

Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian *Nominee*

Wahyuni Hartono*, Abrar Saleng, Kahar Lahae

Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Indonesia.

* E-mail: wahyunihr1@yahoo.com

Abstract:

This study aims to determine and analyze the legal certainty of buying and selling land whose object of agreement is based on a nominee agreement. This research is normative juridical research using a statute and case approaches. The results show that legal certainty in the sale and purchase of land whose ownership is based on a nominee agreement, which can be obtained when the sale and purchase agreement is carried out accompanied by a Sale and Purchase Deed made before PPAT and registration of transfer of land rights has been carried out at the Land Office and proven by issuance of a certificate of ownership of the registered land. Legal certainty for holders of land rights and buildings is manifested in providing proof of rights that clearly shows the types of rights to the land, the subject of the rights, and the object of the rights.

Keywords: Land Rights; Legal Certainty; Agreement; Nominee

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum jual beli tanah yang objek perjanjiannya berdasarkan perjanjian *nominee*. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute) dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*, yaitu dapat diperoleh ketika perjanjian jual beli yang dilakukan disertai dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT serta telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan dan dibuktikan dengan terbitnya sertifikat hak milik atas tanah yang didaftarkan. Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah beserta bangunan diwujudkan dalam pemberian tanda bukti hak yang secara jelas menunjukkan jenis hak atas tanahnya, subjek hak, dan objek haknya.

Kata Kunci: Hak atas Tanah; Kepastian Hukum; Perjanjian; *Nominee*

1. Pendahuluan

Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah dengan jalan melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan peraturan.¹ Perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama pada dasarnya merupakan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing

¹ Sancaya, I Wayan Werasmana. (2013). "Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3: 74-83.

(WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI). Perjanjian tersebut dibuat dengan maksud agar orang asing yang bukan merupakan sebagai subyek pemegang hak milik justru dapat memiliki dan menguasai tanah hak milik, yaitu dengan tanah hak milik tersebut di atas namakan atau dipinjam nama WNI sehingga memenuhi kriteria hukumnya yaitu WNI sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah akan tetapi secara fisiknya tanah hak milik dipergunakan dan dikuasai sepenuhnya oleh orang asing.

Dalam praktiknya, penguasaan tanah oleh WNA tidak bisa terhindarkan. Hal itu dikarenakan Indonesia merupakan salah satu negara kepulauan yang memiliki kekayaan alam di mana selalu menarik minat negara asing. WNA yang berdatangan ke Indonesia, selain karena bertujuan untuk wisata, juga untuk melakukan investasi yang biasanya dilakukan di bidang properti seperti tanah, villa maupun hotel. Investasi tersebut seringkali diiringi dengan keinginan untuk memiliki hak kepemilikan atas properti tersebut yang dilakukan dengan cara jual beli tanah.² Oleh karena WNA dilarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, maka cara yang digunakan adalah dengan melakukan perjanjian *nominee* antara WNA dan WNI, yaitu dengan menggunakan nama pihak lain yang merupakan WNI yang ditunjuk sebagai *nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Dengan didaftarkannya menjadi dan atas nama WNI pada sertifikat hak milik atas tanah yang sebenarnya dibeli atau dibayar oleh WNA tersebut maka untuk memperoleh perlindungan hukumnya, di antara WNA dengan WNI dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam suatu Akta pernyataan yang isinya menyebutkan bahwa WNI adalah orang yang hanya dipinjam namanya dalam bukti hak milik atas tanah (sertifikat), sedangkan pemilik sesungguhnya adalah WNA tersebut.³

Pada tataran praktis, dalam beberapa kasus yang terjadi WNI yang ditunjuk sebagai *nominee* mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah WNA tersebut. Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan hal tersebut di atas sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200 K/Pdt/2014 tanggal 9 Juni 2015. Di mana dalam putusan ini diketahui Warga Negara Inggris bernama Susan Eileen Mather melakukan perjanjian *nominee* dengan WNI yang bernama I Nyoman Sutapa atas jual beli tanah, yang mana surat pernyataannya yang berisi bahwa seluruh uang pembelian atas tanah tersebut berasal dari Susan Eileen Mather serta sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan Susan Eileen Mather di buat di hadapan Notaris tertanggal 3 November 1998.

Selain surat pernyataan tersebut, I Nyoman Sutapa juga menandatangani Kuasa Untuk Menjual serta Perjanjian yang berisi penegasan tentang uang untuk membeli dan membangun tanah yang dikuasai oleh Susan Eileen Mather. Di mana dalam perjanjian tersebut mengatur mengenai kesediaan I Nyoman Sutapa membantu untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain dengan mencari pembeli dengan harga tertinggi yang disepakati oleh keduanya, serta pembagian keuntungan apabila telah terjual. Yang

² Dewi Masithoh, (2019). *Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember, hlm. 1.

³ Deny Haspada, (2018). "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 2 : 115-124.

menjadi masalah adalah Ketika Susan Eileen Mather tidak pernah memegang sertifikat hak milik atas tanah sejak tanah tersebut dibeli. Kemudian tanpa sepengetahuan dan seijinnya, I Nyoman Sutapa telah menjual tanah tersebut kepada orang lain yang mana jauh di bawah harga pasar dan bukan harga tertinggi sebagaimana yang telah disepakati sebelumnya.

Seringkali, perjanjian *nominee* tidak terlaksana dengan baik karena terjadinya suatu ingkar janji dari pihak yang terikat.⁴ Hal tersebut dikarenakan tanpa seijin dan sepengetahuan Susan Eileen Mather, I Nyoman Sutapa telah menjual kepada Farida Said objek tersebut. Sehingga sertifikat hak milik yang tadinya atas nama I Nyoman Sutapa telah beralih menjadi sertifikat hak milik atas Nama Farida Said.

Dari kasus tersebut di atas, yang menjadi objek penelitian Penulis adalah mengenai kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap Farida Said (pihak ketiga) yang melakukan jual beli tanah. Di mana tanpa sepengetahuannya, sertifikat hak milik yang terbit sebelumnya merupakan hasil dari perjanjian *Nominee* antara pihak penjual dalam hal ini I Nyoman Sutapa dengan Susan Eileen Mather (Warga Negara Asing).

2. Metode

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif (*normative legal research*)⁵ dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute*) dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan Bahan hukum yang digunakan adalah studi dokumen atau studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan dengan pengumpulan dan pengolahan bahan-bahan hukum yang disusun secara sistematis untuk mencari pemecahan atas isu hukum dengan menggunakan analisis konten.

3. Kepastian Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Kepemilikannya Berdasarkan Perjanjian *Nominee*

Di dalam sistem hukum Indonesia, sebenarnya tidak dikenal istilah perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* sendiri seringkali digunakan oleh Warga Negara Asing untuk memiliki aset di Indonesia. Perjanjian *nominee* lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dan karenanya termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam undang-undang karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai konsep *nominee* itu sendiri.⁶

Dalam bidang pertanahan, perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu yakni hak milik, dalam hal ini yang dimaksud adalah orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik tersebut diatasnamakan Warga Negara Indonesia. Hal ini terjadi karena adanya asas larangan pengasingan tanah yang dianut dalam sistem

⁴ Hasibuan, Nella. (2016). "Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria." *Notariil Jurnal Kenotariatan* 1, no. 1: 37-50.

⁵ Irwansyah. (2021). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 165

⁶ Azhari, M. Edwin, Ali Murtadho, dan Djauhari Djauhari. (2018). "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok." *Jurnal Akta* 5, no. 1: 43-50.

pertanahan di Indonesia, yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh Warga Negara Asing.⁷

Larangan bagi Warga Negara Asing dalam hal kepemilikan tanah dengan hak milik, tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak atas tanah di Indonesia. Sebagaimana dalam ketentuan Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2. Hal tersebut juga dipertegas dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Selanjutnya, dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) yang menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, menegaskan bahwa baik Warga Negara Asing maupun Warga Negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan ganda dengan kewarganegaraan asing tidak dibolehkan untuk memiliki tanah dengan hak milik di Indonesia.⁸ Hal itu disebabkan penguasaan atau kepemilikan tanah hak milik yang dimiliki oleh orang asing bertentangan dengan asas nasionalitas yang dianut oleh UUPA. Penerapan asas nasionalitas dalam UUPA dalam hal kepemilikan hak atas tanah, memberikan konsekuensi adanya perbedaan perlakuan antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing.⁹ Penguasaan atau kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing dapat memberikan dampak negatif bagi negara Indonesia apabila penguasaannya belum ada batas-batasnya. Kondisi tersebut dapat berakibat menyebabkan kedaulatan wilayah Negara Indonesia berpotensi jatuh pada orang asing.¹⁰

Dalam perkembangannya di Indonesia, ditemukan banyak Warga Negara Asing yang memiliki tanah dengan hak milik dimana seharusnya tidak diperbolehkan. Cara yang digunakan oleh Warga Negara Asing untuk menguasai tanah dengan hak milik adalah dengan menggunakan *nominee* yang mana dimaksudkan adalah dengan menggunakan nama dan didaftarkan atas nama seorang Warga Negara Indonesia di dalam sertifikat atas tanah yang mereka miliki atau kuasai baik berdasarkan jual beli maupun tindakan hukum lainnya.

Perjanjian *nominee* yang dibuat tersebut dianggap 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

⁷ Irma Devita, Diakses melalui <https://irmadevita.com/2011/konsekwensi-penggunaannama-orang-lain-Nominee-arrangement-untuk-pt-ataupun-property-di-indonesia/>, Pada Tanggal 24 Februari 2022.

⁸ Budiarto, Muhammad Taufiq. (2018). "Sudut pandang perpajakan atas pengalihan hak tanah dan bangunan dengan mekanisme perjanjian nominee." *Symposium Nasional Keuangan Negara* Vol. 1, no. 1: 434-457.

⁹ Paulinah, Yulia Qamariyanti, dan Achmad Faishal. (2022). "Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia." *Banua Law Review* 4, no. 1: 59-74.

¹⁰ FX. Sumarja, (2015). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, STPN Press, Yogyakarta, hlm.14.

dibeli oleh orang asing tersebut namun dalam Akta Jual Beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang, Warga Negara Indonesia adalah sebagai pihak pembeli dalam Akta Jual Beli tersebut sehingga objek tanah hak milik ini kemudian didaftarkan menjadi atas nama Warga Negara Indonesia tersebut.

Didaftarkan menjadi dan atas nama warga negara Indonesia pada sertipikat 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.¹¹

Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan hal tersebut di atas sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200K/Pdt/2014 yang telah diputus oleh Majelis Hakim pada Tanggal 9 Juni 2015. di mana dalam kasus tersebut Susan Eileen Mather (selanjutnya disebut Penggugat) mengajukan gugatan kepada I Nyoman Sutapa (selanjutnya disebut Tergugat I), Farhat Said (selanjutnya disebut Tergugat II), Eddy Nyoman Winarta (selanjutnya disebut Tergugat III) dan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung, Bali (selanjutnya disebut Turut Tergugat).

Dalam pokok perkaranya, Penggugat menyampaikan keinginannya kepada Tergugat I untuk membeli sebuah rumah. Kemudian ditanggapi oleh Tergugat I dengan memberikan sebuah saran untuk membeli tanah kosong yang dapat dibangun sebuah vila di atas tanah tersebut yang mana saran tersebut pada akhirnya disetujui oleh Penggugat. Akan tetapi, mengingat Penggugat merupakan seorang Warga Negara Asing yang tidak dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia berdasarkan ketentuan UUPA, maka Tergugat I berinisiatif untuk membantu dengan bersedia digunakan namanya di dalam sertifikat tanah.¹²

Atas dasar itulah sehingga terjadi kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat I yang mana Penggugat dengan uang miliknya sendiri membeli sebidang tanah dan mencantumkan nama Tergugat I di dalam sertipikat tersebut. Untuk meyakinkan kesepakatan tersebut, maka dibuatlah perjanjian di hadapan Notaris yang mana berupa:¹³

- a. Akta Pernyataan Nomor 5 Tanggal 3 November 1998 yang menyatakan bahwa seluruh uang pembelian atas tanah yang berasal dari Penggugat dan mengakui sepenuhnya kepemilikan atas tanah tersebut berada di tangan Penggugat.
- b. Akta Kuasa Menjual Nomor 6 Tanggal 3 November 1998 dari Tergugat I kepada Penggugat.
- c. Surat Perjanjian tertanggal 21 Oktober 2005 berisi penegasan mengenai uang untuk membeli tanah dan membangun vila tersebut. Selain itu juga mengatur mengenai kesediaan Tergugat I membantu Penggugat untuk menjual kepada pihak lain tidak terbatas pada penandatanganan akta-akta/surat-surat yang diperlukan sehubungan dengan penjualan vila tersebut; hak masing-masing pihak untuk mencari pembeli dengan harga tertinggi yang telah disepakati; dan pembagian keuntungan apabila vila tersebut terjual.

¹¹ Serly Primadani, (2016). *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Nominee Agreement*, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 54.

¹² Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS, hlm. 3

¹³ *Ibid.*, hlm. 3-5

Sejak dilakukan pembelian atas tanah tersebut dan telah terbit sertifikatnya atas nama Tergugat I, Penggugat tidak pernah memegang sertifikat tersebut. Hal tersebut dikarenakan Tergugat I meminta agar sertifikat tersebut tetap dipegang olehnya dengan alasan untuk memudahkan apabila di kemudian hari diperlukan untuk kepentingan administrasi. Kemudian tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, Tergugat I telah menjual vila tersebut kepada Tergugat II dengan nilai yang mana sangat jauh di bawah harga pasar dan tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat sebagaimana dituangkan dalam surat perjanjian. Dari jual beli tersebut yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II, terbitlah sertifikat hak milik baru yang mana kepemilikannya telah berubah menjadi atas nama Tergugat II.¹⁴

Oleh karena Penggugat merasa Perbuatan yang dilakukan Tergugat I sangat merugikan dirinya dengan menjual vila tersebut dengan harga jauh di bawah harga pasar, maka terhadap perbuatan Tergugat I, Penggugat akhirnya melaporkan Tergugat I dengan dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan. Sehingga dari laporan tersebut yang didukung dengan bukti-bukti yang kuat, maka dilakukan penyitaan atas vila tersebut oleh Pengadilan Negeri Denpasar.

Terhadap pokok perkara tersebut di atas, telah dilakukan pemeriksaan perkara pada pengadilan tingkat pertama yakni di Pengadilan Negeri Denpasar. Hakim dalam pertimbangan hukumnya berdasarkan bukti-bukti yang diperlihatkan dan dari keterangan para saksi yang pada intinya menyatakan bahwa perjanjian antara Penggugat dan Tergugat I adalah perjanjian *Nominee* yang mana menimbulkan ketidakpastian hukum karena ada 2 (dua) kepemilikan terhadap tanah tersebut. Sehingga perjanjian antara Tergugat I dan Penggugat menjadi batal, sedangkan perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan pihak penjual tanah adalah sah.¹⁵

Terhadap perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II, Hakim menyatakan batal dengan alasan perjanjian tersebut dibuat dengan konstruksi hukum perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali serta perjanjian tersebut cacat kehendak karena melanggar ketentuan pasal 1320 KUHPerdara.¹⁶ Atas dasar itu, maka seluruh perjanjian yang mengikuti perjanjian tersebut yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II menjadi batal antara lain Akta Kuasa dan Akta Jual Beli. Oleh karena Akta Jual Belinya batal, maka berakibat sertifikat tanah hak milik atas nama Tergugat II pun dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Oleh karena Sertifikat tanah hak milik atas nama Tergugat II dinyatakan tidak berkekuatan hukum, maka Hakim meminta untuk mengembalikan sertifikat tanah hak milik tersebut menjadi pemilik semula yaitu atas nama Tergugat I. Hakim berpendapat Tergugat I telah memanfaatkan perjanjian *nominee* untuk kepentingan dan keuntungannya sendiri sehingga merugikan Penggugat. Oleh karena itu, untuk mengembalikan investasi yang sudah ditanam oleh Penggugat, maka sudah selayaknya vila tersebut dilelang. Hasil dari pelelangan itu untuk mengembalikan investasi dari Penggugat dan mengembalikan uang Tergugat II.

¹⁴ *Ibid.*, Hal. 5-6.

¹⁵ *Ibid.*, Hal.70-71.

¹⁶ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, (2014). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 32

Berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, maka hakim dalam amar putusannya mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian; menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum; menyatakan jual beli yang dilakukan Tergugat I kepada Tergugat II batal; menyatakan sertifikat atas nama Tergugat II tidak berkekuatan hukum; memerintahkan Turut Tergugat untuk mengembalikan sertifikat tersebut kembali menjadi atas nama Tergugat I; memerintahkan agar vila tersebut dilelang dan hasil penjualannya digunakan untuk membayar kerugian Penggugat.

Terhadap putusan hakim pada pengadilan tingkat pertama, Para Tergugat keberatan dan tidak dapat menerima putusan hakim tersebut, sehingga melakukan upaya hukum banding. Pada pengadilan tingkat kedua yakni Pengadilan Tinggi Denpasar, telah dilakukan pemeriksaan perkara dan juga telah dipertimbangkan oleh hakim yang menyatakan bahwa dengan mengambil alih pertimbangan hukum putusan pengadilan tingkat pertama yang juga dijadikan pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini, maka Pengadilan Tinggi berpendapat putusan pengadilan tingkat pertama mengenai pokok perkara sudah tepat sehingga harus dikuatkan. Sehingga dalam amar putusannya menyatakan bahwa menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama.¹⁷

Meskipun telah melakukan upaya hukum banding dan telah memperoleh putusan hakim dalam upaya tersebut, Para Tergugat masih belum dapat menerima putusan pengadilan tingkat kedua. Oleh karena itu, Para Tergugat kembali melakukan upaya hukum kasasi ke Mahkamah Agung. Terhadap alasan-alasan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena *judex facti* (PN/PT) tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa objek sengketa adalah mengenai uang milik Penggugat sepenuhnya dan Tergugat I bukanlah pemilik sejatinya. Sehingga penjualan objek sengketa dari Tergugat I kepada Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Mahkamah Agung dalam amar putusannya menyatakan menolak permohonan kasasi dari Para Tergugat tersebut.¹⁸

Sehubungan dengan kasus tersebut di atas, sebenarnya perjanjian *nominee* lahir dari asas kebebasan berkontrak. Dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa (1) semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya; (2) perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu; (3) perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam asas kebebasan berkontrak tersebut memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya serta menentukan bentuk perjanjiannya yaitu tertulis dan lisan.

Suatu perjanjian diartikan perbuatan atau tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari 2 (dua) orang atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban

¹⁷ Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 64/PDT/2014/PT.DPS, Hal. 10-11.

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung Nomor 3200K/Pdt/2014, Hal.54-55.

pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.¹⁹

Jika mengacu pada KUHPerdota, maka perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan hukum perjanjian dalam buku III KUHPerdota. Perjanjian *nominee* yang digunakan oleh Warga Negara Asing harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian. Terkait dengan hal ini, maka perjanjian *nominee* tidak memenuhi unsur suatu sebab yang halal karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.²⁰ Hal ini menyangkut pemindahan hak atas tanah dari Warga Negara Indonesia kepada Warga Negara Asing yang secara tidak langsung dilarang dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerdota menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Pasal ini mempertegas mengenai salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian yaitu mengenai sebab yang halal, di mana kalau suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau yang lazim disebut batal demi hukum.²¹

Dalam hukum perjanjian ada akibat tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak terpenuhi. Jika salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan dari orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Sedangkan jika salah satu syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Oleh karena itu, jika mengacu pada kasus tersebut, dalam perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I, menurut Penulis melanggar salah satu syarat objektif yakni suatu sebab yang halal. Hal itu disebabkan karena perjanjian yang dibuat bertentangan dengan undang-undang.

Penguasaan tanah dengan menggunakan perjanjian *nominee* mengindikasikan adanya penyelundupan hukum. Pembuatan perjanjian antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia tersebut dengan cara pemberian kuasa (yang menjadi kuasa mutlak). Jika dikaitkan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, menyatakan bahwa pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.

Berdasarkan konstruksi hukum tersebut, menginstruksikan bahwa *Pertama*, melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah; *Kedua*, Kuasa Mutlak yang dimaksud tersebut adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selain itu, Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak

¹⁹ Herlien Budiono, (2009). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.3.

²⁰ Rebrisat, Nara, Kahar Lahae, and Sri Susyanti Nur. "Implementasi Asas *Rechtstverwerking* Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 8, no. 5 (2021): 1201-1213.

²¹ FX. Sumarja, (2015). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, STPN Press, Yogyakarta, hml. 17.

atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya; *Ketiga*, Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Dengan demikian, jelas bahwa perjanjian *nominee* tidak menimbulkan kepastian hukum karena dipandang memiliki 2 (dua) kepemilikan terhadap tanah yaitu kepemilikan secara hukum (Tergugat I) dan kepemilikan secara tidak langsung (Penggugat). Hal tersebut tentu berpengaruh terhadap jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II. Di mana yang menjadi permasalahan selanjutnya adalah bagaimana kepastian hukum terhadap jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II (selaku pihak ketiga).

Mengacu pada kepemilikan secara hukum tanah di mana menyatakan Tergugat I sebagai pemilik secara sah di dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Oleh karena itu, menurut Penulis seharusnya transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II yang mengakibatkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut berpindah menjadi atas nama Tergugat II seharusnya dianggap sah. Hal itu disebabkan karena secara yuridis dan fisik, objek tanah tersebut atas nama dari Tergugat I, sehingga jual beli tersebut telah sesuai dengan proses, mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku di Negara Indonesia yaitu riil, terang dan tunai. Oleh karena dalam jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sebagai pembeli yang beritikad baik maka tentu keliru jika Tergugat II dinyatakan melakukan perbuatan hukum. Hal itu disebabkan karena apa yang dilakukan oleh Tergugat II adalah sah jika mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPERDATA dan memenuhi keempat unsur dari ketentuan pasal tersebut.

Jika ditelaah lebih lanjut, pembeli beritikad baik adalah entitas yang membeli suatu barang untuk dimiliki, tanpa mengetahui adanya pengakuan pihak lain terhadapnya atau cacat dalam alas hak si penjual, serta membayar sejumlah harga yang disepakati di antara para pihak.²² Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah.²³

Jika mengacu pada kasus yang dibahas oleh Penulis, maka Pihak Ketiga (Tergugat II) dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik. Hal itu dikarenakan sebelum melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan pengecekan secara fisik dan yuridis terhadap obyek jual beli tersebut yakni dengan mengecek izin-izin dan surat-surat termasuk sertipikat tanah hak milik tersebut. Setelah melakukan pengecekan, tidak ditemukan adanya sengketa terhadap obyek tersebut dan benar tanah beserta bangunan dari objek jual beli tersebut merupakan milik Tergugat I sebagaimana dalam sertifikat hak milik.

Berdasarkan hasil pengecekan yang dilakukan oleh Tergugat II tersebut, maka setelah melakukan transaksi jual beli yang dikuatkan dengan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli beserta Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT, Tergugat II

²² Widodo Dwi Putro dkk, (2016). *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, hlm. 38-39.

²³ *Ibid.*, Hal. 14

memohonkan peralihan haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Sehingga terbitlah sertifikat hak milik atas nama Tergugat II. Dikaitkan dengan Penjelasan UUPA angka romawi IV, menyatakan bahwa usaha yang menuju ke arah kepastian hak atas tanah ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu. Sesuai dengan tujuannya yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak yang bersangkutan, dengan maksud agar memperoleh kepastian tentang haknya itu.

Aspek kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah beserta bangunan diwujudkan dalam pemberian tanda bukti hak yang secara jelas menunjukkan jenis hak atas tanahnya, subjek hak, dan objek haknya (letak, luas dan batas). Peraturan yang komprehensif/lengkap dan tidak memberi peluang untuk berbagai penafsiran, juga memberikan sumbangan pada aspek kepastian hukum.²⁴

Dari segi yuridis, masing-masing penguasaan baik secara formil maupun fisik terdapat landasan hukum yang mengaturnya. Penguasaan formil pada Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah. Sementara untuk penguasaan fisik, dalam Pasal 529 KUHPerdara menyatakan kedudukan berkuasa atau hak menguasai memberikan kepada pemegang haknya kedudukan berkuasa tersebut kewenangan untuk mempertahankan atau menikmati benda yang dikuasainya tersebut sebagaimana selayaknya seorang pemilik.

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Terkait dengan kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*, jika dilihat dari teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radburch,²⁵ maka ada 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu: *Pertama*, Hukum itu positif, artinya bahwa hukum itu adalah perundang-undangan; *Kedua*, Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan; *Ketiga*, Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan; dan *Keempat*, Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Jika dikaitkan dengan kasus yang Penulis analisis di atas, maka kepastian hukum akan kepemilikan tanah dapat diperoleh ketika telah dilakukan pendaftaran tanah dan adanya bukti kepemilikan terhadap sertifikasi hak atas tanah tersebut. Namun pada kenyatannya, berdasarkan pertimbangan hakim, sertifikat hak milik yang tercatat atas nama Tergugat II (pihak ketiga) dinyatakan batal di dalam persidangan. Hal itu

²⁴ Asari Putri Kindangen. (2019). "Tinjauan Yuridis terhadap Kasus Warga Negara Asing yang Memiliki Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Nominee." *Lex Et Societatis* 7, no. 2: 38-45

²⁵ Irwansyah. (2020). *Kajian Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm. 134

menyebabkan Tergugat II (pihak ketiga) sebagai pembeli tidak memperoleh kepastian hukum meskipun proses jual beli yang dilakukan dengan Tergugat I telah dilakukan sesuai dengan proses dan mekanisme yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, begitupun dengan proses peralihan hak yang telah dilakukan sehingga terbit sertifikat hak milik atas nama Tergugat II.

Kepastian Hukum dimaknai sebagai suatu keadaan telah pastinya hukum karena adanya bentuk kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Dalam hal ini merupakan bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan yang sewenang-wenang, artinya bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Sehingga hakekat dari kepastian hukum itu sendiri adalah bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu.

4. Penutup

Kepastian hukum terhadap jual beli tanah yang kepemilikannya berdasarkan perjanjian *nominee*, yaitu dapat diperoleh ketika perjanjian jual beli yang dilakukan disertai dengan adanya Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT serta telah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan dan dibuktikan dengan terbitnya sertifikat hak milik atas tanah yang didaftarkan. Kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah beserta bangunan diwujudkan dalam pemberian tanda bukti hak yang secara jelas menunjukkan jenis hak atas tanahnya, subjek hak, dan objek haknya. Pemerintah perlu membuat suatu peraturan yang mengatur mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee*) terutama terkait dengan hak atas tanah demi memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dari perjanjian *nominee* serta melengkapi larangan mengenai *nominee* yang selama ini hanya terbatas dalam hal penanaman modal semata.

Referensi

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, (2014). *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Asari Putri Kindangen. (2019). "Tinjauan Yuridis terhadap Kasus Warga Negara Asing yang Memiliki Hak Milik atas Tanah melalui Perjanjian Nominee." *Lex Et Societatis* 7, no. 2: 38-45
- Azhari, M. Edwin, Ali Murtadho, dan Djauhari Djauhari. (2018). "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok." *Jurnal Akta* 5, no. 1: 43-50.
- Budiarto, Muhammad Taufiq. (2018). "Sudut pandang perpajakan atas pengalihan hak tanah dan bangunan dengan mekanisme perjanjian nominee." *Simposium Nasional Keuangan Negara* Vol. 1, no. 1: 434-457.
- Deny Haspada, (2018). "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 2 : 115-124.

- Desy Nurkristia, (2021). Asas Kepastian Hukum Dalam Kedudukan Girik Terhadap Sertifikat Hak Atas Tanah, *Jurnal Suara Hukum*, Vol. 3 No 2: -236-259.
- Dewi Masithoh, (2019). *Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)*, Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember.
- FX. Sumarja, (2015). *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, STPN Press, Yogyakarta.
- Hasibuan, Nella. (2016). "Pembuatan Perjanjian Nominee Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria." *Notariil Jurnal Kenotariatan* 1, no. 1: 37-50.
- Herlien Budiono, (2009). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Irwansyah. (2020). *Kajian Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- _____. (2021). *Penelitian Hukum, Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel. Edisi Revisi*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Paulinah, Yulia Qamariyanti, dan Achmad Faishal. (2022). "Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia." *Banua Law Review* 4, no. 1: 59-74.
- Rebrisat, Nara, Kahar Lahae, dan Sri Susyanti Nur. "Implementasi Asas Rechstverwerking Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia." *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora* 8, no. 5 (2021): 1201-1213.
- Sancaya, I Wayan Werasmana. (2013). "Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 2, no. 3: 74-83.
- Serly Primadani, (2016). *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Nominee Agreement*, Tesis, Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Widodo Dwi Putro dkk, (2016). *Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta.