* tersebut terkait dengan penguasaan hak atas tanah dengan status hak milik.

Pertama, perjanjian *nominee* terkait penguasaan hak atas tanah dengan status Hak Milik secara tidak langsung, warga negara asing yang menguasai hak atas tanah dengan status Hak Milik, yaitu STEPHEN PAUL BEVINGTON lah yang telah membayar seluruh biaya-biaya atas pembelian tanah tersebut dan STEPHEN PAUL BEVINGTON juga menguasai secara fisik tanah yang telah dibeli tersebut dengan menggunakan uang pribadinya, sedangkan IRMA AYU OKTAVIANI yang namanya dipinjam oleh STEPHEN hanya digunakan sebagai administrasi di

Badan Pertanahan Nasional dan tercantum di dalam sertifikat Hak Milik atas tanah, hal ini sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Denpasar, tetapi tanahnya dikuasai oleh STEPHEN PAUL BEVINGTON, sehingga hal tersebut merupakan salah satu bentuk penguasaan hak atas tanah secara tidak langsung dengan status Hak Milik oleh warga negara asing maka hal itu jelas melanggar Pasal 21 ayat (1) UUPA dimana hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, baik secara fisik maupun secara hukum.

Kedua, adanya cacat kehendak dalam Perjanjian *Nominee*, khususnya *nominee* hak atas tanah, walaupun para pihak telah sepakat baik secara lisan maupun tertulis mengenai perjanjian *nominee* atas kepemilikan hak atas tanah dengan status hak milik, namun karena adanya cacat kehendak yang menyebabkan kehendak para pihak atau salah satu pihak menjadi tidak sempurna, maka perjanjian *nominee* tersebut dapat dibatalkan.

Cacat kehendak yang ada dalam perjanjian *nominee* terkait kepemilikan hak atas tanah dengan status hak milik karena adanya penyalahgunaan keadaan, ini terjadi antara IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON karena para pihak tersebut mempunyai hubungan khusus sehingga menurut keterangannya IRMA AYU OKTAVIANI selaku Penggugat, merasa telah dirayu oleh STEPHEN PAUL BEVINGTON apabila IRMA mau menandatangani perjanjian *nominee* tersebut maka IRMA akan dinikahi oleh

STEPHEN sehingga hal tersebut memperlancar dan mempermudah proses pembuatan perjanjian *nominee* yang telah dibuat oleh para pihak.

Berdasarkan hal tersebut perjanjian *nominee* yang secara tidak langsung mengalihkan hak milik atas tanah mengandung unsur pinjam nama atau sehingga kenyataannya bahwa penguasaan hak atas tanah dengan alas hak berupa hak milik dikuasi oleh warga negara Asing, maka secara otomatis karena adanya cacat kehendak dalam proses pembuatan perjanjian *nominee* maka hal tersebut bertentangan dengan Undang-undang yang berlaku.

Perjanjian *nominee* atau pinajam nama tidak memenuhi salah satu syarat obyektif perjanjian yaitu sebab yang halal dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdota. Kemudian Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dengan perkataan lain, perjanjian *nominee* dalam hal ini tidak mempunyai kekuatan, sebab perjanjian *nominee* hanyalah suatu perjanjian yang dapat dikatakan sebagai perjanjian pura-pura, memiliki dasar sebab yang palsu yang sengaja dibuat antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia.

Dalam melakukan dan membuat perjanjian atau berkontrak sepantasnya tidak bebas mutlak namun juga harus sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdota yang menyatakan “suatu sebab adalah terlarang, apabil dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan yang baik, atau ketertiban umum”. Suatu sebab dalam perjanjian *nominee* yang dibuat oleh STEPHEN PAUL

BAVINGTON dengan IRMA AYU OKTAVIANI jelas terlarang karena melanggar Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Perjanjian yang dibuat antara IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON tersebut juga di dasarkan atas sebab yang palsu, yaitu perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan sebab yang sebenarnya tidak diperbolehkan oleh hukum yang berlaku, sehingga akibat hukum dari perjanjian *nominee* tersebut adalah batal demi hukum artinya sejak awal dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Hal tersebut diperkuat, karena diawal kesepakatan dalam pembuatan perjanjian *nominee* tersebut sudah terdapat keinginan untuk merekayasa hukum sehingga dapat menyasati hukum yang berlaku.

Terlepas dari telah pernah dilakukannya perjanjian-perjanjian *nominee* yang oleh hukum dianggap tidak pernah ada sekalipun pernah ada, yang penting untuk ditelaah lebih lanjut guna memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (2) yang pada anak kalimat menentukan bahwa :”... , adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Menurut Penulis, apabila perbuatan hukum yang terkandung dalam perjanjian *nominee* dimana keabsahan perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum, maka menimbulkan konsekuensi bahwa perbuatan hukum itu tidak pernah ada yang membawa akibat hilangnya hak STEPHEN atas tanah hak milik dalam Perjanjian

Nominee tersebut. Seyogyanya akibat itu juga harus diberlakukan kepada IRMA sebagai seorang warga negara Indonesia, sebab yang namanya tidak pernah ada, perbuatan hukum kedua belah pihak dianggap tidak ada. Dengan demikian, hak IRMA selaku WNI atas tanah yang menjadi obyek dalam perjanjian *nominee* harus dinyatakan tidak pernah ada.

Sekalipun fakta hukum bahwa bukti pemilikan hak atas tanah (sertipikat) yang menjadi obyek perjanjian *nominee* atas nama IRMA AYU OKTAVIANI, yang secara yuridis formil IRMA adalah pemiliknya menurut hemat penulis tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar. Mengingat lahirnya sertipikat atas nama IRMA AYU OKTAVIANI tersebut diawali dengan adanya perjanjian *nominee* yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan merupakan perbuatan yang harus diputuskan Batal Demi Hukum sebagai konsekuensi yuridis sepantasnyalah pemilikan WNI terhadap tanah yang menjadi obyek perjanjian *nominee* itu juga dibatalkan.

Argumentasi tersebut perlu disampaikan sejalan dengan norma yang terkandung dalam Pasal 26 ayat (2) di atas, yang menegaskan bahwa tanah-tanah yang lahir dari perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud dalam uraian ini adalah jatuh kepada negara. Mengingat tanah hak milik tersebut diperoleh dari perbuatan yang melanggar hukum dan guna memenuhi ketentuan Pasal 26 ayat (2) di atas seyogyanya Putusan Pengadilan Negeri Denpasar terhadap Perkara Perdata Nomor : 328/Pdt.G/2013/PN.DPS. seharusnya putusan tersebut mengabulkan sebagian permohonan yang diajukan Penggugat yaitu

IRMA AYU OKTAVIANI, untuk menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat oleh dan antara IRMA AYU OKTAVIANI dengan STEPHEN PAUL BEVINGTON dinyatakan Batal Demi Hukum, karena perjanjian yang dibuat mengindikasikan sebagai Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama, dimana isi dari Perjanjian *nominee* tersebut bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 (empat) mengenai kausa yang halal, karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, serta bukti pemilikannya dalam hal ini sertipikat Hak Milik nomor 3159 dikembalikan kepada negara dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dan tanahnya pun diambil oleh negara.

H. Kesimpulan

Secara praktek perjanjian *nominee* atau pinjam nama secara umum boleh dilakukan, namun dalam boleh dilakukannya perjanjian pinjam nama atau *nominee* tersebut harus melihat pada syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara hal ini ditegaskan sebagai instrumen hukum yang pokok untuk menguji sahnya suatu kontrak yang dibuat para pihak. Dengan memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4 mengenai kausa yang halal, kausa dalam arti isi atau maksud dibuatnya perjanjian dan halal disini maksudnya adalah kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, atau kesusilaan. Jika obyek dalam

perjanjian tersebut dilarang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 *juncto* 1337 KUHPerdata). Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara gugatan perbuatan melawan hukum antara Irma Ayu Oktaviani dan Stephen Paul Bevington, Hakim dalam putusannya menolak gugatan penggugat (Irma) untuk seluruhnya. Menimbang, bahwa perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara para pihak tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata khususnya paragraf 4. Berdasarkan analisis hukum, memperhatikan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, perjanjian *nominee* tersebut tidak dapat dibenarkan karena isi atau maksud dari perjanjian tersebut secara tidak langsung mengalihkan hak milik kepada warga negara asing yang sejatinya hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Maka berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian *nominee* tidak memenuhi syarat keempat yaitu *causa* yang halal sebagai syarat obyektif sehingga akibat hukum perjanjian batal demi hukum. Dengan perkataan lain, Hakim telah keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cermat dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tersebut.

I. Saran

Adapun saran penyusun sebagai berikut:

Hendaknya bagi Warga Negara Indonesia lebih bersikap bijaksana dalam membuat suatu perbuatan hukum khususnya dalam jual beli tanah yang melibatkan Warga Negara Asing agar tidak menimbulkan kerugian maupun resiko dikemudian hari. Serta bagi Hakim seharusnya cermat dan teliti dalam memeriksa, mengadili dan memutuskan suatu perkara yang dihadapinya, dengan memperhatikan suatu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak terjadi lagi kekeliruan dalam memberikan putusan, sehingga putusan yang dikeluarkan hakim dapat memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak maupun bagi masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2010.
- Bambang Sutiyoso, *Metode Penemuan Hukum (Upaya Mewujudkan Hukum Yang Pasti dan Berkeadilan)*, UII Press, Yogyakarta, 2006.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- H. Salim HS, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (Mou)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- Lukman Santoso, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, kerjasama dan bisnis*, Setara Press, 2016.
- Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006
- _____, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007.

- Muhammad Syaiffudin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A. Bardin, Bandung, 1999.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Ctk.Kesembilan belas, PT Intermedia, Jakarta, 2002.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2003.
- Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Muju, Bandung, 2011.
- Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.
- Zainal Asikin, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2012.

JURNAL

- Nella Hasibuan, “Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria”, Warmadewa Press, *Jurnal Notariil*, Vol. 1, No. 1, 2016, hlm. 38.

TESIS

I Wayan Eka Saputra, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Untuk Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah*, Tesis, Program Studi Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016.

Lucky Suryo Wicaksono, *Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas*, Thesis, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 2014.

Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2006.

Yosia Hetharie, *Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tesis, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, 2015

