

## **TINJAUAN YURIDIS STATUS HUKUM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MENGGUNAKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (*NOMINEE AGREEMENT*) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin)**

**Alifia Purnama Dewi, Komang Febrinayanti Dantes, Muhamad Jodi Setianto**

Universitas Pendidikan Ganesha

e-mail: [friadewi58@gmail.com](mailto:friadewi58@gmail.com), [febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id),  
[jodi.setianto@undiksha.ac.id](mailto:jodi.setianto@undiksha.ac.id)

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bentuk pengaturan status hukum terkait tanah yang dikuasai oleh WNA dengan menggunakan perjanjian pinjam nama serta akibat yang ditimbulkan oleh ditolaknya gugatan hak atas tanah oleh Majelis Hakim. Penelitian ini disusun dengan menggunakan jenis penelitian normatif, dengan 3 (tiga) jenis pendekatan, yaitu pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini berasal dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier dengan menggunakan teknik pengumpulan data studi dokumen dan putusan (Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021 PN Gin) yang berkaitan dengan topik dari penelitian. Sedangkan, teknik analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif. Adapun hasil dari penelitian yang menunjukkan bahwa (1) Status hukum hak milik atas tanah dengan menggunakan perjanjian pinjam nama adalah batal demi hukum karena perjanjian pinjam nama tidak diatur dalam KUHPerdara dan tidak sesuai dengan syarat sahnya perjanjian, perjanjian pinjam nama merupakan penyeludupan hukum sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA; (2) Pertimbangan Majelis Hakim mengalami Dissenting Opinion sehingga gugatan dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin ditolak karena Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan gugatannya.

**Kata Kunci** : Perjanjian Pinjam Nama, Status Hukum Hak Milik atas Tanah, Putusan Pengadilan

### **Abstract**

*This study aims know the form of regulation of legal status related to land owned by foreigners by using a loan agreement and the consequences caused by the rejection of land rights claims by the Panel of Judges. This research was structured using normative research, with 3 (three) types of approaches, namely the statue approach, conceptual approach, and case approach. The legal materials used in the preparation of this research came from primary, secondary, and tertiary legal materials using document and decision study data collection techniques (Decision Number 137/Pdt.G/2021 PN Gin) relating to the topic of the research. Meanwhile, the legal material analysis technique is carried out qualitatively. The results of the research show that (1) the legal status of land ownership rights using a name-borrowing agreement is null and void because the name-borrowing agreement is not regulated in the Civil Code and is not following the legal terms of the agreement, the name-borrowing agreement is legal smuggling following under what regulated in Article 26 paragraph (2) UUPA; (2) The consideration of the Panel of Judges*

*experienced a Dissenting Opinion so that the claim in Decision Number 137/Pdt.G/2021/PN Gin was rejected because the Plaintiff was deemed unable to prove his claim.*

**Keywords :** *Nominee Agreement, Legal Status of Property Rights over Land, Court Decisions*

## **PENDAHULUAN**

Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Sebagai negara hukum pemerintah berkewajiban memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada seluruh rakyat Indonesia. Hukum merupakan aturan atau kaidah yang menentukan apa yang mungkin dan tidak mungkin untuk dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat (Ali, 2015:46). Tujuan hukum untuk mendapat keadilan, mengayomi kepastian hukum pada masyarakat, dan mendapat manfaat atas dibuatnya hukum tersebut. Manusia atau yang disebut “orang” merupakan salah satu subjek hukum yang pada hakekatnya adalah makhluk sosial dan dalam kehidupannya membutuhkan manusia lainnya dalam berinteraksi dan bersosialisasi, seringkali dalam berinteraksi manusia bekerja sama yang menguntungkan masing-masing pihak. Biasanya dalam melakukan kerjasama akan dituangkan dalam bentuk sebuah perjanjian.

Sebagai negara kepulauan, Indonesia memiliki keindahan dan kekayaan alam yang diakui dunia, sehingga banyak orang asing yang tertarik dengan keindahan alam Indonesia dan banyak orang asing datang untuk menikmati keindahan alam Indonesia, tetapi tidak hanya itu beberapa warga negara asing juga datang untuk berinvestasi di Indonesia. WNA sering kali tertarik dengan investasi tanah di Indonesia terutama di Pulau Bali. Perbuatan yang melibatkan pihak untuk saling berprestasi dapat menimbulkan hubungan hukum, antara Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA) yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menjelaskan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) serta Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 yang menjelaskan tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah (Supramono, 2014:27). UUPA mengatur kegiatan orang asing yang berlangsung dan berkaitan dengan penggunaan tanah di Indonesia telah secara jelas memberi suatu hak untuk melakukan penguasaan yang memiliki jangka waktu melalui hak pakai atas tanah (Pasal 42 UUPA) maupun hak untuk menyewa atas tanah (Pasal 45 UUPA), hal ini telah diatur secara terperinci, yang mana dituangkan dalam Pasal 3 yang menjelaskan tentang peraturan Menteri Agraria serta Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016.

Warga negara asing tentu tidak bisa memanfaatkan hak milik atas tanah yang ada di Indonesia karena hak milik tersebut hanya dapat dimiliki dan dikelola oleh warga negara Indonesia serta badan hukum yang ada di Indonesia itu sendiri. Banyak upaya yang dilakukan oleh warga negara asing agar bisa berinvestasi maupun memiliki tanah yang ada di Indonesia, salah satunya dengan melakukan penyeludupan hukum dengan membuat suatu perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*).

Perjanjian pinjam nama termasuk dalam perjanjian tak bernama yang tidak diatur dalam sistem hukum Indonesia namun tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Asas yang terdapat dalam UUPA secara efektif telah membedakan kepemilikan tanah antara WNI dan WNA. Pengaturan tentang rumah hunian tempat tinggal WNA yang ada di Indonesia sudah ditentukan pada Pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015 yang menjelaskan mengenai suatu kepemilikan rumah

tempat tinggal atau hunian oleh WNA yang bertempat tinggal di Indonesia namun harus berada diatas hak pakai dan hak pakai di atas hak milik. (Supramono, 2014:27). Pada penerapannya yang terjadi saat ini, nilai jual hak milik tentu lebih tinggi dibanding dengan hak-hak lainnya, WNA menganggap prosedur hak pakai terlalu rumit karena memiliki jangka waktu dan apabila jangka waktu tersebut habis maka hak pakai tersebut harus diperpanjang.

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) pada penerapannya di bidang pertanahan memberi peluang bagi WNA untuk mempunyai tanah yang dalam UUPA tidak diperbolehkan sehingga untuk memiliki tanah dilakukan dengan cara meminjam nama seseorang yang memang berkedudukan di Indonesia dalam melakukan transaksi jual beli agar secara formal tidak melanggar aturan yang mengatur perbuatan tersebut.

Perjanjian nominee bukan sesuatu yang baru terjadi di Indonesia, namun sudah sering dijumpai terutama di daerah pariwisata Bali. Ketika para pihak membuat kesepakatan yang melahirkan suatu perjanjian dan dibuat dengan tujuan WNA dapat menguasai hak milik atas tanah secara legal diatas namakan WNI. Isi dari perjanjian tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut milik pemberi kuasa (WNA) dimana WNI disini hanya dipinjam namanya dan mengelola tanah tersebut. WNI sering dikatakan wanprestasi karena mengakui tanah tersebut miliknya dan menjualnya tanpa sepengetahuan WNA yang membeli tanah tersebut. Hal ini akan menyebabkan konflik bagi para pihak, karena pihak yang merasa rugi dan menuntut tanah tersebut adalah WNA yang membeli tanah dengan uangnya.

Jika ditelaah lebih lanjut dalam pengalihan hak atas tanah ini Notaris memiliki peran yang cukup besar dalam membuat kesepakatan tersebut, dimana notaris adalah pihak yang sadar dan paham bahwa kesepakatan tersebut bertentangan dengan norma hukum, hal itu dapat berdampak jika salah satu pihak lalai memenuhi kewajibannya. Notaris sebagai pihak yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai perjanjian seharusnya wajib melaksanakan tugasnya secara jujur, mandiri, amanah, dan tidak memihak, serta dapat memberi suatu penyuluhan hukum ke para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian yang mana perjanjian tersebut dilakukan suatu penyelundupan hukum agar memahami serta mengetahui hukum dan mematuhi peraturan perundangan yang berlaku di Indonesia.

Praktik perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) masih sering terjadi dalam masyarakat, terutama di Bali antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia. Kepemilikan dalam hak milik atas tanah oleh WNA yang berkedudukan di Indonesia tidak sesuai dengan asas kebangsaan/asas nasionalitas yang merupakan salah satu dari asas dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam Asas Nasionalitas sudah memberikan suatu penjelasan bahwa warga yang diperbolehkan memiliki tanah di Indonesia hanya Warga Negara Indonesia yang mana ini sudah sesuai dengan yang dimaksud dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria.

Perjanjian pinjam nama yang menggunakan Warga Negara Indonesia sebagai nominee merupakan penyeludupan hukum karena pada substansinya tidak sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dan memiliki tujuan untuk menghindari peraturan yang mengatur bahwa WNA tidak dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Sesuai dengan peraturan yang ada, WNA tidak dapat menguasai tanah di Indonesia dengan Hak Milik memiliki maksud untuk mempertahankan keutuhan NKRI dari penguasaan WNA.

Perjanjian pada hakekatnya wajib mengarah pada dasar yang otentik, yang mana di dalam suatu perjanjian bisa dijadikan sebagai bukti yang kuat untuk memberikan perlindungan serta kepastian hukum kepada para pihak yang terikat dengan perjanjian. Surat perjanjian yang sudah

dibuat di bawah tangan dapat ditetapkan sebagai suatu perjanjian yang otentik jika terdapat suatu dukungan dari pejabat yang memiliki hak di bidang tersebut untuk mengesahkan perjanjian tersebut. Dalam hal membuat perjanjian ini, notaris sebagai pejabat berwenang turut berperan untuk mengesahkan surat perjanjian.

Dalam kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin Turut Tergugat sebagai Notaris memberikan jalan agar tujuan dari Warga Negara Asing itu terpenuhi, yaitu dengan membuat Surat Pernyataan No.46 dan No.48 yang mana surat pernyataan tersebut merupakan perjanjian yang dibuat antara Ninik Handayani dengan Ingrid J Driehuisen dihadapan notaris yang dibuat untuk melindungi kepentingan dari WNA. Pada kasus ini terjadi perjanjian pinjam nama antara Ninik Handayani dan Ingrid J Driehuisen atas penguasaan hak milik atas tanah yang dibuatkan surat perikatan oleh Ketut Alit Nariasih Dadu, SH sebagai notaris yaitu surat pernyataan hal yang sebenarnya dan perikatan no. 46 tanggal 18 November 2014 dan surat pernyataan hal yang sebenarnya dan perikatan no. 48 tanggal 18 November 2014.

Pasal 1337 KUHPerdara menyebutkan “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”, sehingga isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut bukan merupakan suatu sebab yang halal. Perjanjian nominee yang dibuat oleh Ninik Handayani dan Ingrid J Driehuisen sudah melanggar undang-undang karena isi perjanjian tersebut menyatakan bahwa yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut adalah Ingrid J Driehuisen, hal itu bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “hanya warga negara indonesia yang dapat mempunyai hak milik”. Jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian pinjam nama tidak memenuhi syarat obyektif, sehingga perjanjian yang dibuat oleh para pihak batal demi hukum berdasarkan Pasal 1335 KUH Perdata. (Kusumawati, 2020:112). Dalam putusan tersebut majelis hakim menyatakan menolak seluruh gugatan yang diajukan oleh penggugat dan memenangkan pihak warga negara asing karena dalam persidangan warga negara asing mampu menunjukkan bukti yang mendukung. Dalam pertimbangan majelis hakim pada putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gianyar terjadi Dissenting Opinion (DO) sehingga tidak dapat tercapai mufakat bulat karena Hakim Ketua dan Hakim Anggota memiliki pertimbangan yang berbeda

Maka, berdasarkan penjelasan di atas, peneliti tertarik untuk meneliti mengenai kasus perjanjian pinjam nama yang ada pada Pengadilan Negeri Gianyar di mana penulis memberikan judul penelitian dengan judul: TINJAUAN YURIDIS STATUS HUKUM PENGUASAAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING MENGGUNAKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (NOMINEE AGREEMENT) (Studi Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin).

## **METODE PENELITIAN**

Telah diketahui bahwa ilmu hukum merupakan ilmu yang memiliki karakteristik tersendiri, dimana hukum tidak hanya dikonsepsikan sebagai *law in the book* yang berkarakter normatif (*doctrinal*), tetapi juga *law in action* yang berkarakter empiris (*non-doctrinal*), maka dengan sendirinya tipologi pengkajian ilmu hukumnya juga menjadi berbeda. Merujuk pada karakteristik yang demikian, di sebagian besar kalangan ahli hukum, terdapat kesamaan pendapat yang membedakan penelitian hukum ke dalam 2 (dua) tipologi, yakni: (i) penelitian hukum normatif atau penelitian doktrinal, dan (ii) penelitian hukum sosiologis-empiris atau penelitian non-doktrinal”. Selain dibedakan ke dalam tipologi di atas, “ada juga ahli yang membedakannya ke

dalam tipologi penelitian hukum normatif-empiris (applied law research) sebagai tipe tersendiri selain penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris". (Bachtiar, 2019, 51)

Suatu penelitian hukum harus memiliki tujuan untuk mengetahui serta mempelajari gejala hukum tertentu dengan ter fokus melakukan kegiatan ilmiah, seperti pemikiran tertentu, sistematika, serta menekankan pada metode yang digunakan. Di mana, sesuai dengan adanya tujuan ini, suatu penelitian yang telah dilaksanakan harus dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya serta dapat dipercaya dan diakui oleh masyarakat dan dapat dijadikan referensi, oleh sebab itu peneliti harus mampu menentukan metode yang digunakan serta menerapkan cara yang sudah digunakan dengan tepat (Yusuf, 2017, p. 27).

Adapun jenis penelitian yang akan digunakan untuk mengkaji suatu permasalahan di dalam penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang mana jenis penelitian normatif ini merupakan penelitian dengan studi dokumen, yaitu menggunakan sumber bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan, ketetapan/keputusan pengadilan, teori hukum, kontrak/perjanjian, serta pendapat para sarjana. Karakteristik dari penelitian ini berbeda dengan karakter dari jenis penelitian hukum empiris. Di mana, pada penelitian hukum empiris yakni sebagai penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer, yang diperoleh langsung dari dalam masyarakat. (Bachtiar, 2019: 60) Namun pada penelitian normatif ini tidak dibutuhkan sampling karena data sekunder memiliki bobot dan kualitas tersendiri yang tidak bisa diganti dengan data jenis lainnya. Didalam penyusunan artikel ini diambil jenis penelitian normatif karena penulis menemukan adanya konflik norma dalam putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin dengan Pasal 26 ayat (2) dan khususnya mendalami kasus yang sudah di ambil untuk penyusunan ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perjanjian yang Dibuat Notaris**

Semua orang bebas untuk membuat perjanjian dengan orang lain, orang yang membuat perjanjian disebut sebagai pihak. Para pihak bahkan bebas untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian yang mereka buat. Sebagian besar pihak yang tidak memahami hukum tidak mengetahui syarat sahnya suatu perjanjian, karena suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat hukum yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akan sulit menggugat jika salah satu pihak dirugikan akibat suatu perjanjian karena perjanjian itu tidak sah. Dalam hal ini, peran Notaris sangat diperlukan dalam membuat suatu perjanjian berupa Akta perjanjian Notariil, supaya terpenuhinya tujuan pembuatan perjanjian oleh para pihak dan tidak terjadi wanprestasi dikemudian hari. Dalam membuat pasal dalam suatu perjanjian untuk memastikan bahwa perjanjian yang dibuat oleh pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, Notaris bertanggung jawab terhadap perjanjian yang dibuat dihadapannya.

Notaris sebagai pejabat yang berwenang dapat menjalankan fungsi publik pada bidang keperdataan yaitu membuat akta yang bersifat asli dan pembuktiannya sempurna. Akta yang dibuat oleh Notaris dapat digunakan sebagai suatu pembuktian yang didalamnya terdapat hubungan hukum antara para pihak atas suatu kesepakatan. Akta yang dibuat oleh Notaris mempunyai kekuatan yang mengikat dan apabila terjadi suatu sengketa, akta ini dapat membantu para pihak yang bersengketa. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdata menyatakan bahwa bukti tulisan adalah salah satu alat bukti, dalam hal ini Akta Notaris dapat menjadi alat bukti yang sempurna apabila terjadi sengketa.

Ada dua jenis akta, yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik terbagi

menjadi dua jenis, yaitu akta pejabat (*ambtelijkacte*) dan akta para pihak (*partij acte*). Sebelumnya telah dijelaskan bahwa wewenang dan tugas utama notaris adalah membuat akta-akta yang telah disahkan, baik yang dibuat dihadapan (*partij acten*) maupun yang dibuat oleh Notaris (*relaasacten*). Terdapat perbedaan antara jenis akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan. Menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta dibawah tangan termasuk akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.

Notaris memiliki wewenang untuk mengesahkan tanda tangan dan memastikan tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus, membuat salinan surat di bawah tangan yaitu salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan untuk memastikan bahwa salinan sesuai dengan surat aslinya, dan memberikan penyuluhan hukum terkait pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan membuat akta risalah lelang. Apabila akta dibawah tangan dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris, maka kekuatan pembuktian akta tersebut dapat menjadi mutlak.

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum khususnya di Indonesia karena perjanjian pinjam nama tersebut sering digunakan sebagai penyeludupan hukum atas kepemilikan tanah kepemilikan saham, dan kepemilikan harta benda lainnya yang pada dasarnya isi dari perjanjian tersebut melanggar pengaturan perjanjian yang telah dibuat sedemikian rupa. Perjanjian pinjam nama dapat merugikan salah satu pihak maupun negara, karena perjanjian pinjam nama ini dibuat dengan tujuan mempermudah Warga Negara Asing menguasai segala bentuk kepemilikan atas tanah di Indonesia.

Meskipun Notaris mengikuti kehendak para pihak dalam membuat suatu perjanjian namun dalam melaksanakan tugasnya juga terdapat larangan dan tidak kewenangan Notaris dalam membuat Akta sesuai dengan UUJN Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 yang menegaskan dalam keadaan tertentu Notaris tidak diperbolehkan membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi (perbuatannya) apapun tidak diijinkan untuk dibuat. Notaris mempunyai kewenangan dalam membuat suatu akta, maka Notaris juga harus bertanggung jawab dan apabila terjadi penyimpangan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya, akta yang dibuat Notaris tersebut dapat dibatalkan jika terjadi kesalahan atau pelanggaran. Notaris dapat menolak pihak yang ingin membuat akta dimana akta tersebut melanggar ketentuan undang-undang.

Dalam Pasal 65 UUJN secara eksplisit telah menyebutkan tentang Tanggungjawab Notaris yang menyatakan bahwa Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap tindakan yang mereka buat, terlepas dari apakah Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak yang bertanggung jawab untuk menyimpannya. Tanggungjawab Notaris berkaitan erat dengan tugasnya dalam membuat suatu akta autentik. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yaitu bahwa dengan satu alat bukti akta autentik sudah cukup untuk memutus suatu perkara, karena akta autentik sudah cukup sebagai alat bukti. Karena akta tersebut dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang dipercaya dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. (Dantes, 2023:570).

### **Kronologi Kasus dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin**

1. Pada tahun 2013, seorang WNA Ingrid J Driehuizen selanjutnya disebut sebagai (Tergugat) berteman dengan WNI Ninik Handayani selanjutnya disebut sebagai (Penggugat) yang bekerja di spa, karena pertemanan baik mereka WNA ingin memberikan hadiah berupa 2 (dua) bidang tanah kepada WNI beserta bangunan Villa yang terletak di kawasan Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar dengan SHM No. 02494/Bedulu seluas 1.000 m<sup>2</sup> dan SHM No. 832 seluas 490 m<sup>2</sup>, yang selanjutnya disebut sebagai Objek Sengketa. Dalam proses perkawinan sendiri, akan dilalauinya proses, yakni khitbah kita mengenalnya meminang. Khitbah sendiri dapat kita artikan sebagai suatu langkah awal untuk melangsungkan sebuah perkawinan. Para fiqih telah memberikan definisi khitbah ini sebagai suatu pernyataan, yang mana dari laki-laki memiliki tujuan dalam memberikan komitmennya serta perempuan akan mengeluarkan beritanya. Dalam kitab-kitab fiqih mengatakan, khitbah terdapat terjemahan untuk melakukan perkawinan dengan perempuan yang telah memiliki kejelasan terhadap wali yang dimiliki.
2. Dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut digunakan nama Ninik Handayani (karena Ingrid J Driehuizen merupakan WNA sehingga tidak dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Setelah proses jual beli dan sertipikat telah selesai Tergugat membawa Sertipikat Hak Milik tanpa memberitahukan kepada Penggugat.
3. Pada awal tahun 2019 hubungan Penggugat dan Tergugat mulai terdapat jarak dan setiap bertemu terjadi percekcoan, Tergugat terus memarahi Penggugat dan Penggugat tidak diperbolehkan datang ke Villa serta Tergugat mengatakan ingin menarik kembali hadiah/objek sengketa yang telah diberikan.
4. Tergugat menyatakan tidak benar dalil Penggugat yang menyatakan dirinya memberikan hadiah berupa 2 (dua) bidang tanah dan sebuah bangunan Villa yang dibangun di atas tanah tersebut. Tergugat II sebagai Notaris memberikan keterangan bahwa pada kenyataannya Tergugat tidak pernah berniat untuk menghadiahkan tanah beserta bangunan villa kepada Penggugat.
5. Awalnya Notaris sebagai (Tergugat II) tidak mengetahui bahwa tanah sengketa dananya berasal dari Tergugat, berdasarkan hal tersebut maka dibuatkan Surat Perikatan yaitu Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya dan Perikatan No. 46 tertanggal 18 November 2014 dan Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya dan Perikatan No. 48 tertanggal 18 November 2014, yang mana pada intinya dalam perikatan tersebut menyatakan:
  - a. Penggugat hanya dipinjam namanya dalam AJB dan SHM tanah sengketa;
  - b. Semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh Tergugat;
  - c. Yang menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah.

### **Status Hukum Hak Milik atas Tanah dengan Menggunakan Perjanjian Pinjam Nama**

Perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Warga Negara Asing dengan meminjam nama dari Warga Negara Indonesia adalah pelanggaran hukum yang sering terjadi dalam kehidupan bermasyarakat. Perjanjian ini dibuat dengan tujuan agar WNA dapat memanfaatkan, menguasai, dan memiliki tanah di Indonesia yang pada hakikatnya telah dilarang dalam peraturan perundang-undangan yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria yang telah disebutkan secara jelas pada Pasal 21 yang berbunyi “Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Perjanjian ini dilakukan agar Warga Negara Asing dapat sepenuhnya menguasai hak milik atas tanah dan tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 9 UUPA, menyebutkan bahwa hanya WNI saja yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah di Indonesia yaitu berupa Hak Milik. Orang asing dapat menggunakan tanah di Indonesia namun bukan dengan Hak Milik tetapi dengan Hak Pakai, Hak Guna Usaha, maupun Hak Guna Bangunan yang memiliki batasan waktu tertentu dan apabila batas waktunya telah habis maka harus diperbaharui agar bisa menggunakan atau memanfaatkan tanah di Indonesia, jadi WNA tidak dapat kemungkinan untuk memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia pada sistem Hukum Pertanahan. (Kindangen, 2019:57)..

Perjanjian pinjam nama di Indonesia dapat dikatakan sebagai penyeludupan hukum karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia serta tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap sesuai dengan penjelasan yang telah dipaparkan sebelumnya, sebab suatu perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh para pihak yaitu WNA dan WNI tidak termasuk kedalam perjanjian yang sah sehingga dapat dikatan sebagai penyeludupan hukum dan karena telah dilakukannya perjanjian maka akan menimbulkan akibat hukum. Perjanjian pinjam nama melanggar asas nasionalitas yang terdapat dalam UUPA yang menyatakan bahwa “hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.”

Apabila dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara terkait syarat sahnya perjanjian baik syarat subjektif maupun syarat objektif maka tidak menutup kemungkinan terjadi akibat hukum akan perjanjian yang dibuat oleh para pihak dikarenakan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNA dan WNI tersebut sehingga dapat dinyatakan batal sejak semula. Pembatalan tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya syarat objektif yaitu mengenai sebab yang halal dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berarti perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

Perjanjian pinjam ini, antara WNA dan WNI sejak awal disepakatinya perjanjian ada itikad buruk dari WNA untuk menyalahi ketentuan UUPA dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Itikad buruk ini muncul, ketika WNA dengan jelas mengetahui bahwa dalam ketentuan UUPA, ia tidak dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, tetapi dengan cara yang tidak dibenarkan oleh undang-undang yaitu dengan menggunakan perjanjian pinjam nama, WNA tersebut dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia. itikad buruk dari WNA ini juga didukung oleh WNI yang dipinjamkan namanya tersebut karena alasan rekan kerja, teman, kenalan, juga karena ada imbalan materi dari WNA. Selain WNI, Notaris juga turut melegalkan perjanjian *nominee* dengan akta-kata yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut, padahal seorang Notaris tentunya mengetahui hukum bahwa perjanjian pinjam nama mengandung unsur yang dilarang oleh undang-undang.

Perjanjian yang dibuat antara Ninik Handayani dan Ingrid J Driehuisen dibuat dihadapan notaris. Notaris sebagai pejabat yang berwenang yang diberikan kewenangan berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris secara atribusi kemudian dilakukan pada keberlakuan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Berdasarkan kewenangan yang diberikan, maka akta yang dibuat oleh notaris memiliki keabsahan yang berkekuatan materiil, formil, dan lahiriah sehingga mempunyai kekuatan hukum yang kuat dalam pembuktian di persidangan perdata.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara akta yang dibuat dihadapan notaris harus memenuhi

ketentuan akta autentiki. Akta autentik memiliki kekuatan hukum yang kuat sehingga apabila disanggah, maka harus dibuktikan dimana letak kesalahan dari akta tersebut. Jika dilihat dari aspek keabsahan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dalam hal ini perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* maka dapat dikatakan perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif pada syarat sahnya perjanjian. Perjanjian yang telah batal maka tidak mempunyai akibat hukum apapun serta dianggap tidak pernah terjadi suatu perjanjian. Berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia tidak dibenarkan bagi WNA untuk menguasai hak milik atas tanah di Indonesia apalagi dengan menyiasati dengan menggunakan perjanjian *nominee* dengan WNI, karena perjanjian yang digunakan juga tidak memenuhi landasan hukum yang berlaku.

### **Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum Dari Penolakan Gugatan Dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin**

Setiap warga negara Indonesia berhak atas perlindungan dan kepastian hukum yang diberikan oleh perangkat hukum suatu negara, baik secara tertulis maupun tidak tertulis, perlindungan hukum bertujuan untuk memberi keadilan, kepastian, ketertiban, kemanfaatan serta kedamaian. Perlindungan hukum dapat diberikan kepada para pihak yang melakukan hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum seperti perjanjian. Putusan pengadilan merupakan produk yang dihasilkan oleh pengadilan yang berasal dari sebuah gugatan yang diajukan oleh para pihak. Sebuah gugatan, khususnya yang masuk dalam ranah lingkup hukum perdata harus mengikuti bagaimana alur peradilan perdata berjalan dengan memperhatikan segala ketentuan dan asas hukum acara perdata.

Gugatan pada putusan tersebut didasarkan atas dalil penggugat yaitu Ninik Handayani yang berkewarganegaraan Indonesia yang menggugat tergugat Ingrid J Driehuisen warga negara asing berkewarganegaraan Belanda terhadap kepemilikan objek sengketa yang secara *de jure* merupakan milik dari Ninik Handayani yang dibuktikan dengan sertipikat hak milik nomor 02494 Desa Bedulu dan sertipikat hak milik nomor 832 Desa Bedulu atas nama Ninik Handayani. Penggugat menginginkan agar Ninik Handayani diakui sebagai pemilik atau pemegang hak yang sah atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala yang berdiri di atasnya serta agar sertipikat hak milik yang berada pada Tergugat dikembalikan kepada Penggugat. Berdasarkan permohonan tersebut maka menurut hukum pembuktian perdata, penggugat wajib menunjukkan alat bukti untuk menguatkan dalilnya dalam persidangan

Setelah hakim melakukan pemeriksaan terhadap berkas-berkas dari penggugat serta alat-alat bukti yang dihadirkan dalam persidangan acara perdata, maka hakim akan mengambil suatu keputusan terhadap perkara yang sedang diperiksa. Putusan hakim tersebut diharapkan menghasilkan suatu keadilan bagi para pihak atas kepentingan perkara yang diajukan untuk diperiksa dan diputus oleh hakim. Jadi, bagi hakim dalam membuat keputusan serta mengadili suatu perkara yang diutamakan adalah fakta atau peristiwanya dan bukan hukumnya. Peraturan hukum dinilai sebagai alat, sedangkan yang menentukan sebuah putusan adalah peristiwa hukumnya. Dalam suatu putusan hakim yang dapat diperhatikan adalah pertimbangan hukumnya, sehingga siapapun bisa menilai apakah putusan yang telah ditetapkan tersebut memiliki cukup alasan yang objektif atau tidak.

Putusan pengadilan merupakan produk yang dihasilkan oleh lembaga peradilan, dalam hal ini yaitu Pengadilan yang berasal dari gugatan yang diajukan oleh para pihak. Dalam penelitian ini

menggunakan objek berupa Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin. Alat bukti berupa bukti tertulis merupakan komponen terpenting dalam proses peradilan perdata, namun akta otentik juga memiliki kekuatan pembuktian khusus, berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata, akta otentik memberikan hak kepada para pihak, ahli waris, dan orang lain untuk menuntut hak berdasarkan bukti-bukti yang sempurna yang dimuat di dalamnya. Ketika sesuatu ditulis dalam akta otentik, itu harus diyakini asli dan dipercaya oleh hakim. Selama kebenaran dapat diverifikasi dan menawarkan bukti yang cukup, tidak diperlukan lagi bukti.

Putusan pengadilan yang menjadi objek kajian pada penelitian ini menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara keseluruhan dan menyatakan bahwa Penggugat merupakan pihak yang dikalahkan karena pihak Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum-petitum ke 2 dan ke 3 tidak dapat dibuktikan dan ditolak maka terhadap petitum 4 sampai dengan petitum 19 pun haruslah ditolak, dengan demikian Majelis Hakim menolak gugatan seluruhnya. Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menyatakan Tergugat II melakukan Perbuatan Melawan Hukum, dalam hal ini Tergugat menguatkan sanggahannya dengan mengajukan alat bukti berupa surat dan saksi. Bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat berupa Fotokopi Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46 dan 48 tertanggal 18 Nopember 2014 dan bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan saksi yang dibawa oleh Tergugat ke persidangan, sehingga bukti-bukti tersebut menjadi dasar bagi Majelis Hakim untuk memutuskan perkara dan menyatakan pihak Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam persidangan, dengan adanya bukti-bukti berupa perjanjian yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat hanya dipinjam namanya untuk keperluan dari Tergugat dan dengan adanya akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna maka menjadikan Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan dalam persidangan.

Adanya putusan yang dihasilkan oleh pengadilan dianggap dapat memberikan suatu keadilan bagi para pihak yang berperkara. Keadilan yang diberikan bagi para pihak didapat berdasarkan usaha dari para pihak untuk membuktikan didalam persidangan dihadapan Majelis Hakim. Perkara yang terdapat pada Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin memperkarakan terkait tanah yang sebagai objek sengketa yang didapatkan dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement*. Perjanjian yang dibuat oleh para pihak yaitu WNI sebagai Penggugat dan WNA sebagai Tergugat merupakan perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum tertentu yang mempunyai kewenangan berdasarkan amanat Undang-Undang. Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian yang mengikat yang dibuat dalam bentuk akta autentik dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini yaitu Notaris.

Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin yang memenangkan Tergugat sebagai Warga Negara Asing apabila ditinjau dari sisi keadilan, maka dapat dikatakan memberikan keadilan bagi Tergugat sesuai dengan usaha dalam membuktikan kebenaran pada persidangan sesuai dengan konsep keadilan distributif (Salim dan Erlies, 2014:26) yang dikemukakan oleh Aristoteles. Hakim dalam putusannya mempertimbangkan bukti yang diajukan oleh para pihak dan memutuskan untuk memenangkan Tergugat karena dari pembuktian tersebut hakim menilai bukti mana yang diajukan yang lebih kuat dan dapat menguatkan dalil maupun sanggahan dalam persidangan. Dalam memutuskan suatu perkara, hakim berusaha untuk bertindak adil sebagaimana yang diharapkan oleh kedua belah pihak yang berperkara, karena dalam hal ini

hakim mempunyai yuridiksi dapat menyelesaikan perselisihan di antara para pihak, dalam hal ini hakim memperhatikan aspek keadilan korektif.

Membahas tentang keadilan, adalah suatu yang relatif berbeda yang dialami oleh setiap individu, apalagi terkait dengan keadilan yang berasal dari putusan hakim. Apabila putusan tersebut dirasa telah adil, maka segala suatu permasalahan tersebut akan selesai, namun apabila suatu putusan tersebut dirasa belum memberikan suatu keadilan maka hukum memberikan upaya hukum yang dapat ditempuh terkait dengan putusan tersebut yaitu dengan melalui proses banding, kasasi, sampai peninjauan kembali.

Terkait dengan isi dari Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin adalah mengenai Penggugat telah menggugat Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memberikan sertipikat hak milik atas tanah yang mana atas nama Penggugat. Hukum Agraria telah mengatur bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia, yang mana hal tersebut sesuai dengan asas nasionalitas yang terkandung pada UUPA yang bertujuan agar Orang Asing tidak menguasai tanah di Indonesia, sesuai dengan yang terdapat dalam Pasal 21 UUPA. Tetapi UUPA memberikan kesempatan bagi Warga Negara Asing untuk dapat menikmati tanah di Indonesia namun dengan memberikan alas hak penguasaan berupa hak pakai dan hak sewa atas tanah sesuai dengan Pasal 42 dan Pasal 45 UUPA.

Pasal 42 UUPA dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah mengatur bahwa WNA sebagai penerima hak berupa hak pakai yang memiliki jangka waktu penggunaannya yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun dan apabila masa berlaku hak pakai tersebut telah berakhir maka harus dilakukan perpanjangan hak pakai, dengan adanya perpanjangan hak apabila masa berlakunya telah berakhir membuat WNA mensiasati peraturan yang berlaku di Indonesia agar dapat menikmati tanah di Indonesia selama lebih dari 25 tahun.

Penyiasatan yang dilakukan oleh WNA tersebut adalah dengan melakukan perjanjian berupa perjanjian pinjam nama atau nominee agreement dimana WNA meminjam nama WNI yang nantinya nama WNI tersebut tercantum dalam sertipikat hak milik atas tanah sebagai pemilik yang sah dari tanah tersebut, namun yang dapat menguasai dan menikmati seluruh tanah tersebut adalah WNA. Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, WNA ingin memiliki hak milik atas tanah karena hak milik atas tanah tidak memiliki batasan jangka waktu serta harganya yang lebih tinggi dibandingkan dengan hak pakai.

Pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya maka pada petitum lainnya Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena petitum-petitum tersebut adalah petitum ikutan yang pemenuhannya tergantung pada petitum ke 2 dan 3 yang telah dinyatakan tidak terbukti dan ditolak maka terhadap petitum ke 4 sampai dengan petitum 19 pun haruslah ditolak dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan ditolak seluruhnya. Namun dalam pertimbangan putusan tersebut Hakim Ketua Majelis mempunyai pendapat yang berbeda pada perkara tersebut sehingga terjadi *dissenting opinion* (DO).

Dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin Hakim Ketua Majelis mempertimbangkan pendapat yang berbeda yaitu bahwa Penggugat mendalilkan tanah sengketa telah bersertipikat atas nama Penggugat dan diperoleh atas dasar jual beli, berdasarkan ketentuan Pasal 32 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga dengan demikian telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa tanah sengketa bersertipikat tersebut adalah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan jual beli.

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata bahwa Penggunaan Pinjam Nama (*Nominee Agreement*), pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain. Berdasarkan hal tersebut oleh karena sertifikat tanah sengketa merupakan atas nama Penggugat maka pemilik tanah sengketa adalah Penggugat dan oleh karena sertifikat Hak Milik Atas Tanah milik Penggugat dikuasai oleh Tergugat I maka perbuatan tersebut termasuk perbuatan melawan hukum dan Tergugat I harus menyerahkan tanah sengketa beserta Sertifikat kepada Penggugat.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin seharusnya perjanjian yang dibuat oleh WNI dan WNA dapat dikatakan batal demi hukum karena didalam prakteknya ditemukan perjanjian simulasi yaitu perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang mana kepemilikan tanah dengan dasar hak milik di Inonesia oleh WNA tidak sesuai dengan asas nasionalitas dan melanggar ketentuan Pasal 21 UUPA. Perjanjian atau kuasa yang bertentangan dengan undang-undang sering disebut sebagai perjanjian atau kuasa yang melanggar hukum dan dapat menyebabkan batalnya sebuah perjanjian. Perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* merupakan salah satu perjanjian yang dilarang oleh undang-undang karena tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian. Selain itu, terdapat penyelundupan hukum sebagaimana tercantum dalam salah satu syarat akta perjanjian. Oleh karena itu, jika dilihat secara sepintas perjanjian pinjam nama tersebut tampak dibuat sedemikian rupa sehingga memenuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku karena tidak menyangkut pengalihan hak secara langsung. Namun, Maria S.W. Sumadjono menegaskan, jika ketentuan Perjanjian ditinjau secara menyeluruh, semua perjanjian ini secara halus dimaksudkan untuk mengalihkan hak kepemilikan properti orang asing. (Simatupang, 2021:173).

## **PENUTUP**

### **Simpulan**

Pada bagian akhir dari penulisan artikel ini, penulis akan memaparkan kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian yang menggunakan teknik studi dokumen dan putusan nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin. Secara umum penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Dalam perjanjian pinjam nama WNI memang tercantum namanya pada Sertipikat Hak Milik, namun yang membeli, menguasai, serta memanfaatkan segala sesuatu atas Tanah tersebut adalah WNA. Perjanjian pinjam nama dianggap sebagai perjanjian simulasi yang bertujuan untuk menghindari peraturan yang berlaku di Indonesia, dimana berdasarkan yang diatur Hanya warga negara Indonesia yang bisa memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, menurut Pasal 21 UUPA karena hak milik atas tanah hanya bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Perjanjian pinjam nama melanggar persyaratan sah perjanjian, yaitu alasan yang sah, menurut Pasal 1320 KUHPdata dan Pasal 1335 KUHPdata dapat dinyatakan batal sesuai dengan hukum dan dianggap tidak pernah membuat perjanjian.

2. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN Gin terdapat Dissenting Opinion dimana Hakim Anggota mempertimbangkan menolak seluruh gugatan karena Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan gugatannya sedangkan Hakim Ketua mempertimbangkan untuk mengabulkan sebagian gugatan karena berdasarkan SEMA Nomor 10 Tahun 2020 menyatakan nama yang dicantumkan dalam sertipikat hak milik adalah nama pemilik atas tanah.

### **Saran**

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan adalah:

1. Kepada Pemerintah yang berwenang agar membuat peraturan perundang-undangan terkait beserta sanksi yang tegas terkait pengaturan perjanjian pinjam nama di Indonesia supaya lebih jelas bagaimana pengaturan hukum perjanjian pinjam nama di Indonesia dan juga memberikan denda kepada pelaku yang melakukan perjanjian pinjam nama, pemerintah agar bekerjasama dengan petugas penegak hukum lainnya untuk memastikan penegakan hukum yang tepat dan agar hukum dapat terlaksana dengan baik dengan meninjau pemeriksaan terhadap segala perbuatan hukum maupun transaksi yang mengatas namakan orang lain.
2. Kepada Notaris/PPAT agar memberikan saran dan arahan kepada para pihak yang ingin membuat perjanjian pinjam nama serta memberikan penyuluhan hukum bagaimana keabsahan perjanjian pinjam nama di Indonesia, Notaris juga harus bersikap tegas dan menolak membuat akta apabila akta tersebut berindikasi melanggar undang-undang yang dapat merugikan pihak, negara, dan juga Notaris itu sendiri.

Kepada masyarakat agar membuat perjanjian dengan warga negara asing dengan berhati-hati dimana warga negara asing tersebut ingin meminjam nama saat mengajukan gugatan terutama saat membeli dan menjual tanah, dimana perjanjian pinjam nama dapat menyebabkan sengketa tanah yang dapat merugikan diri dan negara

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ali, Achmad. 2015. *Menguak Tabir Hukum*. Kencana: Jakarta.
- Bachtiar. (2019) *Metode Penelitian Hukum*. UNPAM PRESS.
- Sugianto, Fajar, 2014. *Hukum Kontrak Teori dan Praktik Pembuatan Kontrak*. Setara Press: Malang.
- Supramono, Gatot, 2014. *Hukum Orang Asing di Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Salim, HS dan Nurbami, Erlies Septiana. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis Buku Kedua*. PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta.
- Yusuf, M. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif 7 Penelitian Gabungan*. Jakarta: KENCANA.
- Dantes, Febrinayanti Komang dan Apsari Hadi, I Gusti Ayu, 2023. *Tanggung Jawab Notaris atas Pembuatan Perjanjian Perkawinan Berdasarkan Putusan MK No. 69/PUU-XIII/2015 Di Kabupaten Tabanan*. *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 9, No. 1 Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pendidikan Ganesha.
- Paramithasari Wahyudi, Denna Ayu, 2018. *Akibat Hukum Bagi Para Pihak Pada Perjanjian Nominee Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dibatalkan oleh Hakim (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN. Dps)*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

- Krisnayanie, Ni Ketut Millenia, 2022. Tinjauan Yuridis Penggunaan Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia Persepektif Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. Skripsi Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha
- Kindangen, Asari Putri, 2019. Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Warga Negara Asing yang Memiliki Hak Milik atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960. *Lex Et Societatis – e-Journal Unsrat Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi* Vol. VII, No. 2.
- Kusumawati, Ni Putu Monika Ventari, dkk, 2020. Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha Program Studi Ilmu Hukum* Vol 3, No. 2.
- Simatupang, Dian Puji N. 2021. Akta Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan: Bagaimana Tanggungjawab Notaris?. *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10, No. 1 Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia.
- Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin  
<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaec67a94aecfc9aae40313334323134.html>
- Pengadilan Agama Blitar <https://www.pa-blitar.go.id/informasi-pengadilan/160-untuk-kepentingan-apa-batasan-usia-dewasa-itu.html#:~:text=Dalam%20Hasil%20Rapat%20Kamar%20Perdata,usia%20dewasa%20adalah%2018%20tahun.>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104).
- Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 157, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5076).
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).
- Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1963 Nomor 61, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2555).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59).
- Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 325, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5793).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630).