

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE
AGREEMENT (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR:**

82/PDT.G/2013/PN.DPS)

TESIS



OLEH :

NAMA : SERLY PRIMADANI, S.H.
NO. POKOK MHS : 14921035
BKU : KENOTARIATAN

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

2016



PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE

AGREEMENT (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR:

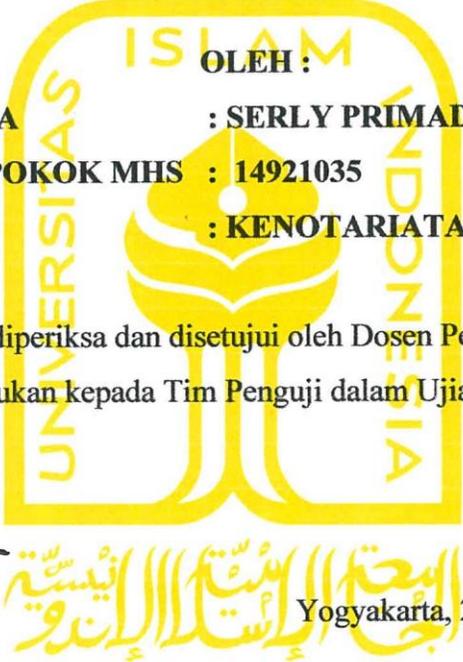
82/PDT.G/2013/PN.DPS)

OLEH :
NAMA : SERLY PRIMADANI, S.H.
NO. POKOK MHS : 14921035
BKU : KENOTARIATAN

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing
untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis

Pembimbing 1


Mulyoto, S.H., M.Kn.


Yogyakarta, 25 Juli 2016

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia


Drs. Agus Triyanto, M.H., MA., Ph.D.



PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE

AGREEMENT (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR:

82/PDT.G/2013/PN.DPS)

OLEH :

NAMA : SERLY PRIMADANI

NO. POKOK MHS : 14921035

BKU : KENOTARIATAN

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Jumat tanggal 12 Agustus 2016

Tim Penguji

1. Ketua : Mulyoto, S.H.,M.Kn.
2. Anggota : Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH
3. Anggota : Mukmin Zakie, SH, M.Hum, Ph.D.

Tanda Tangan

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, MH., MA., Ph.D.

MOTTO

Motto:

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari sesuatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan)”.

(Q.S Al-Insyirah : 6-7)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

- 1. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*
- 2. Ibunda tercinta Suptya sunarsih dan ayahanda Drs.
Rumidi,*
- 3. Adikku Arobizar Primadana,*

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertandatangan di bawah ini, saya:

Nama : Serly Primadani
No. Mahasiswa : 14921035
BKU : Kenotariatan

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

Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS).

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian akhir/tesis yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwasaya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “*penjiplakankaryailmiah (plagiat)*”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no, 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagia tdisinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 25 Juli 2016

Yang membuat Pernyataan



SERLY PRIMADANI

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur penulis haturkan kehadiran Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penyusunan Tesis dengan judul “**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE AGREEMENT (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN NOMOR: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)**” ini dapat terselesaikan dengan baik. Tak lupa shalawat sera salam penulis haturkan kepada junjungan besar kita Nabi Muhammad SAW, beserta seluruh keluarga dan para sahabatnya tesis ini ditulis untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan tesis ini tidak lepas dari bimbingan, dorongan, serta bantuan dari beberapa pihak. Oleh karena itu perkenankanlah penulis untuk mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang terhormat kepada:

1. Dr. Mulyoto, S.H.,M.Kn. selaku Dosen Pembimbing Penyusunan Tugas akhir, yang telah memberikan bimbingan, nasihat, motivasi dan pengarahan dengan sabar kepada penulis selama menyusun dan menyelesaikan tesis ini.
2. Kedua orangtuaku Drs. Rumidi dan Suptya sunarsih terimakasih atas segala doa dan motivasi selama ini.
3. Adikku Arobizar Primadana dan seluruh keluarga besarku.
4. Mohammad Rival yang telah memberikan doa dan semangat kepada penulis selama Tugas Akhir ini.
5. Teman seperjuanganku Prayantika K, Frellyka Indana, Riza Awastika, Melati P, Lisnina retnowati, Mohammad Thoha Dhukas, Adimas W, Neky K, Fattahillah F, Fauziah

Tiffany, Ridwan F yang telah membantu penulis dan memberikan masukan dalam menyelesaikan tesis ini.

6. Segenap pihak yang berjasa dalam proses pembelajaran dan penulisan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak memiliki kekurangan, baik dari segi isi maupun penyusunannya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna perbaikan kearah yang lebih baik lagi. Akan tetapi tetap berharap tesis ini memberikan khasanah yang lebih memperkaya kajian permasalahan hukum dibidang Perjanjian Nominee, serta semoga tesis ini memberikan manfaat dikemudian hari. Dengan iringan doa, semoga segala bantuan dan dukungan yang telah diberikan mendapat imbalan yang setimpal dari Allah SWT, amin ya robbal 'alamin.

Akhir kata, penulis berharap semoga apa yang tersusun dalam tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang memerlukan. Amin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Yogyakarta, 25 Juli 2016

Serly Primadani

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGAJUAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
PERYATAAN ORISINALITAS	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	17
E. Keaslian Penelitian	18
F. Kerangka Teori	20
G. Metode Penelitian	25
H. Sistem Penulisan Data	30
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOMINEE AGREEMENT DAN NOTARIS	31
A. Pengertian Perjanjian	31
B. Syarat Sahnya Perjanjian	33
C. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian	38
D. Tinjauan Umum Nominee Agreement	45
1. Nominee Agreement	45

2. Nominee Agreement Bidang Pertanahan Nasional	46
E. Tinjauan Umum Notaris	54
1. Notaris Sebagai Pejabat Umum	54

**BAB III PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN
NOMINEE AGREEMENT (Studi Kasus Terhadap Putusan No:
82/PDT.G/2013/PN.DPS) 66**

A. Pembuatan Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Notaris Mengenai Jual Beli Tanah dengan Nominee Agreement	66	Perjanjian
B. Hakim Membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nomine Aggrement (Studi Kasus Terhadap Putusan Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS).....	80	

BAB I V PENDAHULUAN..... 128

A. Kesimpulan.....	128
B. Saran.....	129

DAFTAR PUSTAKA..... 130

ABSTRAK

Penelitian ini berjudul pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan Nominee Agreement (studi kasus terhadap putusan nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS). Adapun permasalahan dalam penelitian ini adalah ketidaksamaan antara idealita dengan realita. Masih banyaknya praktek penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian Nominee Agreement dengan menggunakan kedok warga negara Indonesia sehingga seolah-olah tidak melanggar undang-undang. Tindakan inipun dilegalkan oleh Notaris/PPAT yang notabene memahami dengan jelas hukum yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus. Spesifikasi yang diperlukan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis dan metode yang digunakan dalam pengolahan data maupun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif yaitu suatu metode analisis data deskriptif analitis yang mengacu pada suatu masalah tertentu maupun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement (studi kasus terhadap putusan nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS) adalah bahwa pembuatan akta yang dibuat oleh notaris mengenai jual beli atas tanah secara pinjam nama atau nominee agreement batal demi hukum hal ini telah melanggar Undang-Undang KUHPerdara Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdara. Mengenai putusan hakim bahwa perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement tersebut batal. Karena perjanjian nominee tersebut tidak memenuhi syarat sahnya objektif yaitu terdapat kausa yang tidak halal dan hakim telah mempertimbangkan dalam in cassu adalah objek sengketa agar dijual lelang dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam oleh penggugat, dan untuk dibayarkan kepada pihak pembeli obyek sengketa. Sehingga dasar pertimbangan tersebut dapat dikatakan sebagai agar terpenuhinya unsure keadilan dan kemanfaatan. Dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan tidak berdasarkan undang-undang yang berlaku yaitu Pasal 21 dan Pasal 26 (2) UUPA yang bias berakibat objek sengketa jatuh ke negara.

Kata kunci : Notaris, Perjanjian Nominee, Putusan Pengadilan.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kehidupan dewasa ini mulai banyak mengalami perubahan transformatif yang amat cepat, terutama kehidupan dibidang ekonomi. Terlebih lagi sejak terjadinya krisis ekonomi yang tidak hanya dialami oleh Indonesia, melainkan sudah menjadi masalah yang mengglobal sampai keseluruhan dunia. Perubahan yang cepat tersebut seringkali tidak diiringi oleh perkembangan hukum yang berlaku di dalam masyarakat, sehingga menimbulkan adanya ketimpangan antara perkembangan ekonomi dan perkembangan hukum yang berlaku.

Hal ini sangat dirasakan dalam bidang perdagangan, khususnya dibidang hukum perjanjian yang merupakan “jiwa” dan bidang perdagangan dasar hukum perjanjian yang berlaku di masyarakat adalah Burgerlijk Wet Boek atau disebut juga KUHPerdata.

KUHPerdata merupakan Undang-undang produk pemerintah Hindia Belanda yang diberlakukan sejak tanggal 1 Mei 1848 berdasarkan Pasal 131 *Indische Staate Regeling (I.S)* dan S. 1847 No. 23 KUHPerdata melalui pengumuman gubernur general Hindia Belanda tanggal 31 Desember 1847.¹ Dan sejak Indonesia merdeka, KUHPerdata tetap diberlakukan dengan berdasarkan pada Pasal 1 aturan peralihan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu yang menyatakan bahwa segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.²

¹ Wahyono Darmabrata, *Hukum Perdata Pembahasan Mengenai Asas-asas Hukum Perdata*, Cet 1, (Jakarta: PT Setio Acness, 2001), hlm. 7.

² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Cet 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hlm. 1.

KUHPerdata pada waktu itu tetap diberlakukan dengan tujuan untuk mencegah terjadinya kekosongan hukum setelah Indonesia merdeka.³ KUHPerdata membahas hukum perdata secara rinci dengan membaginya ke dalam buku, yaitu:⁴

- a. Buku I tentang pribadi;
- b. Buku II tentang benda;
- c. Buku III tentang perikatan;
- d. Buku IV tentang bukti dan kadaluwarsanya.

Perkembangannya, KUHPerdata telah mengalami banyak perubahan yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Contohnya adalah dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960, buku KUHPerdata sepanjang yang berkaitan dengan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotik,⁵ telah dihapuskan. Dan sebagian dari Buku I KUHPerdata telah dicabut sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan.⁶ Buku IV menurut aliran modern sebenarnya termasuk dalam hukum acara atau hukum formil, bukan hukum materiil, karena berkaitan dengan pembuktian dalam beracara di pengadilan. Oleh karenanya sebaiknya buku IV dikeluarkan dari sistematika KUHPerdata.⁷

Sedangkan Buku III KUHPerdata masih tetap berlaku secara utuh. Dengan kata lain belum pernah ada produk undang-undang yang baru dan berlaku bagi semua orang untuk

³ Wahyono Darmabrata, *op. cit.*, hlm. 58

⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Cet 3, (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 1.

⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Cet 16 (Jakarta: Djambatan, 2004), hlm. 5.

⁶ Wahyono Darmabrata, *op. cit.*, hlm. 60.

⁷ *Ibid.*, hlm. 61.

mengubah ketentuan-ketentuan yang ada dalam Buku III KUHPerdara. Hal ini membawa dampak yang sangat merugikan bagi masyarakat. Contohnya adalah mengenai bentuk perjanjian. Di dalam KUHPerdara diatur beberapa bentuk perjanjian, di antaranya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, penitipan barang, pinjam meminjam, pemberian kuasa, hibah dan pinjam pakai.⁸ Saat ini di dalam masyarakat telah berkembang berbagai bentuk perjanjian diluar KUHPerdara atau disebut juga perjanjian innominaat atau perjanjian tak bernama. Contohnya adalah perjanjian beli sewa, perjanjian production sharing, joint venture, leasing, perjanjian nominee atau nominee agreement.⁹

Perjanjian innominaat merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 dan 1320 KUHPerdara. Namun perjanjian innominaat tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara. KUHPerdara menyebutnya di dalam Pasal 1319 sebagai perjanjian yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu. Walaupun tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara, terutama asas-asas hukum perjanjian yang terkandung di dalamnya.

Nominee agreement merupakan salah satu contoh dari perjanjian innominat. Di Indonesia nominee agreement timbul dan berkembang karena kebutuhan masyarakat yang menghendaknya. Namun, secara yuridis formal tidak ada pengaturan khusus mengenai nominee agreement. Hal ini karena pembuatan praktek perjanjian tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia.

Contoh dari *nominee agreement* yang akan penulis bahas dalam tesis ini adalah nominee agreement dibidang pertanahan, yaitu berkaitan dengan kepemilikan tanah oleh

⁸ Salim H.S. *loc. cit.*

⁹ *Ibid.*,

warga negara asing di Indonesia, khususnya di daerah Bali. Semakin banyaknya warga negara asing yang hendak berinvestasi dan menetap di Indonesia, tentu saja memerlukan tanah untuk dapat mewujudkan maksud-maksudnya tersebut, seperti halnya dalam berinvestasi pembangunan sebuah villa atau hotel. Menanggapi keperluan warga Negara asing tersebut untuk mendapatkan tanah, kemudian pemerintah mengaturnya dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA mengatur mengenai bentuk-bentuk penguasaan tanah oleh warga negara asing, berupa hak pakai dan hak sewa. Selain hal tersebut, ditegaskan juga dalam Undang-Undang Penanaman modal Pasal 33 ayat 1 bahwa penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain.

Dalam hal ini warga neagara asing sebagai subyek hak pakai dan hak sewa diatur dalam Pasal 42 sub b dan Pasal 45 sub b UUPA. Pasal 42 yang dapat mempunyai hak pakai ialah: Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia. Sedangkan, Pasal 45 yang dapat menjadi pemegang hak sewa ialah; Warga Negara Indonesia, Orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Jangkauan untuk memberikan jawaban terhadap berbagai persoalan yang terjadi di tengah masyarakat masih rendah, misalnya terkait larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing UUPA tidak menyediakan pasal-pasal yang segera langsung bisa dipakai untuk

menyelesaikan persoalan-persoalan hukum. Scholten dalam hal ini mengatakan bahwa sesuatu yang khayal apabila orang beranggapan, bahwa Undang-Undang itu telah mengatur segalanya secara tuntas, peraturan-peraturan hukum sifatnya tidak lengkap dan tidak mungkin lengkap.

Mengenai hak milik atas tanah terhadap warga negara asing, hal ini tidak diatur dalam UUPA. Dalam Pasal 21 UUPA dinyatakan bahwa:¹⁰

- (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- (4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Pengaturan penguasaan tanah oleh warga negara asing sebagai subyek pemegang hak pakai selain diatur dalam UUPA, dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, menyatakan bahwa:

“setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi 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.”

¹⁰ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Cetakan I (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992), hlm. 9.

Sekiranya jelas bahwa warga negara asing sama sekali tidak boleh menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, hal ini dimaksudkan untuk mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia dari penguasaan warga Negara asing. Segala bentuk peralihan hak milik terhadap orang asing pun telah dicegah dengan ketentuan-ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu setiap perbuatan pengalihan hak yang bertentangan dengan isi dari ketentuan tersebut akan mengakibatkan hak milik atas tanahnya akan jatuh pada Negara dan akan dikuasai oleh Negara, akan tetapi dalam realisasinya transaksi jual beli yang berkenaan dengan tanah, dilakukan oleh orang yang memiliki kewarganegaraan asing secara terselubung yaitu dengan mempergunakan seorang warga Negara Indonesia masih sering terjadi.

Walaupun pemerintah telah memberikan penguasaan tanah kepada warga negara asing berupa hak pakai dan hak sewa, namun dengan berbagai pertimbangan orang asing berupa hak pakai dan hak sewa, namun dengan berbagai pertimbangan orang asing yang ingin berinvestasi di Indonesia khususnya di Bali tetap menghendaki dengan status hak milik. Karena, hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pada kenyataannya nilai jual hak milik lebih tinggi dibandingkan dengan hak-hak yang lain, sedangkan prosedur hak pakai dianggap terlalu rumit serta kepemilikan dengan hak pakai memiliki batas waktu, apabila batas waktunya habis maka hak pakai haruslah diperpanjang. Begitu pula dengan hak sewa yang memiliki batas waktu.

Terhadap permasalahan yang dihadapi warga negara asing tersebut, maka dibuat suatu perjanjian, yang bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada warga Negara asing dalam bentuk :¹¹

- (a) Akta pengakuan utang.
- (b) Pernyataan bahwa pihak warga negara Indonesia memperoleh fasilitas pinjam uang dari warga negara asing untuk digunakan membangun usaha.
- (c) Pernyataan pihak warga Negara Indonesia bahwa tanah hak milik adalah milik pihak warga Negara asing.
- (d) Kuasa menjual. Pihak warga Negara Indonesia memberi kuasa dengan hak substitusi kepada warga negara asing untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah hak milik yang terdaftar atas nama pihak warga negara Indonesia untuk meroya dan menyelesaikan semua kewajiban utang piutang pihak warga negara Indonesia.
- (e) Kuasa roya. Pihak warga negara Indonesia member kuasa dengan hak substitusi kepada pihak warga negara asing secara khusus mewakili dan bertindak atas nama pihak warga negara Indonesia untuk meroya dan menyelesaikan semua kewajiban utang piutang pihak warga negara Indonesia.
- (f) Sewa menyewa tanah. Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada warga negara asing sebagai penyewa selama jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun, dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
- (g) Perpanjangan sewa menyewa. Pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah (huruf f), dibuat sekaligus perpanjangan sewa menyewa selama 25 atau dengan ketentuan yang sama dengan huruf f.
- (h) Perpanjangan sewa menyewa. Sekali lagi pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah (huruf f dan g), dibuat perpanjangan sewa menyewa lagi untuk waktu 25 tahun dengan ketentuan yang sama dengan huruf f dan g.
- (i) Kuasa. Pihak warga negara Indonesia memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak warga negara asing (penerima kuasa) untuk mewakili dan bertindak untuk atas nama pihak warga negara Indonesia mengurus segala urusan, memperhatikan kepentingannya, dan mewakili hak-hak pemberi kuasa untuk keperluan menyewakan dan mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), menandatangani surat pemberitahuan pajak dan surat lain yang diperlukan, menghadap pejabat yang berwenang serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

Upaya lain untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak atas tanah yang dilarang oleh UUPA adalah dengan jalan melakukan jual beli atas nama

¹¹ Maria SW. Sumardjono, 2007 , *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (selanjutnya disebut Maria SW. Sumardjono I), Kompas, Jakarta, hlm. 16.

seorang warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan. Disamping itu dilakukannya pembuatan perjanjian antara warga Negara Indonesia dan warga negara asing. Seperti halnya dalam kasus yang ada di Denpasar, Bali. Dimana ada seorang warga Negara asing yang bernama Susan Eileen Mather (penggugat I) Bahwa sekitar tahun 1997 – 1998 ketika Penggugat sedang menginap di sebuah hotel di kawasan Kuta, Penggugat melihat di depan hotel tempatnya menginap terdapat rumah yang akan dijual. Melihat hal tersebut, Penggugat menyampaikan keinginannya untuk membeli rumah tersebut kepada Tergugat I yang merupakan seorang teman yang dikenalnya dari sebuah restoran yang sering dikunjunginya Tergugat I yang bernama Nyoman Sutapa. Bahwa Penggugat kemudian disarankan oleh Tergugat I untuk lebih baik membeli tanah kosong dan membangun sebuah villa ketimbang membeli rumah tersebut. Pada saat itu Tergugat I menyatakan kesediaannya untuk membantu Penggugat untuk mengawasi jalannya pembangunan termasuk mengawasi operasional villa tersebut apabila nantinya telah selesai. Mengingat Penggugat tidaklah berdomisili di Indonesia akhirnya Penggugat pun menyetujui saran dari Tergugat I. Kemudian pada tahun 1998 akhirnya Penggugat dengan uang miliknya sendiri membeli sebidang tanah yang terletak di daerah Kerobokan dengan SHM No. 3590/ Kerobokan seluas 1500m². Karena Penggugat adalah warga Negara asing dan tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia, Tergugat I menyarankan pada Penggugat untuk menggunakan namanya saja di dalam Sertifikat dan berkali-kali meyakinkan Penggugat bahwa aset tanah yang dibelinya tersebut akan aman bersama Tergugat I.

Bahwa untuk meyakinkan Penggugat, Tergugat I kemudian di hadapan Notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, menandatangani Pernyataan No. 5 tanggal 3 November 1998 yang menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah dengan SHM No.

3590/Kerobokan berasal dari Penggugat dan mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan Penggugat. Bahwa kemudian pada tanggal 21 Oktober 2005, Penggugat dan Tergugat menandatangani Perjanjian yang berisi penegasan tentang uang untuk membeli dan membangun Objek Sengketa yang berasal dari Penggugat.

Semenjak Penggugat membeli tanah dan diatas namakan ke nama Tergugat I, Penggugat tidak pernah memegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah dikarenakan Tergugat I meminta agar SHM tersebut tetap ada di Bali dengan alasan untuk memudahkan apabila dikemudian hari diperlukan untuk kepentingan administrasi. Pada tanggal 14 Mei 2012, atas sepengetahuan Penggugat, Tergugat I mendaftarkan Objek Sengketa di salah satu agen property untuk membantu menjual Objek Sengketa dengan harga Rp. 16.000.000.000,00 (Enam Belas Miliar Rupiah). Dengan hal tersebut kesepakatan untk menjual villa dengan harga tertinggi dengan sepengetahuan penggugat apabila villa tersebut hendak dijual. Perjanjian tersebut lebih dikenal dengan perjanjian pinjam nama atau nominee agreement.

Beberapa kali penggugat menanyakan sertifikat tersebut, Tergugat I menjawab bahwa sertifikat asli masih ada ditangan Tergugat I. setelah ditelusuri ternyata tanpa sepengetahuan Penggugat, secara diam-diam sertifikat tersebut telah dijual kepada Tergugat II yang bernama Farhat Said. Sertifikat tersebut dijual dengan harga yang jauh dibawah harga pasar, hal ini sangat merugikan pihak penggugat, yang kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Bali.

Kasus tersebut menggunakan nominee agreement , dimana warga negara asing dapat membeli dan menguasai bidang tanah di Bali dengan hak milik, yaitu dengan cara membeli tanah dengan menggunakan nama salah seorang penduduk Bali. Tanah yang dibeli oleh warga negara asing tersebut didaftarkan atas nama salah seorang penduduk bali dan antara

warga negara asing dengan orang yang dipakai namanya tersebut terikat dalam suatu perjanjian yaitu nominee agreement. perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan dihadapan notaris. Terkadang notaris sendiri yang dengan sengaja memberikan jalan agar keinginan tersebut bisa terlaksana sesuai dengan keinginan orang asing. Kesepakatan tersebut, diwujudkan dalam surat perjanjian kemudian pernyataan dan kuasa menjual dibuat oleh kedua belah pihak dihadapan notaris, dengan maksud untuk memberikan kepastian hukum bagi warga negara asing dan warga negara Indonesia, yaitu memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dimana perjanjian yang dibuat oleh Susan Eillen dengan Nyoman sutapa tersebut merupakan penyelundupan hukum dan di dalam perjanjian tersebut terdapat causa yang tidak halal.

Hal penting yang harus diperhatikan dalam pembuatan suatu nominee agreement adalah bahwa suatu nominee agreement harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur secara garis besarnya dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut harus diberlakukan dan tidak boleh disimpangi. Jika salah satu syarat tersebut ada yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan atau bahkan batal demi hukum.

Pentingnya notaris juga dapat dilihat dari kepastiannya dalam memberikan legal advice, dan melakukan verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah sebuah perjanjian telah dibuat sesuai dengan kaidah pembuatan perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak, atau perjanjian tersebut dibuat dengan tidak memenuhi syarat. Sebaliknya apabila tugas dan wewenang yang diberikan oleh Negara kepada notaris tidak dilaksanakan dengan tepat dan sebaik-baiknya, maka kekeliruan dan penyalahgunaan yang dilakukan oleh notaris dapat menimbulkan terganggunya kepastian hukum dan rasa keadilan di dalam masyarakat.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Sebagai pejabat umum yang memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat secara professional, notaris wajib untuk patuh dan tunduk kepada aturan-aturan yang membatasi, mengatur dan juga menuntun perilaku notaris dalam melaksanakan jabatannya. Hal ini sesuai dengan sumpah atau janji jabatan notaris yang termuat dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN “saya bersumpah atau berjanji bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta Peraturan perundang-undangan lainnya”.

Notaris selaku pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1), selain itu notaris juga berwenang pula untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN dalam hal tersebut disebut legalisasi.

Fungsi keberadaan notaris di dalam memberikan jasanya sekaligus agar tidak berbenturan maupun melanggar hukum, karena fungsi notaris adalah secara professional terikat, sejauh kemampuannya untuk mencegah penyalahgunaan keadaan dari ketentuan hukum dan kesempatan yang diberikan oleh hukum. Perlu menjadi perhatian bahwa notaris

bukan merupakan jurus tulis kliennya, oleh karena itu notaris perlu mengkaji apakah yang diminta oleh para kliennya tersebut tidak bertentangan atau melanggar dengan peraturan perUndang-Undangan, atau bahkan telah terjadi praktek penyelundupan hukum.¹²

Penyelundupan hukum dengan akta notariil dianggap sebagai jalan keluar untuk melewati batasan-batasan dalam beberapa tindakan tertentu yang telah ditetapkan oleh peraturan Perundang-undangan. Penyelundupan hukum muncul sebagai suatu konsep baru yang sesungguhnya telah dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu tindakan yang melahirkan konsep baru sebagai upaya penyelundupan hukum adalah keinginan orang asing untuk memiliki/menguasai hak milik atas tanah di Indonesia dengan instrument perjanjian nominee secara notariil. Dengan kata lain suatu perjanjian nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai atau memiliki tanah hak milik secara *de facto* namun secara *de jure* tanah hak milik tersebut diatasnamakan WNI. Dengan kata lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing (bertindak selaku nominee).

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mempelajari dan meneliti lebih dalam mengenai **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE AGREEMENT (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN PERKARA NOMOR: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)”**.

¹² A.A.Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris Di Indonesia*,(Surabaya: Putra Media Nusantara,2010),hlm. 3-4.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam latar belakang tersebut, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana akta jual beli yang dibuat oleh Notaris mengenai perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement*?
2. Mengapa hakim membatalkan perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement* (studi kasus terhadap putusan perkara nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)?

3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak di capai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui akta jual beli yang dibuat oleh Notaris mengenai perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement*.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement* (studi kasus terhadap putusan perkara Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS).

4. Manfaat Penelitian

Penelitian mengenai analisis Putusan hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 82/PDT.G/2013/PN.DPS Dalam perkara perjanjian *nominee* atau *nominee agreement* dan sebagaimana disebutkan di atas diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan bidang hukum khususnya bagi pembangunan hukum pertanahan

tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement (studi kasus terhadap putusan perkara No. 82/PDT.G/PN.DPS dan Notaris, diharapkan menjadi suatu yang bermanfaat sebagai sumbangsih dalam bidang hukum Kenotariatan yang berlaku umumnya, dan khususnya Ilmu Kenotariatan sebagai lembaga pencetak Notaris, agar dapat mencetak Notaris/PPAT yang handal dan profesional.

b. Manfaat Praktis

Diharapkan hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran dan solusi terutama dalam Memberikan masukan kepada Hakim dalam mengambil kebijakan dalam sebuah putusan, begitu juga memberikan sumbangan bagi Warga Negara Asing maupun Warga Negara Indonesia dalam upaya penyelesaian sengketa yang timbul berkaitan dengan pemilikan hak atas tanah oleh Warga Negara Asing dan Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik agar akta tersebut dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan mempunyai nilai pembuktian yang sempurna, sehingga tercapai tujuan terhadap dibuatnya akta otentik oleh Notaris yaitu untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak serta memberikan saran dan masukan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia.

5. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan penulis mengenai **“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE AGREEMENT (STUDI KASUS TERHADAP PUTUSAN PERKARA NOMOR: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)”**. Sampai saat ini belum ada, namun demikian penulis menemukan beberapa hasil penelitian yang telah dipublikasikan, meskipun demikian di

dalamnya tidak terdapat kesamaan. Dalam hal ini, penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian hukum yang paling mendekati dengan penelitian yang dilakukan penulis, adapun hasil penelitian tersebut:

1. Tesis yang dibuat oleh Yohanes I Wayan Suryadi¹³, mahasiswa program studi magister kenotarian Universitas Gadjah Mada dengan judul “ tinjauan kekuatan akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris sebagai dasar pengalihan hak atas tanah, dengan permasalahannya: dapatkah akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris sebagai dasar pengalihan hak milik atas tanah, dalam kesimpulannya disebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang berhak menguasai tanah dengan hak milik karena UUPA menganut prinsip nasionalitas sebagaimana diataur dalam Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA. Akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan notaris memenuhi unsur pengakuan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga pemindahan hak milik kepada subyek hukum orang warga Negara asing akan mengakibatkan kebatalan karena segala perbuatan hukum yang dilakukannya merupakan pelanggaran hukum. Dalam penulisannya menitik beratkan tentang kekuatan akta pengakuan utang yang dibuat dihadapan Notaris sebagai dasar pengalihan hak milik atas tanah oleh warga Negara asing, sedangkan yang dibuat oleh penulis ini lebih menitik beratkan pada pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement.

¹³ Yohanes I Wayan Suryadi, , “*Tinjauan kekuatan Akta Pengakuan Utang Yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebagai Dasar Pengalihan Hak Atas Tanah*”, tesis, Yogyakarta: Program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, 2006.

2. Tesis yang dibuat oleh I Ketut Arjana¹⁴ mahasiswa program pasca sarjana universitas Tujuh Belas Agustus Surabaya dengan judul Hak-Hak Atas Tanah yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing di Kota Denpasar Provinsi Bali, dengan permasalahannya: hak-hak atas tanah apa saja dan bagaimana mekanisme perolehan hak atas tanah bagi warga Negara asing di Kota Denpasar”, dalam kesimpulannya disebutkan bahwa: (1) warga Negara asing dapat mempunyai tanah di Indonesia dengan hak pakai dan hak sewa dan ternyata di Kota Denpasar warga negara asing memiliki tanah dengan hak pakai dan (2) di kota Denpasar seorang Warga Negara asing mempunyai tanah dengan hak pakai dengan mekanisme yang telah ditentukan oleh Undang-Undang yaitu dengan cara membeli dan mekanismenya adalah melalui pelepasan hak yang dibuat dihadapan notaris dilanjutkan dengan permohonan hak kepada Negara. I Ketut Arjana dalam penulisannya menitik beratkan tentang hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh orang asing di Kota Denpasar, sedangkan dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis ini menitik beratkan pada pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement.

1. Berdasarkan kedua tesis diatas terlihat adanya persamaan tema yang diteliti, yaitu berkenaan dengan kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Warga Negara Asing Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam tesis ini adalah pembatalan perjanjian jual beli tanah secara nominee agreement.

6. Kerangka Teori

Ada banyak definisi atau pengertian dari perjanjian. Namun, semua definisi tersebut mempunyai unsur-unsur yang sama. Definisi-definisi tersebut dapat dilihat dari berbagai

¹⁴ Arjana I Ketut, “*Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Oleh Warga Negara Asing di Kota Denpasar Provinsi Bali*”, Tesis, Surabaya: Universitas Tujuh Belas Agustus, 2004.

sumber, misalnya peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan kamus, baik kamus Indonesia maupun bahasa asing lainnya. Menurut Herlien Budiono bahwasannya pengertian perjanjian itu sendiri adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.¹⁵ Namun perjanjian dalam KUHPerdara terdapat aturan umum yang berlaku untuk semua perjanjian, yang disebutkan dalam pasal 1313 KUHPerdara yaitu: “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.

Selain mengenai pengertian perjanjian, adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, yakni syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerdara, syarat sahnya perjanjian. yaitu:¹⁶

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang aman secara timbal balik.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut

¹⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm.3.

¹⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17.

hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
 - b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
 - c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
3. Mengenai suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

4. Suatu sebab yang halal.

Sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Mengenai isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang dalam kaitannya penguasaan tanah oleh orang asing semestinya ditafsirkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan UUPA. Secara substantif ketentuan-ketentuan UUPA yang tidak dapat disimpangi adalah Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2).¹⁷ Mengenai syarat ketiga dan keempat ini disebut sebagai syarat obyektif, karena menyangkut perjanjiannya sendiri atau obyek daripada perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek atau para pihak tersebut. Bila syarat ketiga dan keempat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, berarti sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Akibat dari kebatalan apakah batal demi hukum atau setelah adanya

¹⁷ *Op. cit.*, hlm. 17.

tuntutan akan kebatalannya mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu tidak mempunyai akibat hukum.¹⁸

Suatu perjanjian dengan causa yang tidak halal dapat digunakan sebagai alasan batalnya perjanjian. Dalam Pasal 1335 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Ketentuan ini berhubungan pula dengan Pasal 1337 KUHPerdara yang mengatur bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Adapun larangan bagi notaris dalam membuat suatu perjanjian, yaitu:¹⁹

- a. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu pihak.
- b. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta sebelumnya.
- c. Notaris dilarang membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak dimana akta pemberian kuasa tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah (pemberi kuasa dan penerima kuasa)
- d. Notaris dilarang memberitahukan isi segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
- e. Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para

¹⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 381.

¹⁹ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011), hlm. 17.

- pihak/para penghadap, para saksi dan notaris sedangkan halaman terakhir ditandatangani para pihak, para saksi dan notaris.
- f. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.
 - g. Notaris dilarang membuat akta simulasi (bohongan) lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan UU.

Kaitannya dengan jabatan notaris, notaris bukan hanya mengesahkan atau menstempel akta perjanjian tetapi ikut ambil bagian dari memenuhi dan merelativir kehendak pihak-pihak yang memerlukan dan mengatur agar tidak melanggar atau bertentangan dengan Undang-Undang. Perlu diingat dan dipahami bahwa mengatur disini maksudnya adalah notaris tidak boleh membantu pihak yang kelihatannya tidak melanggar dengan membuat akta yang tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya. Perilaku seperti ini dapat dikatakan sebagai dader intelektual.²⁰

Proses pembuatan akta sebagaimana tersebut diatas merupakan penyelundupan hukum dan melanggar hukum serta melanggar sumpah jabatan maupun sumpah pejabat. Permintaan pembuatan akta pembuatan akta seperti tersebut, notaris harus menolak secara tegas karena selain merupakan pelanggaran jabatan, akta nominee tersebut tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.

²⁰ A.A. Andi Prajitno, *Op. cit.*, hlm. 38.

7. Metode Penelitian

Penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisa sampai menyusun laporannya.²¹ Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten karena melalui, proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah. Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut:

1. Obyek dari penelitian ini adalah pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement* (studi kasus terhadap putusan perkara No: 82/PDT.G/PN.DPS. Membahas Tentang akta jual beli yang dibuat oleh Notaris mengenai perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement* dan pernyataan hakim mengenai pembatalan perjanjian jual beli tanah dengan *nominee agreement* (studi kasus terhadap perkara No: 82/PDT.G/2013/PN.DPS). Selain itu, juga membahas mengenai kitab Undang-Undang hukum perdata, Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agraria, Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris, Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia, Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 tanggal 8 Oktober 1996 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing, dan Peraturan Menteri Negara

²¹Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002), hlm. 1

Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.

2. Sumber dan Jenis Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini, berupa data primer dan data sekunder. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berkaitan dengan penulisan tesis ini, yaitu terdiri dari:

- 1) kitab Undang-Undang hukum perdata,
- 2) Undang-Undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agraria,
- 3) Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris,
- 4) Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal,
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia.
- 6) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 tanggal 8 Oktober 1996 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing.

- 7) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.

b. Bahan Hukum Sekunder

Data sekunder ini terdiri dari peraturan Undang-Undangan, buku, makalah, majalah di bidang hukum, artikel dari internet yang berkaitan dengan penelitian, kamus, ensiklopedia serta bahan-bahan tulisan yang dapat dipergunakan untuk mendukung hasil penelitian.

c. Bahan Hukum Tersier

Sebagai bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yang digunakan peneliti dalam penelitian ini berupa kamus dan ensiklopedia.

3. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian kepastakaan ini dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mempelajari, mengkaji dan menelaah bahan-bahan hukum yang baik yang berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

4. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²²

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984), hlm. 43.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif,²³ yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema Penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.

Pilihan penelitian hukum secara normatif digunakan dalam penulisan ini dikarenakan permasalahan yang diangkat adalah mengenai akta jual beli yang dibuat oleh Notaris mengenai perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement dan pembatalan hakim mengenai perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement.

5. Analisis Penelitian

Seluruh data hasil penelitian dianalisis secara kualitatif artinya data sekunder dan dianalisis secara mendalam dan komprehensif. Penggunaan metode analisis secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan bahwa data yang dianalisis beragam memiliki sifat dasar yang berbeda satu dengan yang lain, menyeluruh dan merupakan satu kesatuan yang bulat. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan logika deduktif, artinya metode menarik kesimpulan yang bersifat khusus dari pernyataan-pernyataan yang sifatnya umum sehingga dari hasil penelitian yang telah diperoleh diharapkan dapat memberikan gambaran atau uraian yang bersifat deskriptif kualitatif.

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995), hlm. 13.

8. Sistem Penulisan Data

Penulisan hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab memiliki keterkaitan antara yang satu dengan yang lain. Gambaran yang lebih jelas mengenai penulisan hukum ini akan diuraikan dalam sistematika berikut:

- Bab I Pendahuluan, yang menjelaskan mengenai latar belakang, perumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- Bab II Landasan teori tentang Perjanjian, Nominee Agreement, Notaris.
- Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan.
- BAB IV Penutup, yang di dalamnya berisikan kesimpulan yang merupakan jawaban umum dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian dan saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN SECARA UMUM, NOMINEE AGREEMENT DAN NOTARIS

A. Pengertian Perjanjian

Ada banyak definisi atau pengertian dari perjanjian. namun, semua definisi tersebut mempunyai unsur-unsur yang sama. Definisi-definisi tersebut dapat dilihat dari berbagai sumber, misalnya peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli dan kamus, baik kamus bahasa Indonesia maupun bahasa asing lainnya. Menurut peraturan perundang-undangan, yaitu Pasal 1313 KUHPerdara, definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Seorang ahli hukum, yaitu prof. Subekti berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanjian kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁴ Selain itu Menurut M. Yahya Harahap, “perjanjian atau verbintenens pengertiannya adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.”²⁵

A.Plito (yang dikutip oleh R. Setiawan) memakai istilah perikatan untuk verbintenens berpendapat: “perikatan adalah suatu hubungan hukum yang bersifat harta kekayaan antara dua orang atau lebih, atas dasar nama pihak yang satu berhak (kreditur) dan pihak yang lain berkewajiban (debitur) atas sesuatu prestasi”.²⁶ Selanjutnya Subekti berpendapat: “perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai harta kekayaan harta benda) antara dua orang,

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 1.

²⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan II, (Bandung: Alumni, 1986), hlm. 6.

²⁶ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra A Bardin, 1999), hlm. 2.

yang member hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu".²⁷

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa pengertian perjanjian itu sendiri adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.²⁸ Sedangkan Wirjono Prodjodikoro, mengartikan perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak untuk melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁹

Berdasarkan beberapa pandangan dari para sarjana tersebut diatas, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang timbul dari suatu hubungan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Dari beberapa pengertian perjanjian tersebut diatas dapat ditarik unsur-unsur perjanjian, yaitu:

- a. Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang.
- b. Ada persetujuan.
- c. Adanya tujuan yang ingin dicapai dan ada prestasi yang dilaksanakan.
- d. Adanya pihak-pihak maksudnya yaitu adanya subyek perjanjian yang dapat berupa orang dan atau badan hukum, subyek haruslah yang mampu melaksanakan perbuatan hukum yang ditetapkan dalam Undang-Undang.
- e. Adanya persetujuan yang maksudnya adalah apa yang ditawarkan oleh pihak yang satu diterima oleh pihak yang lain, sedangkan tujuan yang hendak dicapai atau yang dimaksud adalah untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak melalui perjanjian-perjanjian, Undang-

²⁷ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cetakan XXII, (Jakarta:Intermasa, 1989), hlm. 122

²⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1991), hlm. 97

²⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, (Bandung: sumur, 1985), hlm. 11.

Undang, dan kesusilaan. Kemudian prestasi yang dilaksanakan merupakan kewajiban yang harus dipenuhi pihak-pihak sesuai dengan syarat-syarat untuk sahnya perjanjian.

B. Syarat Sahnya Perjanjian

Mengenai syarat sahnya perjanjian, hal ini diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang menentukan:³⁰

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang aman secara timbal balik.

Seseorang dikatakan telah memberikan persetujuannya atau sepakatnya (*toestemming*) kalau dia memang menghendaki apa yang disepakati. Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain.³¹

Ada tiga macam sebab yang membuat kesepakatan tidak bebas seperti disebutkan dalam Pasal 1321 KUHPerdara yaitu karena adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*). Jika mengandung ketiga hal tersebut maka sepakat merupakan sepakat yang tidak sah. Selain sepakat yang tidak sah yang ditimbulkan ketiga hal tersebut di atas masih ditambah lagi menurut yurisprudensi yang menyebabkan adanya ketidakbebasan dalam kata sepakat yaitu penyalahgunaan keadaan.

³⁰ Subekti, *op. cit.*, hlm. 17.

³¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 164-165.

Meskipun tidak ada suatu ketentuan yang secara pasti menetapkan bahwa suatu penawaran mengikat untuk suatu jangka waktu tertentu, tetapi orang menganggap bahwa suatu penawaran mengikat untuk jangka waktu tertentu. Mengenai lamanya mengikat, tergantung pada keadaan. Para pihak dapat mengadakan kesepakatan untuk menyatakan bahwa penawaran mengikat untuk jangka waktu tertentu dan penerimaan hanya berlaku kalau diberikan dalam jangka waktu tertentu.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

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

Orang yang berada dibawah pengampuan dan orang yang belum dewasa apabila melakukan suatu perbuatan hukum maka harus diwakili oleh wali atau orang tuanya

untuk orang yang belum dewasa sedangkan pengampu atau curator untuk orang yang berada dibawah pengampuan.

c. Mengenai suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

Suatu hal tertentu merupakan prestasi yang perlu dipenuhi dalam suatu perjanjian, yang merupakan pokok perjanjian. Prestasi ini harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan.³²

Syarat prestasi itu harus tertentu atau dapat ditentukan, gunanya ialah untuk menetapkan hak dan kewajiban kedua belah pihak, jika timbul perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada obyek perjanjian.

Didalam Pasal 1333 KUHPerdara disebutkan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya, sehingga di dalam suatu perjanjian obyek dari perjanjian itu harus tertentu atau setidaknya dapat ditentukan atau disebutkan jenisnya dengan jelas. Maksudnya adalah apabila perjanjian itu obyeknya mengenai suatu barang maka minimal harus disebutkan nama barang itu sudah ada, ditangan si berutang atau belum pada saat mengadakan perjanjian, tidak diharuskan ada di dalam Undang-Undang. Juga mengenai jumlahnya tidak perlu disebutkan, asalkan kemudian dapat dihitung atau ditetapkan.

d. Suatu sebab yang halal;

³² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 93.

Sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Mengenai isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang dalam kaitannya penguasaan tanah oleh orang asing semestinya ditafsirkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan UUPA. Secara substantif ketentuan-ketentuan UUPA yang tidak dapat disimpangi adalah Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2).

Mengenai syarat ketiga dan keempat ini disebut sebagai syarat obyektif, karena menyangkut perjanjiannya sendiri atau obyek daripada perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek atau para pihak tersebut. Bila syarat ketiga dan keempat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, berarti sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Akibat dari kebatalan apakah batal demi hukum atau setelah adanya tuntutan akan kebatalannya mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu tidak mempunyai akibat hukum.³³

Adapun syarat sahnya perjanjian diluar Pasal 1320 KUHPerdara:³⁴

- 1) Harus dilakukan dengan itikad baik.
- 2) Harus tidak bertentangan dengan kebiasaan.
- 3) Harus berdasar atas asas kepatutan/kepantasan.
- 4) Harus tidak melanggar/tidak bertentangan dengan ketertiban umum.

C. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian

³³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 3.

³⁴ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011.hlm. 3.

Pada Buku III KUHPerdara ditemukan banyak Pasal yang menyebut kata “batal, batalnya, membatalkan, pembatalan, kebatalan, dan batal demi hukum”. Sehubungan dengan hal itu maka isi keseluruhan restatement ini akan menegaskan kembali:³⁵

1. Pengertian beberapa istilah, yaitu ‘batal’, ‘batal demi hukum’, ‘dapat dibatalkan’, ‘membatalkan’, ‘pembatalan’, dan kebatalan;
2. Dalam hal apa atau kondisi bagaimana suatu perjanjian yang menimbulkan perikatan bagi pihak yang membuatnya akan batal demi hukum atau dapat dibatalkan;
3. Siapa yang dapat meminta atau menuntut pembatalan suatu perjanjian, syarat agar tuntutan tersebut berhasil, dan siapa yang berwenang membatalkan perjanjian;
4. Batas waktu penuntutan pembatalan suatu perjanjian;
5. Akibat hukum dari perjanjian yang batal demi hukum atau yang dapat dibatalkan.

Kata ‘batal demi hukum’ merupakan kata khas bidang hukum yang bermakna ‘tidak berlaku, tidak sah menurut hukum’. Dalam pengertian umum, kata batal sudah berarti tidak berlaku, tidak sah. Jadi, walaupun kata “batal” sesungguhnya sudah cukup menjelaskan bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah, rupanya kata ‘batal demi hukum’ lebih memberikan kekuatan sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum, bukan hanya tidak berlaku menurut pertimbangan subjektif seseorang atau menurut kesusilaan dan kepatutan. Batal demi hukum berarti bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum (atau dalam arti sempit berdasarkan peraturan perundang-undangan) memang begitulah adanya. Dengan demikian, batal demi hukum terjadi seketika, spontan, otomatis atau dengan sendirinya, sepanjang persyaratan atau keadaan yang membuat batal demi hukum itu terpenuhi.

³⁵ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: NLRP, 2010), hlm. 4.

Kata ‘dapat dibatalkan’ sangat berbeda maknanya dengan frasa ‘batal demi hukum’ sebab ‘dapat dibatalkan’ menyiratkan makna perlunya suatu tindakan aktif untuk membatalkan sesuatu, atau batalnya sesuatu itu terjadi tidak secara otomatis, tidak dengan sendirinya, tetapi harus dimintakan agar sesuatu itu dibatalkan. Kecuali itu, kata ‘dapat dibatalkan’ juga berarti bahwa sesuatu yang menjadi pokok persoalan tidak selalu harus dibatalkan, tetapi bila dikehendaki maka sesuatu itu dapat dimintakan pembatalannya.

Konteks hukum perjanjian Indonesia menurut KUHPerdara, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. alasan itu dapat dikelompokkan ke dalam lima kategori sebagai berikut:³⁶

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b. Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian, yang berakibat:
 - 1) Perjanjian batal demi hukum, atau
 - 2) Perjanjian dapat dibatalkan;
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action pauliana;
- e. Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Apabila perjanjian batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian, dan dengan demikian tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang membuat perjanjian semacam itu, yakni melahirkan perikatan hukum, telah gagal. Jadi

³⁶ *Ibid.*, hlm 5.

tidak ada dasar untuk menuntut di muka hakim.³⁷ Adapun alasan mengenai batal demi hukum, yaitu:³⁸

1) Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;

Menurut ahli hukum memberikan pengertian perjanjian formil sebagai perjanjian yang tidak hanya didasarkan pada adanya kesepakatan para pihak, tetapi oleh undang-undang juga disyaratkan adanya formalitas tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah demi hukum.³⁹ Formalitas tertentu itu misalnya, tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Akta otentik yang dimaksud adalah akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat hukum lain yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik menurut undang-undang.

Pengaturan oleh undang-undang tentang formalitas tertentu yang harus dipenuhi untuk perjanjian formil diatas, memang merupakan pengecualian dari asas konsensualisme, suatu perjanjian sudah terbentuk dengan adanya kesepakatan dari pihak yang membuatnya. Kemudian, agar perjanjian itu sah adanya maka harus memenuhi syarat-syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Namun, asas tersebut tidak cukup untuk perjanjian fomril karena masih ada formalitas lain yang diatur dalam undang-undang yang harus diaputi. Jadi perjanjian formil memang tidak cukup bila hanya berdasarkan pada asas konsensualisme. Apabila perbuatan hukum yang wajib dilakukan dalam bentuk formal tertentu yang diwajibkan oleh undang-undang tidak dipatuhi, akan berakibat bahwa perbuatan hukum tersebut batal demi hukum.⁴⁰

³⁷ Subekti, *op.,cit.*,hlm. 19.

³⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *op.,cit.*,hlm. 6.

³⁹ Herlien Budiono, *op. cit.*,hlm. 47-48

⁴⁰ Subekti, *op.,cit.*,hlm. 19.

- 2) Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnyanya perjanjian tidak terpenuhi;

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnyanya suatu perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Keduanya sering disebut sebagai syarat obyektif untuk sahnyanya perjanjian. Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau yang tidak mungkin dapat dilakukan, menjadi batal demi hukum. Tanpa objek yang jelas, perjanjian akan sulit atau bahkan mustahil dilakukan oleh para pihak. Perjanjian yang tidak jelas objeknya bukanlah perjanjian yang sah sehingga *ipso jure* batal demi hukum.

Syarat obyektif yang kedua untuk sahnyanya perjanjian adalah suatu sebab atau kausa yang halal. Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi “*suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.*” Kausa suatu perjanjian dinyatakan bukan merupakan sebab yang halal sehingga terlarang, apabila kausa tersebut menurut Pasal 1337 KUHPerdara merupakan kausa yang “*dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan, baik atau ketertiban umum.*” Perjanjian seperti ini tidak boleh atau tidak dapat dilaksanakan sebab melanggar hukum atau kesusilaan atau ketertiban umum.

- 3) Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum

Ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum harus dibedakan dengan ketidakwenangan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Mereka yang

tidak berwenang melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang oleh undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum. Jadi, seseorang yang oleh undang-undang dikualifikasi sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu, tidak berarti bahwa ia juga tidak cakap. Dengan kata lain, orang yang menurut undang-undang adalah cakap atau mampu melakukan tindakan hukum ternyata dapat tergolong sebagai tidak berwenang melakukan tindakan hukum tertentu menurut undang-undang.

4) Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi

Perjanjian bersyarat yang pelaksanaannya semata-mata digantungkan pada kemauan orang yang membuat perjanjian itu menurut Pasal 1256 KUHPerdara adalah batal demi hukum. Pasal 1256 KUHPerdara menegaskan bahwa: *“semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan orang yang terikat. Tetapi jika perikatan tergantung pada suatu perbuatan yang pelaksanaannya berada dalam kekuasaan orang tersebut, dan perbuatan itu telah terjadi, maka perikatan itu adalah sah”*. Alasan dari ketentuan ini masuk akal mengingat bahwa mengharapkan terjadinya suatu perjanjian semata-mata hanya pada kehendak atau kemauan seseorang merupakan hal aneh kalau tak dapat disebut sia-sia, sebab perjanjian seperti itu tidak akan terjadi bila orang itu tidak menghendaknya.

Demikian pula bila perjanjian memuat syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, atau yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bahkan yang dilarang undang-undang, adalah batal demi hukum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1254 KUHPerdara yang berbunyi *“semua syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, sesuatu yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau sesuatu yang dilarang oleh undang-undang adalah batal dan mengakibatkan*

persetujuan yang digantungkan padanya tak berlaku” aturan ini mirip dengan syarat objektif untuk sahnya perjanjian, yaitu syarat kausa yang halal.

Perjanjian dengan syarat batal yang menjadi batal demi hukum karena syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum seperti itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat. Akibat selanjutnya adalah pihak yang telah menerima prestasi atau sesuatu dari pihak lain maka ia harus mengembalikannya. Pasal 1265 KUHPerdara mengatur hal ini dengan menyebutkan bahwa “ *suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan; ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi”*

sedangkan perjanjian dapat dibatalkan atau istilahnya yang disebut dengan pembatalan, yaitu perjanjian yang tidak memenuhi syarat subyektif. Dapat dibatalkan, artinya perjanjian itu ada, tetapi dapat dimintakan pembatalan (canceling) oleh salah satu pihak. Jadi berbeda dengan perjanjian batal demi hukum, dimana sejak semula perjanjian itu secara yuridis dianggap tidak pernah ada.⁴¹

D. Tinjauan Umum Nominee Agreement

1. Nominee Agreement

Sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenai nominee agreement, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai

⁴¹ Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: UII, 1989), hlm, 79.

nominee agreement ini. Atau dengan kata lain secara yuridis formal tidak ada pengaturan khusus mengenai nominee agreement. pada awalnya nominee agreement hanya dikenal dalam negara yang menganut sistem hukum common law, seperti Inggris dan Amerika Serikat. Namun dalam perkembangan selanjutnya, perjanjian ini timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Hal ini dikarenakan oleh kebutuhan masyarakat yang menghendakinya.

Menurut Bryan A. Garner dalam *Balack's Law Dictionary*, arti nominee adalah *"one designed to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another."*⁴² Terjemahannya, seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain dari pada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.

2. Nominee Agreement Bidang Pertanahan Nasional

Dasar perundang-undangan dari hukum tanah nasional adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mulai diberlakukan pada tanggal 24 September 1960. UUPA memuat konsepsi, asas-asas dan ketentuan-ketentuan pokok dari hukum tanah nasional.⁴³ Sedangkan mengenai pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Konsepsi

⁴² Bryan A. Garner, *Balack's Law Dictionary with Guide to pronunciation*, (West Publishing, 1999), hlm. 1072.

⁴³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya)*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 170

dari hukum tanah nasional adalah komunalistik religious.⁴⁴ Sifat komunalistik religious tersebut tersirat dalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA, yang menyatakan “bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah, air dari seluruh rakyat Indonesia, yang bersatu sebagai bangsa Indonesia.”⁴⁵ Dan Pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa:⁴⁶

“seluruh bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.”

Dapat disimpulkan bahwa seluruh tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia adalah milik dari rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Ini menunjukkan sifat komunalistik konsepsi hukum tanah nasional. Sedangkan pernyataan bahwa “seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa” menunjukkan sifat religious konsepsi hukum tanah nasional.

Berdasarkan konsepsi ini maka kemudian hukum tanah nasional membuat ketentuan bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dan menguasai tanah hak milik.⁴⁷ Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) UUPA, yang menyatakan bahwa dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta berada dibawah air.⁴⁸ Dan Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi bahwa “atas dasar hak menguasai dari negara sebagai maksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat

⁴⁴ *Ibid.*, hlm 214-215

⁴⁵ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Cet 16, Jakarta: Djambatan, 2004., hlm. 5.

⁴⁶ *Ibid.*,

⁴⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960*, Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1).

⁴⁸ Boedi Harsono, *loc. cit.*

diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.⁴⁹ Dapat disimpulkan bahwa secara yuridis yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada dibawah air, termasuk air laut.⁵⁰

Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada pemegang haknya untuk untuk menggunakan tanah dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan “menggunakan” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan “mengambil manfaat” mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.⁵¹

Hak menguasai tanah di Indonesia diantaranya adalah hak milik. Hak milik ini satu-satunya hak yang hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia, sebagaimana ternyata dalam ketentuan Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dan bersifat turun temurun. Namun demikian, kekuatan dan kepenuhan dari hak milik tersebut dibatasi oleh fungsi social atas tanah, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 6 UUPA. Arti dari fungsi social tersebut adalah bahwa penggunaan atas tanah oleh seseorang tidak boleh merugikan masyarakat. Pengertian yang lebih jauh la dai adalah bahwa dalam menggunakan tanah, kepentingan

⁴⁹ *Ibid.*

⁵⁰ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 6.

⁵¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan II, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 84.

pribadi/perorangan harus seimbang dengan kepentingan masyarakat hingga kesejahteraan kedua belah pihak dapat tercapai dengan seadil-adilnya.⁵²

Perkembangan selanjutnya, tidak hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki tanah dengan hak milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1b) peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, hak milik atas suatu tanah dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. badan-badan hukum tersebut adalah:⁵³

- a. Bank pemerintah;
- b. Badan keagamaan dan badan social yang ditunjuk oleh pemerintah.

Dari ketentuan Pasal 9 dan Pasal 21 ayat (1) UUPA, jelaslah bahwa warga negara asing tidak boleh menguasai tanah diseluruh Indonesia dengan hak milik. Bila terjadi seseorang warga negara asing membeli, mengadakan pertukaran, menerima hibah, ataupun mendapatkan warisan atas sebidang tanah yang dikuasai dengan hak milik, maka perbuatan hukum yang menjadi dasar perpindahan hak milik tersebut kepada warga negara asing tersebut batal karena hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Hal ini tersirat dalam ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Bahkan bila warga negara asing mendapatkan tanah yang dikuasai dengan hak milik tersebut karena pewarisan atau pencampuran harta karena perkawinan, maka hak milik atas tanah tersebut harus dilepaskan dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut. Bila hal tersebut tidak dilaksanakan, maka hak milik atas tanah tersebut menjadi hapus karena

⁵² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*, (Jakarta:Prenada Media, 2004), hlm. 18.

⁵³ *Ibid.*, hlm. 80

hukum dan tanahnya menjadi tanah negara. Ketentuan ini tersirat pada Pasal 21 ayat (3) UUPA. Dan ketentuan ini berlaku pula bagi warga negara Indonesia yang kehilangan kewarganegaraannya. Bagi warga negara asing, negara hanya memperbolehkan mereka menguasai tanah dengan hak pakai atas tanah negara yang luasnya terbatas.⁵⁴

Adapun ketentuan-ketentuan mengenai larangan bagi warga negara asing untuk menguasai tanah di seluruh wilayah Indonesia dengan hak milik ini diatur lebih lanjut dalam peraturan pelaksanaannya, yaitu:⁵⁵

- 1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- 2) Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 tanggal 8 Oktober 1996 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing;
- 3) Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.

Perkembangan yang terjadi dewasa ini di dalam masyarakat, banyak warga negara asing yang memiliki persyaratan untuk memiliki tanah atau rumah atau hunian. Dan banyak diantara mereka di dalam prakteknya memiliki tanah dengan hak milik, yang seharusnya tidak diperbolehkan. Cara yang dipakai oleh warga negara asing untuk menguasai tanah dengan hak milik adalah dengan menggunakan nominee. dengan menggunakan nama seseorang atau lebih warga negara Indonesia di dalam sertifikat

⁵⁴ Boedi Harsono, *op. cit.*, hlm. 287.

⁵⁵ *Ibid.*, hlm. 282-296.

tanah yang mereka miliki. Atau dengan kata lain, tanah yang warga negara asing tersebut kuasai dengan hak milik, baik berdasarkan jual beli ataupun tindakan hukum lainnya, didaftarkan atas nama seseorang atau lebih warga negara Indonesia. Warga negara Indonesia tersebut dapat saja merupakan salah satu penduduk asli ataupun penduduk dari kota lain.

Suatu perjanjian nominee dibuat sebagai penyelundupan hukum bagi orang asing untuk menguasai dan memiliki bidang tanah hak milik di Indonesia. Dalam hal ini orang asing sesungguhnya membeli sebidang tanah hak milik dengan menggunakan nama warga negara Indonesia, yaitu hak milik yang pada kenyataannya dibeli oleh orang asing tersebut namun dalam akta jual beli yang dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang warga negara Indonesia adalah sebagai pihak pembeli dalam akta jual beli tersebut sehingga obyek tanah hak milik ini kemudian didaftarkan menjadi atas nama warga negara Indonesia tersebut. Didaftarkan menjadi dan atas nama warga negara Indonesia pada sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dibeli atau dibayar oleh orang asing tersebut maka untuk memperoleh perlindungan hukumnya, diantara orang asing dengan warga negara Indonesia dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam akta pernyataan yang isinya bahwa uang keseluruhan untuk membeli tanah tersebut berasal dari warga negara asing.

Terhadap permasalahan yang dihadapi warga negara asing tersebut, maka dibuat suatu perjanjian, yang bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada warga Negara asing dalam bentuk :⁵⁶

(j) Akta pengakuan utang.

⁵⁶ Maria SW. Sumardjono, *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing (Selanjutnya disebut Maria SW. Sumardjono I)*, (Jakarta: Kompas, 2007) .hlm. 16.

- (k) Pernyataan bahwa pihak warga negara Indonesia memperoleh fasilitas pinjam uang dari warga negara asing untuk digunakan membangun usaha.
- (l) Pernyataan pihak warga Negara Indonesia bahwa tanah hak milik adalah milik pihak warga Negara asing.
- (m) Kuasa menjual. Pihak warga Negara Indonesia memberi kuasa dengan hak substitusi kepada warga negara asing untuk menjual, melepaskan, atau memindahkan tanah hak milik yang terdaftar atas nama pihak warga negara Indonesia untuk meroya dan menyelesaikan semua kewajiban utang piutang pihak warga negara Indonesia.
- (n) Kuasa roya. Pihak warga negara Indonesia member kuasa dengan hak substitusi kepada pihak warga negara asing secara khusus mewakili dan bertindak atas nama pihak warga negara Indonesia untuk meroya dan menyelesaikan semua kewajiban utang piutang pihak warga negara Indonesia.
- (o) Sewa menyewa tanah. Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang menyewakan tanah memberikan hak sewa kepada warga negara asing sebagai penyewa selama jangka waktu tertentu, misalnya 25 tahun, dapat diperpanjang dan tidak dapat dibatalkan sebelum berakhirnya jangka waktu sewa.
- (p) Perpanjangan sewa menyewa. Pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah (huruf f), dibuat sekaligus perpanjangan sewa menyewa selama 25 atau dengan ketentuan yang sama dengan huruf f.
- (q) Perpanjangan sewa menyewa. Sekali lagi pada saat yang bersamaan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa tanah (huruf f dan g), dibuat perpanjangan sewa menyewa lagi untuk waktu 25 tahun dengan ketentuan yang sama dengan huruf f dan g.
- (r) Kuasa. Pihak warga negara Indonesia memberi kuasa dengan hak substitusi kepada pihak warga negara asing (penerima kuasa) untuk mewakili dan bertindak untuk atas nama pihak warga negara Indonesia mengurus segala urusan, memperhatikan kepentingannya, dan mewakili hak-hak pemberi kuasa untuk keperluan menyewakan dan mengurus izin mendirikan bangunan (IMB), menandatangani surat pemberitahuan pajak dan surat lain yang diperlukan, menghadap pejabat yang berwenang serta menandatangani semua dokumen yang diperlukan.

Pembuatan perjanjian nominee diatas dapat diindikasikan sebagai upaya penyelundupan hukum, karena telah menyampingkan syarat sahnya perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

E. Tinjauan Umum Notaris

1. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Pasal 1 angka 1 UUJN yang menyebutkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN. Kedudukan notaris sebagai pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama-sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan notaris. Yang dimaksud kewenangan lainnya tersebut tercantum didalam Pasal 15 UUJN :

- a. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- b. Notaris berwenang pula:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tanah dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
 - 2) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - 3) Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

- 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat akta risalah lelang.

Dengan demikian Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan perUndang-Undangan berdasarkan permintaan klien.

Selain kewenangan notaris adapun kewajiban notaris, kewajiban notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka atas pelanggaran tersebut akan dikenakan sanksi terhadap notaris.⁵⁷

a. Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib:

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- 3) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 4) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 5) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan kecuali Undang-Undang menentukan lain;
- 6) Menjilidkan akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam

⁵⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, tafsir tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Ketiga, (Bandung: Refika Aditama, 2011), hlm. 86.

- satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 7) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - 8) Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - 9) Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
 - 10) Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - a) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - b) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - c) Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - d) menerima magang calon Notaris.

- a. Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

Notaris sebagai pejabat umum, menciptakan sebuah produk yang disebut akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.⁵⁸

Keabsahan jabatan notaris sebagai pejabat umum juga bersumber dari Pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa, “suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”. Berdasarkan ketentuan ini jelas mempertegas bahwa suatu akta otentik harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dan produk hukum notaris berupa akta otentik adalah merupakan pejabat umum.

Akta otentik tidak dapat dilepaskan dengan kekuatan pembuktiannya. Tujuan para penghadap datang ke hadapan notaris dan meminta menuangkannya dalam akta otentik baik untuk dibuat oleh notaris atau oleh penghadap adalah agar perbuatan hukum yang dilakukan mendapatkan kepastian hukum. Para pihak dapat menjadikan kesepakatan yang telah dituangkan ke dalam akta otentik sebagai alat bukti yang kuat dan sempurna. Pasal 1870 KUHPerdata mengatur bahwa otentik memberikan kepastian diantara para pihak dan ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Kekuatan pembuktian sempurna adalah kekuatan pembuktian pada alat bukti yang menyebabkan nilai pembuktian pada alat bukti yang menyebabkan nilai pembuktian pada alat bukti tersebut cukup pada dirinya sendiri. Cukup dalam arti bahwa tertentu tidak

⁵⁸ Herry Susanto, *Pernanan Notaris Daalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, Cetakan I, (Yogyakarta: FH UII PRESS, 2010)., hlm. 39.

membutuhkan alat bukti lain untuk membuktikan suatu peristiwa, hubungan hukum, maupun hak dan kewajiban. Sebagai contoh, sertipikat tanah sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna untuk membuktikan hak milik seseorang atas tanah dalam sertipikat tersebut, tanpa emmbutuhkan keterangan saksi atau bukti lainnya.⁵⁹

Suatu akta merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dapat dijadikan bukti bila ada suatu peristiwa dan ditanda tangani.⁶⁰ Dengan demikian, akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris diharapkan mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Menurut R. Soegondo mengemukakan bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Di Indonesia, seorang advokat, meski pun ia seorang yang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik, karena itu mempunyai kedudukan sebagai pejabat umum. Sebaliknya seorang pegawai catatan sipil (*Ambtenaarvande Burgerlijke Stand*) meskipun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta otentik untuk hal-hal tertentu, misal untuk membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian. Hal tersebut karena pegawai catatan sipil oleh Undang-Undang ditetapkan sebagai pejabat umum dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta tersebut.⁶¹

Akta otentik yang merupakan produk hukum notaris ini dibedakan menjadi 2 (dua) jenis akta, yaitu *Relaas Acte* dan *Partij Acte*. Kedua akta ini merupakan akta otentik, namun memiliki perbedaan yaitu :⁶²

⁵⁹ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Di Indonesia, Kajian Kontekstual Mengenai System Asas, Prinsip, Pembebanan dan Standar Pembuktian*,(Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm. 43.

⁶⁰ R. Subekti, *Hukum Perikatan*,(Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48.

⁶¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*,(Jakarta: Raja Grafindo Persaja, 1993), hlm. 12.

⁶² Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*,(Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 45.

a. *Relaas Acte* atau Berita Acara

Merupakan akta yang dibuat berdasarkan permintaan para pihak, terkait mencatat dan menuliskan segala sesuatu yang disaksikan, didengar dan dialami secara langsung oleh notaris, terkait segala sesuatu yang disampaikan dan dilakukan para pihak.

b. *Partij Acte* atau Akta Pihak

Merupakan akta yang dibuat dihadapan notaris berdasarkan keinginan para pihak yang dinyatakan dan disampaikan serta diterangkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan.

Setiap akta Notaris harus mengandung unsur kejelasan, kebenaran, kelengkapan dan keabsahan. Akta notaris termasuk akta perjanjian notariil agar diusahakan didalam pembuatan mengandung unsur-unsur tersebut, maksudnya bahwa mengandung unsur kejelasan adalah:⁶³

- 1) Mulai dari judul akta harus mengandung/mencerminkan secara garis besar substansi dari isi akta;
- 2) Redaksi setiap Pasal tidak boleh berwayuh arti atau mempunyai arti lebih dari satu arti/bisa ditafsirkan lain;
- 3) Jangan berpindah ke Pasal yang lain sebelum tuntas terkait dengan redaksi Pasal tersebut.
- 4) Memuat secara detail segala sesuatu yang memang harus diatur dalam akta/perjanjian tersebut.

Mengandung unsur kebenaran yang artinya usahakan sepanjang dimungkinkan mengupayakan kebenaran material. Hal demikian bisa diupayakan dengan pemberian nasehat hukum kepada para penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan dikemukakan akibat hukum dan sanksi dalam hal tidak mengemukakan atau menyampaikan segala sesuatu selain daripada yang sebenarnya.

⁶³ Mulyoto, *op. cit.*, hlm. 25.

Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdara yang telah disebutkan diatas, akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu. Akta otentik yang merupakan produk hukum seorang notaris sebagai pejabat umum memiliki kekuatan pembuktian yang penuh. Hal ini berdasarkan pada :⁶⁴

(1) Kekuatan pembuktian lahir atau diri (*Uitwendige Bewijskracht*)

Kemampuan lahiriah akta otentik merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahan sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar, sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan hukum yang sudah ditentukan mengenai akta otentik, sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah. Dalam hal ini beban pembuktian ada pada pihak yang menyangkal atau membantah kebenaran akta otentik tersebut. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik, yaitu tanda tangan notaris yang bersangkutan baik pada minuta dan salinan dan adanya awal akta yang dimulai dari judul sampai akhir akta. Jika ada yang menilai bahwa suatu akta notaris tidak memenuhi syarat sebagai akta, maka yang bersangkutan wajib membuktikan bahwa akta tersebut secara lahiriah bukan akta otentik.

Akta otentik dengan sendirinya mempunyai kekuatan untuk membuktikan dirinya sendiri sebagai akta otentik berdasarkan ketentuan perUndang-Undangan yang memenuhi syarat sebagai akta autentik dan sah menurut hukum. Berdasarkan hal tersebut maka beban pembuktian terdapat pada pihak yang membantah atau menyangkal keotentikan atau kebenaran akta tersebut.

(2) Kekuatan Pembuktian Formil (*Formele bewijskracht*)

⁶⁴ *Ibid.*, hlm. 72.

Akta Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak, maka harus dibuktikan formalitas dari akta, yaitu harus dapat membuktikan ketidakbenaran hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul. Selain itu juga harus dapat membuktikan ketidakbenaran pernyataan atau keterangan para pihak yang disampaikan dihadapan Notaris, dan ketidakbenaran tanda tangan para pihak, saksi, Notaris.

(3) Kekuatan pembuktian materil

Jika akan membuktikan aspek materil dari akta, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan bahwa Notaris tidak menerangkan atau menyatakan yang sebenarnya dalam akta, atau para pihak yang telah benar berkata (dihadapan Notaris) menjadi tidak benar berkata dan harus dilakukan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

Akta otentik mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta Notaris sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Sedangkan akta dibawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian, sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika para pihak mengakuinya, maka akta di bawah tangan tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik.

Adapun larangan yang dibuat oleh notaris. Larangan notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh notaris, jika larangan ini dilanggar oleh notaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana tersebut dalam Pasal 85 UUJN. Yang dimaksud larangan notaris terdapat dalam Pasal 17 UUJN yaitu:

1. Notaris dilarang:

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;

- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
 - e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
 - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
 - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan notaris;
 - h. Menjadi notaris pengganti; atau
 - i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.
2. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa:
- a. Peringatan tertulis;
 - b. Pemberhentian sementara;
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

BAB III

PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN NOMINEE AGREEMENT (Studi Kasus Terhadap Putusan No:82/PDT.G/2013/PN.DPS)

A. Pembuatan Akta Jual Beli yang Dibuat Oleh Notaris Mengenai Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement

Mengenai kepemilikan tanah di Indonesia, walaupun telah diatur dalam UUPA Pasal 21 mengenai subyek hak milik, namun dalam prakteknya sering terjadi penyalahgunaan terhadap ketentuan dari Pasal 21 UUPA tersebut. Seperti yang telah dibahas sebelumnya bahwa terdapat banyak sekali jenis pelanggaran yang dapat dilakukan baik oleh warga negara Indonesia maupun oleh warga negara asing dalam hal penguasaan tanah. Isi dari perjanjian tersebut sejatinya merupakan suatu penyelundupan hukum. Namun tidak dapat dipungkiri bahwa hal seperti itu memang benar terjadi dan semakin berkembang dalam masyarakat.

Berdasarkan Pasal 21 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa “apabila orang asing memperoleh tanah hak milik karena warisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraanya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraanya. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.”⁶⁵

⁶⁵ Mudjiono, *Hukum Agraria*, Cetakan I, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta), 1992.

Pengaturan penguasaan tanah oleh warga negara asing selain itu juga diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, menyatakan “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pasal 21 ayat (2), adalah batal demi 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.”

Bahwa sudah jelas bahwa warga negara asing sama sekali tidak boleh menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, hal ini dimaksudkan untuk mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia dari penguasaan warga negara asing. Segala bentuk peralihan hak milik terhadap orang asing pun telah dicegah dengan ketentuan-ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA, setiap perbuatan pengalihan hak yang bertentangan dengan isi dari ketentuan tersebut akan mengakibatkan hak milik atas tanahnya akan jatuh pada negara dan dikuasai oleh negara, akan tetapi dalam realisasinya transaksi jual beli yang berkenaan dengan tanah, dilakukan oleh orang yang memiliki kewarganegaraan asing secara terselubung.

Praktek penguasaan tanah yang paling banyak terjadi dalam masyarakat adalah dengan cara menggunakan perjanjian nominee. Cara ini yang paling banyak dilakukan karena selain prosesnya mudah, hal tersebut juga aman dilakukan karena melibatkan pejabat umum dalam proses pembuatan aktanya dan terkesan tidak menyimpang dari peraturan yang berlaku. Sama halnya dengan kasus yang penulis bahas tersebut, bahwasannya setelah

membuat perjanjian nominee yang telah dibuat oleh para pihak secara dibawah tangan, kemudian warga negara Indonesia tersebut menandatangani pernyataan sepihak yang isinya menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah adalah berasal dari pihak warga negara asing dan mengakui sepenuhnya bahwa kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan warga negara asing yang dibuat dihadapan notaris.

Kasus tersebut telah terjadi di Denpasar, Bali, dimana penggugat yang merupakan warga negara Inggris bernama Susan Eileen Matheru dan tergugat I bernama I Nyoman Sutapa membuat perjanjian Pinjam Nama atau biasanya yang disebut dengan perjanjian nominee secara dibawah tangan dihadapan pejabat notaris kemudian membuat pernyataan dan kuasa untuk menjual. Hal tersebut agar pihak warga negara asing menjadi yakin dan merasa aman, dengan dibuatnya surat-surat dihadapan notaris, maka ada kepastian yang jelas. Jika diperhatikan konstruksi hukum terhadap pembuatan akta-akta tersebut sekiranya dapat ditarik kesimpulan bahwa pembuatan akta-akta yang dimaksud secara tidak langsung adalah untuk memberikan perlindungan hukum yang dipandang cukup dan yang baik bagi kepentingan warga negara asing dalam penguasaan hak atas tanah. Hal tersebut bertujuan untuk semata-mata untuk memperkuat posisi warga negara asing terhadap warga negara Indonesia mengenai hak milik atas tanah tersebut.

Landasan filosofis dibentuknya UUJN adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuat oleh notaris. Suatu akta notaris menurut Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang jabatan Notaris, menyatakan “akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.” Sedangkan Pasal 1868 KUHPdata menyebutkan bahwa : “ akta

otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat-pejabat umum, yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya.”

Pasal 1868 KUHPerdara merupakan sumber untuk akta otentik Notaris, juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut.⁶⁶

1. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Dimana setiap akta notaris atau akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaris diberlakukan asas praduga sah, yang artinya bahwa akta notaris harus dianggap sah sampai dengan ada pihak yang menyatakan bahwa akta tersebut tidak sah.⁶⁷ Untuk menyatakan atau menilai bahwa suatu akta notaris adalah tidak sah yaitu dengan adanya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Selama belum ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka semua akta-akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaris tersebut dianggap sah dan mengikat para pihak yang terkait didalamnya atau para pihak yang berkepentingan dalam akta tersebut. Hal inilah yang menjadi pegangan bagi para pihak terutama warga negara asing terhadap kepastian perjanjian yang dibuatnya. Adapun larangan bagi notaris dalam membuat perjanjian, yaitu:

⁶⁶ *Ibid.*, hlm. 27.

⁶⁷ Philips M. Hadjon, *Asas vermaoden van rechtmatigheid, setiap tindakan pemerintah selalu dianggap rechtmatig sampai ada pembatalannya*, cetakan pertama, (Surabaya: yuridika, 1993), hlm. 5.

Adapun larangan bagi notaris dalam membuat suatu perjanjian, yaitu: ⁶⁸

- a. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang memihak kepada salah satu pihak
- b. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan akta sebelumnya.
- c. Notaris dilarang membuat akta pencabutan perjanjian pemberian kuasa secara sepihak dimana akta pemberian kuasa tersebut telah ditanda tangani oleh kedua belah (pemberi kuasa dan penerima kuasa).
- d. Notaris dilarang memberitahukan isi segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya) dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta.
- e. Notaris dilarang untuk tidak membacakan isi akta kepada para pihak, kecuali para pihak sudah membacanya sendiri, mengerti dan menyetujui, hal demikian sebagaimana dinyatakan dalam penutup akta dan tiap halaman diparaf oleh para pihak/para penghadap, para saksi dan notaris sedangkan halaman terakhir ditandatangani para pihak, para saksi dan notaris.
- f. Notaris dilarang membuat akta perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan/atau kesusilaan.
- g. Notaris dilarang membuat akta simulasi (bohongan) lebih-lebih dalam hal untuk tujuan yang bertentangan dengan UU.

Setiap akta notaris juga harus mengandung unsure kejelasan, kebenaran, kelengkapan dan keabsahan. mengandung unsure kejelasan yang artinya:

- 1) Mulai dari judul akta harus mengandung/mencerminkan secara garis besar substansi dari isi akta;

⁶⁸ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, (Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011), hlm. 17.

- 2) Redaksi setiap Pasal tidak boleh berwayuh arti atau mempunyai arti lebih dari satu arti/bisa ditafsirkan lain;
- 3) Jangan berpindah ke Pasal yang lain sebelum tuntas terkait dengan redaksi Pasal tersebut.
- 4) Memuat secara detail segala sesuatu yang memang harus diatur dalam akta/perjanjian tersebut.

Mengandung unsur kebenaran yang artinya usahakan sepanjang dimungkinkan mengupayakan kebenaran material. Hal demikian bisa diupayakan dengan pemberian nasehat hukum kepada para penghadap terkait dengan akta yang akan dibuat dan dikemukakan akibat hukum dan sanksi dalam hal tidak mengemukakan atau menyampaikan segala sesuatu selain daripada yang sebenarnya.

Akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT mengenai perjanjian jual beli atas nama secara pinjam nama atau nominee agreement dengan dibawah tangan yang kemudian menguatkannya dengan pernyataan dan kuasa menjual oleh dan dihadapan notaris, para pihak secara tidak langsung ingin melegalkan perbuatan hukum tersebut. Dengan, demikian perjanjian yang dibuat dari awal antara warga negara asing dan warga negara Indonesia sebagai nominee ini sebenarnya telah batal dan gagal memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320KUHPerduta:⁶⁹

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang

⁶⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 200) ,hlm. 17.

satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang aman secara timbal balik.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

a. Mengenai suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

b. Suatu sebab yang halal;

Sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Mengenai isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan Undang-Undang dalam kaitannya penguasaan tanah oleh orang asing semestinya ditafsirkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan UUPA. Secara substantif ketentuan-ketentuan UUPA yang tidak dapat

disimpangi adalah Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2).⁷⁰ Mengenai syarat ketiga dan keempat ini disebut sebagai syarat obyektif, karena menyangkut perjanjiannya sendiri atau obyek daripada perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek atau para pihak tersebut. Bila syarat ketiga dan keempat ini tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, berarti sejak semula dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Akibat dari kebatalan apakah batal demi hukum atau setelah adanya tuntutan akan kebatalannya mempunyai akibat hukum yang sama, yaitu tidak mempunyai akibat hukum.⁷¹

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif karena kedua syarat tersebut harus dipenuhi oleh subyek hukum. Sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat obyektif karena kedua syarat ini harus dipenuhi oleh obyek perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat subyektif akan mengakibatkan suatu perjanjian menjadi dapat dibatalkan, sedangkan tidak dipenuhinya syarat obyektif akan mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum yang artinya sejak semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Perjanjian nominee atau pinjam nama tidak memenuhi salah satu syarat obyektif perjanjian yaitu sebab yang halal dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara. Kemudian Pasal 1335 KUHPerdara yang berbunyi “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”. Dengan demikian, sama artinya bahwa perjanjian nominee atau pinjam nama dalam hal ini tidak mempunyai kekuatan. Sebab, perjanjian nominee hanyalah suatu perjanjian pura-pura, memiliki dasar sebab yang palsu yang sengaja dibuat antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Dalam melakukan dan membuat perjanjian atau berkontrak tentunya

⁷⁰ *Ibid*

⁷¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011). hlm. 381.

tidak bebas mutlak namun juga harus sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdara yang menyatakan “ suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Suatu sebab dalam perjanjian nominee atau pinjam nama ini jelas terlarang karena melanggar UUPA Pasal 26 ayat (2).

Perjanjian yang dibuat antara warga negara Indonesia dan warga negara asing tersebut diatas di dasarkan atas sebab yang palsu, yaitu perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan sebab yang sebenarnya tidak diperbolehkan oleh hukum yang berlaku. sehingga akibat hukum dari perjanjian pinjam nama (nominee) ini adalah batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Diawal kesepakatan dalam pembuatan perjanjian nominee tersebut sudah terdapat keinginan untuk merekayasa hukum sehingga dapat menyasiasi hukum yang berlaku. Warga negara asing menginginkan warga Indonesia bahwa uang yang dipakai untuk membeli tanah adalah milik warga negara asing dan mengakui bahwa tanah tersebut adalah milik warga negara asing. Warga negara asing hanyalah meminjam nama dan identitas dari warga negara Indonesia agar dapat memiliki tanah hak milik. Sehingga para pihak tidak perlu mengadakan tuntutan pembatalan. Walaupun sebenarnya para pihak yang membuat perjanjian adalah para pihak yang memang cakap untuk melakukan perjanjian.

Batal demi hukum menurut Pasal 1265 KUHPerdara menyatakan bahwa “suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan, ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila yang dimaksud terjadi”. Suatu perbuatan hukum atau perbuatan

yang dilakukan oleh subyek hukum akan menimbulkan akibat hukum. Jadi akibat hukum adalah segala akibat konsekuensi yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum ataupun akibat-akibat lain yang disebabkan oleh kejadian-kejadian tertentu yang oleh hukum yang bersangkutan sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Sehingga bagi warga negara asing maupun warga negara Indonesia yang merasa dirugikan atas batalnya perjanjian tersebut tidak mendapatkan perlindungan hukum, karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang sudah batal demi hukum.

Adapun terdapat asas-asas yang penting yang harus diperhatikan di dalam perjanjian, diantaranya adalah:

a) Asas kebebasan berkontrak

Dalam Pasal 1338 (1) KUHPdata yang berbunyi: “ semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya
4. Menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis dan lisan.

b) Asas pacta sunt servanda

Asas ini sering juga disebut dengan kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian dimana hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang. Mereka

tidak boleh meluakn investasi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi : “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang.”

c) Asas itikad baik

Dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara berbunyi “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu para pihak kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.

Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi yaitu orang memperhatikan sikap dan tingkah laku nyata dari subyek. Kedua itikad baik mutlak yaitu penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.

Mengenai arti istilah *nominee* dalam praktek penguasaan tanah, menurut Maria SW Sumardjono, yang dimaksud dengan nominee atau trustee adalah perjanjian dengan menggunakan kuasa. Perjanjian dengan kuasa yang dimaksud adalah jenis-jenis perjanjian yang telah dibahas sebelumnya, yaitu perjanjian yang menggunakan nama WNI dan pihak WNI menyerahkan surat kuasa kepada orang asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apapun terhadap tanah yang dimilikinya.⁷² Maka adanya perjanjian pinajam nama (nominee) yang diikuti dengan pernyataan dan kuasa menjual sebenarnya bertujuan untuk memberikan kedudukan hukum dan perlindungan hukum secara tidak langsung bagi warga negara asing itu sendiri dari kemungkinan-kemungkinan buruk yang akan terjadi yang dilakukan oleh

⁷² Maria SW. Sumardjono, *op. cit.*, hlm. 17.

warga negara Indonesia sebagai Indonesia. Namun hal ini justru berlawanan, kedudukan warga negara asing menjadi lemah karena adanya Pasal 26 (2) UUPA.

Akta-akta yang dibuat antara warga negara asing dan warga negara Indonesia itu menjadi tidak sah dan batal demi hukum, tanah menjadi obyek pun jatuh pada negara. Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh yang dihasilkan oleh notaris haruslah benar-benar berkualitas, sehingga masyarakat dapat menilai pejabat notaris sebagai seorang yang professional. Dalam hal ini seharusnya Notaris dikenakan sanksi sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris yang terdapat dalam Pasal 85, yaitu berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian terhormat; dan
- e. Pemberhentian tidak hormat.

Peran Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini sangatlah penting. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dengan Undang-Undang, sehingga memerlukan pengetahuan yang luas dan keahlian yang khusus serta tanggung jawab yang berat karena untuk melayani kepentingan umum. Oleh karena itu, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah itu lebih cermat dalam memahami dan menganalisa persoalan yang mungkin nantinya akan timbul sebagai akibat dari pembuatan akta-akta yang dibuatnya.

**B. Hakim Membatalkan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement
(Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar
Nomor:82/PDT.G/2013/PN.DPS)**

Indonesia merupakan Negara yang terdiri dari beraneka ragam suku bangsa dan budaya yang menyatukan diri dalam suatu wadah Negara kesatuan republik Indonesia. Apabila hal ini dikaitkan dengan pertanahan, maka perbedaan karakteristik dan budaya tersebut menyebabkan beragamnya pola kepemilikan, penguasaan dan penggunaan tanah yang ada dan berkembang antara daerah yang satu dengan yang lainnya.

Tanah juga merupakan harta yang sangat bernilai dimana setiap tahunnya selalu memiliki nilai jual yang tidak pernah surut. Tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia mempunyai arti dan sekaligus memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset*, dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan social dikalangan masyarakat untuk hidup dan kehidupan. Sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi.⁷³

Permasalahan yang kerap kali timbul berkaitan dengan penguasaan hak atas tanah yaitu bahwa orang asing dilarang memiliki tanah dengan status hak milik sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan “ hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik. Seesorang untuk memilki hak atas tnah yang berstatus hak milik karena merupakan hak yang terkuat dan terpenuh serta tidak ada kadaluarsanya. Hal inilah yang menyebabkan seseorang akan berupaya mengambil jalan pintas agar dapat menguasai hak milik atas tanah dengan suatu perbuatan hukum, dimana perbuatan hukum tersebut merupakan suatu penyelundupan hukum.

Kasus tersebut seperti halnya yang terjadi di Denpasar, Bali dimana kasus antara penggugat warga negara Inggris yaitu Susan Eileen Mather dan tergugat I adalah Nyoman

⁷³ Achmad Rubaie, Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, (Malang: Bayumedia, 2007), hlm. 1.

Sutapa, tergugat II Farhat Said, Tergugat III Eddy Nyoman Winarta, SH (Notaris kabupaten daerah tingkat II badung, Bali), dan tergugat IV adalah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, Bali. I nyoman sutapa (tergugat I) merupakan seorang teman yang dikenal oleh Susan Eileen (penggugat) disebuah restoran yang sering dikunjunginya. Kasus tersebut telah mendapatkan kekuatan hukum tetap dari Pengadilan Negeri Denpasar dengan Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS.

a. Duduk Perkara

Pada tahun 1997-1998 penggugat yaitu Susan Eileen Mather yang merupakan seorang warga negara Inggris, ingin membeli rumah di depan hotel tempatnya menginap dikawasan Kuta. Susan Eileen Mather (penggugat) menyampaikan keinginannya tersebut kepada I Nyoman Sutapa Warga Negara Indonesia sebagai Tergugat I yang merupakan seorang teman yang dikenalnya direstoran yang sering dikunjunginya. Tergugat I menyarankan membeli tanah kosong dan membangun sebuah villa ketimbang membeli rumah tersebut. Tergugat I juga menyatakan kesediannya membantu penggugat mengawasi jalannya pembangunan dan operasional villa, apabila telah selesai. Mengingat penggugat tidak berdomisili di Indonesia maka penggugat menyetujui saran dari I Nyoman Sutapa (tergugat I) tersebut.

Tahun 1998 dengan uang sendiri penggugat membeli sebidang tanah yang terletak di Kerobokan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3590/Kerobokan Seluas 1500 m² (seribu limaratus meter persegi). Penggugat adalah warga negara asing dan tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia, tergugat I menyarankan penggugat menggunakan namanya dalam sertifikat dan menyakinkannya bahwa tanah tersebut akan aman bersama

tergugat I. agar lebih meyakinkan penggugat. Dihadapan notaris I Gusti Ngurah Putra Wijaya, kemudian Tergugat I menandatangani pernyataan No. 5 tanggal 3 November 1998 yang mana isi dalam pernyataan tersebut adalah tergugat menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah dengan SHM No. 3590/Kerobokan berasal dari penggugat dan mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada ditangan penggugat. Selain surat pernyataan tersebut, tergugat I juga menandatangani Kuasa untuk menjual No. 6 tanggal 3 November 1998 dari tergugat I kepada penggugat.

Setelah membeli tanah tersebut diatas, kemudian dilakukan pemecahan atas SHM No. 3590/Kerobokan Untuk kepentingan jalan umum hingga muncullah SHM No. 8939/Kerobokan Kelod seluas 150 dengan surat ukur No. 354/1999 terletak di kerobokan Kelod, Utara, Badung – Bali. Bahwa diatas tanah dengan SHM No. 8939/Kelurahan Kerobokan tersebut dibangunlah sebuah villa yang diberi nama “subaliku vila” (objek sengketa). Pada tanggal 21 Oktober 2005, penggugat dan tergugat I menandatangani perjanjian yang berisi tentang penegasan tentang uang untuk membeli dan membangun obyek sengketa yang berasal dari penggugat. Selain itu di dalam perjanjian tanggal 21 Oktober 2005 ini juga mengatur tentang:

- a. Kesiediaan tergugat I untuk membantu penggugat apabila objek sengketa akan dijual kepada pihak lain tidak terbatas pada penandatanganan akta-akta/surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan objek sengketa;
- b. Hak masing-masing pihak yaitu penggugat dan tergugat I untuk mencari pembeli yang nantinya akan dicari pembeli dengan harga tertinggi yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I;

- c. Pembagian keuntungan apabila objek sengketa dijual, dimana yang dimaksud dengan keuntungan adalah harga jual objek sengketa dikurangi harga beli tanah sebelumnya, biaya pembangunan villa sebesar Rp. 2000.000.000 (Dua Miliar Rupiah), biaya broker, biaya notaris, pajak-pajak, dan biaya lain yang mungkin timbul berkenaan dengan penjualan objek sengketa. Pembagian keuntungan tersebut dilakukan dengan perhitungan sebagai berikut:
- Penggugat sebesar 90% dari keuntungan;
 - Tergugat I sebesar 10% dari keuntungan.

Maksud dari poin a adalah bahwa tergugat tidak hanya bersedia untuk melakukan penandatanganan akta-akta atau surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan objek sengketa saja, akan tetapi juga melakukan segala sesuatu hal yang berhubungan atau diperlukan untuk kelancaran proses jual beli antara penggugat dan tergugat I.

Semenjak penggugat membeli tanah dan diatas namakan tergugat I, penggugat tidak pernah memegang sertifikat tersebut dikarenakan tergugat I meminta agar sertifikat tersebut tetap di Bali dengan alasan memudahkan apabila dikemudian hari diperlukan untuk kepentingan administrasi.

Tanggal 14 Mei 2012, dengan sepengetahuan penggugat, tergugat I mendaftarkan objek sengketa disalah satu agen property untuk membantu menjual objek sengketa dengan harga Rp. 16.000.000.000,00 (Enam Belas Miliar Rupiah). Sekitar Juli 2012 penggugat menanyakan keberadaan sertifikatnya pada tergugat I karena ada pembeli yang tertarik pada objek sengketa dan tergugat I menyatakan bahwa sertifikat masih ada padanya. Pada 10 September 2012, Manager

operasional Subaliku Villa mendapatkan telepon dari seseorang yang mengaku sudah membeli objek sengketa dan berkeinginan untuk membuat janji dengan manager operasional subaliku villa. Keesokan harinya yaitu pada tanggal 11 September 2012, orang yang mengaku kuasa dari pemilik baru objek sengketa datang dan memberikan beberapa dokumen termasuk diantaranya adalah Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 antara tergugat I dengan tergugat II dihadapan tergugat III. Kemudian disertakan SHM baru atas objek sengketa yang menunjukkan perubahan dari SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1.450 m² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999 terletak dikerobokan kelod, kuta utara, Badung, Bali, Menjadi SHM No. 5135/Kerobokan Kelod seluas 1.450 m² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) dengan surat ukur No. 5.071/2012 terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali dan kepemilikannya pun telah berubah dari tergugat I yaitu I Nyoman Sutapa kepada tergugat II yaitu Farhat Said.

Tergugat I telah menjual objek sengketa kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seijin dari penggugat, objek sengketa dijual oleh Tergugat I senilai Rp. 6.500.000,00 (Enam Miliar limaratus ribu Rupiah) yang mana sangat jauh dibawah harga pasar dan bukan harga tertinggi sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian. Hal tersebut mengakibatkan Penggugat telah mengalami kerugian material yaitu:

- Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah), modal pembelian tanah dan biaya pembangunan objek sengketa yang mana merupakan hak dari penggugat berdasarkan perjanjian tanggal 21 Oktober 2005;
- Keuntungan sebesar 90% dari penjualn objek sengketa yang sesuai harga pasar sebesar :

$$= 90\% \times (\text{harga pasar saat ini} - \text{Rp. 2000.000.000})$$

$$= 90\% \times (\text{Rp. 16.000.000.000} - \text{Rp. 2000.000.000})$$

$$= 90\% \times \text{Rp. 14.000.000.000}$$

$$= \text{Rp. 12.600.000}$$

Jadi total kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah

Rp. 2000.000.000 + Rp. 12.600.000 = Rp. 14.600.000.000 (Empat Belas Miliar Enam Ratus Juta Rupiah).

Perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yaitu Farhat Said sebagai pembeli baru tersebut telah menimbulkan kerugian imateriil berupa terganggunya aktivitas dan pekerjaan sehari-hari serta terganggunya ketenangan dan kenyamanan hidup dari penggugat yang sejatinya tidak dapat dinilai dengan materi/uang. Akan tetapi agar gugatan ini tidak diilusioner maka sangatlah untuk mengganti kerugian tersebut dengan sejumlah uang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Miliar Rupiah). Untuk menjamin agar putusan dalam perkara ini dapat segera dijalankan, maka Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2000.000,-(Dua Juta Rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan

dilaksanakan. Untuk menjamin gugatan Penggugat ini, maka Penggugat mengajukan permohonan kepada Pengadilan Negeri Denpasar untuk dapat meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa yaitu sebidang tanah dengan SHM No. 5135, seluas 1.450 m² (seribu empat ratus lima puluh meter persegi) terletak di Kelurahan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali beserta bangunan berikut seluruh isi yang berada di atasnya.

Dalam gugatannya, pihak Penggugat mengajukan petitumnya yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perjanjian tanggal 21 Oktober 2005 antara Penggugat dan Tergugat I adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I melakukan perikatan Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dengan Tergugat II atas Objek Sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum dan secara akibat dari dinyatakannya sebagai Perbuatan Melawan Hukum maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012, Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 pun harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun;
4. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang melakukan Jual Beli atas Objek Sengketa dengan harga di bawah harga pasar merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan batal demi hukum;

5. Menghukum Tergugat I untuk mengembalikan uang sebesar Rp. 6.500.000.000 (Enam Miliar Rupiah) kepada Tergugat II sebagai akibat dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012, Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012;
6. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450m2 (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung – Bali atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun dan sebagai turunannya maka Turut Tergugat untuk menarik, memproses pembatalan Sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450m2 (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung – Bali atas nama Tergugat II sebagai akibat dibatalkannya perjanjian pengikatan jual beli No304/2012 tanggal 6 agustus 2012, dan mengembalikan sertifikat hak milik No. 5135 tersebut menjadi atas nama tergugat I;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Materiil yang ditanggung oleh Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat sebesar Rp. 14.600.000.000 (Empat Belas Miliar Enam Ratus Juta Rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian Immateriil yang telah diderita oleh

Penggugat secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak putusan berkekuatan hukum tetap kepada Penggugat yaitu sebesar Rp. 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

9. Memerintahkan siapapun yang menduduki Objek Sengketa untuk mengosongkan Objek Sengketa dengan bantuan aparat yang berwenang apabila diperlukan;
10. Memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang dan hasil penjualan digunakan untuk membayar kerugian Penggugat sebesar Rp. 14.600.000.000 (Empat Belas Miliar Enam Ratus Juta Rupiah) apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak bisa membayar kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya apabila melakukan kelalaian dan keterlambatan dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dengan pelaksanaan isi putusan;
12. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan (conservatoir beslaag) adalah sah dan berharga;
13. Menyatakan hukum bahwa putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uitvoerbaar Bijvoorraad);
14. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

b. Pertimbangan Hakim dan Putusan Pengadilan

Menimbang bahwa eksepsi bagian A Tergugat II dan Tergugat III menyatakan gugatan penggugat Error In Pesona (gemis aanhoedanigheid/diskualifikasi) bahwa penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas (diskualifikasi / gemis aanhoedanigheid menggugat tergugat II dan III dalam Perkara ini.

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat adalah hak dari penggugat untuk penggugat siapa saja, yang menurut penggugat telah merugikan diri penggugat tidak terkecuali Tergugat II dan Tergugat III sehingga dengan demikian eksepsi bagian A tersebut tidak beralasan.

Menimbanh, bahwa dalam bagian B Tergugat II dan Tergugat III menyatakan gugatan Penggugat kabur (obscuur libel) antara lain:

- a. Bahwa Gugatan Penggugat telah kabur (obscuur libel), karena dalam surat gugatan mengenai definisi dari Obyek Sengketa, Penggugat hanya menyebutkan alamat serta nomor Sertipikat dari Obyek Sengketa dan Penggugat sama sekali tidak menyebutkan batas-batas wilayah yang menjadi objek sengketa, dimana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung: Putusan MA RI No. 1149 k/Sip/1979, tgl. 17 April 1979, dimana bila tidak dapat dijelaskan batas-batas tanah sengketa maka gugatan tidak dapat

Diterima;

- b. Bahwa gugatan Penggugat telah kabur karena mencampur adukan permasalahan wanprestasi (Gugatan Butir 17 dan Gugatan Butir 7) dan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam gugatan butir 7 dan 17, Penggugat seolah – olah menunjukkan adanya Perjanjian 7 Oktober 2005 yang mana Perjanjian tersebut mengatur tata

cara penjualan, saham dan pengaturan keuntungan serta operasi mengenai Vila Subaliku/Obyek Sengketa. Dalam butir 17, Penggugat menyatakan bahwa penggugat seharusnya mendapatkan keuntungan dan pendapatan dari penjualan sesuai dengan hitung- hitungan dalam perjanjian, yang mana dilanggar oleh Tergugat I sehingga menyebabkan kerugian materiil bagi Penggugat. Hal ini menjadi absurd dan sangat tidak jelas, karena dalam petitumnya pun Penggugat menuntut penguatan atas Perjanjian tanggal 21 Oktober 2005 (Perjanjian Perdata) yang mana hal ini menjadi tidak jelas, apakah kita membahas mengenai gugatan PMH atau Wanprestasi;

- c. Bahwa Mahkamah Agung pernah mengeluarkan Yurisprudensi berupa Putusan MA bernomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986. Dalam putusan MA itu disebutkan bahwa Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula. Selain itu, M Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk Hukum Acara Perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam ;gugatan;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III dalam bagian point 1 menyatakan gugatan penggugat kabur karena tidak menyebutkan batas-batas wilayah yang menjadi objek sengketa.

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat, walaupun penggugat tidak menyebutkan batas-batas wilayah objek sengketa namun dalam point 5 dan 7 surat gugatan penggugat telah menyatakan SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod seluas 1.450

m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan surat ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999 terletak di Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung-Bali ada bangunan villa yang diberi nama subali villa yang selanjutnya disebut objek sengketa telah cukup menjelaskan tentang objek sengketa sehingga dengan demikian eksepsi dalam point 1 tersebut tidak beralasan.

Menimbang, bahwa dalam bagian B point 2 dan 3 menyatakan Gugatan Penggugat telah kabur karena mencampur adukan permasalahan wanprestasi (Gugatan butir 17 dan Gugatan butir 7) dan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan yurisprudensi MA Nomor 1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 dan M. Yahya Harahap dalam bukunya yang bertajuk hukum acara perdata disebutkan bahwa tidak dibenarkan mencampur adukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan.

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat butir 17 dan gugatan butir 7 tidak ada pernyataan tentang wanprestasi tetapi yang ada adalah perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat eksepsi tersebut harus dinyatakan tidak beralasan.

Menimbang, bahwa dalam bagian C dari eksepsi Tergugat II dan Tergugat III menyatakan Penggugat telah sadar melakukan penyelundupan hukum dan melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut yang menyebutkan alasan-alasannya yang terdapat dalam point 1 sampai point 5 adalah memerlukan pembuktian dan telah menyentuh dari perkara sehingga bukan lagi wilayah eksepsi maka dengan demikian majelis hakim berpendapat eksepsi dalam bagian C tersebut juga tidak beralasan.

Menimbang bahwa dalam bagian D eksepsi Tergugat II dan Tergugat III menyatakan Gugatan yang diajukan penggugat adalah Prematur, terlalu dini dan cenderung bagian dari konspirasinya yang melawan hukum.

Menimbang, bahwa dalam point 1 dan point 2 Penggugat telah melaporkan tindakan Tergugat I dalam menjual obyek sengketa sebagai tindakan penipuan dan penggelapan karena melanggar ketentuan Perjanjian 21 Oktober 2005 diantara mereka.

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat putusan pidana tidaklah merupakan alasan menuntut untuk mendapatkan kompensasi dari tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I maka oleh karena itu eksepsi bagian B point 2 juga tidak beralasan.

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat bagian D point 3 oleh karena memerlukan pembuktian tentunya sudah masuk dalam pokok perkara bukan wilayah eksepsi, maka eksepsi point 3 tersebut juga tidak beralasan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas majelis hakim berpendapat eksepsi Tergugat II dan Tergugat III harus ditolak karena tidak beralasan.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan surat gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa adapun permasalahan inti dari gugatan penggugat adalah bahwa Tergugat I telah menjual obyek sengketa kepada Tergugat tanpa sepengetahuan dan seijin dari penggugat.

Bahwa jual beli tersebut telah dituangkan dalam akta jual beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012.

Bahwa obyek sengketa dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II seharga Rp. 6.500.000.000,00 (Enam Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) yang mana harga tersebut sangat jauh dari harga pasar.

Bahwa harga tanah dan bangunan yang terletak didaerah letak dari obyek sengketa adalah sebagaimana ditentukan dalam perjanjian tanggal 21 Oktober 2005.

Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II melakukan jual beli dari obyek sengketa dengan harga jauh dibawah harga pasar adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.

Menimbang, bahwa Tergugat I, II dan III membantah isi surat gugatan tersebut, oleh karena dibantah selanjutnya Penggugat harus membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut.

Menimbang, bahwa benar pada Tahun 1998 Penggugat dengan uang miliknya sendiri membeli sebidang tanah yang terletak didaerah kerobokan dengan SHM No. 3590/Kerobokan seluas 1500 m². Karena Penggugat adalah warga negara asing dan tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia, maka Penggugat menggunakan nama Tergugat I di dalam sertifikat tersebut.

Bahwa benar setelah membeli tanah tersebut, kemudian dilakukan pemecahan atas SHM No. 3590/Kel Kerobokan Kelod seluas 1.450 m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dengan Surat Ukur No. 354/1999 tanggal 22 Mei 1999 terletak di Kerobokan Kelod, Kuta Utara, Badung-Bali.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 terbukti I Nyoman Sutapa (Tergugat I) menerima uang dari Penggugat sebesar Rp. 247.500.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Tujuh Juta Lima Ratus Rupiah) untuk pembayaran tanah tersebut diatas.

Menimbang, bahwa benar Penggugat diatas tanah seluas 1.450 m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) telah mendirikan bangunan villa yang dikenal dengan nama Subaliku Villa dengan biaya sepenuhnya berasal dari Susan Eileen Mather (Penggugat) bukti P-5: menimbang bahwa benar dalam proses pembuatan jual beli tersebut yang dibuat dihadapan notaris telah dikeluarkan biaya sebesar Rp. 350.000,- (Tiga Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah) bukti P-4.

Menimbang, bahwa benar I Nyoman Sutapa (Tergugat I) membuat kuasa dengan Susan Eileen Mather (Penggugat) untuk menjual atau mengalihkan hak atas sebidang tanah dengan SHM No. 3590/Kerobokan seluas 1.500 m². Berdasarkan bukti P-3.

Menimbang, bahwa I Nyoman Sutapa Tergugat I menyatakan segala keuangan dari pembelian tanah dengan SHM No. 3590/Kerobokan seluas 1.500 m². Seluruhnya berasal dari Susan Eileen Mather (Penggugat) berdasarkan bukti P-2.

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat yaitu:

1. Saksi I Nyoman Sudirman;
2. Saksi I Wayan Sindra;
3. Saksi Ni Luh Sudirta;
4. Saksi Joni Ndaumanu;
5. Saksi Ida Bagus Santika;
6. Ngurah Alit Sutiaka;
7. Saksi I Ketut Marta;

8. Saksi Yance Arryono, pada intinya menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah dan Villa Subaliku dan Tergugat I adalah mitra kerja dari Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam pakta sertifikat tanah yang menjadi obyek sengketa tidak pernah dipegang oleh Penggugat tapi berada pada kekuasaan Tergugat I.

Menimbang, bahwa adalah Benar Tergugat I telah menyalah gunakan kepercayaan Penggugat dengan cara diam-diam dengan Tergugat II telah melakukan transaksi jual-beli terhadap obyek sengketa dihadapan Tergugat III dengan kesepakatan harga Rp. 6.500.000.000,- (Enam Miliar Lima Ratus Juta Rupiah) berdasarkan bukti T.II-1, T.II-3, T.II-4, T.II-5, T.II-6, T.II-7.

Menimbang, bahwa untuk menyatakan telah terjadi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II tersebut kuasa Tergugat II telah menghadirkan saksi-saksi yaitu Jamal Argubi menerangkan tidak melihat pada waktu penandatanganan Akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Bahwa pada waktu transaksi jual beli di Notaris Edy Nyoman Winarta Tergugat I menyatakan sertifikat ada di notaris lain dan saksi tidak mengetahui mengapa sertifikat ada di notaris lain.

Bahwa saksi tidak mengetahui tentang sertifikat dijamin oleh Tergugat I menyatakan sertifikat ada di notaris lain dan saksi tidak mengetahui mengapa sertifikat ada di notaris lain.

Bahwa saksi Kedafi menerangkan berada di kantor notaris tapi tidak dalam ruang notaris sehingga tidak mengetahui secara langsung transaksinya.

Bahwa saksi mengetahui kesepakatan harga setelah penandatanganan akta jual beli yaitu Rp. 6,5 Miliar.

Menimbang, bahwa Majelis hakim sependapat dengan kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat III yang dalam eksepsinya menyatakan perjanjian yang dilakukan oleh penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian Nominee;

Menimbang, bahwa cirri-ciri dari perjanjian Nominee adalah :

- a. Terdapatnya 2 jenis kepemilikan yaitu kepemilikan secara hukum (*de jure*) dan kepemilikan secara tidak langsung (*de facto*);
- b. Dalam kepemilikan tanah di Indonesia dalam hal ini Warga Negara Indonesia terdaftar sebagai pemilik yang sah dan tercatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah di Badan Pertanahan Nasional setempat;
- c. Terdapat Nominee Agreement yang wajib ditandatangani antara Nominee dan benefisiari (pemilik tidak langsung) sebagai landasan dari penggunaan konsep nominee;
- d. Pihak Nominee menerima fee dalam jumlah tertentu sebagai kompensasi penggunaan nama dan identitas dirinya untuk kepentingan benefisiari (pemilik tidak langsung)

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat perjanjian Nominee telah menimbulkan ketidak pastian hukum dimana ada dua kepemilikan terhadap tanah yaitu kepemilikan secara hukum (*de jure*) dan kepemilikan secara tidak langsung (*de facto*);

Menimbang, bahwa terkait dengan perkara aquo dimana Tergugat I sebagai pemilik secara hukum atas tanah obyek sengketa dan Penggugat sebagai pemilik tidak langsung (*de facto*) maka Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan ketentuan pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 menyatakan tidak memperbolehkan Warga Negara Asing memiliki tanah dengan hak milik;

Menimbang, bahwa oleh karena itu segala perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat menjadi batal sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap pihak penjual tanah adalah sah;

Sehingga dengan demikian perjanjian Nominee antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu P-2, P-3, P-5 adalah batal karena bertentangan dengan ketentuan pasal 1337 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah sah atau tidak;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mencermati akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012;

Bahwa dalam akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 pasal 2 dalam aline kedua berbunyi apabila pihak pertama mau membatalkan jual beli ini atau membeli kembali maka pihak pertama berjanji dan mengikat diri akan memberi kompensasi sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada pihak kedua sehingga total yang harus dibayarkan pada pihak kedua sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) sesuai dengan harga jual;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat perjanjian yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dihadapan Tergugat III adalah konsep perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali;

Menimbang, bahwa sejak diundangkannya Undang Undang pokok Agraria No.5 Tahun 1960 perihal jual beli tanah tidak lagi tunduk kepada KUHPerdara karena sudah diatur secara tegas dalam Undang Undang pokok Agraria yang bersumber pada hukum

adat. Oleh karena itu segala perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dinyatakan tidak sah karena bertentangan dengan undang –undang;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 adalah tidak sah;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mencermati akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012, apakah telah perjanjian tersebut melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara tentang adanya cacat kehendak;

Menimbang, bahwa dalam perkembangan hukum ada perjanjian yang disebut perjanjian dengan penyalah guna keadaan;

Bahwa penyalah guna keadaan adalah salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain menyalahi suatu keadaan kekhususan seperti ketergantungan. Contohnya adalah penyalah guna keadaan karena keunggulan ekonomi;

Menimbang, bahwa penyalah guna keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam membuat suatu perjanjian merupakan cacat kehendak dimana ada pihak dalam keadaan tidak bebas melakukan perjanjian dikarenakan tekanan, sehingga dapat dibatalkan karena tidak memenuhi kesepakatan sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara;

Menimbang, bahwa apabila dikaitkan dengan akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 tersebut terdapat petunjuk yang menyatakan perjanjian tersebut adalah perjanjian yang menyalah gunakan keadaan karena keunggulan ekonomi salah satu pihak adalah :

- a. Bahwa Tergugat I dalam perjanjian tersebut telah mempunyai hutang terhadap pihak lain dan selanjutnya atau dilunasi dengan membuat hutang baru sebagaimana disebut dalam akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 tersebut;

- b. Bahwa Tergugat I dibebani kompensasi atas hutang sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah) dengan kompensasi sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kompensasi tersebut/kalau dihitung sama dengan bunga sebesar 30 % per enam bulan;
- c. Bahwa Tergugat I menuruti saja kehendak Tergugat II walaupun tahu harga tanah dan bangunan tersebut dijual dengan harga Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang mana menurut saksi ahli Ir. Setiawan Herman Ratmoko Msc.seharusnya tanah dan bangunan tersebut pada waktu itu dapat dijual dengan harga Rp. 8,5 Milyar sampai Rp. 9 Milyar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 tersebut adalah cacat kehendak sehingga bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara maka akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 adalah batal;

Menimbang, bahwa oleh karena perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 dinyatakan batal dengan alasan dua pelanggaran hukum yaitu:

- a. Perjanjian tersebut dibuat dengan kontruksi hukum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali;
- b. Perjanjian tersebut cacat kehendak melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara;

Bahwa akibat batalnya perjanjian No. 52 Tanggal 12 Januari 2012 tersebut maka seluruh perjanjian yang mengikuti perjanjian tersebut menajdi batal pada yaitu:

- a. Akta kuasa Nomor 53 tanggal 12 Januari 2012, bukti T-II-2;

b. Akta Jual Beli Nomor 304 tanggal 6 Agustus 2012 bukti T-II-3;

Menimbang, bahwa dengan batalnya akta jual beli tertanggal 6 Agustus 2012 maka berakibat sertifikat tanah SHM No. 5135/Kerobokan Kelod dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan keadilan maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan tuntutan subsider dari Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan sertifikatnya sertifikat tanah SHM No. 5135/Kerobokan Kelod tidak berkekuatan hukum maka adalah adil untuk mengembalikan tanah dan bangunan kesertifikat atas nama tergugat I I Nyoman Sutapa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat Tergugat I telah memanfaatkan perjanjian Nominee tersebut untuk kepentingan dan keuntungan dirinya sehingga merugikan pihak Penggugat maka adalah layak apabila tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Tergugat I adalah merupakan investasi dari Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mengembalikan investasi yang sudah ditanamkan di tanah dan bangunan tersebut maka adalah layak tanah dan bangunan atas nama Tergugat I dilelang;

Menimbang, bahwa menurut pendapat saksi ahli Ir. Setiawan Herman Ratmoko Msc. Menyatakan nilai tanah pada bulan Agustus 2012 disekitar Villa Subaliku adalah 4 sampai 5 juta rupiah per 1 M2 dan sekarang harga tanah didaerah Kerobokan adalah 18 juta sampai 20 juta rupiah per 1 M2;

Menimbang, bahwa pada waktu nilai tanah dan bangunan Villa Subaliku adalah 8,5 sampai 9 milyar rupiah bulan Agustus 2012, adalah wajar apabila sekarang dinilai

sebanding dengan naiknya harga tanah sampai 20 juta rupiah per 1 M2, harga tanah dan bangunan Villa Subaliku dinilai seharga minimal 18 milyar rupiah;

Menimbang, bahwa adalah adil apabila investasi penggugat dikembalikan senilai Rp.12 Milyar dan sisanya dikembalikan kepada Tergugat I untuk membayar hutangnya kepada tergugat II sebesar Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) akibat batalnya jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang telah dipertimbangkan ternyata telah dapat menjelaskan duduk perkara antara Penggugat dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sehingga terhadap bukti-bukti lainnya tidak perlu lagi dipertimbangkan baik bukti dari pihak Penggugat maupun bukti dari pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Menimbang, bahwa tentang tuntutan-tuntutan Penggugat lainnya karena tidak beralasan harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dinyatakan kalah maka biaya perkara dibebankan pada mereka;

Mengingat dan memperhatikan peraturan PerUndang-Undangan yang bersangkutan.

MENGADILI :

Dalam Eksepsi;

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
 3. Menyatakan Perjanjian Jual Beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012, Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012, dan Akta Jual Beli No. No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dinyatakan batal ;
 4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450 m2 (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung – Bali atas nama Farhat Said (Tergugat II) tidak berkekuatan Hukum;
 5. Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, Bali (Turut Tergugat) untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450m2 (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung – Bali menjadi atas nama I Nyoman Sutapa (Tergugat I);
 6. Memerintahkan agar Objek Sengketa dijual lelang dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000 (Dua Belas Miliar Rupiah) ;
 7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 891.000,- (delapan ratus sembilan puluh satu ribu rupiah).
- c. Analisis Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement (Studi Kasus Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN. DPS)**

Menurut sistem HIR (Het Herziene Indonesisch Reglement) dan Rbg (Reght Reglemen Builengewesten) hakim mempunyai peranan aktif memimpin acara dari awal sampai akhir pemeriksaan perkara. Hakim berwenang untuk memberikan petunjuk kepada pihak yang mengajukan gugatannya ke pengadilan (Pasal 119 HIR-143 Rbg) dengan maksud supaya perkara yang dimajukan itu menjadi jelas persoalannya dan memudahkan hakim dalam memeriksa perkara itu.⁷⁴

Penjelasan putusan pada Pasal 60 Undang-Undang No. 7 Tahun 1989 memberikan definisi tentang putusan. Putusan adalah keputusan pengadilan atas perkara gugatan berdasarkan adanya suatu sengketa, putusan hakim atau yang lazim disebut dengan istilah putusan pengadilan adalah merupakan sesuatu yang sangat diinginkan oleh para pihak yang berpekara guna menyelesaikan sengketa yang dihadapi, dengan putusan hakim akan mendapatkan kepastian hukum dan keadilan dalam perkara yang mereka hadapi.⁷⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo putusan Hakim adalah suatu Pernyataan yang oleh Hakim, sebagai pejabat Negara yang diberi wewenang waktu itu, diucapkan dipersidangkan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa antara para pihak.⁷⁶

Pertimbangan majelis hakim, telah menyebutkan bahwa majelis hakim sependapat dengan kuasa hukum Tergugat I dan Tergugat II yang dalam eksepsinya menyatakan perjanjian yang telah dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I adalah “perjanjian nominee”. Dengan demikian pertimbangan majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat

⁷⁴ Abdulkadir Mahmud, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990), hlm. 21.

⁷⁵ Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cetakan I, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004, hlm. 124.

⁷⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm. 175.

dan Tergugat I telah mengadakan perjanjian nominee, dimana dalam perjanjian nominee nama dan identitas pihak sesungguhnya tidak diketahui oleh pemerintah dan ramai sehingga pihak yang diakui dan memiliki kedudukan secara hukum adalah pihak nominee. Adapun ciri-ciri perjanjian nominee adalah:

- 1) Terdapatnya 2 kepemilikan yaitu kepemilikan secara hukum dan kepemilikan secara tidak langsung.
- 2) Dalam kepemilikan tanah di Indonesia dalam hal ini warga negara Indonesia terdapat sebagai pemilik yang sah dan tercatat dalam sertifikat tanah dan buku tanah di Kantor Pertanahan setempat.
- 3) Terdapat nominee agreement yang wajib ditanda tangani antara nominee dan kepemilikan tidak langsung sebagai landasan dari perjanjian konsep nominee.
- 4) Pihak nominee menerima fee dalam jumlah tertentu sebagai kompensasi penggunaan nama dan identitas dirinya untuk kepentingan pemilik tidak langsung (penggugat warga negara asing).

Buku III dalam KUHPerdato diatur beberapa bentuk perjanjian, diantaranya adalah perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, penitipan barang, pinjam meminjam, pemberian kuasa, hibah dan pinjam pakai. Saat ini didalam masyarakat telah berkembang berbagai bentuk perjanjian diluar KUHPerdato (atau juga disebut dengan perjanjian innominaat atau perjanjian tidak bernama, contoh salah satunya adalah perjanjian nominee atau nominee agreement.

Perjanjian innominaat merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1338 KUHPerdato. Namun perjanjian innominaat tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdato.

KUHPerdata menyebutkan di dalam Pasal 1319 sebagai perjanjian yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu.⁷⁷ Walaupun tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdata, Perjanjian innominaat tetap harus tunduk pada peraturan-peraturan yang termuat di dalam Buku III KUHPerdata, terutama asas-asas hukum perjanjian yang terkandung didalamnya.

Nominee agreement merupakan salah satu perjanjian innominaat. Di Indonesia nominee agreement timbul dan berkembang karena kebutuhan masyarakat yang menghendakinya. Namun, secara yuridis formal tidak ada pengaturan khusus mengenai nominee agreement. Hal ini karena praktek pembuatan perjanjian tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia. Walau demikian di dalam nominee agreement mengandung asas-asas hukum perdata sebagaimana yang diatur dalam bagian buku III KUHPerdata dan unsur hukum lainnya yang dikenal dalam sistem hukum Indonesia.

Menurut Bryan A. Garner dalam *Black's Law Dictionary*, arti nominee adalah *“one designed to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another.”*⁷⁸ Terjemahannya, seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditanda tangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain dari pada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.

Contoh dari nominee agreement seperti kasus yang penulis teliti yang berada di Denpasar, Bali. Dimana warga negara asing ingin memiliki tanah dengan hak milik

⁷⁷ Kitab Undang-Undang Perdata (Burgerlijk Wetboek), (Jakarta: Pradya Paramita), Pasal 1319.

⁷⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary with Guide to pronunciation*, West Publishing, 1999).hlm 1072.

namun keinginan tersebut tidak dapat terpenuhi. Hal ini dikarenakan pemerintah melarang warga negara asing untuk menguasai sebidang tanah dengan hak milik. Yang menjadi dasar dari larangan tersebut adalah dasar hukum tanah nasional, yaitu bahwa seluruh wilayah Indonesia merupakan milik bangsa Indonesia, sebagaimana diatur dalam UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya guna warga negara asing bermaksud untuk memiliki tanah hak milik di Indonesia tidak dimungkinkan, lalu timbul kasus yang ditulis yaitu menggunakan konstruksi hukum yang berupa nominee agreement. Dengan nominee agreement ini, warga negara asing dapat membeli dan menguasai bidang tanah di Bali dengan hak milik yaitu dengan cara membeli tanah dengan menggunakan nama salah seorang penduduk Bali, seperti halnya dalam kasus penulis.

Berdasarkan KUHPerdara, Nominee agreement yang dibuat dengan memenuhi seluruh unsure syarat sahnya perjanjian sesuai dengan pasal-pasal dalam bagian kedua abab kedua buku III KUHPerdara adalah sah. Namun disisi lain, dapat dikatakan adanya indikasi bahwa nominee agreement merupakan suatu tindakan penyelundupan hukum, yaitu melakukan penyimpangan atas aturan-aturan yang terdapat dalam hukum nasional, dalam hal ini hukum tanah nasional yang berkaitan dengan larangan kepemilikan tanah oleh warga negara asing di Indonesia baik langsung maupun tidak langsung. Adanya indikasi tersebut tidak membuat nominee agreement menjadi tidak di pakai lagi.

Pertimbangan hakim terkaitannya dengan perkara aquo dimana Tergugat I sebagai pemilik secara hukum atas tanah obyek sengketa dan Penggugat sebagai pemilik tidak langsung (*de facto*) maka majelis hakim berpendapat sesuai dengan ketentuan Pasal 21

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 menyatakan tidak memperbolehkan warga negara asing memiliki tanah dengan hak milik.

Pada uraian diatas tersebut menurut penulis, jelas bahwa telah terdapat penggunaan perjanjian nominee yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I. Dimana nominee merupakan suatu perjanjian yang isinya tentang pengingkaran atas kepemilikan hak milik atas tanah dari seseorang warga negara Indonesia yang telah diberikan atau ditetapkan oleh negara kepada warga negaranya sebagaimana tertera dalam sertifikat tanahnya, dengan menyatakan bahwa ia bukanlah sebagai pemilik yang sebenarnya dari tanah tersebut melainkan milik warga negara asing yang memang membayar pembelian tanah dan seluruh pengeluaran untuk keperluan proses jual beli dan selanjutnya menguasai tanah dengan maksud untuk keperluan dan keuntungan pribadi warga negara asing tersebut. Namun dalam kenyataannya yang menguasai tanah hak milik adalah warga negara asing, sementara yang atas nama adalah warga negara Indonesia.

Penulis juga mengemukakan, bahwasannya perjanjian nominee yang dilakukan oleh Penggugat I dan Tergugat I juga merupakan perjanjian penyelundupan hukum, karena menunjukkan telah mengesampingkan ketentuan khususnya pada Pasal 26 ayat (2) UUPA yang berbunyi “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik keada orang asing, kepada warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2) UUPA menyatakan tidak memperbolehkan warga negara asing memiliki tanah hak milik. Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I adalah perjanjian

dengan pura-pura, dengan perjanjian pura-pura tersebut terdapat causa terlarang yang disebutkan Pada Pasal 1335 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan suatu causa yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Dalam hal ini hakim telah tepat dalam memutuskan hal ini karena majelis hakim telah berpedoman dengan UUPA.

Pihak Penggugat sendiri telah mengakui bahwa ia yang membeli sebidang tanah tertentu yang bersertifikat tanah Hak Milik No. 3590/Kerobokan seluas 1500 m² (Seribu Lima Ratus Meter Persegi) dengan uang miliknya pribadi tetapi nama dan identitas menggunakan nama Tergugat I dalam sertifikat hak milik tersebut. Sebab di Indonesia tidak diperbolehkan warga negara asing mempunyai hak milik atas tanah, Tergugat I menyarankan pada Penggugat untuk menggunakan namanya saja di dalam sertifikat dan berkali-kali menyakinkan Penggugat bahwa asset tanah yang dibelinya tersebut akan aman bersama Tergugat I. Pengakuan saksi-saksi yang telah diajukan oleh Penggugat juga membenarkan bahwa tanah tersebut sebenarnya milik Penggugat atau warga negara asing, namun diatas namakan Tergugat I, Tergugat I hanya sebagai mitra kerja dari Penggugat. Ternyata secara diam-diam Tergugat I menjual tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan seijin dari pihak Penggugat, Tanah tersebut dijual kepada Tergugat II dihadapan Tergugat III.

Pertimbangan hakim bahwa oleh karena itu segala perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat menjadi batal sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan pihak penjual tanah adalah sah. Sehingga dengan demikian perjanjian nominee antara Penggugat dengan Tergugat I yaitu P-2, P-3, P-5 adalah batal karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara. Menurut

pertimbangan hakim mengenai perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat I menjadi batal, penulis sependapat dengan hal tersebut. Karena bahwasannya hakim disini dalam memutuskan hal tersebut telah merujuk pada Pasal 1337 KUHPerdara, dimana Pasal tersebut berbunyi suatu sebab adalah terlarang, yaitu apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian nominee antara Penggugat dengan Tergugat I tersebut adalah perjanjian terlarang dimana terdapat causa palsu didalamnya yang tertera dalam Pasal 1335 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian.

Syarat – syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara ialah:⁷⁹

a) Sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia sekata mengenai hal-hal pokok yang diadakan itu.

Penggugat dengan Tergugat I telah menyepakati perjanjian yang ia buat. Perjanjian-perjanjian tersebut meliputi perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat, perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris yaitu perjanjian mengenai uang untuk membeli dan membangun objek sengketa yang berasal dari Penggugat, selain itu perjanjian kesediaan tergugat I untuk membantu Penggugat apabila objek sengketa akan dijual kepada pihak lain tidak terbatas pada penandatanganan akta-akta atau surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan objek sengketa, dan Penggugat dan Tergugat I untuk mencari pembeli yang nantinya akan dicari pembeli dengan harga tertinggi yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I.

⁷⁹ Subekti, *op. cit.*, hlm. 19.

b) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Hal ini, bahwasannya dalam kasus Penulis untuk mengenai kecakapan antara Penggugat dengan Tergugat I sudah mencukupi Syarat sahnya perjanjian yang kedua ini.

c) Suatu hal tertentu;

Hal tertentu adalah objek perjanjian atau dapat disebut dengan prestasi pokok dalam suatu perjanjian. Prestasi Penggugat yaitu mengenai uang untuk membeli objek sengketa tersebut berasal dari Penggugat, sedangkan prestasi dari Tergugat I yaitu membantu pihak Penggugat untuk jalannya pembangunan villa tersebut dan menjual objek sengketa atau villa tersebut dengan harga tertinggi yaitu Rp. 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah). Tetapi Tergugat menjual objek sengketa tersebut ternyata dibawah harga pasar dan menjualnya tanpa sepengetahuan Penggugat.

d) Suatu sebab yang halal.

Sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Mengenai isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Dimana dalam kasus penulis mengenai penguasaan tanah hak milik oleh warga negara asing. Dimana tanah yang dibeli oleh Penggugat tersebut didaftarkan atas nama salah seorang penduduk Bali yaitu Tergugat I dan antara Penggugat dengan yang dipakai namanya tersebut terikat dalam suatu perjanjian nominee agreement. perjanjian-perjanjian tersebut dilakukan dihadapan

notaris. Perjanjian ini yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat merupakan suatu perbuatan penyelundupan hukum yang mengakibatkan causa tersebut menjadi terlarang atau tidak halal.

Bahwa Penggugat kemudian melaporkan tindakan Tergugat I yang telah melakukan peralihan hak dengan Akta Jual Beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dengan Tergugat II atas objek sengketa tanpa sepengetahuan Penggugat dan melakukan jual beli terhadap objek sengketa dengan harga jauh dibawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat.

Gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut telah dijatuhkan putusan oleh majelis hakim yang menyatakan bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menyebutkan bahwa tiap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang karena kesalahannya menimbulkan kerugian bagi orang lain maka wajib mengganti kerugian. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum menurut M.A Moegni Djojodirjo adalah merupakan suatu perbuatan atau suatu kealpaan berbuat yang sipelaku (orang yang melakukan perbuatan) atau melanggar kesusilaan maupun bertentangan dengan keharusan yang harus di indahkan dalam pergaulan masyarakat tentang orang atau barang.⁸⁰

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:⁸¹

- a) Ada suatu perbuatan, yaitu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sipelaku. Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum yang

⁸⁰ M. A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Praya Paramita, 1982), hlm. 25.

⁸¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990) .hlm. 142.

dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misal tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum. Adapula kewajiban yang timbul dari suatu kontrak. Dalam perbuatan melawan hukum ini, harus tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat tidak ada pula unsure kuasa yang diperbolehkan seperti yang terdapat dalam suatu kontrak.⁸²

- b) Perbuatan tersebut Melawan Hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan itu, harus melwan hukum. Dahulu melawan hukum dapat diartikan secara sempit yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri. Dalam rumusan ini harus diperhatikan hak dan kewajiban hukum berdasarkan Undang-Undang (wet). Jadi perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh Undang-Undang demikian. Melanggar hukum sama dengan melanggar Undang-Undang. Dengan tafsiran sempit itu banyak kepentingan orang dirugikan tetapi tidak dapat menuntut apa-apa.
- c) Ada kesalahan dari pelaku, yaitu salah satu syarat yang lain dari perbuatan melawan hukum adalah adanya kesalahan dari pelaku, jika dilihat kembali dalam Pasal 1365 KUHPerdara terdapat dua factor penting dari perbuatan melawan hukum, yakni adanya factor kesalahan dan kerugian. Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada si pelaku. Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Sipelaku adalah

⁸² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002). Hlm. 11.

bertanggungjawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan.

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif yaitu harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.⁸³ Secara subyektif, harus harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akibat dari perbuatannya.

- d) Adanya kerugian bagi korban, yaitu syarat-syarat yang lainnya untuk dapat dikatakan perbuatan melawan hukum adalah ada kerugian (*shade*) bagi korban. Adanya kerugian merupakan unsure perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasa 1365 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa pada setiap bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh undang-unhdang, untuk itu para sarjana menganalogi hal ini dengan menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan karena ingkar janji, yaitu pasal 1243-1252 KUHPerdara. Adapun unsure kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun immaterial. Kerugian materiil disebut juga kerugian riil, kerugian kekayaan pada umumnya mencakup kerugian yang diderita oleh penderita dan keuntungan yang diharapkan diterimanya. Sementara kerugian idiil adalah kerugian moril atau idil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.
- e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

⁸³ Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, (Jakarta: CV Rajawali, 1984), hlm. 458

Dalam ilmu hukum, dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatanj melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan
2. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsure kesenagajaan maupun kelalaian)
3. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Menurut Rosa Agustina bahwa terminology perbuatan melawan hukum mencakup substansi yang lebih luas, yaitu baik perbuatan yang didasarkan pada kesengajaan dan kelalaian.⁸⁴

Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap Penggugat jelas telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah menimbulkan kerugian materil bagi si Penggugat. Menurut pendapat penulis, Tergugat I memang benar-benar melakukan perbuatan melawan hukum, karena telah melakukan kesalahan yaitu dengan secara diam-diam Tergugat I telah menjual tanah dengan SHM No. 8939/Kel Kerobokan Kelod 1.450 m²(Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) kepada Tergugat II. Dengan hal ini, Tergugat I juga telah melanggar Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara yang mengatur bahwasannya perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, tetapi Tergugat I melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad yang tidak baik. Berdasarkan perjanjian diawal telah melakukan perjanjian dimana Tergugat I bersedia untuk membantu Penggugat apabila objek sengketa bakan dijual kepada pihak lain tidak terbatas pada penandatanganan akta-akta/surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan objek sengketa dan bersedia untuk mencarikan pembeli

⁸⁴ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm. 36.

yang nantinya akan dicari pembeli dengan harga tertinggi yang telah disepakati, tetapi Tergugat I telah menjualnya kepada Tergugat II dengan harga dibawah pasar. Selain dikenakan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara mengenai itikad baik menurut penulis hal tersebut juga dapat dikenakan penyalahgunaan keadaan. Sebagaimana yang dikemukakan oleh Setiawan menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah factor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan didalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara butir 1. Dengan hal Penggugat adalah warga negara asing dimana warga negara asing tidak diperbolehkan untuk mempunyai tanah hak milik di Indonesia maka dari itu menggunakan nama Tergugat I, oleh karena itu Tergugat I menyalahgunakan keadaan tersebut.

Selanjutnya bahwa dasar pertimbangan hakim perjanjian jual beli No. 52 tanggal 12 Januari 2012. Kuasa No. 53 tanggal 12 Januari 2012 dan akta jual beli No. 304/2012 tanggal 6 Agustus 2012 dinyatakan batal. Yang artinya bahwasannya sudah tidak memiliki kekuatan hukum lagi, yang kemudian semua dianggap kembali pada keadaan semula. Penulis sependapat dengan hakim tersebut, karena perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak antara Tergugat I dengan Tergugat II telah melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang adanya cacat kehendak atau penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan menurut Setiawan, Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja dalam bukunya Herlien Budiono adalah faktor yang membatasi atau mengganggu terbentuknya kehendak bebas yang dipersyaratkan bagi persetujuan antara kedua pihak sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara.⁸⁵

⁸⁵ Herlien Budiono, *Op. cit.*, hlm. 100.

Jika dikaitkan dengan akta perjanjian No. 52 tanggal 12 Januari 2012 tersebut terdapat petunjuk yang menyatakan perjanjian tersebut adalah perjanjian yang menyalahgunakan keadaan karena keunggulan ekonomi salah satu pihak maka perjanjian tersebut batal dengan dua alasan pelanggaran hukum yaitu, perjanjian tersebut dibuat dengan kontruksi hukum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dan perjanjian tersebut cacat kehendak melanggar Pasal 1320 KUHPerduta. Sehingga seluruh perjanjian yang mengikuti menjadi batal pula.

Hakim menyatakan Hak Milik No.5135, seluas 1.450 m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali atas nama Farhat Said (Tergugat II) tidak berkekuatan hukum. Dimana dengan tidak berkekuatan hukum tetap maka tanah dan bangunan tersebut dikembalikan beserta sertifikat yang beratas nama Tergugat I (I Nyoman Sutapa).

Putusan pengadilan yang memerintahkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Badung, Bali (turut tergugat) untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 5135, seluas 1.450 m² (Seribu Empat Ratus Lima Puluh Meter Persegi) terletak di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung-Bali menjadi atas nama I Nyoman Sutapa (Tergugat I). dan juga memerintahkan agar objek sengketa dijual lelang dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam Penggugat sebesar Rp. 12.000.000.000,00 (Dua Belas Miliar Rupiah). Membayar hutang Tergugat I Kepada Tergugat II akibat dari perbuatan Hukum Tergugat I dan Tergugat II tidaklah sesuai dengan peraturan UUPA. Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono ketentuan tentang persyaratan subyek hak, khususnya terhadap warga negara asing, disertai dengan sanksi terhadap pelanggarannya dimuat dalam Pasal 26 ayat 2 UUPA.

Pelanggaran terhadap ketentuan itu berakibat bahwa peralihan hak milik kepada warga negara asing itu batal demi hukum dan hak atas tanahnya jatuh kepada negara.⁸⁶

Sudikno Mertokusumo mendeskripsikan dalam penegakan hukum lazimnya terdapat tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum (*rechtssherheit*), kemanfaatan (*zueckmassigkzit*), dan keadilan (*gerechtigkei*).⁸⁷ Hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan. Setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa yang konkrit. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat.

Sebaliknya masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus member manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan, timbul keresahan di dalam masyarakat.

Unsur yang ketiga adalah keadilan. Masyarakat sangat berkepentingan bahwa dalam pelaksanaan atau penegakan hukum, keadilan diperhatikan. Pelaksanaan atau penegakkan hukum harus adil. Hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Sebaliknya keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan.

⁸⁶ Maria. S. W. Sumardjono, *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (selanjutnya disebut Maria SW. Sumardjono I), (Jakarta: Kompas, Jakarta, 2007) hlm. 7.

⁸⁷ Sudikno mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010). hlm. 207.

Setiap menegakkan hukum harus ada kompromi antara ketiga unsure tersebut. Ketiga unsur tersebut harus mendapatkan perhatian secara proporsional seimbang. Penulis dalam hal ini, sependapat dengan putusan hakim mengenai objek tersebut dijual lelang dan hasil lelang tersebut dikembalikan kepada penggugat, karena dalam hal perjanjian itu timbul kausa yang terlarang, menimbulkan kepemilikan secara tidak langsung atas tanah hak milik oleh warga negara asing. Yanag mana hal tersebut dilarang oleh UUPA yang tentunya terletak pada Pasal 21 ayat (1) dan 26 ayat (2). Dengan hal demikian perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif sahnyia perjanjian tidak terpenuhi sehingga mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum. Konsekuensi dari batalnya perjanjian tersebut adalah perjanjian kembali seperti semula. Adapun demikian undang-undang sebenarnya memberikan sanksi bahwa tanah tersebut jatuh pada negara, tetapi disini hakim lebih mengedapankan keadilan. Bahwasannya hakim di Indonesia tidak hanya sebatas sebagai corong Undang-Undang (*bouche delalo'i*), atau dalam hal ini hanya sebatas berdasarkan Pasal 21 atau 26 (2) UUPA maka tanah perkarangan yang didirikan villa tersebut jatuh kepada negara, dalam hal demikian kepastian hukum di dapat, kemanfaatan dan keadilan terpenuhi dan semua pihak tidak akan dirugikan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembuatan akta yang dibuat oleh Notaris mengenai jual beli atas tanah secara pinjam nama atau nominee agreement batal demi hukum. Hal ini melanggar Undang-Undang oleh para pihak dalam KUHPerdata, salah satunya Pasal 1335 KUHPerdata. Dimana suatu perjanjian yang dibuat karena adanya suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum dan Pasal 1337 KUHPerdata bahwasannya yang membuat suatu terlarang atau yang dilarang oleh Undang-Undang atau berlawanan dengan ketertiban umum. Hal ini dapat dilihat dari isi akta yang memuat pemberian kuasa oleh WNI kepada WNA untuk menguasai tanah hak milik tersebut. Notaris sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta perjanjian nominee dan apabila notaris tersebut terbukti bersalah maka notaris tersebut akan dikenakan sanksi yang berupa sanksi administrasi, perdata, pidana, dan kode etik notaris. Hal ini didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara notaris dengan para penghadap dalam pembuatan akta perjanjian nominee yang dapat menimbulkan kerugian bagi pihak yang bersangkutan. Sanksi administrasi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi perdata yaitu penggantian biaya, ganti rugi dan bunga bahkan dapat terkena sanksi pidana. Sanksi pidana yang dapat dikenakan oleh ialah apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri, dan sanksi pidana dapat diberikan dengan meninjau apakah notaris memenuhi seluruh isi rumusan tindak pidana. Selain itu, notaris juga bertanggung jawab secara moral terhadap kode etik jabatan notaris yang membuat notaris harus bertanggung jawab atas sanksi yang

berupa teguran, peringatan, skorsing dari keanggotaan perkumpulan, pemecatan dari keanggotaan perkumpulan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

2. Perjanjian jual beli tanah dengan nominee agreement hakim menyatakan batal. Karena perjanjian nominee tersebut tidak memenuhi syarat sahnya objektif yaitu terdapat kausa yang tidak halal dan hakim telah mempertimbangkan dalam in cassu ini adalah objek sengketa agar dijual lelang dan hasil penjualan lelang digunakan untuk membayar investasi yang telah ditanam oleh penggugat, dan untuk dibayarkan kepada pihak pembeli obyek sengketa. Sehingga dasar pertimbangan tersebut dapat dikatakan sebagai agar terpenuhinya unsur keadilan dan kemanfaatan. Dasar pertimbangan yang demikian hakim dalam memutus tidak berdasarkan undang-undang yang berlaku yaitu Pasal 21 dan Pasal 26 (2) UUPA yang bisa berakibat objek sengketa jatuh ke negara.

B. Saran

1. Kepada notaris. Dalam membuat akta apapun termasuk akta perjanjian agar terpenuhi empat unsur yaitu kebenaran, kelengkapan, kejelasan dan keabsahan. Akta Nominee termasuk yang tidak mengandung unsur kejelasan, kebenaran, kelengkapan, dan keabsahan. Seharusnya notaris tidak membuat akta yang demikian.
2. Putusan hakim tidak bisa sekaligus memenuhi 3 unsur yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Sebagaimana dalam kasus tersebut hakim hanya mengutamakan kemanfaatan dan keadilan. Kepada Hakim, jika selalu berpendapat seperti itu maka tidak ada kepastian hukum. Kalau putusan yang demikian maka akan terjadi kasus yang berulang-ulang sehingga notaris pun akan membuat perjanjian nominee

secara terus menerus. Oleh karenanya, dalam kasus-kasus tertentu hakim agar memperhatikan kepastian hukum dalam arti dalam memutus juga mendasar Undang-Undang dan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku/Literatur

A.A.Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Surabaya: Putra Media Nusantara,2010.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Pt. Citra Aditya Bakti, 1990.

_____, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007.

Boedi Harsono, *Hukum Agrarian Indonesia “sejarah pembentukan Undang-Undang pokok agrarian, isi dan pelaksanaannya,”* cetakan keduabelas, Jakarta: Djambatan 2008.

_____, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Cet 16 ,Jakarta: Djambatan, 2004.

Bryan A. Garner, *Black’s Law Dictionary with Guide to pronunciation*, Weat Publishing, 1999.

Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2002.

Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, Yogyakarta: UII, 1989.

Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: NLRP, 2010.

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, 2008.

_____, *Hukum Notaris Indonesia, tafsir tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan Ketiga, Bandung: Refika Aditama, 2011.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007.

_____, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.

Herry Susanto, *Pernanan Notaris Daalam Menciptakan Kepatutan Dalam Kontrak*, Cetakan I, Yogyakarta: FH UII PRESS, 2010.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah Seri Hukum Harta Kekayaan*, Jakarta:Prenada Media, 2004.

M. A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Praya Paramita, 1982.

Maria SW. Sumardjono, *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (selanjutnya disebut Maria SW. Sumardjono I), Jakarta: Kompas, Jakarta, 2007 .

M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata Di Indonesia, Kajian Kontekstual Mengenai System Asas, Prinsip, Pembebanan dan Standar Pembuktian*, Yogyakarta: UII Press, 2013.

Moh. Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, cetakan I, Jakarta: Rineka Cipta, 2004.

Mudjiono, *Hukum Agraria*, Cetakan I , Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1992.

Mulyoto, *Perjanjian Teknik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, 2011.

_____, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cetakan II, Bandung: Alumni, 1986.

Philips M. Hadjon, *Asas vermaoden van rechtmatigheid, setiap tindakan pemerintah selalu dianggap rechtmatig sampai ada pembatalannya*, cetakan pertama, Surabaya: yuridika, 1993.

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Putra A Bardin, 1999.

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persaja, 1993.

Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, cetakan XXII, Jakarta:Intermasa, 1989.

_____, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

_____, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2005.

Salim , *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Cetakan 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

_____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis[BW]*, Cetakan Keempat, Jakarta: Sinar Grafika, 2006

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1984.

_____ dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1995

_____, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis[BW]*, Cetakan Keempat, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Cetakan II, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013.

Vollmar, *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta: CV Rajawali, 1984.

Wahyono Darmabrata, *Hukum Perdata Pembahasan Mengenai Asas-asas Hukum Perdata*, Cet 1, Jakarta: PT Setio Acness, 2001.

Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: sumur, 1985.

B. Tesis

Yohanes I Wayan Suryadi, 2006, *Tinjauan kekuatan Akta Pengakuan Utang Yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebagai Dasar Pengalihan Hak Atas Tanah*, tesis, Program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta.

Arjana I Ketut, 2004, *Hak-Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimilki Oleh Warga Negara Asing di Kota Denpasar Provinsi Bali*, Tesis, Universitas Tujuh Belas Agustus, Surabaya.

C. Peraturan PerUndang-Undangan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.

Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1996 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 110-2871 tanggal 8 Oktober 1996 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang pemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian oleh Orang Asing.

Peraturan Menteri Negara Agraria/kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1996 tentang Persyaratan Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing.

D. Internet

<https://realmaczman.wordpress.com/2011/06/15/hak-atas-tanah-menurut-uupa/>