

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN SEWA-MENYEWA TANAH
BERSUMBER DARI *NOMINEE***

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin)

Oleh:

Maria Magdalena, Ali Abdullah

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

Maria.titingp@gmail.com

Abstrak

Dalam pelaksanaan perjanjian sewa-menyewa tanah yang dilakukan warga negara asing khususnya di kabupaten Gianyar tanpa ketentuan waktu menggunakan perjanjian *nominee*. *Nominee* diartikan sebagai perjanjian pinjam nama antara warga negara Indonesia dan warga negara Asing. Di Indonesia tidak ada undang-undang yang melarang warga negara asing melakukan perjanjian sewa-menyewa, tetapi adanya kesalahan dalam melakukan sebuah perjanjian sewa-menyewa tanah tersebut. Akibatnya akan menimbulkan masalah dikemudian hari, sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 112/Pdt.G/2016/PN Gin, yang menjadi masalah adalah bagaimana perjanjian sewa-menyewa tanah yang terkait dengan *nominee* dan bagaimana perjanjian sewa diatas tanah yang tanpa ketentuan waktu. Dalam penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil penelitian bahwa Penggugat Ida Ayu Putu Eka Kartika dan Tergugat Ir. Dede Prabowo telah melakukan perjanjian sewa- menyewa tanah seumur hidup pada tanggal 28 Desember 2004 yang dilakukan dibawah tangan dan peruntukannya adalah untuk rumah tinggal tergugat dan namun setelah rumah dibangun Tergugat hanya menempati rumah tersebut kurang lebih 1 tahun sejak dibangun awal tahun 2006. Tergugat memberikan kepada pihak ketiga yaitu Gary Wyne Labar untuk menikmati dan memanfaatkan keuntungan atas sewa-menyewa tanah tersebut. Simpulan penelitian bahwa *nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian, dan dalam pertimbangan majelis hakim dalam perkara tersebut hakim mengarah atau meniti beratkan pada penyeludupan hukum yaitu perjanjian *nominee*. Sertamempunyai makna bahwa pertimbangan hakim itu adalah keliru.

Kata Kunci: Perjanjian Sewa-Menyewa, Perjanjian Tanpa Ketentuan Waktu, Perjanjian *Nominee*.

Abstract

In the implementation of land lease agreements under Indonesian Law, many foreign citizens are concluded into the land lease agreements. However, it is quite common for foreign citizens to authorize another person to act on behalf of them to conclude in a land lease agreement under the nominee agreement, particularly in the Gianyar regency. Furthermore, another legal issue has appeared when there is no period of time provision in that land lease agreement. The nominee agreement is recognized as a name-borrowing agreement and is commonly between Indonesian citizens and foreign citizens. In Indonesia, there is no law that prohibits foreign nationals from being concluded into a lease agreement in the agrarian law, nevertheless, there is an element that is against the law when concluded into a land lease agreement with these circumstances. Hence, it will cause legal issues in the future, as stated in the Judge's Decision in Gianyar District Court Number 112/Pdt.G/2016/PN Gin, the issue is whether a land lease agreement was made under the nominee and the land lease agreement exercised without a period of time provisions are allowed under Indonesian Law. The thesis was established with normative research methods. The research indicates that Ida Ayu Putu Eka Kartika as a plaintiff and the Ir. Dede Prabowo as a defendant has entered into a land lease agreement for a lifetime dated 28th December 2004 which was performed privately without Public Notary witnessed and the designated for the defendant's residence, however after the house was built on the land, Defendant only occupied the house for at least merely one (1) year since it was built in early 2006 while the defendant allowed Gary Wyne Labar as the third party and beneficiary owner according to nominee agreement to utilizes and take advantage of the benefits of the land lease agreement. The conclusion of the research is that the nominee agreement made between the defendant and the third party was considered by a panel of Judges in this case as legal fraud. Additionally, the Judges' consideration is erroneous in applying the law where the agreement between the parties is a land agreement with no time limit, the Judges decide that the land lease agreement is null and void due to a lack of period of time provision.

Key words: Lease Agreement, Indefinite Agreement, Nominee Agreement.

A. Pendahuluan

Asas yang terkandung di dalam Undang-Undang Pokok Agraria, pada dasarnya membedakan kepemilikan hak atas tanah antara subjek hukum Warga Negara Indonesia dan Warga Negara Asing.¹ Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan Di Indonesia yang selanjutnya disebut PP No. 103 Tahun 2015, maka Warga Negara Asing dapat memiliki rumah hunian atau tempat tinggal di Indonesia dengan ketentuan rumah

¹Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, Buku Ketiga (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), hlm. 261.

tersebut harus berada diatas hak pakai dan hak pakai diatas hak milik sesuai dengan ketentuan pasal 4 PP Nomor 103 Tahun 2015. Hal ini bukan berarti bahwa Warga Negara Asing dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia.²

Perjanjian merupakan bagian gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang dimana melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban di antara para pihak yang terlibat di dalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang- undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau kamus bahasa asing.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lain ataudimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³

Pada ketentuan Pasal 1548 KUHPerdara menyebutkan sewa-menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”. Pasal 1548 KUHPerdara tersebut tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud waktu tertentu dan sifat mutlak nya atau tidak adanya batas waktu. Menurut ketentuan KUHPerdara, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa- menyewa dan apabila waktu tersebut belum berakhir maka pihak pemberi sewa tidak dapat memutuskan sewa-menyewa tersebut. Sebaliknya apabila tidak ditentukannya jangka waktu sewa maka, pihak pemberi sewa dapat menghentikan sewa-menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa tersebut menurut kebiasaan setempat. Ketentuan waktu tidak dapat diindahkan karena menurut hukum perjanjian waktu merupakan unsur esensial yang haruslah ada di dalam suatu perjanjian sewa menyewa.

Perjanjian *nominee* bukan merupakan hal yang baru terjadi di Indonesia, namun sudah sangat lazim ditemukan di beberapa tempat. Perjanjian *nominee* bisa

²Saraswati A.A. Ratih dan Westra I Ketut, “Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Sistem Positif Indonesia”, Jurnal Ilmu Hukum, 2018.

³I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015), hlm. 42.

dikategorikan sebagai salah satu bentuk penyelundupan hukum oleh para pihak. Keterkaitan ini dilakukan mengingat bahwa perjanjian *nominee* memuat beberapa kepentingan-kepentingan dan hak-hak dari para pihak yang terlibat di dalamnya. Bahwa Perjanjian *nominee* dengan pemberian kuasa pada umumnya adalah sama karena keduanya memerlukan pihak yang berperan sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Nominee adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas. Perjanjian *nominee* ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya sebagai seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu, dengan menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai *nominee* merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Adanya suatu perjanjian batal demi hukum menurut Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 112/Pdt.G/2016/PN Gin yang menjelaskan bahwa perjanjian sewa- menyewa tertanggal 28 Desember 2004 yang dilakukan antara Tergugat Ir. Dede Prabowo dan Penggugat Ida Ayu Putu Eka Kartika, dimana Pihak Tergugat selaku penyewa memiliki hak hukum atas sewa-menyewa tersebut, namun ternyata selaku pemegang hak sewa Tergugat memberikan pihak ketiga yaitu Gary Wyne Labar untuk menikmati dan memanfaatkan keuntungan atas sewa- menyewa tanah tersebut, atau dalam istilah asing dikenal sebagai *nominee*, yang dapat diartikan pihak Tergugat selaku pemegang hak hukum atas perjanjian sewa- menyewa tersebut yang bertindak untuk kepentingan pihak lain. Berdasarkan hal tersebut dalam *land lease agreement* / perjanjian sewa-menyewa ini telah terjadi penyelundupan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, dengan demikian sudah

sepatutnya *land lease agreemeent* / perjanjian sewa-menyewa ini untuk dibatalkan.

Berdasarkan *land lease agreement*/perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan dibawah tangan Pasal 1 disebutkan masa sewa-menyewa berlaku seumur hidup terhitung sejak ditanda tangani, yang dimulai sejak 28 Desember 2004. Bahwa terhadap Pasal 1 *land lease agreemeent*/perjanjian sewa-menyewa tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, tentang batas waktu sewa, dalam perjanjian sewa-menyewa batas waktunya ditentukan apakah 1 tahun, apakah 2 tahun dan apakah 5 tahun, karna tidak ada yang dapat menentukan umur hidup seseorang.

Berdasarkan yang akan dibahas dalam tesis ini adalah bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai perjanjian sewa-menyewa tanah yang dilakukan seumur hidup atau tanpa ketentuan waktu. Maka peneliti tertarik untuk mengkaji putusan tersebut secara akademis. Adapun judul dari penelitian ini adalah Analisis Yuridis Perjanjian Sewa-menyewa Tanah Bersumber Dari *Nominee* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 112/Pdt.G/2016/PN Gin).

B. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Penelitian menurut Pasal 1 Butir 4 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2002 Tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan Penerapan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi adalah kegiatan yang dilakukan menurut kaidah dan metode ilmiah secara sistematis untuk memperoleh informasi, data, dan keterangan yang berkaitan dengan pemahaman dan pembuktian kebenaran atau ketidakbenaran suatu asumsi dan atau hipotesis ilmiah bagi keperluan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi.⁴

Penelitian menurut Soerjono Soekanto, Penelitian adalah suatu metode yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala, dengan jalan menganalisisnya dandengan mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah-masalah yang ditimbulkan oleh fakta tersebut.⁴

⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: CV Rajawali, 1985), hlm. 2-3.

Penelitian dalam tulisan ini adalah menggunakan penelitian hukum yuridisnormatif karena penelitian ini mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan pengadilan serta norma-norma hukum yang ada pada masyarakat.⁵ Penelitian ini juga menggunakan metode analisis deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang menggambarkan objek tertentu dan menjelaskan hal yang terkait dengan atau melakuakn secara sistematis fakta-fakta populasi tertentu. Analisis ini juga dilakukan dengan menggunakan jenis penelitiankualitatif dari peraturan, teori hukum atau doktrin hukum.

2. Pendekatan Masalah

Pendekatan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan kualitatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang didapat melalui studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dipergunakan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pengumpulan data kepustakaan, yaitu berupa bahan penelitian dilakukan dengan menelaah data-data yang diperoleh dari buku, internet, jurnal, surat kabar, peraturan perundang-undangan, dan sebagainya. Dan metode yang digunakan dalam menganalisis dan mengelola data-data yang terkumpul adalah analisis data kualitatif.

4. Teknik Penyajian Data

Agar dalam penyajian data mudah untuk dipahami, penelitian yang menggunakan metode penyajian dengan analisis deskriptif kualitatif. Data deskriptif kualitatif ini dari hasil studi kepustakaan, peraturan-peraturan perundang-undangan dan berbagai referensi tertulis terkait dengan rumusan masalah dalam penelitian ini akan disajikan dalam bentuk narasi.

5. Teknik Analisis Data

⁵Zainudi Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 18.

Dalam penulisan hukum, setelah mendapatkan bahan hukum maka hal yang akan dilakukan selanjutnya adalah menganalisis bahan tersebut. Tujuan analisa data ini agar penulis dapat memberikan penjelasan atas apa yang ditulis. Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data dilakukan dengan cara mensistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.

Teknik yang akan digunakan Peneliti dalam penelitian ini adalah dengan mengelola data dan menganalisis data tersebut menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Analisis data kualitatif adalah suatu teknik yang menggambarkan dan menginterpretasikan data-data yang telah terkumpul dari hasil studi kepustakaan.

C. Hasil Penelitian

Pengertian perjanjian, telah diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan merupakan terjemahan dari *overeekomst* dalam Bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain.

Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal. Artinya kalau hanya disebutkan bahwasatu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain, maka tampak seolah-olah yang dimaksudhanyalah perjanjian sepihak, tetapi kalau disebutkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri, maka pengertian perjanjian ini meliputi baik perjanjian sepihak maupun perjanjian dua pihak.

Menurut R. Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk

melaksanakan sesuatu hal.⁶ R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di manasatu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.⁷Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.⁸

Dari pendapat-pendapat di atas, maka dapat saya simpulkan perjanjian adalah suatu proses perbuatan hukum yang dimana melakukan suatu perjanjian oleh seseorang maupun lebih dari satu orang dimana mereka telah mengikatkan dirinya pada suatu hubungan hukum dimana mereka telah saling berjanji terhadap seorang atau lebih.

Di dalam suatu perjanjian pada umumnya memuat beberapa unsur yaitu:⁹

- a. Pihak-pihak paling sedikit ada dua orang, para pihak yang bertindak sebagai subyek perjanjian, dapat terdiri dari orang atau badan hukum. Dalam hal yang menjadi pihak adalah orang, harus telah dewasa dan cakap untuk melakukan hubungan hukum. Jika yang membuat perjanjian adalah suatu badan hukum, makabadan hukum tersebut harus memenuhi syarat-syarat badan hukum yang antara lain adanya harta kekayaan yang terpisah, mempunyai tujuan tertentu, mempunyai kepentingan sendiri, ada organisasi;
- b. Persetujuan antara para pihak, sebelum membuat suatu perjanjian atau dalam membuat suatu perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk mengadakan tawar-menawar diantara mereka ;
- c. Adanya tujuan yang akan dicapai, baik yang dilakukan sendiri maupun oleh pihak lain, selaku subyek dalam perjanjian tersebut. Dalam mencapai tujuannya, para pihak terikat dengan ketentuan bahwa tujuan tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum;
- d. Ada prestasi yang harus dilaksanakan, para pihak dalam suatu perjanjian

⁶Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, Jakarta,2001), hlm. 36.

⁷R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 49.

⁸Sri Sofwan Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Cetakan ke 5, (Yogyakarta: Liberty, 2000),

mempunyai hak dan kewajiban tertentu, yang satu dengan yang lainnya saling berlawanan. Apabila pihak yang satu berkewajiban untuk memenuhi prestasi, bagi pihak lain hal tersebut merupakan hak, dan sebaliknya ;

- e. Ada bentuk tertentu, suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Dalam hal suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis, dibuat sesuai dengan ketentuan yang ada ;

Syarat-syarat tertentu dalam suatu perjanjian, isinya harus ada syarat-syarat tertentu, karena suatu perjanjian yang sah, mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Agar suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian yang sah, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat-syarat tertentu. Agar suatu perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Sesuatu sebab yang halal;

Perjanjian *Nominee* dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari Perjanjian *Innominat* karena belum ada pengaturan secara khusus tentangnya dan tidak secara tegas disebutkan dalam Pasal-Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila hanya dilihat dari sisi pemenuhan prestasi para pihak yang terlibat di dalam Perjanjian atas beban. Dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian *nominee* sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *innominat* yang tidak diatur secara tegas dan khusus, namun dalam praktiknya beberapa pihak banyak yang menggunakan perjanjian *nominee* untuk membeli property atau berinvestasi di Indonesia.

Nominee adalah seseorang yang bertindak untuk nama pihak lain sebagai wakil dalam arti yang terbatas atau sering disebut dengan kata lain Pinjam Nama. Bahwa *nominee* adalah seseorang yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakilinya dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak, dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh *nominee* terbatas pada apa yang

telah diperjanjikan sebelumnya dengan pihak pemberi kuasa.

Dalam kamus hukum atau Black's Law Dictionary, arti dari *nominee* adalah: *“One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another”*.

Perjanjian pinjam nama dalam hal kepemilikan tanah umumnya terjadi di Indonesia karena faktor:

1. Keinginan Warga Negara Asing untuk memiliki tanah dan bangunan secara penuh di Indonesia, walaupun ada peraturan yang membatasi untuk hal itu.
2. Mudah dan praktis dalam proses kepemilikan.
3. Kebiasaan masyarakat atau lingkungan sekitar yang mendorong untuk melakukan perbuatan tersebut.
4. Asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian di Indonesia.

Dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia (WNI), dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atasnamakan Warga Negara Indonesia. Dengan perkataan lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai *nominee*.

Menurut Vide Maria S.W. Sumardjono Mengatakan Bahwa “Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi Penyeludupan Hukum”.

Perjanjian pinjam nama yang terjadi di masyarakat Indonesia pada umumnya banyak dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan bantuan Warga Negara Indonesia (WNI) itu sendiri dan dengan kesadaran dari kedua belah pihak tanpa ada tekanan dari pihak lain. Perjanjian tersebut dilakukan dengan cara menggunakan nama seorang Warga Negara Indonesia (WNI) atau masyarakat setempat sebagai pemegang saham suatu badan hukum/usaha atau untuk kepemilikan suatu tanah hak

milik.¹⁰

Dengan demikian perjanjian tersebut tidaklah sah secara hukum sesuai dengan pernyataan pasal 1234 KUHPerduta yang menyatakan, “*Tiap-tiapperikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu*” menjadi “*Nota kosong*” karena semuanya dibuat berdasarkan kepura-puran semata.

Perwujudan Nominee ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakekatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai *Nominee* merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹¹

Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian *Nominee* adalah dibuat atas dasar itikad tidak baik, yang dikualifikasikan perjanjian simulasi (simulasi absolute) dan merupakan sebagai bentuk penyelundupan hukum dimana secara substantif ketentuan-ketentuan dalam Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut tidak dapat disimpangi.

Pada prakteknya, Warga Negara Asing lebih memilih menggunakan instrumen perjanjian. Perjanjian yang dimaksud dalam hal ini adalah perjanjian nominee. Mengenai arti dari istilah nominee dalam praktek penguasaan tanah, menurut Maria S.W. Sumardjono, yang dimaksud dengan nominee atau trustee adalah perjanjian dengan menggunakan kuasa

¹⁰ Pratanya Novia Ermida, *Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pinjam Nama Sebagai bentuk Kepemilikan tanah Oleh Warga Negara Asing*, (Universitas Sumatra Utara, 2018, diakses dari <http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/4963>), hlm. 48

¹¹ Vide Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas, 2007, hlm. 18.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum merupakan salah satu nilai identitas yang terkandung dalam hukum, selain keadilan hukum (*gerechtigheid*) dan kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), asas-asas ini meninjau dari sudut yuridis.
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan.
3. Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* atau *utility*).

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa, “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

1. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang inividu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Bahwa perjanjian sewa-menyewa tanah atau *Land Lease Agreement* yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat, Tergugat selaku penyewa memiliki hak hukum atas sewa-menyewa, namun selaku pemegang hak sewa Tergugat memberikan kepada pihak ketiga yaitu Gary Wyne Labar untuk menikmati dan memanfaatkan keuntungan atas sewa-menyewa tersebut atau dalam istilah asing dikenal sebagai *nominee*, yang dalam prakteknya tidak dikenal di

Indonesia dan oleh karenanya sudah sepatutnya terhadap perjanjian sewa-menyewa tanah atau *land lease agreement* tersebut dinyatakan batal.

Menurut Budi Harsono yang dikutip oleh Ali Abdullah Hukum Agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan satu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang termasuk pengertian agrarian.¹²

Kelompok berbagai bidang hukum tersebut terdiri atas:

1. Hukum tanah, yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah, dalam arti permukaan bumi.
2. Hukum air, yang mengatur hak-hak penguasaan atas air.

Demikian pula perubahan dalam hukum tanah jika dilaksanakan dengan Konsekuensi akan menimbulkan perubahan dalam jiwa rakyat dan bentuk masyarakatnya.

Pembentukan sudah selayaknya memperhatikan bahwa tanah adalah pusaka bangsa. Tanah adalah sumber kekuatan dan jaminan hidup bagi bangsa sejak purbakala sampai akhir zaman. Hukum tanah mengatur tentang hubungan antara manusia dengan tanah.

Dengan demikian Hukum Tanah Indonesia mengatur tentang hubungan antara manusia, Pemerintah yang mewakili negara sebagai badan hukum publik maupun swasta termasuk badan keagamaan atau badan sosial dan perwakilan negara asing dengan tanah di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Dalam pengertian tersebut termasuk di dalamnya memelihara tanah, menambah kesuburannya serta mencegah rusaknya adalah kewajiban tiap-tiap orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah itu dengan memperhatikan pihak yang ekonominya lemah.

Hukum Tanah adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah dapat disusun menjadi satu kesatuan yang merupakan satu sistem. Dasar pengaturan hak atas tanah sebagaimana tertuang pada Pasal 4 ayat (1)

¹²Ali Abdullah, *Hukum Agraria di Indonesia Dalam Perkembangan Pembentukan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Program Magister Kenotariatan Universitas Pancasila, 2019), hlm. 4.

UUPA yang menyebutkan atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.

Di dalam Pokok Agraria hukum tanah dalam hukum tanah nasional lebih fokus kepada hak penguasaan atas tanah yuridis dan fisik. Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik dan yuridis. Selain itu kedua konsep di atas tersebut juga dapat memiliki aspek perdata dan aspek publik.

Menurut Boedi Harsono, penguasaan secara yuridis dilandasi hak yang dilindungi hukum dan umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki. Tetapi ada juga penguasaan secara yuridis, yang biarpun memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tetapi pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan pihak lain.

Menurut Ali Abdullah Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak untuk menguasai secara fisik tanah yang di haki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain.

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, juga beraspek perdata dan beraspek publik. Dapat dilihat pada UUD 1945 dan UUPA. Khusus dalam UUPA, “penguasaan” dan “menguasai” dalam aspek publik terlihat dalam Pasal 2 UUPA.

Di samping itu, jika berbicara terkait dengan perjanjian sewa menyewa yang objeknya berupa hak atas tanah maka tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam UUPA dan peraturan pemerintah yang ada di bawahnya.

Sementara itu dari ketentuan Pasal 2 UUPA dapat disimpulkan bahwa hak penguasaan atas tanah yang paling tertinggi merupakan hak bangsa Indonesia. Hal ini berarti bahwa bumi, air dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh bangsa sebagai keseluruhan, menjadi

hak pula dari bangsa Indonesia, baik secara perorangan selaku Warga Negara Indonesia maupun secara keseluruhan sebagai kesatuan utuh.

Hak-hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 4 dan Pasal 16 ayat (1) UUPA merupakan hubungan hukum antara Warga Negara dengan tanah yang secara tegas ditentukan dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA yang berbunyi “Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 ayat 2.” Bunyi Pasal 1 ayat (2) UUPA tersebut merupakan perwujudan dari prinsip nasionalitas hak-hak atas tanah di Indonesia, artinya dalam hal pemilikan tanah, maka Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang diberikan tempat untuk mendapatkan hak sepenuhnya atas tanah di Indonesia.¹³

Berdasarkan ketentuan UUPA, Warga Negara Asing yang berkedudukan di Indonesia hanya dapat mempunyai hak atas tanah berupa hak pakai dan hak sewa. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 41 UUPA.

Ketentuan mengenai pemberian hak pakai diatur secara lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah.

UUPA tidak mengatur tentang jangka waktu pemberian hak sewa untuk bangunan. Jangka waktu pemberian hak sewa untuk bangunan hanya didasari oleh kesepakatan pihak pemberi sewa dengan pihak penyewa. Merujuk pada Pasal 1548 KUHPerdara disebutkan “waktu tertentu” menimbulkan pertanyaan terkait apa yang dimaksud dengan waktu tertentu karena pada sewa menyewa tidak perlu

¹³Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandung: Mandar Maju, 2008) , Cetakan I, hlm.24.

disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asalkan sudah disetujui harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Karenanya juga terdapat kekaburan terhadap rumusan Pasal 1548 KUHPdata terkait dengan apa yang dimaksud “waktu tertentu” dan terhadap mutlak atau tidaknya suatu waktu didalam perjanjian sewa menyewa. Sementara itu menurut Pasal 1339 KUHPdata suatu perjanjian mengikat juga terhadap kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang.

Perjanjian sewa-menyewa merupakan suatu perjanjian konsensual, artinya perjanjian itu telah sah mengikat para pihak setelah mereka mencapai kata sepakat tentang dua hal yaitu barang dan harga. Dengan demikian menjadi kewajiban pihak yang satu menyerahkan barangnya, sedangkan pihak lain membayar harga. Dalam hal itu, barang yang diserahkan bukan untuk dimiliki melainkan untuk dinikmati kegunaannya. Penyerahan demikian hanyalah bersifat penyerahan kekuasaan saja atas barang yang disewanya itu.

Oleh karenanya, perjanjian sewa-menyewa tergolong sebagai perjanjian timbal balik karena melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Ketentuan mengenai perjanjian sewa menyewa secara rinci diatur di dalam Pasal 1548 KUHPdata, dimana menurut Pasal 1548 KUHPdata sewa-menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”. Menurut R. Subekti, disebutkannya “waktu tertentu” di dalam uraian pasal tersebut menimbulkan pertanyaan tentang apa yang dimaksud dengan waktu tertentu karena di dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asalkan sudah disetujui harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun. Oleh karenanya, terdapat kekaburan terhadap rumusan Pasal 1548 KUHPdata terkait dengan apa yang dimaksud serta mutlak atau tidaknya suatu waktu pada perjanjian sewa menyewa.

Pasal 1548 KUH Perdata tersebut tidak memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai apa yang dimaksud waktu tertentu dan sifat mutlak atau tidak adanya batas waktu. Menurut ketentuan KUHPdata, jika suatu waktu telah diperjanjikan dalam perjanjian sewa-menyewa dan apabila waktu tersebut belum berakhir maka

pihak pemberisewa tidak dapat memutuskan sewa-menyewa tersebut. Sebaliknya apabila tidak ditentukannya jangka waktu sewa maka, pihak pemberi sewa dapat menghentikan sewa- menyewa setiap saat dengan mengindahkan waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan penghentian sewa-menyewa tersebut menurut kebiasaan setempat. Ketentuan waktu tidak dapat diindahkan karena menurut hukum perjanjian waktu merupakan unsur esensialia yang haruslah ada di dalam suatu perjanjian sewa menyewa.

Selain itu, pada prinsipnya berdasarkan Pasal 1339 KUHPerdota, “persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan Undang-Undang”. Dengan demikian, untuk menetapkan suatu waktudalam perjanjian sewa menyewa haruslah tunduk pada kebiasaan dan kepatutan yang berlaku karena menurut Pasal 1339KUHPerdota ketentuan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang merupakan faktor-faktor yang juga menentukan isi dari suatu perjanjian.

Dalam pertimbangan majelis hakim dalam perkara tersebut hakim mengarah atau meniti beratkan pada penyeludupan hukum yaitu perjanjian *nominee*. Serta mempunyai makna bahwa pertimbangan hakim itu adalah keliru. Dimana hakim Menyatakan hukum perjanjian Sewa-menyewa atau *land lease agreement* tertanggal 28 Desember 2004 yang dilakukan oleh Penggugat Ida Ayu Putu Eka Kartika dengan tergugat Ir. Dede Prabowo batal demi hukum, yang artinya tersebut telah batal sejak perjanjian tersebut dibuat. Dimana Hakim menyatakan tidak sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Seharusnya hakim memutuskan tidak kearah perjanjian *nominee*, tetapi pada kasus ini seharusnya meniti beratkan dalam perjanjian sewa-menyewa pada Pasal 1548 KUHPerdota tentang ketentuan waktu. Dimana yang seperti kita ketahui bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria tidak ada yang mengatur satupun tentang jangka waktu sewa-menyewa sedangkan pada 1548 KUHPerdota telah disebutkan bahwa :

“suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu

tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu”

Sejalan dengan teori Menurut L.J. Van Apeldoorn, adanya analogi tertentu antara perjanjian atau kontrak dengan Undang-Undang. Para pembuat kontrak dapat dipersamakan dengan legislator sebagai pembentuk Undang-Undang. Tetapi perbedaannya terletak pada daya berlakunya Undang-Undang mengikat semua orang sertasifatnya abstrak. Sebaliknya, kontrak mempunyai daya mengikat pada para pihak bertujuan untuk melakukan perbuatan konkrit.

Dalam hal ini hakim mempunyai kewenangan dalam hal untuk memutuskan suatu keputusan dengan dimana hakim mengikuti asas-asas yaitu :

1. Asas Keyakinan
2. Asas Keasilan
3. Asas Kemanfaatan

D. Kesimpulan

1. *Nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakekatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah.
2. Dalam pertimbangan majelis hakim dalam perkara tersebut hakim mengarah ataumeniti beratkan pada penyeludupan hukum yaitu perjanjian *nominee*. Serta mempunyai makna bahwa pertimbangan hakim itu adalah keliru di dalam menerapkan hukum dimana perjanjian anatar para pihak tersebut sesungguhnya adalah perjanjian sewa-menyewa dengan tanpa ketentuan waktu, hakim dalam pertimbangannya seharusnya membatalkan perjanjian berdasarkan ketentuan waktu. Dimana hakim Menyatakan hukum perjanjian Sewa-menyewa atau *land leaseagreement* tertanggal 28 Desember 2004 yang dilakukan oleh Penggugat Ida AyuPutu Eka Kartika dengan tergugat Ir. Dede Prabowo batal demi hukum, yang artinyatersebut telah batal sejak perjanjian tersebut dibuat.

Dimana hakim menyatakan tidak sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

Ali Abdullah, *Hukum Agraria di Indonesia Dalam Perkembangan Pembentukan*

Hukum Tanah Nasional, Jakarta: Program Magister Kenotariatan Universitas Pancasila, 2019.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata*, Buku Ketiga Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, 2015.

Mohd. Syaufii Syamsuddin, *Perjanjian-Perjanjian dalam Hubungan Industrial*, Sarana Bhakti Persada, 2005.

Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Cetakan I, Bandung: Mandar Maju, 2008.

R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, 1987.

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, Jakarta, 2001.

Sri Sofwan Masjchoen, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Cetakan ke 5, Yogyakarta: Liberty, 2000.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: CV Rajawali, 1985.

Zainudi Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

2. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia tentang Sistem Nasional Penelitian, Pengembangan, dan penerapan Ilmu Pengetahuan Teknologi, Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2002 Pasal 1 butir 4.

3. Tesis

Pratanya Novia Ermida, Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Pinjam Nama Sebagai bentuk Kepemilikan tanah Oleh Warga Negara Asing, (Universitas Sumatra Utara, 2018, diakses dari

<http://repositori.usu.ac.id/handle/123456789/4963>).

4. Jurnal

Saraswati A.A. Ratih dan Westra I Ketut, “*Peranjan Nominee Berdasarkan Sistem Positif Indonesia*”, Jurnal Ilmu Hukum, 2018.

Vide Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Jakarta: Kompas, 2007.