

**KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT
HUKUMNYA TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh WNI
Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta)**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : ADITYA S PARINGGA, S.H.
NO. POKOK MHS. : 16921001**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018**

**KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT
HUKUMNYA TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh WNI
Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta)**

TESIS



OLEH :

**NAMA MHS. : ADITYA S PARINGGA, S.H.
NO. POKOK MHS. : 16921001**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2018**



**KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT
HUKUMNYA TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH
(Studi Kasus Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh WNI
Keturunan dan Badan Hukum di Yogyakarta)**

Oleh :

Nama Mhs. : **ADITYA S PARINGGA**
No. Pokok Mhs. : **16921001**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Tesis dan dinyatakan **LULUS**
pada hari Kamis, tanggal 26 April tahun 2018

Pembimbing 1

Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn

Yogyakarta, 26 April 2018

Pembimbing 2

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 26 April 2018

Anggota Penguji

Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA

Yogyakarta, 25 April 2018

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Yang penting bukan apakah kita menang atau kalah, Tuhan tidak mewajibkan manusia untuk menang sehingga kalah pun bukan dosa, yang penting adalah apakah seseorang berjuang atau tidak berjuang.” (Emha Ainun Najib)

Tesis ini kupersembahkan kepada kedua orang tuaku yang sangat aku cintai, Bapak Samani dan Alm. Ibunda Astutik sebagai salah satu proses mewujudkan keinginan Ibunda sebelum berpulang kepada-Nya, serta untuk universitasku yang aku banggakan Universitas Islam Indonesia.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Aditya S Paringga, S.H

Nomor Pokok Mahasiswa : 16921001

BKU : Kenotariatan

Judul Karya Tulis : Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Dan Akibat Hukumnya Terhadap Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh WNI Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta)

Dengan ini saya menyatakan bahwa penelitian ini merupakan karya tulis penulis sendiri dan sepanjang pengetahuan penulis, tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan diterbitkan dalam daftar pustaka.

Yogyakarta, 27 April 2018



ADITYA S PARINGGA, S.H.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Alhamdulillah rabbil'amin, segala puji dan syukur kepada sumber dari suara hati yang bersifat mulia. Sumber ilmu pengetahuan, sumber segala kebenaran, sang maha cahaya, penabur cahaya ilham, pilar nalar kebenaran dan kebaikan yang terindah, sang kekasih tercinta yang tak terbatas pencahayaan cinta-Nya bagi umat, Allah Subhanahu wa Ta'ala. Serta shalawat serta salam senantiasa tetap terlimpahkan kepada Pemimpin Besar Nabi Muhammad SAW, berikut keluarga, para sahabat, serta pengikut beliau hingga akhir zaman.

Kejernihan dalam berfikir, hati yang sabar, perasaan tenang merupakan modal utama dalam penyelesaian studi penulis pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditandai dengan selesainya tesis dengan judul: "KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Kasus Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh WNI Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta)."

Dengan segala kerendahan hati penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, namun dengan penuh hormat penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih yang setulus-tulusnya kepada semua pihak atas segala bantuan, bimbingan dan dorongan semangat kepada penulis selama ini, sehingga

tesis ini dapat terselesaikan. Untuk itu kiranya tidak berlebihan apabila pada kesempatan ini penulis sampaikan segala rasa hormat dan ucapan banyak terima kasih kepada :

1. Kedua orang tuaku bapak **Samani** dan ibu **Astusik (Alm)** yang kucintai dan hormati, yang senantiasa menyertai gerak langkah penulis dengan doa restunya dan selalu memberikan kasih sayang, perhatian, dukungan baik moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan penelitian ini dengan baik;
2. Kakak perempuan saya **Fanny Rizki, S.Farm., M.Sc., Apt** dan Kakak laki - laki saya **Muhammad Khodim, S.E., M.M**, yang selalu memberikan motivasi dan wejangan yang positif kepada penulis;
3. Bapak **Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn** dan Bapak **Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum**, selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberikan bimbingan, pengarahan dan dorongan semangat dengan penuh kesabaran, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini;
4. Bapak **Dr. Julius Sembiring, S.H., MPA**, selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dalam penelitian ini;
5. Bapak **Edy Triyanto**, Kepala Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta dan Bapak **Sutrisna Handoyo**, Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang telah bersedia memberi masukan dan menjadi narasumber dalam penelitian ini;

6. Bapak **Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
7. Bapak **Dr. Ridwan, S.H., M.Hum**, selaku Koordinator Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia;
8. Seluruh Dosen pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis;
9. Kepala dan seluruh staf kantor di lingkungan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah banyak membantu terselenggaranya proses pendidikan selama kuliah;
10. **Dwi Rezky Andani, S.H., M.Kn**, yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam membuat penelitian ini, sehingga dapat terselesaikan dengan baik;
11. Teman sekaligus saudara senasib dan seperjuangan di Markas Besar RN.07, **Ahmad Probo Sulisty, Dendy Prasetyo Nugroho, dan Muhammad Andi Anwar**;
12. Seluruh sahabat senasib dan seperjuangan Keluarga Besar Mahasiswa Magister Kenotariatan angkatan emas, Angkatan IV; dan
13. Keluarga Besar Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia (IMMASTA).

Dengan iringan do'a semoga bantuan, dorongan, dan bimbingan yang telah diberikan mendapat balasan dari Allah SWT. Amin Yaa Rabbal 'Alamin.

Akhirnya penulis berharap, semoga penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang hukum Kenotariatan dan Pertanahan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 27 April 2018

Penulis,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a final vertical stroke, representing the author's name.

ADITYA S PARINGGA, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
HALAMAN KATA PENGANTAR	v
HALAMAN DAFTAR ISI	ix
HALAMAN ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Orisinalitas Penelitian	12
E. Kerangka Teori	15
1. Teori Perjanjian Pinjam Nama	16
2. Teori Keabsahan Perjanjian	19
3. Teori Akibat Hukum	24
4. Teori Kepemilikan	27
F. Metodologi Penelitian	31
G. Sistematika Penulisan	36
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKTA NOTARIS DAN HAK ATAS TANAH	38
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	38
1. Pengertian Dan Unsur – unsur Perjanjian	38
2. Jenis - Jenis Perjanjian	43
3. Asas – Asas Perjanjian	47
4. Syarat Sah Perjanjian	54
5. Hapusnya Perjanjian	60

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris	63
1. Akta Pada Umumnya	63
a. Pengertian Akta	63
b. Jenis Akta	65
2. Akta Notaris Sebagai Akta Autentik	66
3. Kekuatan Hukum Akta Notaris	70
4. Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris	72
C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah	74
1. Pengertian Dan Jenis – Jenis Hak Atas Tanah	74
2. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah	84
3. Hapusnya Hak Atas Tanah	89
BAB III KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WNI KETURUNAN DAN BADAN HUKUM DI YOGYAKARTA.....	93
A. Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta	93
B. Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta	104
C. Akibat Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Indonesia Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta	118
BAB IV PENUTUP.....	128
A. Kesimpulan	128
B. Saran	132
DAFTAR PUSTAKA.....	135
LAMPIRAN

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan perjanjian pinjam nama dan akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah oleh WNI keturunan dan Badan Hukum (di luar yang ditetapkan Pemerintah) di Yogyakarta. Fokus masalah yang dijadikan pembahasan, yaitu: *pertama*, mengenai bagaimana keabsahan perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah yang dilakukan oleh WNI Keturunan dan badan hukum di Yogyakarta. *Kedua*, mengenai bagaimana akibat hukum dari kepemilikan hak atas tanah tersebut apabila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yang menggunakan pendekatan perundang – undangan yaitu dengan cara menelaah semua Undang-Undang yang erat kaitannya dengan isu hukum yang sedang ditangani atau diteliti. Selain itu juga didukung dengan data tambahan dari berbagai narasumber, yaitu Pakar hukum, Notaris dan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Sehingga peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang diteliti dalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: *pertama*, perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI Keturunan dan Badan Hukum di Yogyakarta dalam kepemilikan hak atas tanah adalah tidak sah, karena perjanjian tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum dan bertentangan dengan Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY Nomor K.898.I/A/1975 terkait larangan terhadap WNI keturunan untuk memiliki hak milik atas tanah dan terhadap perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh badan hukum bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 jo. Pasal 21 Ayat (2) dan Pasal 26 Ayat (2) UUPA. *Kedua*, akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian pinjam nama oleh WNI keturunan, Kantor Pertanahan hanya melihat sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak dan tidak mengakui kepemilikan yang sebenarnya sebagaimana termuat di dalam perjanjian pinjam nama. Dan terhadap kepemilikan hak atas tanah dengan perjanjian nama yang dilakukan oleh Badan hukum (di luar yang ditetapkan Pemerintah), berdasarkan Pasal 26 Ayat (2) UUPA terhadap kepemilikan secara tidak langsung tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.

Dalam konteks sebagaimana tersebut di atas, maka sebaiknya perjanjian pinjam nama tidak dilakukan untuk mensiasati adanya larangan bagi pihak – pihak tertentu dalam memperoleh hak milik atas tanah. Dan perlu adanya aturan khusus mengenai perjanjian pinjam nama, baik mengenai larangan ataupun mengenai ketentuan – ketentuan dalam hal apa saja perjanjian pinjam nama dapat dilakukan. Serta, perlu adanya peran Notaris yang terkait langsung dengan pembuatan akta perjanjian pinjam nama tersebut. Notaris seharusnya dapat menjalankan kewenangannya untuk memberikan penyuluhan hukum terhadap akta yang dibuatnya sebagaimana termuat dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e Undang – Undang Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Perjanjian, Pinjam Nama, Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

This research reviewing validity of nominee agreement and the legal consequences ownership of land rights Indonesian Citizens of descendants and legal entity (other than those set by the government) in Yogyakarta. Focus of research are concerning how the validity of nominee agreement in the ownership of land conducted by the Indonesian Citizen of descendants and legal entity in Yogyakarta and also how about the legal consequences of ownership of the land rights if there is a problem in the future.

This research is a normative's research, analysis research done with approach to legislation. Legislation approach doing by reviewing all the legislation which is closely related to the legal issues being addressed or researched. And also supported by additional data from Notaries and Land Office of Yogyakarta City, so that researchers will get information from various aspects of the issues being researched in this research.

The result of this research are indicates that: first, the nominee agreement made by Indonesian citizens of descendants and legal entities in Yogyakarta in the ownership of land rights is illegal, because the nominee agreement is a legal smuggling and contrary to Instructions Deputy Head Of Region Yogyakarta Number K.898.I/A/1975 about the prohibition against Indonesian citizens of descendants to have property rights over land and against nominee agreement made by legal entities Contrary To Government Regulation Number 38 Year 1963 jo. Article 21 Paragraph (2) and Article 26 Paragraph (2) of UUPA. Second, the effect on the ownership of land rights which is carried out under the nominee agreement by Indonesian Citizens of descendants, the Land Office only sees the certificate as a proof of ownership of the rights and does not recognize the actual ownership as contained the nominee arrangement. And to the ownership of land rights under nominee agreement by the legal entity (other than those set by the government), based on Article 26 Paragraph (2) of UUPA on indirect ownership is null and void and the land falls to the State.

In the context as mentioned above, it should not use nominee treaties because of the prohibition of certain parties in obtaining property rights to the land. Also, the role of a Notary is required to be a special rule regarding a candidate agreement, whether about a prohibition or provision in which case a nominee agreement can be made. In addition, there is a need for the role of Notary which is directly related to the making of the candidate agreement. A Notary must be able to exercise his / her authority to provide legal counsel to the deed made in Article 15 Paragraph (2) letter e of the General Law of Notary.

Keywords: Agreement, Nominee Agreement, Land Rights.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan obyek benda yang tidak dapat dipisahkan dengan manusia, manusia dimanapun berada selalu membutuhkan tanah baik untuk dijadikan tempat tinggal, sumber penghasilan (dalam hal dijadikan lahan untuk bercocok tanam), maupun dijadikan sebagai obyek investasi yang mempunyai nilai ekonomi yang tinggi.

Hubungan tanah dengan manusia khususnya di Indonesia merupakan hubungan yang bersifat komunalistik religius dan bersifat sakral. Sebagaimana dikemukakan oleh Muhammad Yamin yang menyatakan bahwa: “Dalam hukum tanah kita dikenal ada hubungan yang abadi antara tanah dengan Warga Negara Indonesia, dan ini menjadi hubungan yang sangat sakral sehingga menjadi lahiriah hubungan magis antara tanah dengan pemiliknya dalam masyarakat. Oleh karena itu menjual tanahpun masih terhalang untuk dapat dilakukan dengan serta merta, baik dengan antar satu keturunan apalagi antar satu desa sebelum hak terdahulu dapat dipenuhi.”¹

Peraturan dasar mengenai tanah di Indonesia diatur di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

¹ Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003) hlm. 17.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pendaftaran tanah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *rechtsdaster* (pendaftaran tanah) yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah tersebut berupa Buku Tanah dan sertifikat tanah yang terdiri dari Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur.²

Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum sebagaimana dikemukakan Arie S. Hutagalung tersebut sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar agar dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah yang nantinya diterbitkan suatu sertifikat tanah adalah sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan hak atas

² Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 81.

tanah oleh pemegang hak atas tanah yang dalam hal ini adalah pihak yang namanya tercatat dalam sertipikat tanah tersebut.

Hak atas tanah di Indonesia diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) juncto Pasal 16 UUPA yang menyebutkan bahwa hak – hak atas tanah antara lain terdiri dari:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Sewa;
- f. Hak Membuka Tanah;
- g. Hak memungut hasil hutan;

Diantara hak – hak atas tanah tersebut di atas, yang paling menarik bagi subjek hukum untuk memilikinya adalah hak milik atas tanah. Hal tersebut dikarenakan hak milik adalah hak atas tanah yang bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh dapat diartikan bahwa satu – satunya hak atas tanah yang tidak dibatasi jangka waktu kepemilikannya hanyalah hak milik atas Tanah.

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas sebidang tanah hak milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha), yang hampir sama dengan

kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.³ Sehingga hal tersebut menjadikan hak milik atas tanah menjadi hak atas tanah yang paling menarik bagi subyek hukum untuk memilikinya.

Pasal 21 Undang – Undang Pokok Agraria mengatur secara tegas bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, meskipun pada pasal tersebut juga disebutkan bahwa terhadap badan – badan hukum dapat mempunyai hak milik akan tetapi hanya untuk badan – badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah. Badan – badan hukum yang dapat mempunyai hak milik selanjutnya diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan - Badan Hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah, yang antara lain yaitu:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139);
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.⁴

Badan Keagamaan dan Badan sosial lebih lanjut di dalam Pasal 4 Peraturan

³ Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), Hlm. 30.

⁴ Lihat Pasal 1 Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan - Badan Hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas Tanah.

Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan - Badan Hukum yang dapat memperoleh hak milik atas tanah disebutkan secara tegas bahwa badan – badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan – keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Hak milik atas tanah pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan di luar negeri dengan pengecualian badan – badan hukum tertentu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat dengan begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang – Undang Pokok Agraria memberikan batasan peralihan hak milik atas tanah.⁵

Hak milik atas tanah meskipun pada dasarnya hanya diperbolehkan untuk warga negara Indonesia, namun tidak semua warga negara Indonesia juga dapat memiliki hak milik atas tanah. Khusus untuk Daerah Istimewa Yogyakarta, Warga Negara Indonesia keturunan atau warga negara Indonesia non pribumi juga tidak dapat memiliki Hak Milik atas Tanah. Hal tersebut didasarkan pada Instruksi Wakil Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang

⁵ Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, *Ibid*, hlm. 31 – 32.

Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi. Intruksi tersebut pada intinya berisikan mengenai apabila ada seorang Warga Negara Indonesia non Pribumi membeli tanah hak milik rakyat, hendaknya diproseskan sebagaimana biasa, ialah dengan melalui pelepasan hak sehingga tanahnya kembali menjadi tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Pemerintah Daerah DIY dan kemudian yang berkepentingan mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah DIY untuk mendapatkan suatu hak atas tanah.⁶ Sehingga dapat disimpulkan karena WNI Non Pribumi/keturunan di Yogyakarta untuk membeli sebidang tanah harus dilakukan dengan cara pelepasan hak, maka WNI non pribumi/keturunan tidak dapat memiliki Hak Milik atas Tanah di Yogyakarta.

Hak milik atas tanah tidak mutlak dapat dimiliki setiap warga negara Indonesia berlaku juga terhadap hak milik atas tanah pertanian, hal tersebut didasarkan pada adanya larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee/guntau. Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1960 juncto Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 dan Pasal 10 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria pada pokoknya melarang pemilikan tanah pertanian oleh orang yang bertempat tinggal di luar kecamatan tempat letak tanahnya.⁷ Sehingga kepemilikan Hak atas tanah pertanian hanya warga negara Indonesia yang tinggal dan menjalankan kegiatan hidup bermasyarakat dalam kehidupan sehari – hari di dalam satu kecamatan

⁶ Astrid Paramudita Harianto, “Ketentuan Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi di Daerah Istimewa Yogyakarta Ditinjau Dari Asas Persamaan Hak Menurut Ketentuan UUPA”, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Atmajaya, Yogyakarta, (April 2017), hlm. 3.

⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), Hlm. 385.

dimana letak tanah pertanian itu berada yang dapat memiliki hak milik atas tanah pertanian tersebut.

Dewasa ini dalam prakteknya kepemilikan tanah dengan status Hak Milik tidak jarang dilakukan menggunakan perjanjian pinjam nama yang dibuat di hadapan Notaris. Perjanjian pinjam ini dilakukan dengan cara meminjam nama pihak/seseorang untuk memiliki hak milik atas tanah yang nantinya akan tercatat dalam sertifikat tanah. Perjanjian pinjam nama ini dalam prakteknya dilakukan karena adanya larangan terhadap pihak – pihak sebagaimana penulis uraikan di atas untuk memiliki hak milik atas tanah.

Dalam perjanjian pinjam nama, warga negara indonesia dipinjam namanya baik oleh Warga Negara Asing, Warga Negara Indonesia itu sendiri ataupun oleh Badan Hukum diluar yang ditetapkan oleh Pemerintah. Perjanjian pinjam nama oleh Warga Negara Asing contohnya dapat kita temukan di Bali yang merupakan destinasi wisata Warga Negara Asing sehingga menarik untuk Warga Negara Asing untuk memiliki aset tanah di Bali. Menurut data sebanyak 50.000 (lima puluh ribu) Warga Negara Asing memiliki Properti di Bali Senilai Rp 109 Triliun dengan cara Pinjam Nama.⁸

Perjanjian pinjam nama dalam prakteknya juga tidak jarang dilakukan oleh warga negara indonesia itu sendiri. Meskipun pada dasarnya warga negara indonesia merupakan satu – satunya subjek hukum yang dapat memiliki hak milik atas tanah

⁸<http://beritabali.com/read/2015/03/25/201503250005/50-Ribu-Warga-Asing-Miliki-Properti-di-Bali-Senilai-Rp-109-Triliun.html>, diakses pada tanggal 27 Desember 2017

akan tetapi sebagaimana penulis uraikan sebelumnya bahwa tidak secara mutlak warga negara indonesia dapat memiliki hak milik atas tanah, sehingga untuk dapat memiliki hak milik atas tanah tersebut warga negara indonesia juga melakukan Perjanjian pinjam nama. Dalam prakteknya perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh warga negara indonesia dapat ditemukan di Wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta yang masih memberlakukan larangan bagi warga negara indonesia non pribumi untuk memiliki Hak Milik atas tanah di Yogyakarta. Dalam prakteknya untuk menghindari larangan tersebut warga negara indonesia non pribumi membuat perjanjian pinjam nama, sebagaimana penulis kutip dari hasil salah satu penelitian yang menyebutkan bahwa untuk memperoleh hak milik atas tanah di Yogyakarta dilakukan perjanjian pinjam nama oleh warga negara indonesia keturunan Tionghoa yang akan membeli tanah dengan sertipikat hak milik. Warga keturunan ini akan melakukan perjanjian dengan warga pribumi.⁹

Selain dilakukan oleh Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia, perjanjian pinjam nama dalam prakteknya juga dilakukan oleh badan – badan hukum di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah. Hal tersebut dilakukan tentunya karena badan – badan hukum diluar yang ditetapkan oleh Pemerintah dilarang untuk memiliki hak milik atas Tanah, sehingga agar suatu badan hukum dapat memiliki hak milik atas tanah dibuatlah perjanjian pinjam nama oleh badan hukum tersebut dengan cara meminjam nama salah satu pengurusnya. Suatu contoh di Yogyakarta, perjanjian

⁹ <http://e-journal.uajy.ac.id/5265/1/jurnal%20tesis.pdf>, diakses pada tanggal 20 Desember 2017.

pinjam nama yang dilakukan oleh badan hukum Yayasan Fapertagama Universitas Gajah Mada. Yang dalam dalam kasus penjualan aset Universitas Gajah Mada pada tahun 2014 sertipikat tanah bukan atas nama Yayasan Fapertagama UGM melainkan Triyanto yang waktu itu menjabat Wakil Dekan III Bidang Keuangan, Aset, dan Sumber Daya Manusia Fakultas Pertanian UGM yang dipinjam namanya oleh Yayasan.¹⁰

Adanya praktek perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh warga negara Indonesia non pribumi/keturunan dan badan hukum di Yogyakarta khususnya, sebagaimana penulis uraikan di atas guna memiliki secara tidak langsung hak milik atas tanah tentunya dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Hal tersebut dikarenakan tujuan dari pendaftaran tanah yang termuat di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat tercapai. Bahwa bukti dari kepemilikan tanah adalah Sertipikat tanah, dengan kata lain yang menjadi pemegang hak atas tanah adalah nama yang tercatat dalam buku tanah/Sertipikat, sehingga meskipun dibuat Perjanjian Pinjam Nama akan tetapi secara hukum yang diakui menjadi pemegang hak atas tanah bukan orang/pihak yang meminjam nama, melainkan adalah pihak yang dipinjam namanya yang tertulis dalam sertipikat.

¹⁰<https://m.tempo.co/read/news/2014/08/12/058599096/kejaksaan-sita-lahan-yayasan-fakultas-pertanian-ugm>, diakses pada tanggal 27 Desember 2017

Sebagaimana diuraikan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya pada Pasal 32 ayat (1) dengan jelas menyebutkan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Sehingga dengan adanya perjanjian pinjam nama dalam memperoleh hak milik atas tanah menjadikan adanya problematika dan ketidakpastian hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Karena disatu sisi sertipikat tanah yang diakui sebagai bukti terkuat atas kepemilikan tanah akan tetapi disisi lain dibuat perjanjian pinjam nama sebagai bukti kepemilikan yang sebenarnya atas hak milik tersebut, sehingga patut dikaji mengenai keabsahan dari perjanjian pinjam nama itu sendiri.

Kepemilikan hak milik atas tanah melalui perjanjian pinjam nama juga dapat menimbulkan akibat hukum terhadap status kepemilikan hak milik atas tanah tersebut jika dikemudian hari terjadi permasalahan hukum. Karena pada dasarnya perjanjian pinjam nama merupakan upaya secara tidak langsung pihak – pihak yang tidak memenuhi syarat untuk memperoleh hak milik atas tanah agar dapat memiliki hak milik atas tanah tersebut. Dan apabila terjadi sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut tentunya perlu dikaji mengenai siapa yang diakui sebagai pemegang hak yang sah, karena di satu sisi yang tercantum di dalam sertipikat tanah adalah pihak yang dipinjam namanya, dan di sisi lain dibuat perjanjian pinjam nama secara

notariil sebagai bukti kepemilikan sebenarnya.

Dari hal – hal yang telah penulis uraikan di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh notaris untuk memperoleh hak milik atas tanah dan mengenai akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang dibuat melalui perjanjian pinjam nama tersebut khususnya yang dilakukan oleh warga negara indonesia keturunan/non pribumi dan yang dilakukan oleh badan – badan hukum (selain yang ditetapkan oleh Pemerintah) ke dalam Karya Ilmiah Thesis dengan judul **“KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH** (Studi Kasus Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Indonesia keturunan dan badan hukum di Yogyakarta).”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang menjadi fokus penelitian dan diangkat dalam penulisan hukum ini adalah:

- 1) Bagaimana keabsahan perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Notaris untuk tujuan memperoleh hak milik atas tanah bagi Warga Negara Indonesia keturunan dan badan hukum di Yogyakarta ?
- 2) Bagaimana akibat hukum terhadap status kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh sebagai kelanjutan dari perjanjian pinjam nama tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan seperti yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris dalam bentuk perjanjian pinjam nama dalam memperoleh status hak milik atas tanah.
- 2) Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap kepemilikan tanah oleh Warga Negara Indonesia Keturunan dan badan hukum di Yogyakarta yang dilakukan dalam bentuk perjanjian pinjam nama yang dibuat di hadapan Notaris.

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh penulis dari beberapa penelitian sebelumnya, penulis belum menjumpai penelitian yang membahas terkait

keabsahan perjanjian pinjam nama dan akibat hukumnya terhadap kepemilikan hak atas tanah bagi Warga Negara Indonesia keturunan/non pribumi dan badan hukum di Yogyakarta. Sejauh ini penelitian yang terkait dengan perjanjian pinjam nama hanya terbatas pada perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang dilakukan oleh Warga Negara Asing, yang antara lain adalah :

1. Tesis oleh Bunga Gandasari, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, tahun 2016 yang berjudul “*Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Hal Penguasaan Dan Pemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia Oleh Warga Negara Asing*”. Di dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan mengenai apakah perjanjian pinjam nama (*nominee*) dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum dan bagaimana akibat hukum dengan diadakannya perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam hal kepemilikan hak atas tanah di Indonesia.
2. Tesis oleh Andina Damayanti Saputri, Program Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, tahun 2015 yang berjudul “*Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 12/PDT/2014/PT.DPS)*”. Di dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan mengenai penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dalam kepemilikan tanah dengan perjanjian *nominee* dan Analisa mengenai Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 12/PDT/2014/PT.DPS.

3. Thesis oleh I Wayan Werasmana Sancaya, Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Tahun 2013 yang berjudul “*Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Dalam Perspektif Hukum Perjanjian Indonesia*”. Di dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan mengenai bagaimana keabsahan mengenai perjanjian *nominee* sebagai sarana penguasaan Hak Milik atas tanah oleh warga negara asing dan kekuatan mengikat dari perjanjian pinjam *nominee* terhadap penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing.
4. Thesis oleh Anjarini Kencahyati, Program Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, Tahun 2011 yang berjudul “*Perjanjian Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali (Studi Kasus di Kabupaten Badung)*”. Di dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan mengenai akibat hukum terhadap perjanjian *nominee* dan bagaimana penyelesaian sengketa para pihak yang terikat perjanjian *nominee*.
5. Thesis oleh Miggi Sahabati, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Tahun 2011 yang berjudul “*Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang – Undang Pokok Agraria, Undang – Undang Penanaman Modal, Dan Undang – Undang Kewarganegaraan*”. Di dalam penelitian ini penulis mengangkat permasalahan mengenai Bagaimana pengaturan Perjanjian *Nominee* saat ini yang berlaku di Indonesia, bagaimana pihak pemberi kuasa dapat terlindungi haknya apabila terjadi wanprestasi dan apakah keberadaan Perjanjian *Nominee* dapat

menjadi alternatif yang menguntungkan dalam pengembangan investasi di Indonesia.

Dari beberapa penelitian tersebut di atas, dapat dilihat perbedaannya dengan penelitian ini. Beberapa penelitian tersebut di atas lebih menitik beratkan pada perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Warga Negara Asing, sedangkan pada penelitian ini lebih menitikberatkan pada pembahasan mengenai perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan/Pribumi dan Badan Hukum di Yogyakarta (diluar yang ditetapkan Pemerintah). Sehingga penelitian ini dapat dianggap memenuhi kaidah keaslian penelitian. Bilamana di kemudian hari ditemukan bahwa permasalahan dalam penelitian ini pernah diteliti, maka diharapkan penelitian tersebut dapat saling melengkapi dengan penelitian ini.

E. Kerangka Teori

Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan adalah relevan apabila dikaji menggunakan satu teori-teori hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹¹

¹¹ Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm.54.

1. Teori Perjanjian Pinjam Nama

Perjanjian pinjam nama sering diistilahkan sebagai *nominee agreement*. Dalam praktik sehari – hari perjanjian pinjam nama merupakan penggunaan nama seseorang Warga Negara Indonesia sebagai pemegang saham suatu Perseroan Terbatas Indonesia atau sebagai salah satu seorang persero dalam suatu Perseroan Komanditer. Atau lebih jauh lagi, penggunaan nama tersebut sebagai salah satu pemilik tanah dengan status hak milik atau hak guna bangunan di Indonesia. Jadi praktik perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) tidak hanya berkaitan dengan penggunaan nama sebagai pemegang saham dalam PT di Indonesia, melainkan sampai dengan pemilikan suatu property di Indonesia.¹²

Perjanjian pinjam nama dapat dikatakan sebagai perbuatan pura – pura (*simulasi*). Perbuatan pura – pura sebenarnya merupakan penyimpangan dengan tujuan tertentu untuk timbulnya akibat hukum. Penyimpangan terhadap “kesepakatan yang tercapai” telah dilakukan di antara para pihak untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan tindakan hukum tertentu yang bertentangan dengan keadaan yang terjadi. Dapat dikatakan, bahwa terjadi “persekongkolan” di antara para pihak. Pada umumnya, secara yuridis-teknis ada sejumlah perbuatan dimana dua pihak atau lebih menimbulkan kesan seolah-olah telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, sedangkan secara diam-diam disepakati bahwa akibat hukum perjanjian tersebut adalah tidak berlaku bagi mereka sehingga sebenarnya terjadi pertentangan antara

¹² Irma Devita, *Konsekwensi Penggunaan Nama orang lain (Nominee Arrangement) Untuk PT ataupun Property di Indonesia*, <http://irmadevita.com/2011/konsekwensi-penggunaan-nama-orang-lain-nominee-arrangement-untuk-pt-ataupun-property-di-indonesia/>, diakses tanggal 22 Januari 2018.

kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak luar atau pihak ketiga. Dengan kata lain, jika seseorang dengan sadar mengusulkan tindakan hukum yang tidak sesuai dengan kenyataannya maka terjadi simulasi, yaitu adanya pernyataan yang tidak didukung dengan kehendak. Menurut pengertian yuridis dikatakan telah terjadi perbuatan simulasi atau telah terjadi tindakan hukum pura-pura. yang dilakukan dan dituangkan di dalam perjanjian pura-pura atau perjanjian simulasi. Di dalam praktik perjanjian pura-pura (simulasi) dikenal sebagai perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama.¹³

Selama ini berlakunya asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia dijadikan dasar dibuatnya Perjanjian Pinjam Nama, Karena dianggap secara sukarela sepakat untuk mengikatkan dirinya sebagai pelaksana suatu perjanjian pinjam nama untuk memperoleh Hak Milik atas tanah. Selain itu perjanjian pinjam nama muncul karena dianggap adanya asas kebebasan berkontrak yang berlaku di Indonesia. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota menyebutkan bahwa semua kontrak (perjanjian) yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas bahwa orang bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapa pun menyimpulkan adanya kebebasan dari seseorang untuk dapat melakukan hubungan khususnya dalam bidang hukum.

¹³ Habib Adjie, *Perjanjian Nominee Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, dalam <http://rkhba.com/page/85829/makalah.html>, diakses tanggal 22 Januari 2018.

Menurut Herlien Budiono perjanjian pinjam nama yang merupakan perjanjian simulasi dapat dibagi menjadi dua jenis, yaitu:¹⁴

- a. Perjanjian simulasi absolut, terjadi jika para pihak memperlihatkan dan memberi kesan kepada pihak ketiga bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia diperjanjikan di antara para pihak bahwa sebenarnya tidak terjadi perubahan dari keadaan semula. Dalam perjanjian simulasi absolut ini Habib Adjie mencontohkannya seperti, A yang dalam keadaan terancam akan dinyatakan pailit, telah menjual barang-barangnya dengan membuat, di samping jual beli barang-barang tersebut, juga perjanjian simulasi bahwa sebenarnya tidak terjadi peralihan hak sama sekali, dan semua barang-barang yang telah dijualnya tersebut adalah tetap miliknya A. Pada perjanjian simulasi absolut sebenarnya para pihak tidak menginginkan adanya perubahan keadaan.¹⁵
- b. Perjanjian simulasi relatif, terjadi jika oleh para pihak dibuat perjanjian yang sebenarnya ditujukan untuk memunculkan akibat hukumnya. Namun perjanjian itu dibuat mengikuti bentuk lain dari yang seharusnya dibuat. Dalam perjanjian simulasi relatif para pihak menginginkan perubahan keadaan atau perbuatan mereka tertuju pada akibat hukumnya. Artinya benar ada kehendak dan pernyataan yang tertuju pada membuat perjanjian dalam bentuk yang berbeda dari apa yang sebenarnya dari pernyataan timbal-balik diantara mereka berdua.

¹⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2009, hlm. 78.

¹⁵ Habib Adji, *Op.Cit.*

2. Teori Keabsahan Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian merupakan hal penting dalam hukum perjanjian, untuk itu pembuat undang – undang telah menyiapkan seperangkat aturan hukum sebagai tolak ukur untuk menguji keabsahan perjanjian tersebut, sebagaimana yang diatur dalam sistematika Buku III KUH Perdata yaitu:¹⁶

- a) Syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- b) Syarat sahnya perjanjian yang diatur diluar Pasal 1320 KUH Perdata (Vide Pasal 1335, Pasal 1337, Pasal 1339 dan Pasal 1347).

Dalam Pasal 1320 terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu:¹⁷

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbiden*);
- 2) Kecakapan untuk membuat perikatan (*de bekwaamheid om eene verbintenis aan te gaan*);
- 3) Suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*);
- 4) Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*)

Unsur pertama agar suatu perjanjian menjadi sah, maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian.¹⁸ Sepakat merupakan

¹⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 156 – 157.

¹⁷ *Ibid*, hlm 157.

¹⁸ Sudargo Gautama, *Indonesian Business law*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.76.

pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak didalam perjanjian.¹⁹ Untuk mencapai kesepakatan harus ada satu pihak yang menawarkan (ada penawaran/*aanbond*) dan ada yang menerima penawaran tersebut (*akseptasi*)²⁰. Apabila telah ada penerimaan (*akseptasi*), disinilah terjadi persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Akan tetapi persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian, harus ada pernyataan kehendak.²¹

Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.²² Pernyataan kehendak dapat dituangkan dalam berbagai cara, dapat secara tegas dan dapat pula secara diam – diam. Pernyataan kehendak secara tegas dapat dilakukan secara tulisan, lisan maupun tanda, sedangkan pernyataan kehendak secara diam – diam dapat dilakukan dalam bentuk tindakan langsung misalnya membayar barang yang ingin dibeli.²³

Perjanjian yang lahir dari kesepakatan (karena bertemunya penawaran dan penerimaan), pada kondisi normal adalah bersesuaian antara kehendak dan pernyataan. Namun demikian tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan dibentuk oleh adanya unsur cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempunyai akibat

¹⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 164.

²⁰ J. Satrio, *Hukum Perjanjian, Cetakan Ke – I*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 163.

²¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta, FH UII Press, Oktober 2013), hlm. 169.

²² *Ibid.*, hlm. 169.

²³ *Ibid.*, hlm 170 – 171.

hukum dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).²⁴ Dalam KUH Perdata terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak.²⁵

a) Kesesatan atau *dwaling* (vide Pasal 1322 KUH Perdata)

Terdapat kesesatan apabila terkait dengan hakikat benda atau orang dan pihak lawan harus mengetahui atau setidaknya – tidaknya mengetahui bahwa sifat atau keadaan yang menimbulkan kesesatan bagi pihak lain sangat menentukan (terkait syarat dapat dikenali atau diketahui; *kenbaarheidsvereiste*). Dengan demikian, mengenai kesesatan terhadap hakikat benda yang dikaitkan dengan keadaan akan datang, karena kesalahan sendiri atau karena perjanjian atau menurut pendapat umum menjadi risiko sendiri, tidak dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak.

b) Paksaan atau *dwang* (vide Pasal 1323 – 1327 KUH Perdata)

Paksaan timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup kontrak (memberikan kesepakatan) dibawah ancaman yang bersifat melanggar hukum.

c) Penipuan atau *bedrog* (vide Pasal 1328 KUH Perdata)

Penipuan merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir, artinya ada penipuan bila gambaran keliru tentang sifat – sifat dan keadaan – keadaan (kesesatan) ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan. Untuk berhasilnya dalil penipuan disyaratkan bahwa gambaran keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya (*kunstgrepen*).

²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 170.

²⁵ *Ibid.*, hlm 171.

Unsur kedua agar syarat sahnya perjanjian terpenuhi adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Dalam Pasal 1329 KUH Perdata dikatakan bahwa setiap orang adalah wenang (*bevoegd*) untuk membuat perikatan, jika ia oleh undang – undang tidak dinyatakan tidak cakap.²⁶ Dalam Pasal selanjutnya (Pasal 1330 sub 3) dikatakan, bahwa tidak cakap untuk bertindak adalah semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.²⁷ Kecakapan yang dimaksud dalam Pasal 1320 sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat, pada umumnya diukur dari standar berikut:

- 1) *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerderjarig*); dan
- 2) *Rechtspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

Adapun unsur ketiga, yang merupakan syarat sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Yang dimaksud suatu hal tertentu dalam Pasal 1320 KUH Perdata adalah kewajiban debitor dan hak kreditor, yang berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.²⁸ Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan – pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan – pernyataan yang tidak ada ditentukan

²⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian ...*, *Op.cit.*, hlm. 274.

²⁷ *Ibid*, hlm. 274.

²⁸ Ridwan Khairandy, *Op.cit.*, hlm. 186.

sifat dan luasnya kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum).²⁹

Unsur yang terakhir yaitu suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*). Pengertian sebab yang halal atau diperbolehkan sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata ini harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Meskipun undang – undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau kausa, namun yang dimaksud disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*kausa finalis*), yaitu apa yang menjadi tujuan para tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian.³⁰ Dalam Pasal 1335 KUH Perdata ditegaskan bahwa, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Adapun sebab yang diperbolehkan maksudnya adalah bahwa apa yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian tersebut harus disertai itikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam Pasal 1337 ditegaskan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang – undang atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dari penjabaran kedua Pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila kontrak tersebut:³¹

- a) Tidak mempunyai kausa;
- b) Kausanya palsu;

²⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 191.

³⁰ *Ibid*, hlm 194.

³¹ *Ibid*, hlm. 196.

- c) Kausa bertentangan dengan undang – undang;
- d) Kausa bertentangan dengan kesusilaan;
- e) Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.

Selain empat unsur diatas, masih terdapat syarat lain yang harus diperhatikan agar kontrak tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335, 1337, 1339 dan 1347 KUH Perdata (syarat di luar Pasal 1320 KUH Perdata). Ketentuan Pasal – Pasal tersebut diatas, baik yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUH Perdata maupun diluar Pasal 1320 KUH Perdata pada dasarnya mempunyai daya kerja yang saling mengisi secara porposional, artinya Pasal – Pasal tersebut diatas tidaklah berdiri sendiri, namun berada dalam satu sistem hukum perjajian yang bersifat *check and balance*, yang bertujuan untuk memberikan landasan yang kukuh bagi hubungan kontraktual para pihak.³²

3. Teori Akibat Hukum

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.³³ Akibat hukum merupakan suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu peristiwa dan atau hubungan hukum. Hal tersebut dikarenakan suatu hubungan hukum melahirkan hak dan kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang – Undang, sehingga apabila hak tidak diterima dan atau kewajiban tidak dilaksanakan, maka akan menimbulkan akibat (hukum), yakni dapat

³² *Ibid.*, hlm. 199.

³³ Achmad Ali, *Munguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 192.

dituntut di muka pengadilan.³⁴ Sudarsono mengemukakan bahwa yang dimaksud dengan akibat hukum yaitu setiap perbuatan yang akibatnya menjadi kehendak dari melakukan perbuatan itu, sedangkan R. Soeroso memaknai akibat perbuatan hukum merupakan setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum.³⁵

Akibat hukum yang merupakan akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu peristiwa atau perbuatan hukum, dapat berwujud antara lain:³⁶

- a) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum;
- b) Lahir, berubah atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lain;
- c) Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Dalam penelitian ini tentunya akibat hukum itu sendiri didasarkan pada akibat hukum dari adanya perjanjian dan akibat hukum dari kepemilikan tanah dengan dikeluarkannya sertipikat tanah tersebut yang didasarkan pada adanya suatu perjanjian.

Akibat hukum dari adanya perbuatan hukum berupa perjanjian sebagaimana termuat di dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang

³⁴ Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1984), hlm. 139.

³⁵ Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm.34.

³⁶ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika: 2013), hlm. 295.

membuatnya. Kata “secara sah” berarti memenuhi semua syarat – syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagai ditentukan oleh hukum. Selanjutnya “berlaku sebagai Undang – Undang” berarti mengikat para pihak yang menutup perjanjian, seperti undang – undang juga mengikat orang terhadap siapa undang – undang berlaku.³⁷ Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan dibuat suatu perjanjian oleh pihak – pihak yang membuatnya, dimana perjanjian itu dibuat secara sah maka terhadap perjanjian tersebut menimbulkan adanya akibat hukum mengikatnya perjanjian itu sebagai undang – undang. Para pihak dengan membuat perjanjian, seakan – akan menetapkan undang – undang bagi mereka sendiri.

Perbuatan hukum perjanjian mengakibatkan suatu kewajiban hukum kepada para pihak untuk melaksanakan kesepakatan yang termuat dalam perjanjian itu. Kewajiban hukum itu tergambar dari adanya janji – janji sebagaimana yang dibuat oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dimana janji – janji yang merupakan perjanjian tersebut yang dibuat secara sah mempunyai daya berlaku sebagai undang – undang dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakkan hukum (hakim, jurusita).³⁸

Selain akibat hukum dari perjanjian itu sendiri, dalam penelitian ini tentunya ada akibat hukum dari dikeluarkannya sertipikat atas tanah yaitu dengan diterbitkannya sertipikat tanah maka akibat hukumnya seseorang yang terdaftar dalam sertipikat tersebut secara yuridis diakui sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut.

³⁷ J. Satrio, *Perikatan yang ...*, *Op.cit*, hlm. 142.

³⁸ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit*, hlm.111.

Hal itu sesuai dengan Undang – Undang Pokok Agraria Pasal 32 ayat (1) yang menyebutkan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sertipikat tanah memberikan kepastian hukum kepemilikan tanah bagi orang yang namanya tercantum dalam sertipikat. Penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah.³⁹ Dengan pemilikan sertipikat, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan Undang – Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.⁴⁰ Pemilikan sertipikat dapat memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang – wenang oleh siapapun.⁴¹ Sehingga dapat disimpulkan bahwa dengan diterbitkannya sertipikat tanah dapat menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah sesuai dengan tujuan dari pendaftaran tanah itu sendiri.

4. Teori Kepemilikan

Pemilikan menunjukkan hubungan antara seseorang dengan objek yang menjadi sasaran pemilikan, pemilikan terdiri dari suatu kompleks hak – hak yang kesemuanya dapat digolongkan ke dalam *ius in rem*, karena ia berlaku terhadap semua orang, berbeda dengan *ius personam* yang hanya berlaku terhadap orang –

³⁹ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 2.

⁴⁰ Adi Kusnadi, *Laporan Teknis Intern Tentang Masalah Hukum Status*, (Jakarta, 1999), hlm. 15.

⁴¹ Bachsan Mustofa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung: Remaja Karya, 1988), hlm. 57.

orang tertentu. Adapun ciri dan hak – hak yang termasuk dalam pemilikan adalah sebagai berikut:⁴²

- a. Pemilik mempunyai hak untuk memiliki barangnya;
- b. Pemilik biasanya mempunyai hak untuk menggunakan dan untuk menikmati barang yang dimilikinya, yang pada dasarnya merupakan kemerdekaan bagi pemilik untuk berbuat terhadap barangnya;
- c. Pemilik mempunyai hak untuk menghabiskan, merusak atau mengalihkan barangnya. Pada orang yang menguasai suatu barang hak untuk mengalihkan itu tidak ada padanya karena adanya asas *memo dat quod nonhabet*. Si penguasa tidak mempunyai hak dan karenanya juga tidak dapat melakukan pengalihan hak kepada orang lain;
- d. Pemilikan mempunyai ciri tidak mengenal jangka waktu. Pemilikan secara teoritis berlaku untuk selamanya;
- e. Pemilikan mempunyai ciri yang bersifat sisa. Seorang pemilik tanah bisa menyewakan tanahnya kepada A, memberikan hak untuk melintasi tanahnya kepada B dan kepada C memberikan hak yang lainnya lagi, sedang ia tetap memiliki hak atas tanah itu yang terdiri dari sisanya sesudah hak – hak itu ia berikan kepada mereka, pemilik bersifat tidak terbatas.

Kepemilikan di dalam hukum pertanahan secara yuridis didasarkan pada pemegang hak atas tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah. Hak atas tanah merupakan landasan lahirnya penguasaan secara yuridis atas tanah, yaitu penguasaan

⁴² Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 64 – 65.

yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di – hak – i.⁴³ Sesuatu yang boleh, wajib dan/atau dilarang untuk diperbuat itulah merupakan tolok pembeda antara berbagai hak penguasaan atas tanah.⁴⁴

Kepemilikan tanah di Indonesia dikenal menggunakan asas Hukum Adat, yaitu asas pemisahan horisontal. Menurut asas ini bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Meskipun demikian dalam praktik dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal:

- a. Bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras;
- b. Bangunan dan tanaman tersebut milik empunya tanah; dan
- c. Maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.⁴⁵

Selain Pemilikan hak atas tanah, dikenal pula mengenai hak penguasaan atas tanah. Dalam hukum Tanah Nasional ada bermacam – macam hak penguasaan atas tanah, yang sebagaimana dapat disusun dalam jenjang tata susunan atau hierarki sebagai berikut:

⁴³ Sahnun, *Hukum Agraria Di Indonesia*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 66.

⁴⁴ Boedi Harsono, *Op.Cit*, hlm. 262.

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 263.

- a. Hak Bangsa Indonesia;
- b. Hak Menguasai dari Negara;
- c. Hak Ulayat masyarakat – masyarakat hukum adat, sepanjang menurut kenyataannya masih ada;
- d. Hak – hak individual, meliputi:
 - a) Hak – Hak atas tanah:
 - Primer : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, yang diberikan oleh Negara, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara;
 - Sekunder : Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, yang diberikan oleh pemilik tanah, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, Hak Sewa dan lainnya.
 - b) Wakaf;
 - c) Hak Jaminan atas tanah: Hak Tanggungan.⁴⁶

Kepemilikan atas tanah jika dikaitkan dengan salah satu ciri Pemilikan sebagaimana teori pemilikan yang telah dijelaskan di atas yaitu bahwa pemilikan tidak mengenal jangka waktu, maka hak atas tanah yang mempunyai ciri tidak mengenal jangka waktu hanya terhadap tanah dengan status Hak Milik Atas Tanah. Dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Sehingga atas

⁴⁶ *Ibid*, hlm. 264.

tanah yang dimiliki orang, hanya hak miliklah yang ter (artinya paling) kuat dan terpenuh.⁴⁷

Hak Milik atas tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 21 UUPA pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia saja dan oleh badan – badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Dengan demikian selain Warga Negara Indonesia dan badan – badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah. Berdasarkan Pasal 22 UUPA, kepemilikan Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui 2 (dua) cara, yaitu:

- a. Hak Milik terjadinya karena menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b. Hak Milik terjadi karena: Penetapan Pemerintah menurut cara dan syarat – syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dan Ketentuan Undang – Undang.⁴⁸

F. Metodologi Penelitian

1. Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama yang dibuat di hadapan Notaris guna memperoleh hak milik atas tanah dan akibat hukum terhadap kepemilikan tanah tersebut khususnya yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan/Pribumi dan badan – badan hukum di Yogyakarta

⁴⁷ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), Hlm. 98.

⁴⁸ *Ibid.*

(selain yang ditetapkan oleh Pemerintah).

2. Narasumber

Narasumber pada penelitian ini adalah semua pihak yang terkait dan berhubungan dengan masalah penelitian ini yaitu :

- a) Notaris dan PPAT;
- b) Badan Pertanahan Nasional (Kantor Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dan/atau Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta).

3. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Metode penelitian normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan - peraturan dan literatur - literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁹ Dengan demikian semua permasalahan dalam penelitian ini akan dikaji berdasarkan sumber hukum kepustakaan undang-undang maupun berdasarkan pandangan dari pakar hukum.

4. Bahan Hukum

- a) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari perundang-undangan yang terikat dengan objek penelitian. Dalam kaitannya

⁴⁹ Soerjono Soekamto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu tinjauan singkat)*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 13 -14.

dengan penelitian ini, peraturan perundang-undangan yang dikaji oleh penulis terdiri dari :

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945);
- b. Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- c. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043;
- d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang- Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 20014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 5491;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Badan – Badan Hukum Yang Dapat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- g. Intruksi Wakil Gubernur Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi.

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Dalam bahan hukum sekunder terdapat

informasi atau kajian yang berkaitan dengan penelitian ini, yaitu buku-buku kepustakaan mengenai perjanjian, pertanahan, kenotariatan, jurnal hukum, karya tulis ilmiah, dan beberapa sumber dari internet.

c) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier meliputi bahan yang memberikan kelengkapan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yang dijadikan sumber antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Hukum dan Ensiklopedia hukum.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam penulisan hukum ini teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara Penelitian Kepustakaan (*Library research*). Penelitian dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yaitu merupakan teknik pengumpulan data dengan jalan membaca, mengkaji, serta mempelajari buku-buku yang relevan dengan obyek yang diteliti, termasuk buku- buku referensi, makalah, peraturan perundang-undangan, dokumen-dokumen serta sumber-sumber lain yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

6. Pendekatan Penelitian

Pendekatan adalah sudut pandang yang digunakan peneliti dalam memahami dan mendekati obyek penelitian.⁵⁰ Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk

⁵⁰ Mustaqiem dkk, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum dan Studi Kasus Hukum)*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2008, hlm. 14.

dicari jawabannya.⁵¹ Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Undang - Undang (*Statue Approach*) yang digunakan untuk menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.⁵² Pendekatan dari sudut pandang ketentuan hukum atau perundang-undangan yang berlaku yang didasarkan pada pendekatan perundang-undangan khususnya KUHPerdara, Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu sebagai pendukung digunakan pendekatan analisis konsep hukum dan pendekatan kasus yaitu dengan cara melakukan telaah terhadap akta notaris dalam bentuk Perjanjian Pinjam Nama guna kepentingan memperoleh Hak Milik atas tanah dan terhadap Hak Milik atas tanah yang diperoleh sebagai kelanjutan dari dibuatnya Perjanjian pinjam nama dengan akta notaris tersebut.

7. Analisis Penelitian

Bahan hukum yang telah dikumpulkan tersebut baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder, dianalisis dengan menggunakan teknik deskriptif dan teknik Kualitatif. Teknik analisis deskriptif dipergunakan dalam menganalisa, karena teknik diskriptif adalah teknik dasar analisis yang tidak dapat dihindari penggunaannya. Deskriptif berarti menguraikan apa adanya terhadap suatu kondisi atau posisi dari proposisi-proposisi hukum atau non hukum.

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 93.

⁵² *Ibid*, hlm. 93.

Teknik Kualitatif digunakan sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata – kata tertulis dari orang – orang dan perilaku yang teramati. Teknik Kualitatif dapat diartikan sebagai teknik yang digunakan untuk menganalisa yang tidak menggunakan perhitungan.⁵³ Tujuan dari teknik Kualitatif ini adalah untuk memperoleh pemahaman, mengembangkan teori dan menggambarkan secara kompleks permasalahan sehingga dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Penulisan

BAB I Dalam bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, Orisinalitas penelitian, kerangka teori, dan metode penelitian.

BAB II Dalam bab ini akan diuraikan tentang teori dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yang menjadi landasan teoritis guna menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Perjanjian, Akta Notaris, dan Hak Atas Tanah yang terdiri dari: **Pertama**, mengenai Tinjauan umum tentang Perjanjian (terdiri dari Pengertian Dan Unsur – Unsur Perjanjian, Jenis – Jenis Perjanjian, Asas – Asas Perjanjian, Syarat Sah Perjanjian, dan Hapusnya Perjanjian). **Kedua**, mengenai Tinjauan Umum tentang Akta Notaris (terdiri dari Akta Pada

⁵³ Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006), hlm.167.

Umumnya yang meliputi Pengertian Akta dan Jenis Akta, Akta Notaris sebagai akta Autentik, Kekuatan Hukum Akta Notaris, serta Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris). **Ketiga**, mengenai Tinjauan tentang Hak Atas Tanah (terdiri dari Pengertian Hak Dan Jenis – Jenis Hak Atas Tanah, Sertipikat Sebagai Tanda bukti kepemilikan hak atas tanah, dan hapusnya hak atas tanah). Tinjauan Umum tersebut penulis jadikan dasar dalam melakukan analisis pada bab selanjutnya, kemudian dicoba untuk mengemukakan alternatif pemecahan masalah dan menarik suatu kesimpulan.

BAB III Dalam bab ini berisi uraian mengenai hasil penelitian dan pembahasan terkait jawaban dari permasalahan, yaitu menjawab tentang keabsahan akta pinjam nama yang dibuat oleh Notaris untuk memperoleh Hak milik atas tanah dan juga menjawab tentang Akibat Hukum terhadap status kepemilikan tanah yang diperoleh dari kelanjutan dibuatnya Perjanjian Pinjam Nama khususnya yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan/Non Pribumi dan badan hukum di Yogyakarta.

BAB IV Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran yang mengemukakan kesimpulan dan saran yang diperoleh dari hasil penelitian tentang keabsahan perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Notaris untuk kepentingan WNI Keturunan dan badan hukum di Yogyakarta guna memiliki secara tidak langsung Hak Milik atas tanah beserta akibat hukum terhadap status kepemilikan tanah tersebut.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, AKTA NOTARIS
DAN HAK ATAS TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Dan Unsur – Unsur Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* (Belanda) dan *contract* (Inggris). Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian diartikan sebagai persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing – masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.¹ Sedangkan Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing – masing sepakat untuk mentaati isi perjanjian yang telah dibuat bersama.² Van Dunne mengartikan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan hukum.³

Berdasarkan Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi di dalam Pasal tersebut dianggap tidak jelas, tidak tampak asas konsensualisme, dan bersifat dualisme. Tidak jelasnya definisi ini

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia, Edisi Ketiga*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2005), hlm. 458.

² Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm. 363.

³ Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2001), Hlm. 160 – 161.

disebabkan di dalam rumusan tersebut hanya disebutkan perbuatan saja, sehingga yang bukan perbuatan hukum pun disebut dengan perjanjian.⁴

Untuk memperjelas definisi dari Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, maka harus dicari doktrin – doktrin dari sarjana hukum mengenai pengertian dari hukum perjanjian. J. Satrio mengemukakan bahwa Perjanjian secara umum dapat mempunyai arti secara luas dan sempit. Dalam arti luas suatu perjanjian berarti setiap perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk di dalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain – lain. Dalam arti sempit perjanjian hanya ditujukan kepada hubungan – hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, seperti yang dimaksud oleh Buku III KUH Perdata.⁵

Prof. Subekti, S.H. mendefinisikan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁶ Abdul Kadir Muhammad mengartikan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁷ Karena perjanjian menimbulkan hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan, maka dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan perikatan.

⁴ *Ibid*, hlm. 160.

⁵ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 23.

⁶ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989), hlm. 15.

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya, 1992), hlm. 8.

Kata Perbuatan pada perumusan Pasal 1313 lebih tepat kalau diganti dengan kata perbuatan hukum/tindakan hukum, karena suatu tindakan yang menimbulkan akibat hukum yang memang dikehendaki atau dianggap oleh Undang – Undang dikendaki disebut tindakan hukum⁸, mengingat bahwa dalam suatu perjanjian akibat hukum yang muncul memang dikehendaki para pihak.⁹ Istilah tindakan perbuatan/tindakan hukum tidak hanya untuk menunjukkan bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki tetapi didalamnya juga sudah tersimpul adanya “sepakat”, yang merupakan ciri dari pada perjanjian (pasal 1320).

Unsur – Unsur perjanjian sebagaimana kita lihat dari pengertian perjanjian tersebut di atas, maka dapat diatrik unsur – unsur yang melekat di dalam perjanjian, yaitu:¹⁰

- a. Hubungan hukum (*rechtsverhouding* atau *rechtbetreking*, *legal relationship*);

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.

Hubungan hukum ini pada akhirnya akan menimbulkan suatu akibat hukum tertentu. Di dalam hubungan hukum, hubungan antara dua pihak yang di dalamnya melekat hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lainnya.

- b. Kekayaan (*vermogen*, *patrimonial*);

Hukum kekayaan (*vermogensrecht*) adalah ketentuan hukum yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan kekayaan. Kekayaan ini

⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian ..., op.cit.,* hlm. 20.

⁹ *Ibid.*, hlm. 7.

¹⁰ Ridwan Khairandy, *Hukum kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm. 6.

adalah keseluruhan hak dan kewajiban orang (*person*).¹¹ Hubungan para pihak dalam perikatan harus merupakan hubungan hukum dalam bidang hukum harta kekayaan. Maksud dari hubungan hukum dalam hukum harta kekayaan adalah hubungan hukum yang timbul dari perikatan berupa hak dan kewajiban yang harus memiliki nilai uang atau setidaknya – tidaknya dapat dijabarkan dengan sejumlah uang tertentu. Akan tetapi tolak ukur dapat nilai dengan uang juga tidak mutlak lagi, karena di dalam masyarakat terdapat juga hubungan hukum yang tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi jika hubungan hukum ini tidak diberikan akibat hukum dapat menimbulkan ketidakadilan.¹² Meskipun demikian, bukan berarti bahwa tolak ukur dapat dinilai dengan sejumlah uang tersebut tidak relevan, karena setiap perbuatan yang dapat dinilai dengan sejumlah uang pasti merupakan perikatan.¹³

c. Para pihak (*partijen, parties*);

Para pihak merupakan subjek dari adanya suatu perjanjian. Subjek dalam perjanjian ada 2 (dua) yaitu debitur dan kreditur. Debitur adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi sedangkan kreditur adalah pihak yang memiliki hak atas pemenuhan suatu prestasi dari debiturnya. Pihak dalam perjanjian dapat berupa orang (*person*) ataupun badan hukum (*rechtsperson*). Di dalam suatu perjanjian dapat terdiri lebih dari satu kreditur maupun debitur.

¹¹ B.T.M Van der Wiel, *Verbintenissenrecht* (Den Haag: Boom Juridische Uitgevers, 2009), Sebagaimana dikutip oleh Ridwan hlm. 9)

¹² Mariam Daruz Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 2.

¹³ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Kontrak*, (Bandung: Bina Cipta, 1986), hlm.3.

d. Prestasi (*prestatie, performance*).

Prestasi merupakan objek dari adanya suatu perjanjian. Prestasi merupakan suatu kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang terkait dalam perjanjian. Pasal 1324 KUHPerdara memberikan klasifikasi prestasi yang antara lain adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu. Sedangkan sebagai objek perjanjian, prestasi harus memenuhi syarat – syarat yang antara lain: pertama, harus tertentu atau setidaknya – tidaknya dapat ditentukan. Kedua, objeknya diperkenankan oleh hukum dan yang ketiga adalah prestasi itu harus dimungkinkan dilaksanakan.

Selain unsur – unsur sebagaimana tersebut di atas, suatu perjanjian juga harus memiliki 3 (tiga) unsur yaitu unsur *essensialia*, *naturalia* dan *accidentalia*. Unsur *essensialia* merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam perjanjian, karena tanpa unsur ini perjanjian tidak akan pernah terjadi. Misal adanya “causa yang halal” yang merupakan *essensialia* akan adanya perjanjian. Atau kesepakatan dalam membuat perjanjian. Sedangkan unsur *naturalia* sendiri diatur di dalam undang – undang, tetapi para pihak boleh menyingkirkan atau menggantinya yang dalam hal ini ketentuan undang – undang bersifat mengatur dan menambah (*regelend* atau *aanvullendrecht*). Unsur yang ketiga yaitu adalah unsur *accidentalia* merupakan unsur yang dapat dikatakan sama dengan unsur *naturalia* yang sama – sama merupakan unsur yang sifatnya penambahan dari para pihak. Undang – Undang sendiri tidak mengatur tental hal ini, misalnya dalam hal

perjanjian jual beli terhadap benda – benda pelengkap tertentu dapat juga ditiadakan.¹⁴

2. Jenis – Jenis Perjanjian

Jenis – Jenis perjanjian pada dasarnya apabila kita melihat dari berbagai pandangan – pandangan yang dikemukakan oleh pakar hukum tidak ada kesatuan pandangan mengenai pembagian jenis – jenis perjanjian. Apabila kita melihat ketentuan Pasal 1233 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan bahwa tiap – tiap perikatan dilahirkan, baik karena suatu persetujuan maupun karena undang – undang. Sehingga dari apa yang termuat di dalam pasal 1233 tersebut dapat disimpulkan apabila dilihat dari sumbernya maka jenis perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi Perjanjian yang lahir karena persetujuan dan perjanjian yang lahir karena Undang – Undang.

Pada dasarnya perjanjian merupakan sebuah kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang membuat perjanjian. Para pihak sepakat untuk mengikatkan diri satu dengan lainnya baik untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Kesepakatan ini akan melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak. Sehingga dari hal itulah perikatan jika dilihat dari sumbernya maka perikatan lahir karena perjanjian. Sedangkan untuk perikatan atau perjanjian yang lahir karena undang – undang menurut pasal 1352 KUHPerdota dibedakan atas perikatan dari undang – undang saja (*uit wet alleen*) dan perikatan yang lahir dari undang – undang karena perbuatan manusia (*uit de wet ten gevolge van's menschen toedoen*).

¹⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 43 –44.

Perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi beberapa jenis berdasarkan berbagai aspek. Adapun jenisnya dapat ditinjau berdasarkan pembentukan perjanjian, hubungan perjanjian, kewajiban para pihak dan pelaksanaan perjanjian. Berdasarkan pembentukan perjanjian, maka perjanjian dibagi menjadi dua jenis, yaitu:¹⁵

- a. Perjanjian *konsensual* (*consensual contract*), yaitu perjanjian yang dibentuk semata – mata berdasarkan *consensus* (kata sepakat) para pihak. Dalam hal ini perjanjian lahir sejak ada kata sepakat;
- b. Perjanjian *riil*, yaitu perjanjian yang pembentukannya tidak hanya didasarkan pada kata sepakat melainkan juga mensyaratkan adanya penyerahan yang menjadi objek perjanjian. Artinya perjanjian baru lahir ketika telah dilakukan penyerahan atas objek perjanjian.

Perjanjian jika dilihat dari adanya hubungan kewajiban dan hak para pihak yang timbul dari perjanjian, diklasifikasikan menjadi dua jenis, yaitu:¹⁶

- (a) Perjanjian timbal balik, yaitu perjanjian yang bersifat resiprokal dimana para pihak yang membuat kontrak memiliki hak dan kewajiban;
- (b) Perjanjian sepihak, yaitu perjanjian yang melekatkan kewajiban hanya pada satu pihak saja.

Adapun berdasarkan cara menyatakan kesepakatan, perjanjian dibagi menjadi dua, yaitu:¹⁷

¹⁵ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 72.

¹⁶ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 149.

¹⁷ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 74.

- a. Perjanjian *eksplisit (express contract)*, yaitu suatu perjanjian yang isinya secara penuh dan tegas dinyatakan dengan kata – kata baik tertulis maupun lisan;
- b. Perjanjian *implicit (implied contract)*, yaitu suatu perjanjian yang kesepakatan para pihak tidak secara tegas dinyatakan dengan kata – kata baik tertulis maupun lisan, tetapi ditafsirkan dari perbuatan para pihak.

Berdasarkan persyaratan dan proses terjadinya maka perjanjian dibagi menjadi dua, yaitu:

- (a) Perjanjian formal, yaitu perjanjian yang memerlukan kata sepakat tetapi undang – undang mengharuskan perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertentu;¹⁸
- (b) Perjanjian informal, yaitu perjanjian yang mencakup semua perjanjian yang tidak termasuk perjanjian formal,¹⁹ yang artinya perjanjian yang tidak diatur formulasinya oleh undang – undang.

Jenis perjanjian berdasarkan penamaan dan sifat pengaturan hukumnya ada dua, yaitu:

- a. Perjanjian bernama (*contractus nominate, named contract, benoemde overeenkomst*), yaitu perjanjian yang namanya telah ditentukan secara pasti oleh kodifikasi (kitab undang – undang);²⁰
- b. Perjanjian tidak bernama (*onbenoemde contract/ innominaat contract*), yaitu perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, tetapi timbul

¹⁸ Muhammad Syaifuddin, *op.cit.*, hlm. 147.

¹⁹ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 76.

²⁰ *Ibid.*

dan berkembang di masyarakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak menurut Pasal 1338 KUH Perdata.²¹

Selain itu, perjanjian apabila berdasarkan sifat dan akibat hukumnya dibedakan menjadi dua yakni:²²

- (a) Perjanjian *obligator (obligatory contract)*, yaitu perjanjian yang timbul karena kesepakatan kedua belah pihak atau lebih dengan tujuan timbulnya suatu perikatan untuk kepentingan yang satu atas beban yang lain atau timbale balik;²³
- (b) Perjanjian kebendaan, yaitu perjanjian yang bertujuan mengalihkan hak milik atas suatu benda. Pengalihan hak milik atas suatu benda tidak cukup dengan kata sepakat tapi juga harus ada penyerahan baik penyerahan secara yuridis maupun penyerahan secara nyata.²⁴

Berdasarkan kemandirian dan fungsinya, jenis perjanjian dibagi menjadi dua, yaitu:²⁵

- a. Perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang eksistensinya bersifat mandiri atau perjanjian yang eksistensinya tidak tergantung pada perjanjian lainnya;
- b. Perjanjian tambahan, yaitu perjanjian yang eksistensinya tidak mandiri melainkan tergantung pada perjanjian pokoknya, yang fungsinya menyiapkan para pihak untuk mengikatkan diri pada perjanjian pokok tersebut.

²¹ Muhammad Syaifudin, et. al., *Prespektif Filsafat, Teori Dan Dogmatik Hukum*, (Malang: Tunggul Mandiri, 2009), hlm. 28.

²² Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 80.

²³ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak...*, *op.cit.*, hlm. 148.

²⁴ Ridwan Khairandy, *loc. cit.*

²⁵ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak...*, *op.cit.*, hlm. 154.

3. Asas – Asas Perjanjian

Asas atau *principle* sangat erat kaitannya dengan *principium* (dalam bahasa latin) yang berarti permulaan; awal, mula, sumber asal, pangkal, pokok, dasar, sebab.²⁶ *Black's Law Dictionary* sendiri memaknai asas sebagai ajaran atau kebenaran mendasar untuk pembentukan aturan hukum yang menyeluruh.²⁷ Adapun asas hukum merupakan menurut Agus Yudha Hernoko merupakan sumber bagi sistem hukum yang memberikan inspirasi mengenai nilai – nilai etis, moral dan sosial masyarakat.²⁸ Asas hukum sendiri berfungsi sebagai pembangun sistem dan *check and balance* antara satu asas dengan asas lainnya agar tidak saling berlawanan sehingga menimbulkan keseimbangan.²⁹

Dalam perjanjian sendiri, menurut Sudikno Mertokusumo ada tiga asas – asas hukum yang ada di dalam perjanjian yaitu asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat suatu perjanjian (berhubungan dengan akibat akibat perjanjian) dan asas kebebasan berkontrak.³⁰ Adapun menurut Mariam Darus Badruzaman dalam perjanjian ada 9 asas – asas hukum yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme asas kepercayaan, asas kekuatan mengikat, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral dan asas

²⁶ Muhammad Syaifudin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 70.

²⁷ *Ibid.*, hlm. 70.

²⁸ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, cetakan ke – 4, (Jakarta: Kencana, Juli 2014), hlm. 103.

²⁹ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 83.

³⁰ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, (Yogyakarta: Liberty, 2001), hlm 7.

keputusan.³¹ Sedangkan menurut UNIDROIT ada 12 asas – asas hukum yang ada di dalam perjanjian, yaitu:³²

- a. Asas kebebasan berkontrak;
- b. Asas itikad baik (*good faith*) dan transaksi jujur (*fair dealing*);
- c. Asas diakuinya kebiasaan transaksi bisnis di negara setempat;
- d. Asas kesepakatan melalui penawaran (*offer*) dan penerimaan (*acceptance*) atau melalui tindakan;
- e. Asas larangan bernegosiasi dengan itikad buruk,
- f. Asas kewajiban menjaga kerahasiaan,
- g. Asas perlindungan pihak lemah dari syarat – syarat baku,
- h. Asas – asas sah nya kontrak;
- i. Asas dapat dibatalkannya kontrak bila mengandung perbedaan besar (*gross disparity*);
- j. Asas *contra proferentem* dalam penafsiran kontrak baku;
- k. Asas menghormati kontrak ketika terjadi kesulitan (*hard ship*);
- l. Asas pembebasan tanggung jawab dalam keadaan memaksa (*force majuer*).

Namun apabila kita melihat ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, hanya ada 4 asas – asas hukum yang terkandung di dalam perjanjian, yaitu:³³

- 1) Asas konsensualisme;
- 2) Asas *pacta sunt servanda*;
- 3) Asas kebebasan berkontrak; dan

³¹ Mariam Darus Badruzaman, et. al., *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung, Cira Aditya Bakti, 2001), hlm. 83 – 89.

³² Taryana Soenandar, *Prinsip – Prinsip UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Bisnis Internasional*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1995), hlm. 36.

³³ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 84.

4) Asas itikad baik.

Pertama, asas konsensualisme. Asas konsensualisme berasal dari kata latin “*consensus*” yang berarti sepakat.³⁴ Asas konsensualisme merupakan asas yang esensial dari hukum perjanjian yang terkandung dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu asas yang menentukan “ada” – nya perjanjian (*raison d’etre, het bestaanwaarde*).³⁵ Asas konsensualisme yang ada dalam Pasal 1320 KUH Perdata ini mengharuskan adanya kata sepakat diantara para pihak yang membuat perjanjian dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya jika sudah tercapai kata sepakat mengenai hal pokok dari perjanjian tersebut, namun kesepakatan tersebut tidak boleh dilatarbelakangi oleh unsur paksaan, penipuan dan kekeliruan/ kesesatan.³⁶ Apabila kata sepakat tersebut dilatarbelakangi oleh unsur paksaan, penipuan dan kekeliruan/ kesesatan yang merupakan bentuk dari cacat kehendak, maka hal tersebut menyebabkan tidak sempurnanya kata sepakat.³⁷ Asas konsensualisme adalah “ruh” dari suatu perjanjian, yang tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) karena kekeliruan/ kesesatan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) atau penipuan (*bedrog*) yang mempengaruhi timbulnya perjanjian,³⁸ sebagaimana yang telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata.

³⁴ Muhammad Syaifudin, *op.cit.*, hlm. 77.

³⁵ Mariam Darus Badruzaman, et. al., *op.cit.*, hlm. 82.

³⁶ Joni Emirzon, *Dasar – Dasar Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Palembang: Universitas Sriwijaya, 1998), hlm. 21.

³⁷ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 217.

³⁸ Muhammad Syaifudin, *op.cit.*, hlm. 78.

Kedua, asas *pacta sunt servanda*. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas kekuatan mengikat suatu perjanjian bagi para pihak yang membuatnya. Lahirnya asas ini dipengaruhi oleh hukum Kanonik yang mengajarkan dan mengakui bahwa setiap perjanjian itu mengikat.³⁹ Dalam prespektif KUH Perdata sendiri, mengikatnya perjanjian dapat dilihat dalam rumusan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menganalogikan perjanjian yang sah sebagai undang – undang bagi para pihak yang membuatnya. Menurut Herline Budiono adagium *pacta sunt servanda* yang terkandung dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua kontrak yang dibuat manusia satu sama lain, mengikat kekuatan hukum yang terkandung didalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan akhirnya dapat dipaksakan.⁴⁰

Ketiga, asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak merupakan refleksi dari perkembangan paham pasar bebas yang dipelopori oleh Adam Smith dengan teori ekonomi klasiknya yang menghidupkan paham *liberal Individualistis*.⁴¹ Menurut paham individualistis setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.⁴² Asas kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk menyusun dan menyetujui klausul – klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan

³⁹ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 91.

⁴⁰ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas – Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 102.

⁴¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, (Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti, 2009), hlm. 21.

⁴² Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm. 109.

pihak lain.⁴³ Asas kebebasan berkontrak merupakan tiang sistem hukum perdata khususnya hukum perikatan yang diatur buku III KUH Perdata.⁴⁴ Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian ini merupakan refleksi dari buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka yang memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya, buku III KUH Perdata hanya sekedar mengatur dan melengkapi (*regelend recht - aanvullendrecht*).⁴⁵ Akan tetapi dalam penerapan asas kebebasan berkontrak harus memenuhi kaidah – kaidah yang diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu:

- a) Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya;
- b) Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak atau dengan alasan – alasan yang oleh undang – undang cukup dinyatakan dengan itu;
- c) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik; dan
- d) Perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan undang – undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

Keempat, asas itikad baik, itikad baik merupakan unsur yang harus ada dalam pelaksanaan perjanjian, sebagaimana tertuang pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata. Asas ini merupakan asas paling penting (*super eminent principle*) dalam perjanjian dan merupakan suatu ketentuan fundamental dalam

⁴³ Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit.*, hlm. 12.

⁴⁴ Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian* (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 1986), hlm. 3.

⁴⁵ Agus Yudha Hernoko, *loc. cit.*

hukum perjanjian, dan mengikat dalam perjanjian.⁴⁶ Apabila suatu perjanjian tidak dilakukan berdasarkan itikad baik maka kekuatan mengikat suatu perjanjian (asas *pacta sunt servanda*) dapat ditangguhkan/ terbatas.⁴⁷ Artinya apa yang telah disepakati oleh para pihak di dalam perjanjian tersebut dapat disimpangi apabila tidak dilakukan berdasarkan itikad baik.⁴⁸ Djohari Santoso dan Achmad Ali mendefinisikan suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan itikad baik dalam dua prespektif, yaitu secara obyektif dan subyektif. Secara obyektif perjanjian yang dibuat berdasarkan itikad baik adalah perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan norma – norma kepatutan dan kesusilaan, sedangkan secara subyektif didasarkan pada sikap batin seseorang.⁴⁹

Unsur itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian harus diterapkan meliputi keseluruhan proses perjanjian.⁵⁰ Ridwan Khairandy membagi penerapan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian menjadi dua fase, yaitu fase itikad baik pra kontrak (*precontractual good faith*) dan fase itikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Itikad baik pra kontrak atau disebut juga itikad baik subjektif merupakan itikad baik yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi (itikad baik baik pada fase ini bermakna kejujuran sehingga disebut itikad baik yang bersifat subjektif) sedangkan itikad baik pada fase pelaksanaan kontrak disebut juga itikad baik objektif mengacu pada isi perjanjian yang harus rasional dan patut.⁵¹ Untuk mengkaji apakah unsur itikad baik ada

⁴⁶ Ridwan Khairandi, *op.cit.*, hlm. 92.

⁴⁷ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm. 134.

⁴⁸ I Ketut Oka Setiawan, *op.cit.*, hlm. 81.

⁴⁹ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *op.cit.*, hlm. 48.

⁵⁰ Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm. 139.

⁵¹ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 92.

dalam pelaksanaan perjanjian, ada dua model pengujian yang dikemukakan oleh Arthur S. Hartkamp yaitu pengujian objektif (*objective test*) dan pengujian subjektif (*subjective test*). Pengujian objektif merupakan pengujian pada umumnya dikaitkan dengan kepatutan, artinya salah satu pihak tidak dapat membela diri dengan mengatakan bahwa ia telah bertindak jujur manakala ternyata ia tidak bertindak secara patut, sedangkan pengujian subjektif terhadap kewajiban itikad baik dikaitkan dengan keadaan karena ketidaktahuan (*lack of notice*).⁵²

Adapun fungsi dari itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, menurut beberapa sarjana (P. L. Werry, Arthur S. Hartkamp dan Marianne M. M. Tillem) adalah sebagai berikut:⁵³

- (a) Fungsi yang mengajarkan bahwa kontrak harus ditafsirkan menurut itikad baik (itikad baik sebagai asas hukum), artinya kontrak harus ditafsirkan secara patut dan wajar (*fair*);
- (b) Fungsi menambah atau melengkapi (*aanvullende werking van de geode trouw*), artinya itikad baik dapat menambah isi atau kata – kata perjanjian apabila terdapat hak dan kewajiban yang timbul diantara para pihak tidak secara tegas dinyatakan dalam kontrak;
- (c) Fungsi membatasi atau meniadakan (*beperkende en derogerende werking van de geode trouw*), artinya fungsi ini hanya dapat diterapkan apabila terdapat alasan – alasan yang amat penting (*allen ini spreekende gevallen*).

⁵² Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm. 142.

⁵³ Werry, P. L. *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik Di Netherland*, (Jakarta: Percetakan Negara RI, 1990), hlm. 10 – 18.

4. Syarat Sah Perjanjian

Perjanjian terdapat 3 (tiga) unsur, salah satunya adalah unsur *essentialia* yang merupakan unsur mutlak yang harus ada bagi terjadinya perjanjian agar perjanjian itu sah, dan merupakan syarat sahnya perjanjian.⁵⁴ Mulyoto menjabarkan bahwa ketentuan mengenai syarat sahnya perjanjian diatur di dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan di luar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.⁵⁵ Dalam Pasal 1320 KUH Perdata terdapat empat syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian yaitu:

- a. Kesepakatan mereka yang mengingatkan diri (*agreement/ consensus*);
- b. Kecakapan (*capacity*);
- c. Hal yang tertentu (*certainty of terms*);
- d. Sebab yang halal (*consideration*).

Pertama sepakat, agar perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang ada dalam perjanjian.⁵⁶ Sepakat menurut Herline Budiono, mencakup pengertian tidak saja “sepakat” untuk mengikat diri melainkan juga “sepakat” untuk mendapatkan prestasi.⁵⁷ Adapun menurut Sudikno Mertokusumo kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya.⁵⁸ Untuk mencapai kesepakatan maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan (ada penawaran/ *aanbond*) dan ada yang

⁵⁴ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, (Yogyakarta, Ombak, 2013), hlm. 6.

⁵⁵ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2012), hlm. 33 – 34.

⁵⁶ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari ...*, *op.cit.*, hlm. 162.

⁵⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 73 – 74.

⁵⁸ Salim H. S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 23.

menerima penawaran tersebut (*akseptasi*).⁵⁹ Apabila telah ada penerimaan (*akseptasi*), disinilah terjadi persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Akan tetapi persesuaian kehendak saja tidak akan menciptakan atau melahirkan perjanjian, harus ada pernyataan kehendak.⁶⁰ Pernyataan kehendak tersebut harus merupakan bahwa yang bersangkutan menghendaki timbulnya hubungan hukum. Kehendak itu harus nyata bagi orang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lain.⁶¹ Pernyataan kehendak dapat dituangkan dalam berbagai cara, dapat secara tegas dan dapat pula secara diam – diam. Pernyataan kehendak secara tegas dapat dilakukan secara tulisan, lisan maupun tanda, sedangkan pernyataan kehendak secara diam – diam dapat dilakukan dalam bentuk tindakan langsung misalnya membayar barang yang ingin dibeli.⁶²

Kontrak yang lahir dari kesepakatan (karena bertemunya penawaran dan penerimaan), pada kondisi normal adalah bersesuaian antara kehendak dan pernyataan. Namun demikian tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan dibentuk oleh adanya unsur cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempunyai akibat hukum dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).⁶³ Dalam KUH Perdata terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak:⁶⁴

a) Kesesatan atau *dwaling* (vide Pasal 1322 KUH Perdata)

Terdapat kesesatan apabila terkait dengan hakikat benda atau orang dan pihak lawan harus mengetahui atau setidaknya – tidaknya mengetahui bahwa sifat atau

⁵⁹ J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke – I, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 163.

⁶⁰ Ridwan Khairandy, *op.cit.*, hlm. 169.

⁶¹ *Ibid.*, hlm. 169.

⁶² *Ibid.*, hlm 170 – 171.

⁶³ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 170.

⁶⁴ *Ibid.*, hlm 171.

keadaan yang menimbulkan kesesatan bagi pihak lain sangat menentukan (terkait syarat dapat dikenali atau diketahui; *kenbaarheidsvereiste*). Dengan demikian, mengenai kesesatan terhadap hakikat benda yang dikaitkan dengan keadaan akan datang, karena kesalahan sendiri atau karena perjanjian atau menurut pendapat umum menjadi risiko sendiri, tidak dapat dijadikan alasan pembatalan kontrak.

b) Paksaan atau *dwang* (vide Pasal 1323 – 1327 KUH Perdata)

Paksaan timbul apabila seseorang tergerak untuk menutup kontrak (memberikan kesepakatan) dibawah ancaman yang bersifat melanggar hukum.

c) Penipuan atau *bedrog* (vide Pasal 1328 KUH Perdata)

Penipuan merupakan bentuk kesesatan yang dikualifisir, artinya ada penipuan bila gambaran keliru tentang sifat – sifat dan keadaan – keadaan (kesesatan) ditimbulkan oleh tingkah laku yang sengaja menyesatkan dari pihak lawan. Untuk berhasilnya dalil penipuan disyaratkan bahwa gambaran keliru itu ditimbulkan oleh rangkaian tipu daya (*kunstgrepen*). Apabila kesepakatan mengandung ketiga unsur diatas maka kesepakatan itu dapat disebut kesepakatan semu yaitu kesepakatan yang tidak murni.⁶⁵ Selain tiga bentuk cacat kehendak tersebut diatas, ada cacat kehendak lainnya yaitu penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).⁶⁶

Unsur kedua agar syarat sahnya perjanjian terpenuhi adalah kecakapan untuk membuat perikatan. Dalam pasal 1329 KUH Perdata dikatakan bahwa setiap orang adalah wenang (*bevoegd*) unruk membuat perikatan, jika ia oleh

⁶⁵ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 66.

⁶⁶ Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 174.

undang – undang tidak dinyatakan tidak cakap.⁶⁷ Dalam pasal selanjutnya (Pasal 1330 sub 3) dikatakan, bahwa tidak cakap untuk bertindak adalah semua orang kepada siapa undang – undang telah melarang untuk membuat perjanjian tertentu.⁶⁸ Kecakapan yang dimaksud dalam Pasal 1320 sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat, pada umumnya diukur dari standar berikut:

- (1) *Person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meerderjarig*); dan
- (2) *Rechtspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

Unsur ketiga, yang merupakan syarat sahnya perjanjian adalah suatu hal tertentu (*een bepaald onderwerp*). Yang dimaksud suatu hal tertentu adalah barang yang menjadi obyek suatu perjanjian.⁶⁹ Berdasarkan berbagai literatur disebutkan bahwa yang menjadi obyek perjanjian adalah prestasi.⁷⁰ Ridwan Khairandy menjelaskan yang dimaksud prestasi adalah kewajiban debitor dan hak kreditor, yang berarti bahwa hal tertentu itu adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak.⁷¹ Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan – pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Pernyataan

⁶⁷ J. Satrio, *Hukum Perjanjian* ..., *Op.cit.*, hlm. 274.

⁶⁸ *Ibid.*, hlm. 274.

⁶⁹ Ridwan Syahrani, *Seluk – Beluk Dan Asas – Asas Hukum Perdata*, (Bandung, P. T Alumni, 2004), hlm. 209.

⁷⁰ Evi Ariyani, *op.cit.*, hlm. 8.

⁷¹ Ridwan Khairandy, *Op.cit.*, hlm. 186.

– pernyataan yang tidak ada ditentukan sifat dan luasnya kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum).⁷²

Unsur yang terakhir yaitu suatu sebab yang halal atau diperbolehkan (*eene geoorloofde oorzaak*). Pengertian sebab yang halal atau diperbolehkan sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUH Perdata ini harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata. Meskipun undang – undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau kausa, namun yang dimaksud disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*kausalis*), yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian.⁷³

Pasal 1335 KUH Perdata menegaskan bahwa, suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Adapun sebab yang diperbolehkan maksudnya adalah bahwa apa yang hendak dicapai para pihak dalam perjanjian tersebut harus disertai itikad baik dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam Pasal 1337 ditegaskan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang – undang atau apabila berlawanan baik dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Dari penjabaran kedua Pasal tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat (batal), apabila kontrak tersebut.⁷⁴

a) Tidak mempunyai kausa;

⁷² Agus Yudha Hernoko, *Op.cit.*, hlm. 191.

⁷³ *Ibid*, hlm 194.

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 196.

- b) Kausanya palsu;
- c) Kausa bertentangan dengan undang – undang;
- d) Kausa bertentangan dengan kesusilaan;
- e) Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.

Keempat syarat yang telah penulis uraikan diatas merupakan syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila salah satu syarat tersebut tidak ada, maka kekuatan hukumn perjanjian tersebut dapat dikatakan tidak sah atau kurang sempurna.⁷⁵

Adapun keempat syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta tersebut diatas dibagi menjadi dua kelompok, yaitu kelompok syarat subjektif dan syarat objektif, dan yang termasuk kedalam kelompok syarat subjektif adalah unsur kesepakatan dan unsur kecakapan, sedangkan unsur hal tertentu dan unsur sebab yang halal masuk kedalam kelompok syarat objektif.⁷⁶ Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*), yang artinya perjanjian ini sah atau mengikat selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan,⁷⁷ akan tetapi perlu digaris bawahi bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPerduta hak untuk meminta pembatalan penjanjian ini dibatasi dalam waktu 5 tahun.⁷⁸ Namun apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian batal demi hukum (*void ab initio*), yang artinya perjanjian dari semula sudah batal dan perjanjian dianggap

⁷⁵ Dalimin, *Hukum Perdata Dan Dagang*, (Yogyakarta, Liberty,1988), hlm. 22.

⁷⁶ Riduan Syahrani, *op.cit.*, hlm. 213.

⁷⁷ Hardijan Rusli, *op.cit.*, hlm. 45.

⁷⁸ Riduan Syahrani, *loc.cit.*

tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.⁷⁹ Perjanjian batal mutlak dapat juga terjadi apabila suatu perjanjian yang dibuat tidak terpenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum, karena perjanjian diaanggap sudah tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut dengan cara dan bentuk apapun.⁸⁰

Selain empat unsur diatas, masih terdapat syarat lain yang harus diperhatikan agar kontrak tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335, 1337, 1339 dan 1347 KUH Perdata (syarat di luar Pasal 1320 KUHPerdata). Ketentuan pasal – pasal tersebut diatas, baik yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdata maupun diluar Pasal 1320 KUHPerdata pada dasarnya mempunyai daya kerja yang saling mengisi secara porposional, artinya pasal – pasal tersebut diatas tidaklah berdiri sendiri, namun berada dalam satu sistem hukum perjajian yang bersifat *check and balance*, yang bertujuan untuk memberikan landasan yang kukuh bagi hubungan kontraktual para pihak.⁸¹

5. Hapusnya Perjanjian

Hapusnya perjanjian berarti menghapuskan semua pernyataan kehendak yang telah dituangkan dalam persetujuan bersama antara pihak kreditur dan

⁷⁹ Hardijan Rusli, *op.cit.*, hlm. 44.

⁸⁰ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013), hlm. 66.

⁸¹ *Ibid.*, hlm. 199.

Debitur.⁸² Pihak kreditur adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi, sedangkan debitur adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi.⁸³

Perjanjian atau kontrak yang telah berakhir atau hapus, maka perikatan yang bersumber dari kontrak itu juga menjadi berakhir atau hapus. Sebaliknya, jika perikatan yang bersumber dari kontrak berakhir atau hapus, maka kontraknya juga berakhir atau hapus. Namun, ada pengecualian terhadap logika hukum kontrak tersebut, karena suatu perikatan dapat hapus, sedangkan kontrak yang merupakan sumbernya tidak berakhir atau tidak hapus. Sebagai contoh, pembayaran harga barang oleh pembeli berakibat hukum perikatan mengenai pembayarannya menjadi berakhir, akan tetapi kontrak jual belinya belum berakhir atau hapus, karena perikatan mengenai penyerahan barang belum dilaksanakan oleh penjual. Sebaliknya, kontrak dapat berakhir atau hapus, tetapi perikatan yang bersumber pada kontrak itu tidak berakhir. Sebagai contoh, kontrak sewa menyewa sudah berakhir akan tetapi perikatan mengenai pembayaran uang sewa belum berakhir karena belum dibayar oleh penyewa.⁸⁴

R. Setiawan menegaskan bahwa suatu perjanjian dapat berakhir atau hapus, antara lain karena:⁸⁵

- a. Para pihak dalam perjanjian menentukan beralkunya perjanjian untuk jangka waktu tertentu;

⁸² M. Yahya Harahap, *Segi – Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm.106.

⁸³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 163.

⁸⁴ Muhammad Syaifudin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), lhm. 403.

⁸⁵ R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Bina Cipta, 1979), hlm.68.

- b. Undang – Undang menentukan batas waktu berlakunya suatu perjanjian (Pasal 1066 ayat (3) KUHPerdata);
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, misalnya dalam perjanjian pemberian kuasa (Pasal 1813 KUH Perdata);
- d. Satu pihak atau kedua belah pihak menyatakan menghentikan perjanjian, misalnya dalam perjanjian kerja atau perjanjian sewa – menyewa;
- e. Karena putusan hakim;
- f. Tujuan perjanjian telah tercapai, misalnya perjanjian pemborongan; dan
- g. Dengan persetujuan para pihak.

KUHPerdata di dalam buku ke III pada Bab IV mengatur lebih lanjut mengenai hapusnya perikatan atau dalam hal ini penulis menyebutkan sebagai hapusnya suatu perjanjian. Pada Pasal 1381 KUHPerdata menyebutkan mengenai hapusnya perjanjian yang antara lain yaitu:

- 1) Karena Pembayaran;
- 2) Karena pembaharuan utang;
- 3) Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- 4) Karena pencampuran utang;
- 5) Karena pembebasan utang;
- 6) Karena musnahnya barang yang terutang;
- 7) Karena kebatalan atau pembatalan;
- 8) Karena berlakunya suatu syarat pembatalan, yang diatur dalam Bab I KUH Perdata;
- 9) Karena lewat waktu.

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris

1. Akta Pada Umumnya

a. Pengertian Akta

Istilah akta di dalam bahasa Belanda sering disebut sebagai “*acte/akta*” dan di dalam bahasa Inggris disebut sebagai “*act/deed*”, yang pada intinya mempunyai 2 (dua) pengertian yaitu:

- a) Suatu perbuatan (*handeling*) atau perbuatan hukum (*rechshandeling*); dalam arti luas
- b) Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tertentu, yaitu berupa tulisan yang ditujukan kepada pembuktian perbuatan hukum tertentu.⁸⁶

Istilah akta yang di dalam bahasa Belanda disebut sebagai “*acta*” tersebut apabila kita lihat di dalam kamus hukum, maka kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan mempunyai arti perbuatan – perbuatan.⁸⁷

Berdasarkan Pasal 165 Staatsblad Nomor 84 Tahun 1941 yang dimaksud dengan akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau di hadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu.

⁸⁶ Victor M Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1991), hlm. 50.

⁸⁷ R. Subekti & R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: PT Pradnya Paramita, 1980), hlm. 9.

Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yang antara lain adalah sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap jika dibuat dalam suatu akta. Alat bukti akta sebagai alat pembuktian dimana akta tersebut dibuat oleh para pihak yang terikat dalam suatu hubungan hukum perjanjian yang ditujukan untuk pembuktian di kemudian hari.⁸⁸

Sudikno Mertokusumo mengartikan sebuah akta merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa – peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁸⁹ A. Pitlo mengatakan bahwa yang dimaksud dengan akta adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁹⁰ Sedangkan R. Subekti memaknai akta sebagai suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.⁹¹

Pengertian akta sebagaimana penulis telah uraikan di atas, baik yang bersumber dari istilah, kamus hukum dan beberapa pendapat dari pakar hukum tersebut dapat dilihat secara garis besar kesamaannya. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akta merupakan bentuk tertulis dari kehendak para pihak yang terikat dalam suatu perbuatan hukum perjanjian, dimana bertujuan untuk pembuktian telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak.

⁸⁸ Lihat Pasal 165 Staatsblad Nomor 84 Tahun 1941.

⁸⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1979), hlm. 106.

⁹⁰ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, (Jakarta: PT Intermasa, 1978), hlm. 29.

⁹¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2005), hlm. 25.

b. Jenis Akta

Sebagaimana pengertian akta yang telah penulis uraikan di atas, bahwa akta merupakan sebuah tulisan yang dibuat oleh para pihak yang terikat dalam hubungan suatu perbuatan hukum yang dibuat dengan tujuan untuk pembuktian telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Sehingga dapat dikatakan bahwa akta itu sendiri merupakan alat bukti tulisan dari adanya suatu perbuatan hukum.

Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan – tulisan otentik maupun dengan tulisan – tulisan di bawah tangan. Sehingga dari ketentuan Pasal tersebut akta dapat disimpulkan merupakan alat pembuktian secara tertulis, dimana dilihat dari jenisnya berdasarkan pasal tersebut maka akta dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan.

Pasal 1874 KUHPerdara menyatakan bahwa yang dimaksud dengan akta di bawah tangan atau tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan – tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.. Sudikno Mertokusumo menambahkan bahwa akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh pihak tanpa bantuan dari pejabat, jadi akta ini semata – mata dibuat antar para pihak yang berkepentingan.⁹² Sedangkan akta autentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang – undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta

⁹² Sudikno Mertokusumo, *op.cit.*, hlm. 127.

otentik memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat dihadapannya.⁹³

Perbedaan akta autentik dan akta di bawah tangan apabila melihat pengertian tersebut di atas, maka dapat dilihat bahwa yang menjadi perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan adalah cara dibuatnya akta tersebut. Kalau akta di bawah tangan dibuat tanpa perantara pejabat umum (Notaris), cukup dibuat oleh para pihak saja, sedangkan kalau akta autentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang membuat akta yang menyangkut kepentingan para pihak. Akan tetapi baik akta autentik maupun akta di bawah tangan dibuat dengan tujuan yang sama yaitu sebagai alat bukti.

2. Akta Notaris Sebagai Akta Autentik

Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan akta autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk, yang ditentukan oleh Undang – Undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Ada 3 unsur yang terkandung dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut yang wajib dipenuhi di dalam akta autentik. R. Soergondo mengemukakan 3 (tiga) unsur tersebut antara lain adalah:⁹⁴

- 1) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang – Undang;
- 2) Dibuat oleh dan atau di hadapan Pejabat Umum;
- 3) Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

⁹³ *Ibid.*, hlm. 123.

⁹⁴ R. Soergondo, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1991), hlm. 89.

Hal yang sama juga dikemukakan oleh Irawan Soerodjo, bahwa ada 3 unsur *esenselia* agar terpenuhinya syarat formal suatu akta suatu akta, yaitu sama seperti yang dikemukakan oleh R. Soergondo.⁹⁵ Unsur – unsur tersebut merupakan unsur *esensialia* yang merupakan unsur wajib agar syarat formal terhadap suatu akta autentik terpenuhi.

Akta Notaris merupakan akta autentik, berdasarkan Pasal 1 ayat (7) Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJNP) disebutkan bahwa yang dimaksud dengan akta Notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang – undang ini. Berdasarkan definisi dalam Pasal 1 ayat (7) UUJNP tersebut secara jelas dikatakan bahwa akta Notaris merupakan akta autentik. Akan tetapi tidak hanya sebatas definisi saja akta Notaris dapat dikatakan sebagai akta autentik.

Akta Notaris dapat dikatakan sebagai akta autentik harus merujuk pada ketentuan Pasal 1868 KUHPperdata, khususnya unsur – unsur yang terdapat dalam Pasal tersebut. Unsur pertama adalah dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang. Sebagaimana diatur di dalam UUJNP pada Pasal 38 yang mengatur bentuk dari akta Notaris itu sendiri. Sehingga dari bentuk akta Notaris yang telah ditentukan dalam UUJNP, unsur pertama akta autentik dalam Pasal 1868 KUHPperdata terpenuhi.

⁹⁵ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Bukan Akta Otentik*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148.

Unsur kedua agar suatu akta dapat dikatakan autentik yaitu dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) Pejabat Umum. Ada 3 hal yang harus dijelaskan terkait apa yang terkandung di dalam unsur kedua ini, yang pertama penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan pejabat umum, kemudian apa yang dimaksud dengan akta yang dibuat oleh dan terakhir apa yang dimaksud dengan akta dibuat di hadapan.

Pejabat umum itu sendiri merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambttenaren* yang termuat dalam ketentuan Pasal 1 UUIJP dan Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu pejabat yang memiliki tugas berkaitan dengan kepentingan masyarakat publik. Pasal 11 UU No. 8 Tahun 1974 tentang Pokok – Pokok Kepegawaian menyebutkan bahwa pejabat umum/ pejabat negara ialah : ..., Pejabat lain yang ditetapkan dengan peraturan perundang – undangan.⁹⁶ Dengan demikian Notaris dapat dikatakan sebagai pejabat umum/ pejabat negara karena ditetapkan oleh perundang – undangan sebagaimana tertuang dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUIJP yang menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya. Sedangkan yang dimaksud akta dibuat oleh (*door*) adalah akta yang dibuat atas dasar apa yang dilihat dan disaksikan oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris atau lebih dikenal dengan istilah akta berita acara (*relaas acte*).⁹⁷ Adapun yang dimaksud dengan akta di hadapan (*ten overstaan*) adalah akta yang berisikan mengenai apa yang terjadi berdasarkan keterangan yang diberikan oleh

⁹⁶ Philipus M. Hadjon, Et.al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*. (Surabaya: Gadjah Mada University Press, 1994), hlm 212.

⁹⁷ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 8.

para penghadap kepada Notaris atau lebih dikenal dengan istilah akta para pihak (*partij acte*).⁹⁸ Sehingga apabila suatu akta dibuat oleh atau dihadapan seorang Notaris maka akta tersebut memenuhi unsur kedua akta autentik yaitu dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) pejabat umum.

Unsur yang terakhir agar suatu akta autentik yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat. Selain suatu akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum (dalam hal ini adalah Notaris), pejabat umum itu haruslah pejabat umum yang berwenang untuk melakukan perbuatan itu di tempat dimana akta dibuat. Artinya suatu akta harus dibuat sesuai kewenangan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris, sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 18 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN). Adapun tempat kedudukan Notaris adalah didaerah kabupaten sedangkan wilayah jabatannya adalah saeluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa suatu akta Notaris dapat dikatakan memenuhi unsur akta autentik sebagaimana disyaratkan Pasal 1868 KUH Perdata apabila akta tersebut dibuat sesuai dalam bentuk yang telah ditentukan Pasal 38 UUNJP oleh atau dihadapan Notaris dalam tempat kedudukannya atau wilayah jabatan Notaris tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUNJN.

⁹⁸ *Ibid.*, hlm. 7.

3. Kekuatan Hukum Akta Notaris

Sebagaimana telah penulis jelaskan dalam sub bab sebelumnya bahwa akta Notaris merupakan akta autentik, maka terhadap akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna jika dijadikan sebagai alat bukti.⁹⁹ Jika dilihat dari segi kekuatan pembuktian, ada 3 macam kekuatan pembuktian akta, yaitu:¹⁰⁰

- a. kekuatan pembuktian lahir;
- b. kekuatan pembuktian formal; dan
- c. kekuatan pembuktian material.

Kekuatan pembuktian lahir yaitu kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahirnya atau apa yang tampak pada lahirnya. Dilihat dari asas yang melekat pada akta autentik yaitu asas *acta publica probant sese ipsa* yaitu suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat – syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai ada pembuktian sebaliknya.¹⁰¹ Artinya akta tersebut berlaku sebagai akta autentik sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta autentik secara lahiriah. Penyangkalan bahwa secara lahiriah akta tersebut bukan akta autentik harus dibuktikan oleh yang menyangkal keautentikan akta tersebut dan pembuktian penyangkalan harus dilakukan melalui upaya gugatan ke Pengadilan.¹⁰²

⁹⁹ (Administrative Law). (Surabaya: Gadjah Mada University Press, 1994), hlm 212.

⁹⁹ Herlien Budiono, *Dasar Teknik...*, *op.cit.*, hlm. 1.

¹⁰⁰ Ahdianan Yuni Lestari dan Endang Heriyani, *Dasar – Dasar Pembuatan Aqad & Kontrak*, (Yogyakarta, LabHukum, 2008), hlm. 27.

¹⁰¹ *Ibid.*, hlm. 28.

¹⁰² Habib Adjie, *op.cit.*, hlm. 19.

Kekuatan pembuktian formal yaitu kekuatan pembuktian didasarkan pada atas benar atau tidaknya tentang pernyataan oleh yang bertanda tangan pada akta tersebut. kekuatan pembuktian formal terhadap akta autentik untuk membuktikan kebenaran dan kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, paraf dan para pihak, saksi dan Notaris, jika ada penyangkalan maka harus dibuktikan sebaliknya melalui gugatan ke pengadilan¹⁰³, dan yang bersangkutan harus dapat membuktikan ketidak benaran aspek formal tersebut.¹⁰⁴ Adapun kekuatan pembuktian material, yaitu merupakan kepastian materi suatu akta. Kekutan pembuktian material terhadap akta autentik, keterangan atau pernyataan apa yang disampaikan oleh para pihak dihadapan Notaris dan tertuang/ dimuat di dalam akta harus dinilai telah benar berkata, apabila tidak benar berkata maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak itu sendiri.¹⁰⁵

Ketiga aspek diatas merupakan kekutan pembuktian akta Notaris sebagai akta autentik dan kesempurnaan pembuktiannya. Jika dapat dibuktikan dalam persidangan bahwa salah satu asspek tersebut tidak benar maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian di bawah tangan.

Pasal 1869 KUHPerdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi apabila tidak memenuhi ketentuan:

- a. tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan;
- b. tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan;

¹⁰³ *Ibid.*, hlm. 20.

¹⁰⁴ G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 61.

¹⁰⁵ Habib Adjie, *loc. cit.*

- c. cacat dalam bentuknya, meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.¹⁰⁶

Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), mengatur ketentuan – ketentuan yang menyatakan dalam hal apa akta notaris hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, yang antara lain yaitu apabila:

- a. melanggar ketentuan pasal 16 Ayat (1) huruf i, tentang tata cara pembacaan akta notaris;
- b. melanggar ketentuan Pasal 16 Ayat (7) dan Ayat (8);
- c. melanggar ketentuan Pasal 41 dengan menunjuk Pasal 39 dan Pasal 40, tentang ketentuan penghadap dan saksi dalam akta;
- d. melanggar ketentuan Pasal 52.

4. Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris

Tidak ada aturan yang menjelaskan mengenai penerapan istilah pembatalan dan kebatalan, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan. Sehingga penerapan kedua istilah tersebut perlu dikaitkan dengan istilah batal demi hukum (*nietig*) ketika syarat objektif dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) ketika syarat subjektif tidak terpenuhi perjanjian sebagai mana telah penulis bahas sebelumnya pada sub bab syarat sah perjanjian.

¹⁰⁶ *Ibid*, hlm. 81.

Para sarjana memasukkan masalah pembatalan dan kebatalan ini kedalam *genus nullitas (nulliteiten)* yaitu suatu keadaan dimana suatu tindakan hukum tidak menimbulkan akibat hukum sebagai yang diharapkan.¹⁰⁷ Menurut Habib Adjie kebatalan akta Notaris meliputi :¹⁰⁸

- a. Dapat dibatalkan, akta Notaris merupakan suatu perjanjian, sehingga apabila syarat subjektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi maka atas permintaan orang tertentu akta Notaris tersebut dapat dibatalkan;
- b. Batal demi hukum, yaitu apabila akta Notaris tidak memenuhi syarat objektif dan melanggar beberapa ketentuan yang ada dalam UUJN yaitu pasal 16 ayat (1) huruf I dan k, Pasal 44, Pasal 48 sampai dengan Pasal 51 UUJN. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, akta Notaris mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan apabila melanggar beberapa ketentuan UUJN, yaitu melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (7) dan Pasal 7 ayat (8), Pasal 41 yang merujuk kepada Pasal 39 dan 40 yang berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian dan Pasal 41 yang menunjuk kepada Pasal 40.

Pembatalan akta Notaris, antara lain meliputi:¹⁰⁹

- a. Dibatalkan oleh pihak itu sendiri, akta Notaris merupakan keinginan para pihak dan jika suatu akta dipermasalahkan oleh para pihak, maka para pihak dapat membuat akta pembatalan terhadap akta tersebut namun jika para pihak

¹⁰⁷ J. Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm. 165.

¹⁰⁸ Habib Adjie, *op.cit.*, hlm. 68 – 83.

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 83 – 88.

tidak sepakat akta tersebut dibatalkan maka dapat dilakukan gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan isi akta.

- b. Dibuktikan dengan asas praduga sah, akta Notaris sebagai produk dari pejabat publik, maka penilaian terhadap akta Notaris harus dilakukan dengan asas Praduga Sah (*vermoeden van rechtmatigheid*) atau *presumption iustae causa*. Artinya terhadap akta notaris harus dianggap sah sampai ada pihak menyatakan akta tersebut tidak sah. Asas praduga sah ini berlaku, dengan ketentuan jika atas akta notaris tidak pernah diajukan pembatalan oleh pihak berkepentingan kepada Pengadilan umum (negeri).

C. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Jenis – Jenis Hak Atas Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak.¹¹⁰ Tanah sebagai bagian dari bumi diatur di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang – orang, baik sendiri maupun bersama – sama dengan orang – orang lain serta badan – badan hukum. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas tanah sebagian

¹¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak – Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2005), hlm. 10.

tertentu permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.¹¹¹

Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak – hak yang disebutkan dalam UUPA, adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Dengan demikian yang dimaksud dengan Hak Atas tanah itu sendiri adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “mempergunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas itu dipergunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan, sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu dipergunakan untuk kepentingan hukum mendirikan bangunan, misalnya pertanian, perikanan, dan perkebunan.¹¹²

Objek hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah. Yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah menjadi kriteria atau tolok ukur pembeda di antara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur di dalam hukum tanah.¹¹³

Undang – Undang Pokok Agraria mengatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang atau hierarki hak – hak penguasaan atas tanah, yaitu:¹¹⁴

¹¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 18.

¹¹² Urip Santoso, *Loc. cit.*

¹¹³ *Ibid*, hlm. 11.

¹¹⁴ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 24.

- a. Hak bangsa Indonesia yang disebut dalam Pasal 1, sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik;
- b. Hak menguasai dari negara yang disebut dalam Pasal 2, yang semata – mata beraspek publik;
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat, yang disebut dalam Pasal 3, beraspek perdata dan publik;
- d. Hak – Hak perorangan/individual, semuanya beraspek perdata yang terdiri atas:
- e. Hak – Hak atas tanah sebagai hak – hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53;
- f. Wakaf, yaitu hak milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49;
- g. Hak Jaminan atas tanah yang disebut “Hak Tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39 dan 51.

Hak penguasaan atas tanah meskipun bermacam – macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. “Sesuatu” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah menjadi kriteria atau tolok pembeda diantara hak – hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah.¹¹⁵

Hak – Hak atas tanah lebih lanjut diatur di dalam Pasal 16 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria, antara lain yaitu:

¹¹⁵ *Ibid.*

- a) Hak Milik;
- b) Hak Guna Usaha;
- c) Hak Guna Bangunan;
- d) Hak Pakai;
- e) Hak Sewa;
- f) Hak Membuka Tanah;
- g) Hak Memungut Hasil Hutan;
- h) Hak – hak lain yang tidak termasuk dalam hak – hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang – undang serta hak – hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak – Hak Atas Tanah apabila dilihat dari hak – hak atas tanah menurut hak perdata maka dapat digolongkan menjadi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa. Sehingga jelasnya kepemilikan hak atas tanah menurut Hak Perdata sebagaimana tersebut di atas, adalah sebagai berikut:¹¹⁶

a. Hak Milik

1) Pengertian dan Syarat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Pasal 20 UUPA menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan meningat ketentuan dalam Pasal 6 UUPA. Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan Hak Milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan

¹¹⁶ Anita .D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2013), hlm. 66.

kembali hak untuk memberikan kembali suatu hak lain di atas bidang tanah Hak Milik yang dimilikinya tersebut (dapat berupa Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai, dengan pengecualian Hak Guna Usaha) yang hampir sama dengan kewenangan negara (sebagai penguasa) untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya.

Hak milik atas tanah di dalam Pasal 21 UUPA diatur mengenai ketentuan Hak Milik, yaitu:¹¹⁷

- a) Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai Hak milik;
- b) Oleh pemerintah ditetapkan badan – badan hukum yang dapat mempunyai hak milik;
- c) Orang asing yang sesudah berlakunya undang – undang ini memperoleh Hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang – undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

¹¹⁷ Lihat Pasal 21 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

2) Cara Memperoleh Hak Milik

Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) Undang – Undang Pokok Agraria menyebutkan ketentuan mengenai cara memperoleh hak milik atas tanah, yang antara lain adalah sebagai berikut:¹¹⁸

- a) Orang asing yang sesudah berlakunya undang – undang ini memperoleh Hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula WNI yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang – undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa hak – hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- b) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) Pasal ini.

Berdasarkan Pasal 22 Undang – Undang Pokok Agraria, hak milik atas tanah dapat diperoleh atau dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu:

- a) Hak milik atas tanah terjadi karena menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;

¹¹⁸ Lihat Pasal 21 ayat (3) dan ayat (4) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

- b) Hak Milik atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah menurut cara dan syarat – syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dan Ketentuan Undang – Undang.

Undang – Undang Pokok Agraria di dalam Pasal 26 ayat (1) lebih lanjut mengatur mengenai terjadinya hak milik, yang dapat disimpulkan selain terjadi karena ketentuan Pasal 22 ayat (3) dan ayat (4) juga terjadi karena adanya peristiwa perdata, baik berupa jual beli, Penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat ataupun karena peristiwa perdata semata – mata.

Hak milik dapat terjadi karena adanya konversi hak atas tanah lainnya untuk menjadi Hak Milik atas tanah, yang antara lain meliputi:¹¹⁹

- a) Konversi hak atas tanah menurut konsepsi hukum tanah sebelum berlakunya UUPA, termasuk yang diatur di dalam KUHPdata yang sudah tidak berlaku lagi, menjadi Hak milik menurut UUPA;
- b) Konversi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai menurut UUPA menjadi Hak milik menurut UUPA, yang diatur dalam:
 - 1) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal;
 - 2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1998 tentang Perubahan Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal yang dibebai Hak Tanggungan;

¹¹⁹ Anita .D.A. Kolopaking, *Loc.cit*, hlm. 69-70.

- 3) Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor Nomor 9 Tahun 1997 jls. Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).
- c) Ketentuan mengenai pemberian Hak Milik atas tanah (baru), yang dikuasai oleh negara dan atas tanah Hak pengelola, yang diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha sebagaimana diatur di dalam Pasal 28 ayat (1) Undang – Undang Pokok Agraria adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna Usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 (lima) hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 (dua puluh lima) hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, sebagaimana yang termuat di dalam Pasal 28 ayat (3) UUPA. Hak Guna Usaha dapat diberikan dalam jangka waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun, akan tetapi untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun. Selanjutnya

terhadap jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun.

Pihak – pihak yang dapat memperoleh Hak Guna Usaha selanjutnya diatur di dalam Pasal 30 Undang – Undang Pokok Agraria, yang menyebutkan bahwa yang dapat mempunyai hak guna usaha ialah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.¹²⁰ Hak Guna Usaha dapat terjadi karena penetapan Pemerintah.

c. Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan sebagaimana diatur di dalam Pasal 35 Undang – Undang Pokok Agraria merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan – bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun. Hak Guna Bangunan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Pihak – pihak yang dapat memperoleh hak guna bangunan sama halnya dengan pihak – pihak yang dapat memperoleh hak guna usaha sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya, yaitu antara lain adalah Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna bangunan dapat terjadi sebagaimana diatur di dalam Pasal 37 Undang – Undang Pokok Agraria, antara lain:

- 1) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh Negara karena Peraturan Pemerintah;

¹²⁰ Lihat Pasal 30 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

- 2) Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

d. Hak Pakai

Pasal 41 Undang – Undang Pokok Agraria mengatur mengenai hak milik yang diartikan merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan – ketentuan UUPA.¹²¹

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu. Selain itu hak pakai juga dapat diberikan dengan cuma – cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun, sebagaimana dimuat dalam Pasal 41 ayat (2) UUPA. Pemberian hak pakai tidak dapat disertai syarat – syarat yang mengandung unsur – unsur pemerasan. Hak Pakai sebagaimana diatur di dalam Pasal 42 UUPA, dapat dipunyai oleh:

- 1) Warga Negara Indonesia;
- 2) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;

¹²¹ Lihat Pasal 41 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

- 3) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; dan
 - 4) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.
- e. Hak Sewa

Hak sewa sebagaimana diatur di dalam Pasal 44 UUPA, disebutkan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu pertama dilakukan 1 (satu) kali atau pada tiap – tiap waktu tertentu. Kedua, dilakukan sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan. Sebagaimana perjanjian pada hak pakai, perjanjian sewa tanah juga tidak boleh disertai dengan syarat – syarat yang mengandung unsur – unsur pemerasan. Pihak – pihak yang dapat menjadi pemegang hak sewa sama dengan pihak – pihak yang dapat mempunyai hak pakai sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya, yang diatur di dalam Pasal 45 Undang – Undang Pokok Agraria.

2. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pendaftaran tanah sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, salah satunya adalah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sehingga untuk memberikan kepastian hukum

dan perlindungan hukum kepada pemegang hak tersebut diberikan sertipikat hak atas tanah.

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa akhir dari pendaftaran tanah yang diadakan oleh Pemerintah adalah pemberian tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam UUPA tanda bukti hak tersebut tidak secara tegas menyebut apa yang dimaksud dengan tanda bukti hak tersebut, akan tetapi selanjutnya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 13 ayat (3) disebutkan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftarkan tersebut adalah sertipikat tanah, yang merupakan salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama – sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.¹²²

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak, yang berupa sertipikat. Pengertian sertipikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing – masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.¹²³

Maksud diterbitkan sertipikat dalam kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah agar pemegang hak dengan mudah dapat membuktikan bahwa

¹²² Lihat Pasal 13 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

¹²³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kecana Prenada Media Group, 2011), hlm. 42.

dirinya sebagai pemegang haknya. Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.¹²⁴

Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah lebih lanjut menegaskan mengenai sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah dan juga memuat mengenai sifat pembuktian dari sertipikat tersebut, yaitu:

- a. Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- b. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka dapat diketahui bahwa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi negatif, yaitu sertipikat

¹²⁴ *Ibid*, hlm. 43.

hanya merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat kuat dan bukan merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan sebaliknya.¹²⁵

Boedi Harsono menyatakan bahwa terhadap Pasal 32 Peraturan Pemerintah tersebut dan penjelasannya diberikan intepetasi otetik mengenai pengertian sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat yang ditentukan dalam UUPA dan penerapan lembaga “*rechtsverweking*” untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut UUPA.¹²⁶ Untuk menutupi kelemahan tersebut, maka berlakulah ketentuan pada Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang bersifat mutlak apabila memenuhi unsur – unsur secara kumulatif, yaitu:

- a. Sertipikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum;
- b. Tanah diperoleh dengan itikad baik;
- c. Tanah dikuasai secara nyata;
- d. Dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat ataupun tidak

¹²⁵ *Ibid*, hlm. 45.

¹²⁶ Boedi Harsono, *op.cit*, hlm. 502.

mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat.¹²⁷

Berkaitan dengan sifat pembuktian sertipikat sebagai tanda bukti hak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 32 ayat (2) tersebut, Maria S.W Sumardjono menyatakan bahwa apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya, serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat. Konsepsi ini didasarkan pada lembaga *rechtsverwerking* yang dikenal dalam hukum adat.¹²⁸

Hal senada juga dikemukakan oleh Arie S. Hutagalung, yang memberikan pengertian tentang *rechtsverwerking* yang pada intinya adalah apabila seseorang mempunyai tanah, tetapi selama jangka waktu tertentu membiarkan tanahnya tidak terurus, dan tanah itu digunakan oleh orang lain dengan itikad baik, dia tidak dapat lagi menuntut pengembalian tanah tersebut dari orang lain tadi. Lembaga tersebut adalah sesuai dengan prinsip yang dianut dalam hukum adat bahwa tanah merupakan milik bersama masyarakat/anggotanya, dan tidak boleh sekedar dimiliki akan tetapi tidak digunakan, sama halnya dengan larangan menelantarkan tanah dalam hukum tanah nasional.¹²⁹

¹²⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan*, *op.cit.*, hlm. 45 – 46.

¹²⁸ Maria S.W Sumardjono I, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum No. 18/X/93, 1993, hlm. 203.

¹²⁹ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005), hlm. 89.

Sertipikat mempunyai peran penting, sehingga kekuatan pembuktiannya tidak hanya berlaku eksternal/terhadap pihak luas, tetapi juga mempunyai daya kekuatan internal, yakni memberikan rasa aman bagi para pemegang/pemilikinya serta ahli warisnya agar ahli warisnya di kemudian hari tidak mengalami kesulitan, dalam arti tidak perlu bersusah payah untuk mengurusnya.¹³⁰

3. Hapusnya Hak Atas Tanah

Hapusnya hak atas tanah apabila melihat ketentuan – ketentuan di dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (disebut UUPA), maka terhadap hak – hak atas tanah dapat menjadi hapus dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Hapusnya Hak Milik, sebagaimana diatur di dalam Pasal 27 UUPA yang menyebutkan bahwa hak milik hapus, bila:
 - 1) Tanahnya jatuh kepada negara:
 - a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
 - b) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 - c) Karena diterlantarkan; dan
 - d) Karena ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan Pasal 26 Ayat (2).
 - 2) Tanahnya musnah
- b. Hapusnya Hak Guna Usaha, sebagaimana diatur di dalam Pasal 34 UUPA yang menyebutkan bahwa hak guna usaha hapus, karena:
 - 1) Jangka Waktunya berakhir;

¹³⁰ Beni Bonsu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, (Jakarta: Mediatama Saptakarya, 1997), hlm. 5.

- 2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
 - 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
 - 5) Ditelantarkan;
 - 6) Tanahnya musnah; dan
 - 7) Ketentuan dalam Pasal 30 Ayat (2).
- c. Hapusnya Hak Guna Bangunan, sebagaimana diatur di dalam Pasal 40 UUPA yang menyebutkan bahwa hak guna bangunan hapus, karena:
- 1) Jangka Waktunya berakhir;
 - 2) Dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi;
 - 3) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - 4) Dicabut untuk kepentingan umum;
 - 5) Ditelantarkan;
 - 6) Tanahnya musnah; dan
 - 7) Ketentuan dalam Pasal 36 Ayat (2).

Sedangkan untuk Hak Pakai, UUPA tidak mengatur secara tegas mengenai ketentuan hapusnya hak pakai atas tanah. Dan selain hapusnya hak atas tanah sebagaimana termuat di dalam UUPA tersebut di atas. Hak Atas tanah juga dapat berakhir, hak atas tanah itu berakhir tanpa adanya kerjasama dalam artian relatif atau pun persetujuan seperti yang kita kenal untuk sahnya suatu persetujuan yang diatur oleh Pasal 1320 KUHPerdara. Pemilik tanah seolah – olah dipaksa

atau terpaksa untuk menyerahkan hak atas tanahnya kepada pihak lain baik tanah itu kembali tanah yang dikuasai negara ataupun karena pelanggaran syarat – syarat pemberian hak tersebut.¹³¹

Pemilik tanah dapat kehilangan sama sekali hak nya (karena melanggar ketentuan prinsip nasionalitas, ataupun melanggar haknya) ataupun dipaksa untuk menyerahkan haknya itu kepada orang lain, karena pelelangan tanahnya disebabkan menunggak pembayaran piutangnya, ataupun diserahkan kepada negara atau pihak ketiga lainnya karena ada pencabutan hak ataupun pembebasan hak untuk kepentingan pembangunan (kepentingan umum). Pada umumnya pemilik tidak dapat berbicara mengenai harga yang layak dan kesemuanya lebih dominan tergantung dari pihak yang melaksanakannya.¹³²

Prof. A.P. Parlindungan, menyebutkan bahwa terhadap hak – hak atas tanah dapat berakhir, antara lain dikarenakan:

- a. Berakhirnya hak – hak atas tanah menurut UUPA, yang disebabkan karena prinsip nasionalitas, karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya, dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi, karena ketentuan undang – undang, karena ditelantarkan, dan tanahnya musnah, serta pencabutan hak;
- b. Berakhirnya hak atas tanah karena lelang dan pewarisan;
- c. Berakhirnya hak – hak atas tanah karena ketentuan landreform, hal ini terkait adanya larangan latifundia, larangan gadai dan larangan absentee;
- d. Berakhirnya hak atas tanah yang dikuasai real estate dan Perumnas; dan

¹³¹ A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak – Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, (Bandung: Mandar Maju, 2001), hlm. 1.

¹³² *Ibid*, hlm. 1 – 2.

- e. Berakhirnya hak atas tanah
- f. karena pencabutan hak berdasarkan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 1961,
yang antara lain dikarenakan:
 - 1) kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara;
 - 2) kepentingan bersama rakyat; dan
 - 3) kepentingan pembangunan.¹³³

¹³³ *Ibid.*

BAB III

KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WNI KETURUNAN DAN BADAN HUKUM DI YOGYAKARTA

A. Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta

Hak Milik atas tanah dalam Undang – Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (1) merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosialnya. Hak Milik atas tanah pada dasarnya apabila melihat ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya diberikan kepada Warga Negara Indonesia. Selain itu juga dimungkinkan bagi Badan Hukum tertentu untuk memperoleh hak milik atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA dengan ketentuan badan hukum yang dimaksud adalah badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah dalam hal ini adalah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penujukkan Badan – Badan Hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah.

Hak milik atas tanah meskipun pada dasarnya hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan – badan hukum tertentu, akan tetapi di Daerah Istimewa Yogyakarta Hak Milik atas tanah tidak secara mutlak dapat dimiliki oleh setiap Warga Negara Indonesia. Berdasarkan Intruksi Wakil Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy

pemberian Hak atas tanah kepada seorang WNI non pribumi (selanjutnya disebut Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY), masih dikecualikan Warga Negara Indonesia yang dapat memperoleh Hak milik atas tanah di Yogyakarta. Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut pada dasarnya menyatakan bahwa terhadap warga negara Indonesia non pribumi belum diberikan hak milik atas tanah. Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut meminta agar apabila Warga Negara Indonesia non pribumi apabila membeli tanah hak milik rakyat, hendaknya diproseskan sebagaimana biasa, yaitu dengan melalui pelepasan hak, sehingga tanahnya kembali menjadi tanah negara yang dikuasai langsung oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta dan kemudian yang berkepentingan/melepaskan supaya mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta untuk mendapatkan suatu hak.

Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut pada dasarnya bukan merupakan suatu peraturan perundang – undangan. Berdasarkan pendapat Prof. Ni'matul Huda, Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut merupakan peraturan kebijakan (*beleidsregels*).¹ Peraturan kebijakan pada hakikatnya merupakan produk dari perbuatan tata usaha negara yang bertujuan “ *naar buiten gebracht schricftelijk beleid* ”, yaitu menampakkan keluar suatu kebijakan tertulis.² Peraturan ini adalah semacam hukum bayangan dari undang – undang atau hukum. Oleh karena itu, peraturan ini disebut pula dengan istilah *pseudo – wetgeving* (perundang – undangan semu) atau *spigelsrecht* (hukum bayangan/

¹ Ni'matul Huda, keterangan sebagai ahli, dalam Putusan Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dalam perkara *Handoko v Gubernur DIY dan Kanwil BPN DIY*, Nomor 132/Pdt.G/2017/PN Yyk, tanggal 20 Februari 2018, hlm. 70.

² Philipus M. Hadjion, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993), hlm. 152.

resmi).³ Peraturan Kebijakan berasal dari adanya kewenangan bertindak bebas (*freis ermessen*) sehingga tidak didasarkan pada Undang-Undang Dasar maupun Undang-Undang dan biasanya diterbitkan berkaitan dengan bagaimana suatu instansi pemerintah tersebut melaksanakan kewenangan pemerintah.⁴

Kekuatan hukum dari peraturan kebijakan, di antara pakar hukum tidak terdapat kesamaan pendapat. Bagir Manan berpendapat bahwa peraturan kebijakan sebagai “peraturan” yang bukan merupakan peraturan perundang - undangan tidak langsung mengikat secara hukum, akan tetapi mengandung relevansi hukum. Peraturan kebijakan pada dasarnya ditujukan kepada administrasi negara sendiri. Meskipun demikian, ketentuan tersebut secara tidak langsung akan dapat mengenai masyarakat umum.⁵ Sedangkan menurut Hamid Attamimi, peraturan kebijakan mengikat secara umum, karena masyarakat yang terkena peraturan itu tidak dapat berbuat lain kecuali mengikutinya.⁶

Berdasarkan pendapat Prof. Ni'matul Huda, pada dasarnya mengenai Intruski Wakil Kepala Daerah DIY tersebut adalah diskriminatif dan seharusnya dihapus. Instruksi tersebut merupakan tindakan untuk membatasi kepemilikan tanah bagi warga keturunan yang disebut sebagai WNI nonpribumi dan tidak bisa memiliki hak milik atas tanah di DIY. Padahal, sudah tidak ada lagi perbedaan

³ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), Hlm. 175.

⁴ Amrah Muslimin, *Beberapa Asas Dan Pengertian Pokok Tentang Administrasi Dan Hukum Administrasi*, (Bandung: Alumni, 1985), hlm. 86.

⁵ Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 169 - 170.

⁶ A. Hamid S. Attamimi, *Hukum Tentang Peraturan Perundang - Undangan Dan Peraturan Kebijaksanaan*, Makalah Pidato Purna Bakti, Fakultas hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 20 September 1993, hlm. 12, sebagaimana dikutip Ridwan HR, *op. cit*, hlm. 182.

warga pribumi dengan nonpribumi dalam konstitusi.⁷ Hal senada juga disampaikan oleh Refly Harun yang menyatakan bahwa terhadap Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut bersifat diskriminatif karena membedakan warga negara Indonesia yang di mata hukum memiliki hak setara. Jika mengacu pada konstitusi, arti WNI terbagi menjadi dua yakni warga negara yang sejak kelahiran di Indonesia dan warga negara yang melalui proses naturalisasi. Tetapi beliau menegaskan tidak boleh ada sikap membedakan karena keduanya secara hukum telah menjadi WNI yang sah.⁸

Meskipun demikian, intruksi adalah legal di hukum ketatanegaraan dan berlaku di Indonesia.⁹ Intruksi yang merupakan peraturan kebijakan tidak dapat diuji dengan peraturan perundang - undangan, untuk menilai suatu intruksi harus didasarkan pada *doelmatigheid* dan karena itu batu ujiannya adalah asas - asas untuk penyelenggaraan pemerintahan yang patut.¹⁰ Dan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta Nomor 132/Pdt.G/2017/PN Yyk tanggal 20 Februari 2018, majelis hakim berpendapat bahwa Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY adalah tidak bertentangan dengan Azas - Azas Umum Pemerintahan yang Baik karena bertujuan melindungi kepentingan umum yaitu masyarakat ekonomi lemah dan hal ini terkait pula dengan keistimewaan DIY yang secara tegas memberikan kewenangan istimewa di bidang pertanahan serta menjaga kebudayaan khususnya keberadaan Kasultanan Ngayogyakarta dan juga menjaga

⁷<http://mediaindonesia.com/read/detail/139234-ahli-sebut-instruksi-pembatasan-kepemilikan-tanah-di-diy-diskriminatif>, diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

⁸ <http://mediaindonesia.com/read/detail/146855-absurd-pelarangan-hak-atas-tanah-bagi-nonpribumi-di-diy>, diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

⁹ Ni'matul Huda, *op. cit*, hlm. 74.

¹⁰ Bagir Manan, Peraturan Kebijakan, (Jakarta: Makalah, 1994), sebagaimana dikutip S.F Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 16 - 17.

keseimbangan pembangunan dalam rangka pengembangan perencanaan pembangunan di masa yang akan datang.¹¹ Sehingga dengan adanya putusan tersebut dapat disimpulkan bahwa terhadap Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut masih berlaku dan mengikat di Yogyakarta.

Selain itu, penolakan terhadap gugatan Intruksi tersebut juga sebelumnya pernah diputuskan 2 (dua) kali, salah satunya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 13 P/HUM/2015 dan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung dengan Putusannya Nomor 179 K/TUN/2017 yang kesemuanya menolak gugatan terhadap Intruksi tersebut. Adanya putusan – putusan tersebut juga dapat diartikan merupakan Yurisprudensi terhadap larangan mempunyai hak milik atas tanah bagi Warga Negara Indonesia non pribumi di Yogyakarta, sehingga Intruksi tersebut dapat dikatakan tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang – Undangan yang berlaku di Indonesia.¹²

Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY meskipun banyak menimbulkan pro kontra dan banyak digugat untuk dilakukan pencabutan, dengan alasan bukan merupakan suatu peraturan perundang – undangan dan dapat dikatakan bersifat diskriminatif dan bertentangan dengan Undang – Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) serta Undang – Undang Dasar Republik Indonesia (selanjutnya disebut Undang – Undang Dasar), terutama asas persamaan kedudukan dan kesempatan di hadapan hukum. Akan tetapi Prof. Nurhasan Ismail, berpendapat bahwa alasan tersebut kurang lengkap dan kurang komprehensif. Beliau berpendapat bahwa benar UUPA terutama pada Pasal 9

¹¹ Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta, *op.cit*, hlm. 93.

¹²<http://mediaindonesia.com/read/detail/147619-larangan-hak-milik-bagi-wni-keturunan>, diakses tanggal pada tanggal 28 Maret 2018.

juncto Pasal 21 ayat (1) memberikan kesempatan yang sama bagi Warga Negara Indonesia untuk mempunyai hak milik atas tanah tanpa membeda – bedakan asli/pribumi atau keturunan/non pribumi. Akan tetapi apabila pemahaman tersebut hanya berhenti pada kedua pasal tersebut, maka hanya akan menimbulkan pemahaman yang sempit dan hanya memahami dari sisi asas hukum yang modern yang termuat dalam UUPA.¹³

Beliau mengemukakan bahwa di dalam UUPA masih terdapat asas hukum lain yang dapat dijadikan dasar dijalankannya Intruksi tersebut, dimana asas tersebut bersumber dari nilai – nilai yang terdapat dalam hukum adat. Asas tersebut adalah asas perlakuan khusus bagi kelompok masyarakat yang lemah secara sosial ekonominya. Asas tersebut termuat di dalam Pasal 11 ayat (2) juncto Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA yang membuka kemungkinan adanya perbedaan hukum di antara kelompok masyarakat dalam satu wilayah atau daerah. Perbedaan hukum yang mengandung perlakuan tidak sama/diskriminatif di antara kelompok masyarakat diperbolehkan apabila bertujuan untuk menjamin perlindungan hukum bagi kelompok masyarakat yang dapat dikatakan masih lemah secara sosial ekonominya, dengan cara mencegah terjadinya konsentrasi pemanfaatan tanah bagi kelompok tertentu yang dalam hal ini adalah Warga Negara Indonesia non pribumi di Yogyakarta.¹⁴

Asas perbedaan perlakuan tersebut pada dasarnya juga termuat di dalam Pasal 28H ayat (2) Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang merupakan bagian Bab Hak Asasi Manusia. Pasal tersebut

¹³ *Ibid.*

¹⁴ *Ibid.*

mengamanahkan kepada penyelenggara negara di pusat dan daerah untuk memberikan perlakuan khusus dan kemudahan guna memperoleh kesempatan dalam rangka tercapainya persamaan dan keadilan. Perlakuan khusus tersebut mempunyai arti bahwa adanya perbedaan perlakuan yang diberikan kepada kelompok masyarakat yang lemah sosial ekonominya. Pasal 28H ayat (2) tersebut memberikan dasar agar pemegang hak milik atas tanah di Yogyakarta yang lemah sosial ekonominya tidak mudah mengalihkan hak atas tanah kepada Warga Negara Indonesia non pribumi yang dalam hal ini dapat dikatakan kuat secara sosial dan ekonominya.

Asas perbedaan perlakuan baik yang termuat di dalam UUPA maupun Undang – Undang Dasar sebagaimana tersebut di atas, menurut Prof Nurhasan Ismail juga mendapatkan penguatan dalam doktrin hukum, yaitu perlakuan berbeda yang positif atau *Positive Discrimination* yang mengandung makna bahwa perlakuan hukum yang berbeda diperbolehkan sepanjang dapat memberikan dampak yang baik atau positif, khususnya bagi kelompok masyarakat yang lemah secara ekonomi.¹⁵

Pendapat Prof. Nurhasan Ismail tersebut di atas juga sejalan dengan pendapat dari pihak kantor Pertanahan Kota Yogyakarta. Sebagaimana hasil wawancara penulis di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, didapatkan pernyataan bahwa terhadap Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut meskipun bukan merupakan peraturan perundang – undangan, akan tetapi apabila melihat sejarah dikeluarkannya intruksi tersebut yaitu guna melindungi kepentingan penduduk

¹⁵ *Ibid.*

asli Yogyakarta yang belum mampu memperoleh hak milik atas tanah (disebabkan lemah secara sosial dan ekonominya), dimana hal tersebut sampai dengan sekarang masih relevan untuk diterapkan maka terhadap Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut masih mengikat dan diberlakukan di Yogyakarta.¹⁶ Pendapat dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, dipertegas juga oleh Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut Kanwil BPN DIY) yang juga memberikan pendapat yang sama, bahwa berlakunya Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut tidak semata-mata dilihat dari aspek yuridis saja, akan tetapi juga harus melihat aspek sosiologis dan history lahirnya Intruksi tersebut.¹⁷

Meskipun pada dasarnya Kantor Pertanahan merupakan lembaga pemerintah yang bersifat vertikal dalam arti berhubungan langsung dengan pemerintah pusat dan tidak terikat dengan Pemerintah Daerah, akan tetapi apabila melihat ketentuan di dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan, khususnya di dalam Pasal 62 yang menyebutkan bahwa:

Setiap unsur di lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya harus menerapkan prinsip koordinasi, integrasi, dan sinkronisasi baik dalam lingkungan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan maupun dalam hubungan antar instansi pemerintah baik pusat maupun daerah.

¹⁶ Wawancara dengan Bapak Sutrisna Handoyo, Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah, di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanggal 15 Maret 2018.

¹⁷ Wawancara dengan Bapak Edy Triyanto, Kepala Seksi Pendaftaran Hak Atas Tanah, di Kantor Wilayah BPN Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, tanggal 28 Maret 2018.

Maka berdasarkan ketentuan tersebut, seluruh kantor pertanahan di wilayah Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta dalam menerapkan konsep koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dengan Pemerintah Daerah DIY harus menjadikan Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY tersebut sebagai aturan dan dasar yang wajib dijalankan guna menerapkan larangan bagi WNI keturunan/non pribumi untuk memperoleh Hak Milik atas tanah di Yogyakarta.¹⁸

Hal - hal mengenai Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY sebagaimana penulis telah uraikan tersebut di atas, mencerminkan bahwa khusus Daerah Istimewa Yogyakarta masih berlaku adanya larangan bagi Warga Negara Indonesia Keturunan/non pribumi untuk memperoleh Hak Milik atas tanah di Yogyakarta. Sehingga Hak Milik atas tanah di Yogyakarta hanya dapat diperoleh dan dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia asli atau pribumi. Keberadaan Intruksi Wakil Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta dapat dikatakan telah menjadi norma atau aturan hukum yang mengikat dan berlaku di Yogyakarta khususnya terhadap aturan mengenai kepemilikan hak atas tanah berupa Hak Milik.

Selain Warga Negara Indonesia, Pasal 21 ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria juga memberikan peluang bagi badan – badan hukum tertentu untuk memperoleh Hak milik atas tanah. Badan – badan hukum tertentu yang dimungkinkan untuk dapat memperoleh hak milik atas tanah merupakan badan – badan hukum yang ditetapkan atau ditentukan oleh Pemerintah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penjurukan Badan – Badan

¹⁸ *Ibid.*

Hukum Yang Dapat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah pada Pasal 1 disebutkan bahwa badan – badan hukum yang dimaksud adalah:¹⁹

- a. Bank – Bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan – Perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang – Undang Nomor 79 tahun 1958 (Lembaran Negara tahun 1958 Nomor 139);
- c. Badan – Badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan – Badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Badan Keagamaan dan Badan Sosial lebih lanjut di dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1963 tersebut disebutkan bahwa badan – badan keagamaan dan badan – badan sosial yang dimaksud dalam Pasal 1 tersebut yang dapat memperoleh hak milik atas tanah hanya berlaku bagi badan keagamaan dan sosial yang kepemilikan hak atas tanahnya dipergunakan untuk keperluan – keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Hak milik bagi badan – badan hukum tertentu, selain itu juga diatur di dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria pada Pasal 6 ayat (2) juncto Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Penambahan Ketenntuan

¹⁹ Lihat Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan – Badan Hukum Yang Dapat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah

Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960,²⁰ disebutkan bahwa hak – hak eigendom kepunyaan badan – badan hukum yang tersebut dalam pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 termasuk golongan yang dikonversi menjadi Hak Milik, yang antara lain yaitu:²¹

- 1) Indoneische Maatschappij op Aandelen (S. 1939 – 569);
- 2) Indonesische Verenigingen (S. 1939 – 570);
- 3) Bank Industri Negara (UU Darurat No. 5 tahun 1952; L.N. 1952 – 21);
- 4) Bank Negara Indonesia (UU Darurat No. 2 tahun 1955; L.N. 1955 – 5);
- 5) Bank Tani dan Nelayan (UU No. 7 tahun 1958; L.N. 1958 – 137);
- 6) Badan Perusahaan Produksi Bahan Makanan dan Pemukaan Tanah (UU No. 16 Tahun 1959; L.N. 1959 – 60);
- 7) Bank Umum Negara (PP Pengganti UU No. 1 Tahun 1959; L.N. 1959 – 85);
- 8) Bank Dagang Negara (PP Pengganti UU No. 13 Tahun 1960; L.N. 1960 - 41);
- 9) Bank Rakyat Indonesia (UU No. 14 tahun 1960; L.N. 1951 – 80 jo 1960 – 41);
- 10) Bank Pembangunan Indonesia (PP Pengganti UU No. 21 tahun 1960; L.N. 1960 – 65);
- 11) Bank Indonesia (UU No. 11 tahun 1953; L.N. 1953 No. 40).

Badan – badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah, baik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 jo Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 tahun 1960 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960 sebagaimana telah penulis uraikan di atas, merupakan badan – badan hukum yang

²⁰ Anita D.A.Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Alumni, 2013), hlm. 87.

²¹ Lihat Pasal 6 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang – Undang Pokok Agraria.

dapat memperoleh hak milik atas tanah. Sehingga terhadap badan – badan hukum yang tidak termuat dan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana termuat dalam aturan – aturan tersebut di atas tidak dapat memperoleh hak milik atas tanah.

B. Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Keturunan dan Badan Hukum di Yogyakarta

Kepemilikan tanah khususnya hak milik atas tanah di Yogyakarta, karena terdapat larangan terhadap Warga Negara Indonesia non pribumi atau keturunan sebagaimana termuat dalam Intruksi Wakil Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 yang telah penulis uraikan sebelumnya, maka dalam prakteknya tidak jarang dilakukan dengan membuat Perjanjian Pinjam Nama. Selain dilakukan oleh Warga Negara Indonesia non pribumi atau keturunan, perjanjian pinjam nama juga dalam prakteknya dilakukan oleh Badan – badan hukum diluar yang ditetapkan pemerintah, yaitu badan – badan hukum diluar ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Badan – Badan Hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah.

Perjanjian pinjam nama dilakukan dengan cara meminjam nama Warga Negara Indonesia asli/pribumi (apabila perjanjian pinjam nama dilakukan oleh WNI non pribumi/keturunan) dan dengan cara meminjam nama salah satu pengurus atau organ badan hukum apabila perjanjian pinjam nama dilakukan oleh badan hukum. Dalam prakteknya, perjanjian pinjam nama agar kuat (pembuktiannya) maka dilakukan dan dibuat di hadapan Notaris.

Perjanjian pinjam nama pada dasarnya tidak ada suatu aturan yang secara khusus mengaturnya, sehingga terhadap perjanjian pinjam nama itu sendiri masih menjadi perdebatan terkait larangan atau keabsahannya. Meskipun perjanjian pinjam nama tidak ada aturannya, akan tetapi pada dasarnya perjanjian pinjam nama itu sendiri harus melihat urgensi kenapa dibuat perjanjian pinjam nama itu sendiri. Menurut Ibu Sunaryani yang merupakan Notaris di Yogyakarta, perjanjian pinjam nama dapat dilakukan dalam hal ada alasan – alasan khusus sehingga terhadap para pihak belum dapat memperoleh hak milik atas tanah. Belum dapat memiliki berbeda dengan tidak dapat memiliki, misalnya terhadap badan hukum tertentu dimungkinkan dapat memperoleh hak milik atas tanah akan tetapi karena badan hukum tersebut belum mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Dan HAM, maka perjanjian pinjam nama dilakukan oleh badan hukum tersebut dengan cara meminjam nama salah satu pengurus atau organnya. Akan tetapi perlu dipahami bahwa perjanjian pinjam nama itu sendiri juga harus ada batasan jangka waktu berlakunya, sehingga apabila terhadap badan hukum tersebut sudah mendapatkan pengesahan maka terhadap hak milik atas tanah tersebut harus segera dialihkan dan dibalik nama ke atas nama Badan hukum tersebut.²²

Perjanjian pinjam nama dalam prakteknya dibuat dan didasarkan pada kehendak para pihak, yang berarti ada kesepakatan para pihak dalam membuat perjanjian tersebut. Dan terhadap perjanjian pinjam nama itu sendiri karena tidak ada aturan secara khusus yang mengaturnya, maka perjanjian pinjam nama itu

²² Wawancara dengan Ibu Sunaryani, Notaris & PPAT Kota Yogyakarta, pada tanggal 15 Maret 2018.

sendiri dibuat atas dasar adanya asas kebebasan berkontrak dalam membuat suatu perjanjian. Namun menurut hemat penulis untuk melihat keabsahan suatu perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Warga Negara Indonesia Keturunan dan Badan Hukum di Yogyakarta, tidak hanya sebatas pada adanya kesepakatan para pihak saja. Akan tetapi terhadap kesepakatan itu sendiri harus dilihat lebih mendalam apakah kesepakatan tersebut mengandung cacat kehendak atau tidak. Dan dasar adanya asas kebebasan berkontrak juga tidak berarti bahwa para pihak dalam membuat perjanjian tidak ada batasan – batasan dalam membuat perjanjian tersebut, kebebasan dalam membuat perjanjian dapat dilakukan sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, kesusilaan dan ketertiban umum yang disebut dengan *causa yang halal/suatu sebab yang halal*.

Keabsahan perjanjian secara umum diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal 1320 KUHPerdota menyatakan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu:

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

Keempat syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut di atas, pada dasarnya harus dipenuhi agar suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat. Akan tetapi sebagaimana yang penulis uraikan sebelumnya, bahwa dalam melihat keabsahan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan dan Badan Hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah) dalam

kepemilikan hak atas tanah di Yogyakarta, penulis akan lebih menitik beratkan pada unsur kesepakatan dan suatu sebab yang halal. Mengingat dasar dibuatnya perjanjian pinjam nama itu sendiri karena adanya kesepakatan dan didasarkan pada adanya asas kebebasan berkontrak dalam membuat perjanjian yang erat kaitannya dengan pembatasan sepanjang tidak bertentangan dengan causa/sebab yang halal.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian berdasarkan pendapat Prof. Agus Yudha Hernoko, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan dibentuk oleh adanya unsur cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang mempunyai akibat hukum dapat dibatalkan. Di dalam KUHPdata terdapat tiga hal yang dapat dijadikan alasan pembatalan suatu perjanjian, yaitu:²³

- a. Kesesatan atau *dwaling* (vide Pasal 1322 KUHPdata);
- b. Paksaan atau *dwang* (vide Pasal 1323 – 1327 KUHPdata);
- c. Penipuan atau *bedrog* (vide Pasal 1328 KUHPdata).

Selain itu kesepakatan yang merupakan kehendak yang diambil harus dinyatakan oleh pihak yang satu dengan pihak yang lain secara timbal balik. Pernyataan kehendak akan sukar manakala ternyata tidak adanya kesesuaian antara kehendak dan pernyataan. Terbuka kemungkinan terjadi ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan. Ini terjadi dalam 3 (tiga) hal, yaitu:²⁴

1. Pernyataan tidak diinginkan;

²³ Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 170.

²⁴ Herlien Boediono, *Perjanjian Nominee Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia*, Bahan Seminar Nasional “Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun Komersial di Indonesia”, Hotel Inna Garuda Yogyakarta, tanggal 25 Maret 2017.

2. Pernyataan diinginkan namun tidak dalam arti sebagaimana diterima oleh pihak lawan;
3. Pernyataan diinginkan sesuai dengan apa yang dimaksud oleh pihak lawan, namun tidak menyingkinkan akibat hukumnya.

Lebih lanjut Herlien Budiono, menyatakan bahwa terhadap poin ke - 3 (tiga) tersebut di atas, salah satunya adalah disebabkan adanya perbuatan pura – pura (simulasi). Perbuatan pura – pura merupakan penyimpangan dengan tujuan tertentu untuk timbulnya akibat hukum. Penyimpangan terhadap “kesepakatan yang tercapai” telah dilakukan di antara para pihak untuk secara diam – diam dan secara sadar melakukan tindakan hukum tertentu yang bertentangan dengan keadaan yang terjadi. Dapat dikatakan, bahwa terjadi “persekongkolan” di antara para pihak. Pada umumnya, secara yuridis teknis ada sejumlah perbuatan dimana dua pihak atau lebih menimbulkan kesan seolah – olah telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, sedangkan secara diam – diam disepakati bahwa akibat hukum perjanjian tersebut adalah tidak berlaku bagi mereka sehingga sebenarnya terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak luar atau pihak ketiga. Sehingga dapat disimpulkan secara yuridis telah terjadi perbuatan simulasi atau telah terjadi tindakan hukum pura – pura.²⁵

Berdasarkan uraian tersebut di atas, menurut hemat penulis “kesepakatan” yang terjadi di dalam Perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Warga Negara Indonesia dan Badan hukum (diluar yang ditetapkan oleh Pemerintah) dalam kepemilikan hak atas tanah di Yogyakarta dapat dikatakan

²⁵ *Ibid.*

merupakan kesepakatan yang mengandung unsur adanya cacat kehendak di dalamnya. Karena kesepakatan yang terjadi dalam perjanjian tersebut merupakan pernyataan kehendak yang secara diam – diam dan terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak luar/ pihak ketiga. Bahwa terhadap hak atas tanah yang diperoleh melalui perjanjian pinjam nama tersebut, dimana di dalam sertipikat tercatat atas nama pihak yang dipinjam namanya sebenarnya adalah secara tidak langsung milik pihak yang meminjam nama tidak diketahui oleh pihak luar/ pihak ketiga.

Hal tersebut dapat dilihat dari bentuk perjanjian pinjam nama (terlampir) itu sendiri, dimana salah satu kesepakatan yang dilakukan secara diam – diam dan terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak ketiga yaitu adanya kesepakatan dalam akta yang salah satu redaksinya memuat:

“bahwa pemilikan yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah pihak kedua (dalam hal ini pihak yang meminjam nama), sedang pihak kesatu (dalam hal ini yang dipinjam namanya/yang tercantum dalam sertipikat) hanyalah dipakai/ dipinjam namanya saja, secara sukarela dan cuma – cuma untuk kepentingan dan gunanya pihak kedua, maka segala resiko atas tanah dan segala keuntungan menjadi hak pihak kedua.”

Kesepakatan sebagaimana tersebut di atas, menggambarkan bahwa kesepakatan tersebut dilakukan secara diam – diam antara kedua belah pihak saja. Sedangkan terhadap pihak ketiga tidak mengetahuinya, misal dalam hal ini pihak ketiga adalah pihak yang akan membeli tanah tersebut. Pihak ketiga hanya

mengetahui bahwa yang berhak atas tanah tersebut adalah pihak yang tercatat dalam sertipikat (pihak yang dipinjam namanya) dan tidak mengetahui pemilikan yang sebenarnya terhadap hak atas tanah tersebut. Kemudian pihak yang meminjam nama mengklaim bahwa jual beli tersebut tidak sah karena pemilik yang sebenarnya adalah pihak yang meminjam nama sebagaimana termuat di dalam perjanjian pinjam nama, maka pihak ketiga yang merasa dirugikan atas adanya klaim dari pihak yang meminjam nama dapat menjadikan dasar pembatalan terhadap perjanjian pinjam nama tersebut dengan dasar bahwa kesepakatan yang termuat di dalam perjanjian pinjam nama tersebut mengandung cacat kehendak, dimana kesepakatan tersebut dilakukan secara diam – diam dan pihak ketiga tidak mengetahuinya.

Sehingga dalam konteks terjadinya cacat kehendak sebagaimana penulis uraikan di atas, terhadap perjanjian pinjam nama khususnya yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan dan badan hukum dalam kepemilikan hak atas tanah di Yogyakarta dapat dikatakan tidak sah atau dapat dibatalkan karena tidak memenuhi unsur syarat sah perjanjian yaitu “kesepakatan” yang merupakan syarat subjektif suatu perjanjian. Dapat dibatalkan, tentunya dengan catatan sepanjang adanya perjanjian pinjam nama tersebut tidak ada pihak lain yang dirugikan dan para pihak tidak mempermasalahkan, maka terhadap perjanjian pinjam nama tersebut sah dan berlaku, begitupun sebaliknya.

Selain itu, karena perjanjian pinjam nama tersebut dibuat di hadapan Notaris. Maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Reg.2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 yang menyatakan bahwa “seorang Notaris yang

membuat akta authentic secara pura – pura (*proforma*) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notaris yang dibuat demikian adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan”. Sehingga berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, terhadap akta notaris dalam hal ini adalah akta perjanjian pinjam nama yang muatannya dibuat secara pura – pura dan tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (dimana secara yuridis yang diakui sebagai pemegang hak atas tanah adalah pihak yang tercatat dalam sertipikat), maka terhadap akta perjanjian pinjam nama tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Meskipun dengan catatan, apabila terhadap akta tersebut tidak ada yang mengingkarinya atau tidak ada yang mempermasalahkannya maka berlaku sebaliknya, terhadap akta tersebut tetap harus dianggap sah dan mempunyai kekuatan hukum.

Syarat sahnya perjanjian lainnya yang menjadi fokus penulis dalam melihat keabsahan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia Keturunan/non pribumi dan badan hukum (diluar yang ditetapkan oleh Pemerintah) dalam kepemilikan hak atas di Yogyakarta ialah syarat sahnya perjanjian adanya *causa/sebab* yang halal. Halal berarti kausa hukum yang ada tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan atau ketertiban umum atau kesusilaan.²⁶ Berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdara, disebutkan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang – Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

²⁶ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan, Bagian Pertama*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm. 190.

Hak Milik atas tanah di Yogyakarta bagi Warga Indonesia Keturunan terdapat larangan sebagaimana termuat di dalam Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi. Intruksi tersebut pada intinya melarang Warga Negara Indonesia Pribumi/keturunan untuk memperoleh hak milik atas tanah sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya. Oleh karena adanya larangan tersebut, pada prakteknya WNI keturunan di Yogyakarta mensiasatinya dengan membuat perjanjian pinjam nama. Tentunya apabila perjanjian pinjam nama tersebut dibuat karena adanya aturan mengenai larangan terhadap WNI keturunan untuk memperoleh hak milik atas tanah di Yogyakarta, maka terhadap perjanjian pinjam nama itu dapat dikatakan tidak sah.²⁷

Selain itu, *causa/sebab* yang halal dalam perjanjian paling tidak harus dilihat terpenuhi atau tidaknya salah satu dari 3 (tiga) unsur agar suatu sebab dalam perjanjian dikatakan tidak terlarang, yaitu tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang - undangan, atau kesusilaan atau ketertiban umum. Berdasarkan Undang – Undang nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undang, pada Pasal 7 Ayat (1) disebutkan bahwa hierarki peraturan perundang – undangan adalah sebagai berikut:²⁸

- 1) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Ketetapan MPR;
- 3) Undang – Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang – Undang;

²⁷ Wawancara dengan Dr. Julius Sembiring, di STPN Yogyakarta, pada tanggal 02 April 2018.

²⁸ Ni'matul Huda & R. Nazriyah, *Teori & Pengujian Peraturan Perundang – Undangan*, (Bandung: Nusamedia, 2011), hlm. 87.

- 4) Peraturan Pemerintah;
- 5) Peraturan Presiden;
- 6) Peraturan Daerah Propinsi; dan
- 7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.²⁹

Apabila melihat Hierarki peraturan perundang – undangan sebagaimana tersebut di atas, maka Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY nomor K.898/I/A/1975 tersebut bukanlah termasuk di dalam suatu hierarki peraturan perundang – undangan. Intruksi Wakil Kepala Daerah tersebut merupakan peraturan kebijakan (*beleidsregels*) sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya. Karena Intruksi tersebut bukan merupakan peraturan perundang - undangan, maka apabila causa/sebab yang halal dilihat dari salah satu unsur “tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan”, dapat dikatakan dibuatnya perjanjian pinjam nama oleh WNI keturunan di Yogyakarta sebagai bentuk untuk mensiasati adanya larangan memperoleh Hak Milik atas tanah sebagaimana termuat dalam Intruksi tersebut tidak melanggar peraturan perundang – undangan.

Meskipun pada dasarnya Intruksi tersebut sampai dengan sekarang masih diberlakukan di Yogyakarta khususnya oleh kantor pertanahan di seluruh wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Sehingga menurut hemat penulis, meskipun Intruksi tersebut bukan merupakan suatu peraturan perundang – undangan, akan tetapi karena terhadap Intruksi tersebut berlaku dan mengikat di Yogyakarta maka terhadap Perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI Keturunan/non pribumi seharusnya pun tidak patut dilakukan. Meskipun Intruksi tersebut hanya

²⁹ Lihat Pasal 7 Ayat (1) Undang – Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang – Undangan.

merupakan peraturan kebijakan (*beleidsregels*), akan tetapi apabila melihat pendapat Hamid Attamimi, peraturan kebijakan mengikat secara umum.³⁰ Sehingga terhadap intruksi tersebut sepatutnya tidak dilanggar dengan cara mensiasatinya dengan membuat perjanjian pinjam nama.

Selain tidak bertentangan dengan peraturan perundang - undangan, suatu perjanjian dikatakan tidak terlarang juga apabila tidak bertentangan dengan salah satu unsur *causa/sebab* yang halal lainnya, yaitu adalah tidak bertentangan dengan ketertiban umum. Ketertiban umum sendiri di dalam KUHPerdara tidak dijelaskan mengenai batasan atau makna dari ketertiban umum tersebut. Sehingga penulis mendasarkan makna ketertiban umum dari pendapat M. Yahya Harahap yang menafsirkan makna ketertiban umum tidak terbatas pada ketentuan hukum positif saja, akan tetapi juga meliputi segala nilai – nilai dan prinsip – prinsip hukum yang hidup dan tumbuh dalam kesadaran masyarakat, termasuk di dalamnya nilai – nilai kepatutan dan prinsip keadilan umum.³¹

Sebagaimana pendapat yang dikemukakan oleh M. Yahya Harahap tersebut dan melihat sejarah dikeluarkannya Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY, dimana Intruksi tersebut dikeluarkan berdasarkan prinsip keadilan umum yang ditujukan untuk melindungi kepentingan umum yaitu masyarakat ekonomi lemah di Yogyakarta sebagaimana pertimbangan majelis hakim Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta dalam menolak gugatan terhadap dicabutnya Intruksi tersebut,³² maka Intruksi tersebut dapat dikatakan merupakan sebuah Norma atau aturan yang

³⁰ A. Hamid S. Attamimi, *loc.cit.*

³¹ <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e3e380e0157a/apa-definisi-ketertiban-umum>, diakses pada tanggal 02 Maret 2018.

³² <https://regional.kompas.com/read/2018/02/22/19183011/tolak-gugatan-hakim-tegaskan-nonpribumi-tak-boleh-punya-tanah-di-yogya>, diakses pada tanggal 02 Maret 2018.

dibuat guna menjamin Ketertiban Umum/Keadilan umum (bagi masyarakat ekonomi lemah) yang berlaku di Yogyakarta.

Sehingga apabila Intruksi tersebut merupakan suatu Ketertiban Umum yang berlaku di Yogyakarta, maka terhadap perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI Keturunan dalam memiliki secara tidak langsung hak milik atas tanah di Yogyakarta tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu sebab/causa yang halal. Dimana sebab/causa yang halal merupakan syarat obyektif suatu perjanjian yang apabila tidak dipenuhinya syarat sah tersebut maka terhadap perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI Keturunan di Yogyakarta guna mensiasati adanya larangan sebagaimana termuat di dalam Intruksi Wakil Kepala Daerah sebagaimana telah penulis uraikan sebelumnya, adalah tidak sah dan mempunyai akibat hukum batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada perjanjian pinjam nama tersebut.

Perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hak atas di Yogyakarta, selain dilakukan oleh WNI keturunan/non pribumi, juga dalam prakteknya dilakukan oleh Badan – Badan hukum diluar yang ditetapkan oleh Pemerintah. Salah satu contoh adalah perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh badan hukum Yayasan Fapertagama UGM yang dalam kasus penjualan aset yayasan ternyata tanah bukanlah atas nama Yayasan akan tetapi sertifikat atas nama salah satu Wakil Dekan III Fakultas Pertanian UGM yang dipinjam namanya oleh Yayasan. Apabila melihat ketentuan di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Badan – badan hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas tanah, maka Yayasan Fapertagama UGM yang merupakan yayasan

pendidikan bukan merupakan salah satu badan hukum yang dimungkinkan untuk memperoleh hak milik atas tanah.

Badan – badan hukum tertentu di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, didasarkan pada adanya aturan di dalam UUPA Khususnya Pasal 21 Ayat (2) yang menyatakan bahwa oleh Pemerintah ditetapkan badan – badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat – syaratnya. Sehingga apabila melihat badan hukum Yayasan Fapertama UGM yang bukan merupakan badan hukum sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka terhadap keabsahan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh badan hukum diluar yang ditetapkan oleh Pemerintah (sebagaimana salah satu contoh yayasan tersebut di atas) apabila dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian khususnya syarat sebab/causa yang halal, dapat dikatakan perjanjian pinjam nama tersebut jelas bertentangan dengan Peraturan Perundang – undangan khususnya UUPA Pasal 21 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963.

Selain itu, dibuatnya perjanjian pinjam nama oleh Badan hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah) juga tidak sejalan atau bertentangan dengan larangan dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA berkenaan dengan pemindahan hak. Menurut Prof. Maria S.W Sumardjono, sepintas memang secara yuridis hal tersebut bukan merupakan pemindahan hak (melalui jual beli), namun secara substansial hal ini merupakan pemindahan hak secara tidak langsung sebagaimana diatur di dalam Pasal 26 Ayat (2) UUPA.³³

³³ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2001), hlm. 142.

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa Hak Milik yang dimiliki secara tidak langsung salah satunya oleh Badan Hukum di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah adalah batal demi hukum. Sejalan dengan itu, apabila melihat perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Badan hukum sebagaimana tersebut di atas, dimana perjanjian tersebut merupakan suatu pensiasatan terhadap adanya larangan badan hukum guna memiliki secara tidak langsung hak milik atas tanah, maka dengan dibuatnya perjanjian pinjam nama itu sendiri bertentangan dengan Peraturan Perundang – undangan khususnya Pasal 21 jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Sehingga secara substansial perjanjian pinjam nama tersebut dapat dikatakan juga tidak memenuhi unsur syarat sahnya perjanjian yaitu adanya sebab/causa yang halal.

Perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh badan hukum yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana tersebut di atas, khususnya tidak terpenuhinya syarat sah adanya sebab/causa yang halal mengakibatkan perjanjian pinjam nama tersebut tidak sah dan terhadap perjanjian tersebut dapat berakibat batal demi hukum. Selain itu, menurut hemat penulis tidak hanya perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh salah satu contoh badan hukum yayasan yang penulis kutip dalam penelitian ini, akan tetapi diluar badan hukum yayasan tersebut sepanjang badan hukum yang membuat perjanjian pinjam nama adalah bukan badan hukum tertentu sebagaimana termuat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka terhadap keabsahan perjanjian pinjam nama yang dibuat adalah tidak sah dan dapat berakibat batal demi hukum.

Meskipun demikian, perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Badan Hukum tersebut adalah tidak sah dan batal demi hukum, dalam arti perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, akan tetapi dalam prakteknya untuk kebatalan perjanjian tersebut harus dinyatakan dalam Putusan Pengadilan. Terlebih perjanjian tersebut dibuat dengan akta autentik/akta notaris yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna, maka sepanjang tidak dipermasalahkan oleh para pihak dan belum ada putusan pengadilan terkait keabsahan akta notaris tersebut maka berlaku asas praduga sah, dimana akta notaris tersebut harus dilihat sebagai akta yang sah sampai putusan pengadilan menyatakan bahwa terhadap akta tersebut tidak sah dan berakibat batal demi hukum.

C. Akibat Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Melalui Perjanjian Pinjam Nama Oleh Warga Negara Indonesia Keturunan Dan Badan Hukum Di Yogyakarta

Perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan secara tidak langsung terhadap hak milik atas tanah di Yogyakarta yang dilakukan oleh WNI Keturunan/non pribumi dan badan hukum tentunya akan menimbulkan problematika hukum terkait kepemilikan hak atas tanah tersebut, karena di satu sisi dibuat perjanjian pinjam nama dengan akta notaris yang merupakan akta autentik yang memuat kepemilikan yang sebenarnya terhadap hak milik atas tanah, namun disisi lain hukum pertanahan secara tegas di dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, secara yuridis formil yang diakui sebagai pemegang hak atau yang dijadikan bukti

terhadap kepemilikan hak atas tanah adalah sertipikat tanah. Dalam arti yang diakui sebagai pemegang hak atas tanah adalah pihak yang tercatat dalam sertipikat tanah, yang dalam hal ini tentunya adalah pihak yang dipinjam namanya dalam perjanjian pinjam nama.

Pada dasarnya terkait perjanjian pinjam nama, apabila tidak ada pihak – pihak yang memperlakukan atau tidak ada pihak yang dirugikan dengan dibuatnya perjanjian pinjam nama tersebut, dalam arti dengan dibuatnya perjanjian pinjam nama tersebut tidak terjadi permasalahan hukum khususnya sengketa terhadap kepemilikan hak atas tanah, maka perjanjian pinjam nama itu sendiri sah dan mengikat sehingga akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah itu tidaklah perlu dipersoalkan lagi. Akan tetapi berbeda halnya apabila di kemudian hari ternyata terjadi permasalahan hukum terkait kepemilikan hak atas tanah tersebut, maka dalam hal ini tentunya dengan adanya perjanjian pinjam nama tersebut dapat menimbulkan akibat hukum terhadap kepemilikan Hak milik atas tanah.

Misalnya, dalam hal pihak yang dipinjam namanya wanprestasi dan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak lain tanpa sepengetahuan atau seijin pihak yang meminjam nama. Atau dalam hal pihak yang dipinjam namanya meninggal dunia, sehingga ahli warisnya mengklaim kepemilikan hak atas tanah tersebut dan tidak menghiraukan adanya perjanjian pinjam nama tersebut karena berpendapat bahwa pihak yang tercantum dalam sertipikat adalah pemegang hak yang kuat dan sah, sehingga dengan adanya perjanjian pinjam nama tersebut menimbulkan problematika hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut.

Dari apa yang penulis uraikan tersebut di atas, pembahasan terkait akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh sebagai kelanjutan dari adanya perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh WNI keturunan dan badan hukum di Yogyakarta, penulis akan membahasnya dalam konteks apabila terhadap adanya perjanjian pinjam nama tersebut terjadi permasalahan hukum di kemudian hari, sehingga memungkinkan adanya akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah itu sendiri.

Pertama, terkait akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh sebagai kelanjutan dibuatnya perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Indonesia keturunan di Yogyakarta. Berdasarkan pembahasan penulis sebelumnya mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI keturunan yang diperoleh kesimpulan bahwa pada dasarnya perjanjian pinjam nama tersebut dapat dikatakan tidak sah karena bertentangan dengan ketertiban umum (syarat sah perjanjian adanya sebab/causal yang halal) dan mempunyai akibat batal demi hukum, sehingga terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut dapat dikatakan tidak sah. Karena diperolehnya hak milik atas tanah tersebut dilakukan dengan itikad tidak baik dengan cara mensiasati adanya larangan terhadap WNI keturunan untuk memperoleh hak milik atas tanah di Yogyakarta.³⁴

Meskipun pada dasarnya perbuatan tersebut secara yuridis bukanlah bentuk peralihan hak kepada WNI Keturunan, akan tetapi secara substansial telah terjadi kepemilikan secara tidak langsung oleh WNI Keturunan dengan perjanjian

³⁴ Wawancara dengan Dr. Julius Sembiring, *loc.cit.*

pinjam nama tersebut. Hal tersebut terlihat dari adanya klausula dalam perjanjian pinjam nama yang menyatakan bahwa terhadap sertipikat adalah sebenarnya milik WNI Keturunan (yang meminjam nama) dan WNI asli/pribumi hanya dipinjam namanya saja, serta terhadap biaya – biaya yang dikeluarkan sepenuhnya berasal dari pihak yang meminjam nama,³⁵ dalam hal ini adalah WNI Keturunan/non pribumi.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, diperoleh hasil bahwa pada dasarnya Kantor Pertanahan tidak membenarkan adanya perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh WNI Keturunan dalam mensiasati diperolehnya secara tidak langsung hak milik atas tanah di Yogyakarta. Kantor Pertanahan berpendapat bahwa apabila sejak awal diketahui bahwa peralihan hak milik atas tanah dilakukan dengan meminjam nama, maka kantor pertanahan akan menolak permohonan hak tersebut. Akan tetapi karena Kantor Pertanahan hanya mempunyai kewajiban mencatat dan mendaftarkan hak atas tanah sepanjang prosedur dan data formil yang diberikan benar, maka Kantor Pertanahan tidak melihat sampai pada kebenaran materilnya.³⁶

Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berpendapat bahwa apabila di kemudian hari terjadi sengketa kepemilikan karena adanya perjanjian pinjam nama tersebut, maka akibat hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah tersebut yang diakui secara sah sebagai pemegang hak adalah pihak yang tercatat dalam sertipikat tanah, hal itu didasarkan pada Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kantor Pertanahan tidak

³⁵ Maria S.W Sumardjono, *loc.cit.*

³⁶ Wawancara dengan Bapak Sutrisna Handoyo, Kasubsi Pendaftaran Hak Atas Tanah, di Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta, tanggal 15 Maret 2018.

melihat perjanjian pinjam nama sebagai bukti kepemilikan hak, karena perjanjian pinjam nama itu sendiri merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah. Meskipun demikian, apabila para pihak bersengketa di Pengadilan maka terhadap akibat kepemilikan hak atas tanah tersebut, Kantor Pertanahan sepenuhnya tunduk dan mengikuti putusan Pengadilan mengenai akibat kepemilikan hak atas tanah tersebut sebagaimana Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 yang memberikan peluang bagi para pihak yang merasa sebagai pemegang hak yang sebenarnya untuk mengajukan gugatan terhadap dikeluarkannya sertifikat dengan batasan maksimal 5 (lima) tahun sejak sertifikat tersebut diterbitkan.³⁷

Pada dasarnya tanpa harus melalui jalur pengadilan, Kantor pertanahan juga dimungkinkan dapat melakukan pembatalan kepemilikan hak atas tanah. Dengan catatan sepanjang permohonan hak atas tanah tersebut cacat secara administratif dan cacat hukum. Meskipun pada dasarnya dengan adanya perjanjian pinjam nama tersebut dapat dikatakan cacat administratif dan cacat hukum karena melanggar Intruksi Wakil Kepala Daerah DIY nomor K.898/I/A/1975 terkait larangan WNI Keturunan untuk memperoleh hak milik atas tanah di Yogyakarta dan dengan adanya perjanjian pinjam nama tersebut tidak sesuai dengan asas terang dan riil sebagaimana dianut dalam hukum pertanahan di Indonesia, akan tetapi Kantor Pertanahan lebih memilih agar permasalahan tersebut apabila tidak dapat ditempuh dengan jalur mediasi maka Kantor Pertanahan tunduk dan patuh pada Putusan Pengadilan. Kantor Pertanahan sejauh ini hanya mencatat dalam

³⁷ *Ibid.*

buku tanah, bahwa terhadap hak atas tanah tersebut dilakukan dengan perjanjian pinjam nama. Sehingga diberikannya catatan dalam buku tanah tersebut, sewaktu – waktu apabila terjadi peralihan hak pihak ketiga dapat mengetahui bahwa hak atas tanah tersebut dilakukan dengan perjanjian pinjam nama.³⁸

Sejauh ini memang tidak ada aturan mengenai akibat hukum terhadap kepemilikan secara tidak langsung oleh WNI Keturunan di Yogyakarta, namun menurut hemat penulis perlu kita melihat proses sebelum sampai diterbitkannya hak tersebut, dimana sebelumnya dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT dan dibuatkan juga Akta Perjanjian Pinjam Nama (sebagai bukti kepemilikan yang sebenarnya) oleh Notaris. Memang benar secara formil Akta Jual Beli tersebut sah dan mengikat dan dapat dijadikan dasar untuk mengajukan permohonan hak, akan tetapi apabila kita melihat dibuatnya juga Akta Perjanjian Pinjam Nama yang dapat dikatakan bertentangan dengan ketertiban umum dan merupakan bentuk penyelundupan hukum, maka terhadap Akta Jual Beli tersebut juga pada dasarnya memuat perbuatan hukum pura – pura yang bertentangan dengan keadaan sebenarnya (sebagaimana termuat di dalam perjanjian pinjam nama).

Berdasarkan uraian penulis tersebut di atas, apabila penulis kaitkan dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Reg. 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993, maka terhadap Akta Jual Belinya pun dapat dikatakan tidak sah dan tidak mengikat. Karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, akta yang dibuat secara pura – pura (*proforma*) dan materinya tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan

³⁸ *Ibid.*

kebenaran materiil, maka akta yang dibuat demikian adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan. Sehingga apabila terhadap Akta Jual Beli yang dijadikan dasar memperoleh hak milik atas tanah tersebut dapat dikatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka terhadap Kepemilikan hak atas tanahnya pun dapat dikatakan tidak sah.

Selanjutnya, terkait akibat hukum kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh sebagai kelanjutan dibuatnya perjanjian pinjam nama oleh Badan Hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah), pada prinsipnya Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berpendapat sama dengan akibat hukum kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh WNI Keturunan sebagaimana penulis uraikan sebelumnya. Namun, untuk badan hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah) Undang – Undang Pokok Agraria sendiri secara tegas memuat akibat hukum kepemilikan secara tidak langsung tersebut. Pasal 26 Ayat (2) Undang – Undang Pokok Agraria 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 warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya 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.

Berdasarkan Pasal 26 Ayat (2) UUPA tersebut di atas, meskipun pada dasarnya dengan dibuatnya perjanjian pinjam nama bukanlah merupakan pemindahan/peralihan hak. Akan tetapi Prof. S.W. Sumardjono mengemukakan bahwa secara substansial dengan dilakukannya perjanjian pinjam nama, hal

tersebut merupakan pemindahan hak secara tidak langsung, karena biaya – biaya yang dikeluarkan sepenuhnya dikeluarkan oleh Pihak yang meminjam nama dan terhadap pihak yang dipinjam nama tidak diberikan hak terhadap hak atas tanah tersebut sebagaimana dimuat dalam perjanjian pinjam nama. Hal tersebut menunjukkan bahwa secara materiil sebenarnya telah terjadi pemindahan hak milik secara terselubung, yang jelas merupakan penyelundupan hukum.³⁹

Sehingga apabila melihat ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA yang dikuatkan dengan pendapat Prof. Maria S.W. Sumardjono tersebut, kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh Badan Hukum (selain yang ditetapkan oleh Pemerintah) merupakan kepemilikan secara tidak langsung yang dilakukan oleh Badan hukum. Mengingat salah satu contoh badan hukum yang penulis kutip dalam penelitian ini adalah badan hukum Yayasan Fapertagama UGM yang tidak termasuk dalam badan – badan hukum tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Ayat (2) UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka terhadap kepemilikan secara tidak langsung hak milik atas tanah tersebut sesuai dengan Pasal 26 Ayat (2) UUPA adalah batal karena hukum dan terhadap tanahnya jatuh kepada Negara.

Hal tersebut juga sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 27 UUPA, yang mengatur tentang hapusnya hak milik. Dimana dikatakan bahwa hak milik hapus bila tanahnya jatuh kepada Negara.⁴⁰

- a. Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- b. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;

³⁹ Maria S.W Sumardjono, *loc.cit.*.

⁴⁰ Lihat Pasal 27 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria.

- c. Karena ditelantarkan;
- d. Karena Ketentuan Pasal 21 Ayat (3) dan 26 Ayat (2)

Poin pada huruf d tersebut di atas yang dapat dijadikan dasar menguatkan ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA, yang berarti dengan adanya kepemilikan secara tidak langsung yang dalam hal ini kepemilikan tersebut dilakukan dengan cara membuat perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Badan Hukum di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah sebagaimana termuat di dalam Pasal 21 Ayat (2) UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka berakibat hukum terhadap Hak Milik yang diperoleh secara tidak langsung dengan perjanjian nama tersebut batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara.

Tentunya dalam hal ini, selain badan hukum yang penulis kutip pada penelitian ini, sepanjang badan – badan hukum yang dimaksud bukanlah badan hukum yang ditentukan oleh Pemerintah sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 21 Ayat (2) UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, maka terhadap kepemilikan secara tidak langsung hak milik atas tanah yang dilakukan dengan membuat perjanjian pinjam nama adalah batal demi hukum dan terhadap tanahnya jatuh kepada negara.

Meskipun pada dasarnya mengenai akibat hukum kepemilikan secara tidak langsung hak milik atas tanah tersebut batal demi hukum, namun pada prakteknya untuk dapat dikatakan batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara tetap diperlukan adanya putusan Pengadilan yang menyatakan tersebut. Sehingga apabila terjadi kepemilikan secara tidak langsung oleh badan hukum yang di luar ketentuan Pasal 21 Ayat (2) UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor

38 Tahun 1963, Pasal 26 Ayat (2) UUPA tidak serta merta dapat dijalankan, akan tetapi perlu adanya putusan pengadilan yang dijadikan dasar untuk membatalkan kepemilikan secara tidak langsung hak milik atas tanah oleh badan hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah) yang dibuat melalui perjanjian pinjam nama.⁴¹

⁴¹ Wawancara dengan Dr. Julius Sembiring, *loc.cit.*

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Keabsahan perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNI Keturunan dan badan hukum di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah untuk memiliki secara tidak langsung hak milik atas tanah di Yogyakarta adalah tidak sah dan mempunyai akibat hukum terhadap perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan juga dapat berakibat batal demi hukum. Perjanjian pinjam nama tersebut tidak sah dan berakibat dapat dibatalkan, dikarenakan:
 - a. Kesepakatan (syarat subjektif perjanjian) di dalam perjanjian pinjam nama mengandung cacat kehendak (*wilsgebreke*). Hal tersebut dikarenakan adanya ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan yang salah satunya adalah adanya perbuatan pura – pura (simulasi). Secara Yuridis Teknis ada sejumlah perbuatan dimana dua pihak atau lebih menimbulkan kesan seolah – olah telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, sedangkan secara diam – diam disepakati bahwa akibat hukum perjanjian tersebut adalah tidak berlaku bagi mereka sehingga sebenarnya terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak luar atau pihak ketiga. Sehingga dapat disimpulkan secara yuridis telah terjadi perbuatan simulasi atau telah terjadi tindakan hukum pura – pura. Dan melihat kesepakatan yang terjadi di dalam perjanjian pinjam nama tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian pinjam nama tersebut

telah terjadi perbuatan hukum pura – pura, dimana apa yang menjadi kesepakatan dalam perjanjian pinjam nama tersebut bertentangan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertipikat;

- b. Adanya perbuatan hukum pura – pura tersebut juga sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Reg.2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 yang menyatakan bahwa “seorang Notaris yang membuat akta authentic secara pura – pura (*proforma*) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notaris yang dibuat demikian adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan”.

Perjanjian Pinjam Nama yang dibuat oleh WNI Keturunan dan badan hukum di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam kepemilikan hak atas tanah di Yogyakarta adalah tidak sah dan berakibat batal demi hukum, dikarenakan:

- a. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yaitu adanya causa/sebab yang halal;
- b. Meskipun pada dasarnya larangan terhadap hak milik atas tanah oleh WNI Keturunan di Yogyakarta diatur di dalam suatu Intruksi Wakil Kepala Daerah yang bukan merupakan peraturan perundang – undangan. Akan tetapi apabila melihat unsur causa yang halal lainnya yaitu “ketertiban umum” dimana jika mengutip pendapat M. Yahya Harahap yang memaknai ketertiban umum tidak terbatas pada ketentuan hukum positif saja, akan tetapi juga meliputi segala nilai – nilai dan prinsip – prinsip

hukum yang hidup dan tumbuh dalam kesadaran masyarakat, termasuk di dalamnya nilai – nilai kepatutan dan prinsip keadilan umum. Dan melihat sejarah dan urgensi dikeluarkannya Intruksi tersebut adalah untuk melindungi kepentingan umum yaitu masyarakat ekonomi lemah, dalam arti untuk memberikan keadilan umum bagi masyarakat ekonomi lemah di Yogyakarta , maka Intruksi tersebut dapat dikatakan juga sebagai suatu ketertiban umum yang berlaku di Yogyakarta. Dan dilanggarnya Intruksi tersebut, dengan cara mensiasatinya dengan membuat perjanjian pinjam nama oleh WNI Keturunan di Yogyakarta, maka terhadap perjanjian pinjam nama itu sendiri tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu adanya sebab/causa yang halal. Dimana dengan tidak terpenuhinya causa/sebab yang halal tersebut yang merupakan syarat objektif perjanjian, maka menjadikan perjanjian tersebut dapat berakibat batal demi hukum.

- c. Tidak terpenuhinya causa/sebab yang halal di dalam perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh badan hukum di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah. Hal tersebut dikarenakan dengan dibuatnya perjanjian pinjam nama tersebut oleh badan hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah) telah melanggar ketentuan peraturan perundang – undangan khususnya Pasal 21 Ayat (2) jo. Pasal 26 Ayat (2) UUPA serta Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Badan – Badan Hukum Yang Dapat Memperoleh Hak Milik Atas Tanah.

2. Akibat hukum terhadap adanya kepemilikan hak atas tanah oleh WNI keturunan dan badan hukum di Yogyakarta sebagai kelanjutan dari dibuatnya perjanjian pinjam nama dapat menimbulkan akibat hukum apabila terjadi permasalahan di kemudian hari. Akibat hukum kepemilikan secara tidak langsung hak milik atas tanah oleh WNI keturunan dan badan hukum di Yogyakarta, adalah sebagai berikut:
 - a. Kantor Pertanahan tidak melihat perjanjian pinjam nama sebagai bukti kepemilikan hak, melainkan tetap menjadikan sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah dan kuat. Sehingga pihak yang tercantum di dalam sertipikat (dalam hal ini pihak yang dipinjam namanya) yang diakui sebagai pemegang hak atas tanah, sejalan dengan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - b. Apabila terjadi sengketa di pengadilan, maka Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta mendasarkan kepemilikan yang sah terhadap hak milik atas tanah tersebut berdasarkan putusan pengadilan;
 - c. Akibat Kepemilikan secara tidak langsung hak milik atas tanah oleh WNI keturunan belum ada aturan yang mengaturnya. Akan tetapi apabila melihat proses sebelumnya sampai dengan hak atas tanah tersebut diterbitkan, dimana sebelumnya dibuat Akta Jual Beli (disebut AJB) dan perjanjian pinjam nama terlebih dahulu. Dan dimana AJB yang dibuat ternyata mengandung perbuatan hukum pura – pura (sebagaimana dibuat di dalam perjanjian pinjam nama), maka AJB tersebut adalah tidak sah karena kesepakatannya mengandung cacat kehendak. Sehingga apabila

AJB yang merupakan dasar dilakukannya permohonan hak atas tanah tersebut tidak sah, maka terhadap kepemilikan hak milik atas tanah tersebut juga tidak sah.

- d. Akibat Hukum Kepemilikan secara tidak langsung oleh badan hukum (di luar yang ditetapkan oleh Pemerintah), apabila mengacu pada ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA maka terhadap kepemilikan secara tidak langsung dengan cara membuat perjanjian pinjam nama tersebut adalah batal karena hukum dan terhadap tanahnya jatuh kepada Negara. Hal tersebut juga sejalan dengan Pasal 27 UUPA yang mengatur tentang hapusnya hak milik, yang salah satunya diakibatkan jatuh kepada Negara karena ketentuan Pasal 26 Ayat (2) UUPA.

B. Saran

Perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hak atas tanah seharusnya tidak dibuat oleh Notaris (berdasarkan kehendak para pihak) karena adanya suatu larangan terhadap subjek hukum tertentu untuk memperoleh hak milik atas tanah. Notaris dalam membuat perjanjian pinjam nama seharusnya dilakukan dengan dasar urgensi adanya suatu sebab yang belum memungkinkan subjek hukum tertentu yang dapat memperoleh hak milik akan tetapi belum dapat melakukan peralihan hak. Misal dalam hal ini badan hukum tertentu sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 yang belum mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia, maka dalam hal ini dimungkinkan dilakukan pinjam nama, meskipun dengan ketentuan setelah badan hukum

tersebut mendapatkan pengesahan maka terhadap hak atas tanah wajib dialihkan dan dibalik nama ke atas nama badan hukum tersebut.

Seharusnya Notaris dalam membuat sebuah akta (pinjam nama) tidak hanya menuruti kehendak para pihak saja, akan tetapi perlu memberikan nasehat hukum kepada para pihak bahwa dengan dibuatnya perjanjian pinjam nama memungkinkan menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Notaris seharusnya dapat menjadi penasihat hukum (memberikan penyuluhan hukum), sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf e UUJN. Dan kalau boleh penulis mengutip pendapat Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn, paling tidak notaris dalam membuat sebuah akta harus memuat dan mempertimbangkan 4 (empat) unsur, yaitu antara lain: Kebenaran, Kelengkapan, Kejelasan dan Keabsahan.

Badan Pertanahan Nasional perlu melakukan upaya pencegahan dan melakukan upaya lebih lanjut guna mengantisipasi maupun dalam hal melakukan upaya tindakan hukum terhadap adanya praktek perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hak atas tanah. Selain itu, karena belum ada aturan secara khusus mengenai perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan hak atas tanah, maka perlu dibuat suatu aturan oleh Pemerintah/Instansi terkait (Badan Pertanahan) baik mengenai larangan dilakukan perjanjian pinjam nama ataupun mengenai ketentuan dalam hal apa saja perjanjian pinjam nama dapat dilakukan. Mengingat perjanjian pinjam nama dalam prakteknya tidak hanya sebatas dilakukan oleh WNI keturunan dan badan hukum di Yogyakarta, melainkan Warga Negara Asing pun menggunakan perjanjian pinjam nama guna mensiasati adanya larangan untuk memperoleh hak milik atas tanah. Selain itu, perlu adanya suatu sanksi dalam

aturan tersebut. Misal apabila melihat negara lain contohnya di Thailand, terhadap perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah selain dilarang juga diberikan suatu sanksi pidana terhadap pihak - pihak yang terkait dalam pembuatan perjanjian pinjam nama.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, 1992.
- Achmad Ali, *Munguak Tabir Hukum*, Kencana, Jakarta, 2015.
- Ahdianan Yuni Lestari dan Endang Heriyani, *Dasar – Dasar Pembuatan Aqad & Kontrak*, Lab Hukum, Yogyakarta, 2008.
- Adi Kusnadi, *Laporan Teknis Intern Tentang Masalah Hukum Status*, Jakarta, 1999.
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2014.
- Amrah Muslimin, *Beberapa Asas Dan Pengertian Pokok Tentang Administrasi Dan Hukum Administrasi*, Alumni, Bandung, 1985.
- Amirudin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2006.
- A.P. Parlindungan, *Berakhirnya Hak – Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 2001.
- Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2005.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Bachsani Mustofa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif, Remaja Karya*, Bandung, 1988.
- Bagir Manan dan Kuntana Magnar, *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*, Alumni, Bandung, 1993.
- Beni Bonsu, *Perkembangan Terbaru Sertipikat (Tanah, Tanggungan, dan Condominium)*, Mediatama Saptakarya, Jakarta, 1997.

- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- B.T.M Van der Wiel, *Verbintenissenrecht*, Boom Juridiche Uitgevers, Den Haag: 2009.
- Dalimin, *Hukum Perdata Dan Dagang*, Liberty, Yogyakarta, 1988.
- Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Perpustakaan Fak. Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 1989.
- Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Ombak, Yogyakarta, 2013.
- G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013.
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996.
- Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum Di Belanda)*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan penerapannya di Bidang kenotariatan*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2009.
- _____, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berdasarkan Asas – Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Joni Emirzon, *Dasar – Dasar Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Universitas Sriwijaya, Palembang, 1998.
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Ke – I, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian, Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

- _____, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.
- _____, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan Bagian 2*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaja, *Hak – Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2001.
- _____, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum No. 18/X/93, 1993.
- Mariam Daruz Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalam Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Muhammad Yamin, *Beberapa Dimensi Filosofis Hukum Agraria*, Pustaka Bangsa Press, Jakarta, 2003.
- Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Mustaqiem dkk, *Pedoman Penyusunan Tugas Akhir (Skripsi, Legal Memorandum dan Studi Kasus Hukum)*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2008.
- Ni'matul Huda & R. Nazriyah, *Teori & Pengujian Peraturan Perundang – Undangan*, Nusamedia, Bandung, 2011.
- Philipus M. Hadjion, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1993.
- Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Riduan Syahrani, *Seluk – Beluk Dan Asas – Asas Hukum Perdata*, P. T Alumni, Bandung, 2004.

- R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Kontrak*, Bina Cipta, Bandung, 1986.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Purwahid Patrik, *Asas Itikad Baik Dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang, 1986.
- R. Setiawan, *Pokok – Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1979.
- R. Subekti & R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Prespektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, Cetakan Pertama, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.
- Sahnan, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Setara Press, Malang, 2016.
- Salim H.S, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- _____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- _____, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, 1984.
- Soerjono Soekamto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu tinjauan singkat)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2001.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013.
- Sudargo Gautama, *Indonesian Business law*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Grafiti, Jakarta, 2009.
- S.F Marbun, *Hukum Administrasi Negara I*, UII Press, Yogyakarta, 2012.

Taryana Soenandar, *Prinsip – Prinsip UNIDROIT Sebagai Sumber Hukum Kontrak Dan Penyelesaian Bisnis International*, Sinar Grafika, Jakarta, 1995.

Victor M Situmorang & Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.

Werry, P. L. *Perkembangan Hukum Tentang Itikad Baik Di Netherland*, Percetakan Negara RI, Jakarta, 1990.

Yunasril Ali, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

B. Peraturan Perundang – undangan

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan - Badan Hukum yang dapat memperoleh Hak Milik atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 38 Tahun 2016 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Dan Kantor Pertanahan.

Instruksi Wakil Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K.898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi.

C. Sumber Lainnya

A. Hamid S. Attamimi, *Hukum Tentang Peraturan Perundang - Undangan Dan Peraturan Kebijakan*, Makalah Pidato Purna Bakti, Fakultas hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 20 September 1993.

Astrid Paramudita Harianto, *Ketentuan Pemberian Hak atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi di Daerah Istimewa Yogyakarta Ditinjau Dari Asas Persamaan Hak Menurut Ketentuan UUPA*, Jurnal Hukum, Fakultas Hukum Universitas Atmajaya, Yogyakarta, 2017.

Bagir Manan, *Peraturan Kebijaksanaan, Makalah*, Jakarta, 1994.

Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia, Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, 2005.

Habib Adjie, *Perjanjian Nominee Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, dalam <http://rkhba.com/page/85829/makalah.html>, akses tanggal 22 Januari 2018.

Herlien Boediono, *Perjanjian Nominee Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia*, Bahan Seminar Nasional “Kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Susun Komersial di Indonesia”, Hotel Inna Garuda Yogyakarta, tanggal 25 Maret 2017.

Irma Devita, *Konsekwensi Penggunaan Nama orang lain (Nominee Arrangement) Untuk Perseroan Terbatas ataupun Property di Indonesia*, <http://irmadevita.com/2011/konsekwensi-penggunaan-nama-orang-lain-nominee-arrangement-untuk-pt-ataupun-property-di-indonesia/>, akses tanggal 22 Januari 2018.

<http://e-journal.uajy.ac.id/5265/1/jurnal%20tesis.pdf>, akses 20 Desember 2017.

<http://beritabali.com/read/2015/03/25/201503250005/50-Ribu-Warga-Asing-Miliki-Properti-di-Bali-Senilai-Rp-109-Triliun.html>, akses 27 Desember 2017.

<https://m.tempo.co/read/news/2014/08/12/058599096/kejaksaan-sita-lahan-yayasan-fakultas-pertanian-ugm>, akses 27 Desember 2017.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4e3e380e0157a/apa-definisi-ketertiban-umum>, diakses pada tanggal 02 Maret 2018.

<https://regional.kompas.com/read/2018/02/22/19183011/tolak-gugatan-hakim-tegaskan-nonpribumi-tak-boleh-punya-tanah-di-yogya>, diakses pada tanggal 02 Maret 2018.

<http://mediaindonesia.com/read/detail/139234-ahli-sebut-instruksi-pembatasan-kepemilikan-tanah-di-diy-diskriminatif>, diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

<http://mediaindonesia.com/read/detail/146855-absurd-pelarangan-hak-atas-tanah-bagi-nonpribumi-di-diy>, diakses pada tanggal 28 Maret 2018.

TEMBUSAN

Yogyakarta, 5 Maret 1975

KEPALA DAERAH
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

=====

No. : K.898/I/A/1975
Lamp.:
Hal : Penyeragaman Policy
pemberian Hak atas
tanah kepada seorang
WNI non Pribumi.

K e p a d a
Yth. Bupati/Walikota Kepala Daerah
Seluruh Daerah Istimewa
Yogyakarta

=====

I N S T R U K S I

Sebagaimana diketahui policy Pemerintah Daerah Daerah Istimewa Yogyakarta hingga sekarang belum memberikan hak milik atas tanah kepada seorang Warga negara Indonseia non Pribumi yang memerlukan tanah.

Guna penyeragaman policy pemberian hak atas tanah dalam wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta kepada seorang Warga negara Indonesia non Pribumi, dengan ini diminta: Apabila ada seorang Warga negara Indonesia non Pribumi membeli tanah hak milik rakyat, hendaknya diproseskan sebagaimana biasa, ialah dengan melalui pelepasan hak, sehingga tanahnya kembali menjadi tanah Negara yang dikuasai langsung oleh Pemerintah Daerah DIY dan kemudian yang berkepentingan/melepaskan supaya mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah DIY untuk mendapatkan sesuatu hak.

Kemudian hendaknya menjadikan perhatian dan dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Wakil Kepala Daerah
Daerah Istimewa Yogyakarta .
Cap ttd.

(PAKU ALAM VIII)

Tembusan disampaikan kepada:

1. Ketua DPRD DIY
2. Ketua DPRD Kodya Yogyakarta
3. Kepala Dit Agraria DIY
4. Kepala Sub Dit Pemerintah Pem. D Kodya Yk.
5. Kepala Kantor Perundang-undangan dan Tata Hukum DIY
6. Kepala Kantor Urusan Kodya Yogyakarta.



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 38 TAHUN 1963
TENTANG
PENUNJUKAN BADAN-BADAN HUKUM YANG DAPAT MEMPUNYAI
HAK MILIK ATAS TANAH**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa perlu diadakan peraturan tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sebagai yang dimaksudkan dalam Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Lembaran-Negara Tahun 1960 No. 165);

Mengingat :

1. Pasal 5 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945;
2. Pasal 21 ayat (2) Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Lembaran Negara Tahun 1960 No. 164);
3. Undang-undang No.10 Prp Tahun 1960;

Mendengar : Menteri Pertama, Wakil Menteri Pertama Bidang Produksi, Menteri
Pertanian/Agraria, Menteri/ Ketua Mahkamah Agung dan Menteri
Kehakiman; Menteri
Menteri

M e m u t u s k a n :

Menetapkan : **Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.**

Pasal 1.

Badan-badan hukum yang disebut dibawah ini dapat mempunyai hak milik atas tanah, masing-masing dengan pembatasan yang disebutkan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4 peraturan ini :

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-undang No. 79 Tahun 1958 (Lembaran- Negara Tahun 1958 No. 139);
- c. Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- d. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pasal 2.

- (1) Bank Negara dapat mempunyai hak milik atas tanah :
 - a. untuk tempat bangunan-bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan bagi pegawai-pegawainya;
 - b. yang berasal dari pembelian dalam pelelangan umum sebagai eksekusi dari Bank yang bersangkutan, dengan ketentuan, bahwa jika Bank sendiri tidak memerlukannya untuk keperluan tersebut pada huruf a, didalam waktu satu tahun sejak diperolehnya, tanah itu harus dialihkan kepada pihak lain yang dapat

mempunyai hak milik. Untuk dapat tetap mempunyai guna keperluan tersebut pada huruf a, diperlukan ijin Menteri Pertanian/Agraria. Jangka waktu satu tahun tersebut diatas, jika perlu atas permintaan Bank yang bersangkutan dapat diperpanjang oleh Menteri Pertanian/Agraria atau penjabat lain yang ditunjuknya.

- (2) Pembatasan tersebut pada ayat (1) pasal ini berlaku pula bagi Bank-bank Negara tersebut dalam Peraturan Menteri Agraria No. 2 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara No. 2086) yo. Peraturan Menteri Agraria No. 5 Tahun 1960 (Tambahan Lembaran Negara No. 2149).

Pasal 3.

Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1960 (Lembaran-Negara Tahun 1960 No. 174);

Pasal 4.

Badan-badan keagamaan dan sosial dapat mempunyai hak milik atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Pasal 5.

- (1) Didalam jangka waktu 6 (enam) bulan sejak berlakunya Peraturan ini, maka badan-badan hukum tersebut pada pasal 1 huruf-huruf a dan b, wajib memberitahukan kepada Menteri Pertanian/Agraria tentang semua tanah yang dipunyainya, dengan menyebutkan macam haknya, letak, luas dan penggunaannya.
- (2) Mengenai badan-badan keagamaan dan sosial, kewajiban tersebut pada ayat 1 pasal ini berlaku pada waktu badan yang bersangkutan meminta untuk ditunjuk sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik, seperti termaksud pada pasal 1 huruf c dan d.
- (3) Untuk dapat memperoleh tanah hak milik sesudah mulai berlakunya peraturan ini, tetap diperlukan ijin Menteri Pertanian/Agraria atau penjabat lain yang ditunjuknya, sebagai yang diatur didalam Peraturan Menteri Agraria No. 14 Tahun 1962 (Tambahan Lembaran Negara No. 2346).

Pasal 6.

Menteri Pertanian/Agraria berwenang untuk meminta kepada badan-badan hukum tersebut pada pasal 1, agar supaya mengalihkan tanah-tanah milik yang dipunyainya pada waktu mulai berlakunya Peraturan ini kepada pihak lain yang dapat mempunyai hak milik atau memintanya untuk diubah menjadi hak guna bangunan, hak guna usaha atau hak pakai jika berlangsungnya pemilikan itu bertentangan dengan ketentuan pasal-pasal 2, 3 dan 4.

Pasal 7.

Hal-hal yang perlu untuk melaksanakan atau menyelesaikan akibat-akibat dari pada ketentuan-ketentuan Peraturan ini diatur oleh Menteri Pertanian/Agraria.

Pasal 8.

Peraturan ini berlaku mulai pada hari diundangkan dan mempunyai daya surut hingga tanggal 24 September 1960.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Pemerintah ini dengan penempatan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal 19 Juni 1963.
Pj. Presiden Republik Indonesia,

DJUANDA.

Diundangkan di Jakarta
Pada tanggal 19 Juni 1963.
Sekretaris Negara.

A.W. SURJOADININGRAT (S.H.)



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 38 TAHUN 1963
TENTANG
PENUNJUKAN BADAN-BADAN HUKUM YANG DAPAT MEMPUNYAI
HAK MILIK ATAS TANAH**

UMUM

1. Pasal 21 Undang-undang Pokok Agraria (Undang-undang No. 5 Tahun 1960; Lembaran-Negara 1960 No. 104) menentukan bahwa hanya warga-negara Indonesia yang berkewarganegaraan tunggal saja, yang pada azasnya dapat mempunyai hak milik atas tanah. Mengenai badan-badan hukum ditentukan pada ayat 2, bahwa oleh Pemerintah akan ditetapkan badan-badan hukum apa saja yang dapat mempunyai hak milik itu dan syarat-syaratnya. Maksud dari Undang-undang Pokok Agraria ialah, bahwa penunjukan badan-badan hukum itu haruslah merupakan suatu pengecualian. Hak tanah untuk badan-badan hukum adalah hak guna bangunan dan hak guna usaha, tergantung pada peruntukan tanahnya. Sedang bagi badan-badan keagamaan dan sosial disediakan hak pakai, yang dapat diberikan dengan cuma-cuma dan dengan jangka waktu yang tidak terbatas.
2. Berhubungan dengan itu maka badan-badan yang ditunjuk oleh Peraturan Pemerintah ini terbatas pada badan-badan hukum, yang untuk penunaian tugas dan usahanya yang tertentu benar-benar memerlukan tanah dengan hak milik, yaitu Bank-bank Negara, perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan dan sosial. Tetapi bagi badan-badan tersebut pemilik tanah dengan hak milik itupun tidaklah tidak terbatas, tetapi disertai pula syarat-syarat mengenai peruntukan dan luasnya, sebagai tercantum pada pasal-pasal 2, 3 dan 4.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1.

- a. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian, yang wilayah kerjanya didalam suasana pedesaan, perlu dimungkinkan mempunyai tanah dengan hak milik. Tetapi pemilikan itu sesuai dengan maksud penunjukan sebagai badan hukum yang dapat mempunyai hak milik terbatas pada tanah-tanah pertanian saja dan sampai pada luas maksimum termaksud dalam Undang-undang No. 56 Prp Tahun 1961 tentang Penetapan Luas Tanah Pertanian (Lembaran-Negara Tahun 1960 No. 174). Jika diperlukan tanah yang lebih luas, maka tanah yang bersangkutan dapat dipunyai dengan dengan hak guna usaha. Tanah-tanah untuk keperluan kantor dan bangunan-bangunan lainnya dapat dimintakan dengan hak guna bangunan.

Perlu kiranya ditegaskan, bahwa dalam rangka ketentuan Undang-undang Pokok Agraria, maka Undang-undang No. 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi (Lembaran-Negara Tahun 1958 No. 139) belum memberi kemungkinan kepada perkumpulan-perkumpulan koperasi untuk tanpa penunjukan atas dasar ketentuan pasal 21 ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria dapat mempunyai hak milik atas tanah.

- b. Badan-badan keagamaan dan sosial perlu ditunjuk satu demi satu karena didalam praktek ternyata bahwa seringkali timbul keragu-raguan, apakah sesuatu badan itu suatu badan keagamaan-badan sosial atau bukan. Bahwa badan-badan keagamaan dan sosial dapat ditunjuk sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 49 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria, sungguhpun hak tanah yang tepat bagi badan-badan itu adalah hak pakai sebagai yang ditentukan pula pada Pasal 49 ayat 2. Pemilikan tanah oleh badan-badan ini pun terbatas pada tanah-tanah yang

dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial. Mengenai tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan lain. Badan-badan itu dianggap sebagai badan hukum biasa, artinya tanah-tanah itu tidak dapat dipunyai dengan hak milik, tetapi dengan hak-hak guna bangunan, guna usaha atau pakai.

Pasal 2.

- a. pembatasan yang diadakan ini sesuai dengan tujuan penunjukan Bank-bank itu sebagai badan yang mempunyai hak milik atas tanah. Pada umumnya Bank-bank tersebut dalam rangka menunaikan tugasnya, tidaklah membutuhkan tanah untuk keperluan lain.
- b. Ketentuan pada ayat 1 huruf b termaksud untuk memungkinkan Bank mengadakan eksekusi hak hipotik, atau crediet-verband, yang dipunyai atas tanah milik yang bersangkutan, dengan hasil yang baik.

Pasal 1 ayat 2.

Bank-bank yang dimaksudkan pada ayat 2 ialah Bank-bank Negara, yang atas dasar ketentuan didalam Undang-undang pembentukannya, sementara menunggu penegasan, dengan Peraturan Pemerintah ini dianggap sebagai badan-badan yang dapat mempunyai hak milik atas tanah.

Pasal 3 dan 4.

Cukup jelas.

Pasal 5 dan 6.

Ketentuan pada pasal-pasal ini bermaksud untuk mengadakan penertiban didalam pemilikan tanah-tanah oleh badan-badan hukum yang dimaksud itu, hingga segala sesuatunya menjadi sesuai dengan ketentuan-ketentuan pada pasal-pasal 2, 3 dan 4.

Pasal 7.

Cukup jelas.

Pasal 8.

Tanggal 24 September 1960 adalah tanggal mulai berlakunya Undang-undang Pokok Agraria.

Termasuk dalam Lembaran-Negara Tahun 1963 No. 61.

Mengetahui :
Pejabat Sekretaris Negara,

A.W. SURJODININGRAT (S.H).

KANTOR

NOTARIS/PEJABAT PEMDAS AKTA TANAH

N o m o r : 10.

KETERANGAN BERSAMA TENTANG HAL YANG SEBENARNYA
DAN PERJANJIAN.

Pada hari ini, Kamis, tanggal duapuluh delapan Oktober tahun duaribu empat (28-10-2004).

Menghadap kepada saya, [REDACTED], SARJANA HUKUM, Notaris di Yogyakarta, dengan dihadiri para saksi yang saya, notaris, kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini :

1. Tuan DOKTORANDUS HAJI [REDACTED], MAGISTER MANAJEMEN, AKUNTAN, dosen, bertempat tinggal di [REDACTED], Jalan [REDACTED], RT. [REDACTED] RW. [REDACTED], Sleman, pemegang KTP nomor : [REDACTED] - suami dari dan didalam hal ini didampingi, dibantu serta dengan persetujuan istrinya yang turut menghadap pula, yalah Nyonya DOKTORANDA [REDACTED], Ibu Rumah Tangga, bertempat tinggal serumah dengan suaminya tersebut diatas.

PIHAK KESATU.

2. Tuan DOKTORANDUS [REDACTED], dosen, bertempat tinggal di [REDACTED] RT. [REDACTED], RW. [REDACTED], Yogyakarta. pemegang KTP nomor : [REDACTED] - menurut keterangannya di dalam hal ini bertindak sebagai Ketua Umum sehingga mewakili dari dan selaku demikian untuk dan atas nama serta mewakili

Yayasan [REDACTED], berkedudukan di -----
Yogyakarta, yang Anggaran Dasarnya terakhir -----
tersebut di dalam akta saya, Notaris, tertanggal
dua Oktobe [REDACTED]), -----
nomor 3. -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap telah saya, Notaris, kenal. -----
--- Para penghadap tersebut terlebih dahulu -----
memberitahukan dan menerangkan sebagai berikut : -----
--- bahwa delapan (8) bidang tanah, masing-masing -----

yalah : -----

1. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED],
seluas 3008 (tigaribu delapan) meter persegi, -----
diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal tujuh -----
[REDACTED]
[REDACTED], nomor [REDACTED] -----
2. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED]
seluas 635 (enamratus tigapuluh lima) meter -----
persegi, diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal
[REDACTED] -----
[REDACTED], nomor [REDACTED] -----
3. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED]
seluas 2200 (duaribu duaratus) meter persegi, -----
diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal sembilan
[REDACTED] -----
[REDACTED], nomor [REDACTED] -----
4. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED],
seluas 2248 (duaribu duaratus empatpuluh delapan)
meter persegi, diuraikan dalam Gambar Situasi -----

tertanggal [REDACTED] _____
[REDACTED] _____),
nomor [REDACTED] _____

5. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED]
seluas 275 (duaratus tujuh puluh lima) meter _____
persegi, diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal
[REDACTED] sembilan ratus _____
[REDACTED]), nomor [REDACTED] _____

6. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED]
seluas 868 (delapan ratus enam puluh delapan) meter _____
persegi, diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal
[REDACTED] _____
[REDACTED] nomor [REDACTED] _____

7. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED]
seluas 412 (empat ratus dua belas) meter persegi, _____
diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal duapulu
[REDACTED] _____
[REDACTED] nomor [REDACTED] _____

8. Sebidang tanah Hak Milik, nomor [REDACTED]
seluas 407 (empat ratus tujuh) meter persegi, _____
diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal duapulu
[REDACTED] _____
[REDACTED] ([REDACTED]), nomor [REDACTED] _____

- kesemuanya terletak di wilayah Kelurahan _____

[REDACTED], Kecamatan [REDACTED], Kota Yogyakarta;
Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta; _____

--- demikian berikut semua dan segala sesuatu ---

yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atasnya
tanpa kecuali adalah tercatat atas nama Pihak

Kesatu tersebut. -----

--- bahwa pemilikan yang sebenarnya dari tanah hak ---
tersebut adalah Pihak Kedua, karena segenap jumlah ---
uang dan usaha untuk membeli tanah hak tersebut adala
milik Pihak Kedua sepenuhnya, sedang Pihak Kesatu ---
didalam hal ini hanyalah sekedar dipakai namanya/ ---
dipinjam namanya saja secara sukarela dan cuma-cuma --
untuk kepentingan dan gunanya Pihak Kedua tersebut. -
--- bertalian dengan keadaan yang sebenarnya tersebut
untuk menghindari semua dan segala sesuatu yang tidak
dikehendaki selanjutnya para Pihak telah saling -----
setuju dan semufakat untuk membuat suatu perjanjian
dengan memakai ketentuan-ketentuan dan syarat - syarat
yang telah saling diterima baik para Pihak, sebagai
berikut ; -----

----- **Pasal 1.** -----

Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut
adalah Pihak Kedua, sedang Pihak Kesatu hanyalah -----
dipakai / dipinjam namanya saja, secara sukarela dan
cuma - cuma untuk kepentingan dan gunanya Pihak Kedua,
dan demikian maka segala resiko atas tanah hak -----
tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula
segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua -----
sepenuhnya, sedang Pihak Kesatu sama sekali tidak dapat
dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas ---
keuntungan yang didapat. -----

----- **Pasal 2.** -----

Bahwa untuk memperlancar pelaksanaan hak-haknya Pihak
Kedua, maka dengan akta-akta saya notaris tertanggal -

hari ini dibawah nomor 11 dan 12 ; -----
Pihak Kesatu telah memberi kuasa kepada Pihak Kedua --
secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat ----
dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat -----
gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut -----
peraturan perundangan yang berlaku maupun menurut adat
dan kebiasaan. -----

----- Pasal 3. -----

Bahwa dengan demikian Pihak Kesatu tidak berhak untuk
melakukan tindakan apapun, kecuali atas permintaan dan
demi kepentingan Pihak Kedua. -----

----- Pasal 4. -----

Bahwa Pihak Kesatu diwajibkan serta mengikatkan diri -
untuk memberikan bantuan sepenuh-penuhnya dan seluas-
luasnya serta sukarela dan cuma-cuma kepada Pihak ----
Kedua didalam melaksanakan hak-haknya. -----

----- Pasal 5. -----

Bahwa Pihak Kesatu diwajibkan serta mengikatkan diri -
untuk melaksanakan perjanjian ini dengan penuh itikad
baik dan kejujuran, serta sekali-kali tidak akan ----
melakukan sesuatu tindakanpun yang sekiranya dapat ---
mengakibatkan kerugian dan/atau kesulitan bagi Pihak -
Kedua. -----

----- Pasal 6. -----

Bahwa hal-hal yang tidak dan/atau tidak cukup diatur -
didalam perikatan ini akan diputuskan bersama para ---
Pihak secara musyawarah dan mufakat serta berpedoman -
pada ketentuan-ketentuan dan jiwa dari perjanjian ini.

----- Pasal 7. -----

Bahwa dengan telah adanya peminjaman nama ini, maka Pihak Kesatu dengan ini memberi keleluasaan kepada Pihak Kedua untuk memakai namanya Pihak Kesatu secara sukarela dan cuma-cuma sesuai dengan tujuan penggunaannya, asal saja kesemuanya itu tidak menyulitkan dan/atau merugikan Pihak Kesatu.

----- Pasal 8. -----

Bahwa perjanjian ini sebegitu jauh diperlukan, mengikat dan berlaku bagi ahli waris dari masing-masing Pihak.

----- Pasal 9. -----

Didalam semua dan segala sesuatu yang bertalian dengan perjanjian ini dan segala akibatnya, maka para pihak telah memilih tempat kediaman Hukum yang umum dan tetap di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Yogyakarta.

----- DEMIKIAN AKTA INI. -----

Dibuat dan diselesaikan di Yogyakarta pada hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh :

1. Tuan [REDACTED], dan
2. Tuan [REDACTED] SARJANA HUKUM.

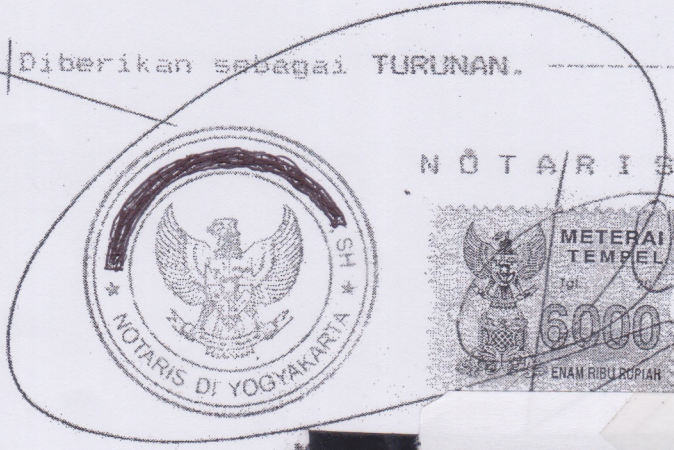
keduanya pegawai Kantor Notaris dan bertempat tinggal di Yogyakarta, sebagai para saksi.

Akta ini setelah saya, notaris, bacakan kepada para penghadap, para saksi, maka segera para penghadap para saksi dan saya, notaris, menandatangani akta ini.

Dibuat dengan satu tambahan.

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai TURUNAN.



[REDACTED]

SH.



BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KANTOR PERTANAHAN KOTA YOGYAKARTA DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

JL. KUSUMANEGARA NO. 161, TELP. (0274) 565587 FAX. (0274) 540871 YOGYAKARTA Email : kot-yogyakarta@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor: 377 /34.71-100/III/2018

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa :

Nama : ADITYA S PARINGGA,S.H.

No.Mahasiswa : 16921001

Program Studi : Fakultas Hukum

Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

Telah melaksanakan penelitian di lingkungan Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta berjudul “KEABSAHAN PERJANJIAN PINJAM NAMA DAN AKIBAT HUKUMNYA TERHADAP HAK MILIK ATAS TANAH (STUDI KASUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA INDONESIA KETURUNAN DAN BADAN HUKUM DI YOGYAKARTA)”.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan seperlunya.

Yogyakarta, 15 Maret 2018

a.n. Kepala Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta

Plt. Kepala Sub Bagian Tata Usaha,



Mulyatno, S.H., M.H.

NIP. 19640505 199103 1 006



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG /
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jl. Brigjend Katamso Yogyakarta 55152, Telp. 0274 - 377747 FAX. 0274 - 374674
http://diy.bpn.go.id email : diy@bpn.go.id

SURAT KETERANGAN

Nomor : 0749 / Ket-34.4/IV/2018

Yang bertandatangan dibawah ini, Kepala Sub Bagian Umum dan Informasi Bagian Tata Usaha Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan ini menerangkan bahwa :

nama : Aditya S. Paringga, S.H.;
nomor mahasiswa : 16921001;
program : Magister Kenotariatan;
fakultas : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;

telah melakukan riset / penelitian dalam rangka penyusunan tesis dengan judul Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama dan Akibat Hukumnya Terhadap Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Kepemilikan Hak Tas Tanah oleh WNI Keturunan dan Badan Hukum di Yogyakarta) pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta .

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 2 April 2018

An. Kepala Kantor Wilayah
Badan Pertanahan Nasional
Daerah Istimewa Yogyakarta
Kepala Bagian Tata Usaha
Ub. Kepala Sub Bagian Umum
dan Informasi



Priyanto Hari Raharjo, S.H.
NIP. 19660617 199703 1 003

Curriculum Vitae

DATA PRIBADI

Nama : Aditya S Paringga, S.H

Jenis Kelamin : Pria

Tempat, tanggal lahir : Banyuwangi, 19 Agustus 1989

Agama : Islam

Status : Belum Menikah

Alamat : Perum Greenhouse RN.07, Karangajen RT.82 RW.23, Kelurahan Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Yogyakarta

No. Hp : 081 225 610 045

E-mail : adityasparingga.sh@gmail.com



PENDIDIKAN FORMAL

Tahun 2008 - 2013 : Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta

Tahun 2005 - 2008 : SMA Negeri 1 Tegaldlimo, Banyuwangi

Tahun 2001 - 2004 : SMP Negeri 1 Purwoharjo, Banyuwangi

Tahun 1995 - 2001 : SD Negeri 3 Glagahagung, Banyuwangi

PENDIDIKAN NON FORMAL

Tahun 2013 : Pendidikan Khusus Profesi Advokat, yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan DPN PERADI

PELATIHAN

1. Pelatihan Hukum Pengurusan Hak- Hak Atas Tanah oleh PUSDIKLAT Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2010
2. Pelatihan Hukum Contract Drafting oleh PUSDIKLAT Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2011
3. Pelatihan Perbankan Syariah oleh SBTC Yogyakarta, Yogyakarta 2013
4. Pelatihan Hukum Perumusan dan Pendaftaran Perjanjian Kerja Bersama (PKB) oleh PUSDIKLAT Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta 2013

ORGANISASI

1. Ketua OSIS SMAN 1 Tegaldlimo;
2. Pengurus Harian Lembaga Eksekutif Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
3. Ketua Umum Ikatan Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia .

PENGALAMAN KERJA

PT. Bank Bukopin, Tbk Cabang Yogyakarta (Legal Officer, 2014- 2016)