

**PERJANJIAN NOMINEE DALAM BENTUK AKTA NOTARIIL  
TERHADAP STATUS HAK MILIK ATAS TANAH DI INDONESIA  
(Studi Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr)**

Lughelsa Wiliang Nisandra<sup>1</sup>, Komang Febrinayanti Dantes<sup>2</sup>, I Wayan Lasmawan<sup>3</sup>

Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Pendidikan Ganesha  
Singaraja, Indonesia

email: [lughelsawiliang@gmail.com](mailto:lughelsawiliang@gmail.com), [febrinayanti.dantes@gmail.com](mailto:febrinayanti.dantes@gmail.com),  
[lastmaone@gmail.com](mailto:lastmaone@gmail.com)

**Abstrak**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk (1) mengetahui kepastian hukum dari akta notariil dalam perjanjian nominee terhadap hak milik atas tanah di Indonesia, serta (2) menganalisis dan mendeskripsikan kepastian hukum perjanjian nominee berdasarkan studi putusan nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan melakukan pendekatan perundang-undangan (statue approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder sebagai sumber utama dalam penelitian ini, metode yang digunakan dalam melakukan penelitian ini adalah metode hermeneutik yakni dengan menginterpretasi teks yuridik dan mengabstraksikan secara jelas mengenai penerapannya di Indonesia. Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Tidak terdapat kepastian hukum dalam praktik perjanjian nominee yang dituangkan dalam bentuk akta notariil karena didalamnya mengandung unsur dualisme kepemilikan terhadap tanah dalam objek perjanjian, serta (2) Akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian nominee dalam bentuk akta notariil terhadap status hak milik atas tanah dalam Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr adalah gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) karena gugatan kurang pihak akibat tidak ditariknya pihak nominee kedalam pihak dalam gugatan yang diajukan sehingga turut membuktikan bahwa tidak terdapat hubungan hukum antara penggugat dengan tergugat.

**Kata Kunci:** Kepastian Hukum, Akta Notariil, Perjanjian Nominee

**Abstract**

This research was conducted with the aim of (1) knowing the legal certainty of the notary deed in the nominee agreement on land ownership rights in Indonesia, and (2) analyzing and describing the legal certainty of the nominee agreement based on the study of the decision number 549/Pdt.G/2019/PN Sgr. This study uses a normative juridical research method by taking a statutory approach (statue approach) and a conceptual approach (conceptual approach). The legal materials used are primary and secondary legal materials as the main sources in this research, the method used in conducting this research is the hermeneutic method, namely by interpreting juridical texts and abstracting clearly about their application in Indonesia. The results of this study indicate that (1) there is no legal certainty in the practice of the nominee agreement as outlined in the form of a notarial deed because it contains an element of dualism of ownership of the land in the object of the agreement, and (2) the legal consequences arising from the nominee agreement in the form of a deed notarial regarding the status of ownership rights to land in Decision Number 549/Pdt.G/2019/PN Sgr is that the plaintiff's claim is unacceptable (Niet Onvankelijke

Verklaard) because the claim is lacking in parties due to the nominee party not withdrawing into the party in the lawsuit filed so that it also proves that There is no legal relationship between the plaintiff and the defendant.

**Keywords:** Legal Certainty, Notarial Deed, Nominee Agreement

## PENDAHULUAN

Perjanjian nominee merupakan suatu bentuk perjanjian yang tergolong dalam perjanjian tidak bernama karena pengaturannya tidak tercantum secara spesifik dalam KUH Perdata tetapi implementasi dari perjanjian tersebut dijumpai di Indonesia. Perjanjian nominee adalah perjanjian pinjam nama yang dibuat dengan tujuan meminjam nama salah satu pihak, sehingga pihak lain mendapat kuasa untuk bebas melakukan perbuatan hukum atas apa yang diperjanjikan atau disepakati dalam surat perjanjian tersebut.

Perjanjian nominee dalam praktiknya dilakukan antara Warga Negara Indonesia (WNI) sebagai peminjam nama dengan Warga Negara Asing (WNA) sebagai pihak yang meminjam nama. Pada praktiknya dalam salah satu bidang yang juga menjadi fokus dalam penelitian ini yaitu status kepemilikan hak atas tanah. Masih dijumpainya praktik perjanjian nominee terhadap status hak milik atas tanah di Indonesia terutama di Bali oleh notaris yang mana tidak jarang terjadi wanprestasi terhadap perjanjian tersebut oleh WNI seperti peralihan hak atas tanah secara sepihak tanpa sepengetahuan WNA sehingga mengakibatkan adanya gugatan hukum oleh WNA akan tetapi kekuatan dari perjanjian tersebut belum pasti sehingga sering kali WNA dirugikan. Pada kenyataannya sampai saat ini, praktik perjanjian nominee tidak dapat dinyatakan secara mutlak ilegal, hal tersebut dikarenakan belum adanya peraturan yang menyatakan bahwa status kepemilikan hak atas tanah oleh

WNA melalui perjanjian nominee ilegal atau tidak diperbolehkan. Sehingga adanya perjanjian nominee ini merupakan suatu langkah yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut untuk menyasiasi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang hanya membatasi adanya status kepemilikan tanah yang melarang Warga Negara Asing (WNA) untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia tetapi tidak mengatur secara jelas cara-cara kepemilikan status hak milik atas tanah tersebut.

Kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, perjanjian nominee digunakan sebagai suatu bentuk upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia dengan kedok melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia. Perjanjian nominee dibuat melalui akta notariil, yaitu terjadinya perjanjian pinjam nama oleh orang asing dalam pembelian suatu tanah atau lahan dengan menggunakan nama warga negara Indonesia. Perjanjian nominee dapat diartikan sebagai suatu kesepakatan yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yaitu Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) dengan tujuan agar orang asing tersebut dapat menguasai dan/atau memiliki tanah dengan hak milik secara de facto, namun secara legal-formal (de jure) tanah dengan hak milik tersebut diatas namakan Warga Negara Indonesia (dipinjam namanya).

Pada perjanjian nominee juga dibuat suatu perjanjian atau pernyataan

pemberian kuasa melalui surat kuasa atas hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa atau warga negara Indonesia dan memberikan kekuasaan pada penerima kuasa dalam hal ini warga negara asing untuk melakukan semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak milik atastanah tersebut.

menurut ketentuan pasal 33 ayat

(3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut UUD 1945 menyebutkan bahwa:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Untuk melaksanakan amanat yang terkandung dalam pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan suatu pembaharuan dalam hukum agraria dengan tujuan untuk mewujudkan kebahagiaan, kesejahteraan, kedamaian, dan kemerdekaan dalam masyarakat dari segi hukum Indonesia yang berdaulat. UUPA secara tegas menetapkan bahwa hanya warga negara Indonesia lah yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, tetapi batasan-batasan serta cara-cara akan kepemilikan hak milik melalui perjanjian nominee tersebut belum diatur lebih lanjut hingga saat ini mengingat akan perkembangan dunia serta teknologi yang semakin canggih yang juga turut mempengaruhi hidup dan kehidupan manusia.

Peneliti mengambil fokus penelitian untuk menemukan kepastian hukum perjanjian nominee terhadap kepemilikan hak atas tanah di Indonesia yang didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Singaraja Nomor

549/Pdt.G/2019/PN Sgr dengan duduk perkara dibuatnya perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah antara penggugat dengan tergugat tetapi penggugat bukan merupakan pihak I yang terlibat langsung dalam jual-beli tersebut melainkan peminjam nama (beneficiary) dari nominee yang bertindak sebagai pihak I dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut, sehingga gugatan dinyatakan kurang pihak (plurium litis consortium). Kemudian penggugat yang merupakan pihak ketiga dalam perjanjian jual-beli atas tanah tersebut berdasarkan perjanjian pinjam nama yang dibuat dengan teman penggugat dalam hal ini merupakan pihak 1 dalam perjanjian jual-beli dengan tergugat selaku pihak II dianggap tidak memiliki kekuatan hukum karena bertentangan dengan undang-undang. Selanjutnya tergugat tidak membenarkan bahwa telah melakukan perjanjian pengikatan jual-beli (PJB) dengan penggugat selaku pihak ketiga di hadapan notaris karena telah melakukan AJB dengan pihak 1 selaku nominee. Kepastian hukum yang diteliti dilakukan guna memberikan penjelasan secara jelas bagaimana seharusnya pengaturan terhadap perjanjian nominee terutama atas kepemilikan hak milik atas tanah agar kedepannya sengketa permasalahan hukum atas tanah atau wanprestasi dari suatu perjanjian nominee tidak terjadi dan tidak bertentangan dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia baik dalam segi peraturan perundang-undangan dan asas nasionalitas yang berlaku.

## **METODE**

Menurut Sugiyono, Penelitian dapat dimanfaatkan untuk memahami, mengatasi, dan mencegah adanya masalah. Pemahaman mensyaratkan masalah atau pengetahuan yang tidak diketahui menjadi jelas sehingga nantinya bisa diketahui. Mengantisipasi masalah berarti mencoba menghentikannya agar tidak terjadi, dan memecahkan masalah berarti

mengurangi atau menghilangkan kesulitan (Sugiyono, 2016: 6). Pada penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang dilakukan dengan cara mengkaji suatu sistem peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dapat digunakan dalam suatu permasalahan hukum tertentu. Dalam penelitian ini akan mengkaji lebih dalam mengenai kepastian hukum perjanjian nominee dalam bentuk akta notariil terhadap status hak milik atas tanah di Indonesia. Terdapat dua jenis pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan regulasi. Pada setiap penelitian hukum, pendekatan perundang-undangan wajib digunakan, dengan menelaah yang semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah yang diangkat peneliti yaitu kepastian hukum perjanjian nominee dalam bentuk akta notariil terhadap status hak milik atas tanah di Indonesia.

Pendekatan selanjutnya konseptual yang merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari Pandangan/doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang bersangkutan dengan Judul penelitian penulis yaitu kepastian hukum perjanjian nominee dalam bentuk akta notariil terhadap status hak milik atas tanah di Indonesia. Selanjutnya sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu terdiri dari bahan hukum primer didapat dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Pokok-Pokok Agraria. Kemudian bahan hukum sekunder seperti buku-buku, rancangan undang-

undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, dan pendapat para ahli yang menjelaskan tentang arti kepastian hukum, pengertian mengenai perjanjian nominee dan penerapannya di Indonesia.

Teknik Pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan guna memperoleh bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder yang berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel dan jurnal-jurnal yang berhubungan dengan objek penelitian. Pada penelitian ini Teknik analisis menggunakan Teknik content analysis.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Kepastian Hukum Perjanjian Nominee Dalam Bentuk Akta Notariil Terhadap Kepemilikan Tanah Di Indonesia**

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang berdiri sebagai suatu batas antara boleh dan tidaknya suatu perbuatan dilakukan dan secara jelas menerangkan bagaimana perbuatan yang dapat dilakukan tersebut dikatakan sah dan berkekuatan hukum. Sehingga kepastian hukum memiliki kedudukan sebagai nilai yang harus terkandung dalam setiap produk hukum seperti undang-undang dan diterapkan, agar dapat mewujudkan ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat. perjanjian sebagaimana diatur dalam buku ke-III KUH Perdata tentang perikatan harus dilaksanakan sesuai dengan cara-cara sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut. Akan tetapi sebagaimana yang telah tercantum dalam Pasal 1319 KUH Perdata bahwa tidak semua jenis perjanjian diatur dalam KUH Perdata, dinyatakan bahwa : "Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain" Makna suatu ketentuan hukum harus jelas bagi setiap

orang, dan hukum harus diterapkan secara tegas dalam masyarakat. Perjanjian *nominee* sebagai suatu bentuk perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata dinyatakan sebagai *innominat contract*. Perjanjian *nominee* yang biasadilakukan dihadapan notaris dibuat berdasarkan keinginan dan kesepakatan para pihak, sehingga isi dari perjanjian tersebut merupakan kehendak tanpa paksaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Akta notariil dibuat dan dibacakan serta ditandatangani dihadapan notaris, isi akta merupakan keinginan para pihak tapi sebagai pejabat umum notaris bertanggung jawab penuh atas isi akta tersebut mengenai kebenaran dan ketentuan-ketentuan yang ada di dalamnya, menjamin tanggal dan orang/pihak yang menandatangani adalah orang/pihak yang cakap dan berwenang. Kepastian hukum terhadap larangan mengenai kepemilikan hak milik tanah oleh warga negara asing di Indonesia diatur dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 21 Ayat (1) yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Oleh karena itu UUPA telah dengan tegas membatasi subjek yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia akan tetapi pengaturan tersebut belum mencakup larangan bagi perjanjian *nominee* baik dalam hal jual beli maupun sewa menyewa dengan warga negara asing yang dapat menjadikan seseorang yang menurut hukum tidak dapat memiliki kuasa akan tanah di Indonesia mendapatkan kuasa secara tidak langsung melalui perjanjian *nominee* tersebut. Pengaturan yang belum mencakup mengenai perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan tanah di Indonesia tersebut menjadikan adanya suatu perbuatan yang keabsahannya masih dipertanyakan hingga saat ini. Menimbulkan dualisme kepemilikan atas

tanah sehingga tidak memiliki kepastian hukum.

### **Dasar Hukum dan Praktik Perjanjian Nominee Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia**

Ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tidak/masih belum mengatur permasalahan mengenai perjanjian *nominee* terhadap kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia. Adanya praktik perjanjian ini dikarenakan Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Pengaturan Pokok-Pokok Agraria dalam Pasal 21 ayat 1 menyatakan bahwa :

“Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”

Maka secara tegas UUPA telah membatasi bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memiliki hak milik atas kepemilikan tanah. Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari ketentuan yang ada dalam UUPA tidak terdapat pasal yang memperbolehkan atau melarang adanya perjanjian *nominee* sebagai suatu perjanjian yang dapat mengalihkan hak secara tidak langsung dengan memberikan kuasa kepada warga negara asing tersebut. UUPA sangat erat kaitannya dengan hubungan antara perjanjian pinjam nama hak milik atas tanah. UUPA berisi gagasan pedoman, standar dasar, dan hukum dasar pertanahan nasional. Sementara itu, peraturan perundang-undangan lainnya mengatur implementasi dari pelaksanaan undang-undang tersebut. Untuk menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia dengan tetap memperhatikan unsur-unsur berdasarkan hukum agama dan kepentingan rakyat Indonesia, maka UUPA dibentuk dengan tujuan untuk mencapai fungsi bumi, air dan ruang angkasa. Pada intinya,

perjanjian nominee bertujuan untuk memberikan kuasa dan segala kewenangan yang diperlukan dalam suatu hubungan hukum atas sebidang tanah kepada warga negara Indonesia yang menurut hukum pertanahan Indonesia tidak dapat dimiliki oleh orang asing yang bertindak sebagai pemilik sesungguhnya.

### **Pembuatan Akta Notariil Tentang Perjanjian Nominee Oleh Notaris Di Indonesia.**

Di Indonesia, perjanjian *nominee* merupakan praktik umum di semua bidang kepemilikan hukum perdata, termasuk kepemilikan saham, penanaman modal, pendirian PT, dan kepemilikan tanah. Perjanjian nominee biasanya dituangkan dalam bentuk akta oleh para pemohon untuk memperkuat perjanjian yang dibuat dengan akta otentik. Akta notariil, dibuat dihadapan atau oleh notaris yang memenuhi syarat-syarat yang digariskan dalam UUJN, maka akta notariil dapat disebut juga dengan akta otentik. Notaris dalam membuat akta, harus menyusun struktur akta dan membuat akta sesuai dengan anatomi akta pada saat membuat akta

perjanjian notaris. Beberapa faktor, dapat menjadi dasar untuk membuat struktur atau kerangka akta notaris yaituantara lain:

1. Konteks latar belakang yangdisepakati;
2. Nama dan identitas para pihak(subjek hukum);
3. Penentuan objek perjanjian;
4. Membuat akta dasar (kerangka);
5. Menyusun substansi akta:
  - Kedudukan para pihak;
  - Pembatasan (yang tergantungpada hukum, mungkin sah atau tidak);
  - Hal-hal yang penerapannyadibatasi;
  - Pemilihan undang-undang danpengadilan;
  - Klausul penyelesaian sengketa;
  - Kaitan dengan akta lain (jika ada).

### **Konflik Norma Dalam PerjanjianNominee Serta Pertanggungjawabannya Berdasarkan Undang-Undang No. 2Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris**

Notaris sebagai seorang pejabat umum harus selalu dapat mengikuti perkembangan hukum untuk memberikan pelayanan kepada mereka yang membutuhkan dan melindungi akta yang dibuatnya agar selalu dapat memberikan kepastian hukum. Hal itudilakukan dengan cara mengikuti tuntutan masyarakat akan suatu akta yang menuntut jabatan notaris. Salahsatu contoh kontrak yang sering dipilih investor internasional ketika mempertimbangkan Indonesia sebagai prospek investasi adalah perjanjian *nominee* atas kepemilikan hak milik akan tanah dengan berbagai pertimbangan seperti biaya yang harus dikeluarkan untuk memperpanjang hak pakai. Menurut ketentuan dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014Tentang Jabatan Notaris dalam Pasal 1 ayat (1) menetapkan:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnyasebagaimana dimaksud dalamundang-undang ini atau berdasarkan undang-undanglelainnya.”

Oleh karena itu, notaris mempunyai wewenang khusus untuk mengeluarkan akta otentik mengenai segala tindakan, perjanjian, dan ketetapan dalam peraturan umum atau yang diminta oleh pihak yang berkepentingan. Terkadang notaris tidak mengetahui keadaan sebenarnya dari setiap penghadap, namun dengan pihak lain, notaris tidak memiliki kewenangan untuk mencarikebenaran secara materiil apa yang sebenarnya terjadi. Hal ini hanya dapat diketahui dengan analisis dari notaris sendiri sebelum memutuskan untuk membuat akta sesuai dengan penjelasan yang disampaikan oleh para pihak. Artinya, dalam hal ini notaris memiliki kesempatan

memilih untuk melanjutkan pembuatan akta atau tidak menurut analisisnya terhadap suatu perbuatan hukum tersebut. Sebagaimana dimaksud dalam yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 702k/Sip/1973 tentang kaitannya di atas yang menyebutkan bahwa:

“...Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut” (Putusan Mahkamah Agung Nomor 702K/Sip/1973,  
5

September 1973

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung tersebut dapat disimpulkan bahwa akta notaris tidak dapat dicabut, bahwa kedudukan notaris hanya sebatas mencatat (menuliskan) apa yang dikemukakan oleh para pihak di hadapan notaris yang dikehendaki dan dinyatakan, dan notaris tidak mempunyai kewajiban apapun, untuk lebih lanjut menyelidiki masalah terkait. Berdasarkan pemahaman terhadap Pasal 21 dalam UUPA tersebut dengan memperhatikan kewajibannya yang diatur pula dalam Pasal 15 UUJN maka berdasarkan kemampuan analisisnya terhadap suatu perbuatan hukum notaris sebagai pejabat umum dianggap telah memahami segala konsekuensi dari perbuatannya. Akta perjanjian jual beli yang didasarkan pada perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum yang juga turut dilakukan oleh para pihak dalam akta karena mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh peraturan yang berlaku dan merupakan penyelundupan hukum. Karena akta tersebut dapat digunakan oleh orang asing untuk membeli tanah, maka perbuatan ini juga jelas bertentangan dengan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pengaturan pokok-pokok agraria yang berlaku. Jika melihat uraian di atas, terdapat konflik norma antara aturan yang termuat dalam UUPA dan kewajiban notaris dalam menjalankan tugasnya, Pasal 21 ayat (1) UUPA tentang hak milik menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik, tetapi di sisi lain orang asing yang secara de facto sebenarnya mempunyai hak atas benda yang sama juga termasuk dalam ketentuan ini. Terlebih dengan tidak adanya pengaturan secara eksplisit menjadikan tidak adanya kepastian hukum akan perjanjian *nominee* tentang kepemilikan hak milik tanah. Namun apabila mengingat hal yang mendasar di buatnya akta perjanjian *nominee*, serta analisa peneliti mengenai notaris sebagai pejabat umum tentang akta notariil yang dibuat, dapat dikatakan bahwa akta perjanjian tersebut merupakan pelaksanaan perjanjian yang melanggar hukum. Perjanjian yang dibuat dengan sengaja bermaksud untuk menyelundupkan hukum atau menghindari persyaratan hukum adalah termasuk perbuatan melawan hukum dan apabila kriteria penjatuhan sanksi terpenuhi, notaris dapat dikenakan sanksi perdata, administrasi, dan kode etik serta sanksi pidana atas akibat hukum yang timbul dari akta perjanjian *nominee* yang dibuat sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 ayat (11) bahwa:

“Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenakan sanksi berupa:

a. Peringatan tertulis;

- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.”

### **Akibat Hukum Perjanjian *Nominee* Terhadap Status Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia Berdasarkan Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr**

Fokus penelitian ini merujuk pada salah satu sumber hukum yurisprudensi dari putusan pengadilan Negeri Singaraja tentang perjanjian *nominee* atas status kepemilikan tanah yaitu Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr agar dapat memberikan penjelasan mengenai konsep dari praktik perjanjian *nominee* yang ada di Indonesia khususnya Singaraja, Bali. Adapun duduk perkara yang menjadi permasalahan dalam putusan nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr secara singkat adalah sebagai berikut :

Bahwa Penggugat atas nama James Alexander Mc Cutcheon merupakan seorang warga negara Canada melawan Anita Srikandi (tergugat) yang berkewarganegaraan Indonesia. Penggugat yang sering berlibur ke Indonesia tepatnya di Singaraja berkeinginan membeli sebidang tanah, yang diperuntukan untuk tempat tinggal bagi Penggugat bila berada di Singaraja. Selanjutnya pada 14 maret 2014, Penggugat membeli sebidang tanah dari Putu Sumbawa yang terletak di Banjar Dinas Sinalud, Desa Kayuputih, Kecamatan Sukasada, Kabupaten Buleleng, seluas 1.875 m<sup>2</sup>, Sertifikat Hak Milik No. 1827, atas nama Nyoman. Akan tetapi mengingat undang-undang yang berlaku tidak memperkenankan Warga Negara Asing memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, dan Penggugat belum mempunyai domisili di Bali, Indonesia, maka guna pengurusan jual beli (akte) dan sertifikat, dilakukanlah perjanjian *nominee* (*Nominee Agreement*) antara penggugat dengan teman baiknya atas nama Ria Diana Tampubolon. Sehingga dibuatlah perjanjian jual beli antara Putu Sumbawa sebagai penjual/pemilik tanah, membuat perjanjian jual beli dengan Ria Diana Tampubolon pada tanggal 14 maret 2014, dihadapan Notaris Nyoman Tariani, SH, MH, M.Kn, di Jln. Seririt- Singaraja, no.99 Desa Anturan. Dengan sertifikat Hak Milik no. 2140, tanggal 5 november 2014, luas 1.875 m<sup>2</sup>, desa kayuputih, kecamatan sukasada, kabupaten Buleleng, surat ukur no. 00775/kayuputih/2014, tanggal 27 oktober 2014 atas nama Ria Diana Tampubolon, dengan batas- batas sebagai berikut sebelah utara: tanah milik orang lain, sebelah timur: tanah Gede Winten, sebelah barat: tanah Made Mastanda, sebelah selatan: jalan buntu. Bahwa selanjutnya tanah tersebut diatas disebut tanah sengketa. Atas sebidang tanah tersebut penggugat dan teman baiknya mendirikan sebuah villa/bangunan, di atas bangunan tersebut dinamakan Banana Villa Reatret. Pada tahun 2018, Penggugat hendak menjual tanah sengketa, tentunya dengan sepengetahuan Ria Diana Tampubolon sebelum tanah sengketa laku terjual, maka penggugat bersama Ria Diana Tampubolon sepakat membuat surat pernyataan pembagian hasil jual pada tanggal 2 mei 2018. Penggugat bersama Ria Diana Tampubolon menjual tanah sengketa kepada tergugat seharga Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), dan tergugat setuju membeli tanah sengketa seharga Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah). Halini dikuatkan dengan pengikatan jual beli antara Ria Diana Tampubolon dengan tergugat pada tanggal 19 Desember 2018, di Notaris Agus Wahyu Dharmawan Redhana S.H., M.Kn, di Jln. Tunjung nomor 1, Kelurahan Banyuasri, Kecamatan Buleleng, Kabupaten Buleleng. Akan tetapi dalam pengikatan jual beli tersebut hanya dilakukan antara Ria Diana Tampubolon dengan tergugat yakni Anita Srikandi tertanggal 19 Desember 2018, dan dalam surat perjanjian

tersebut pada pasal 3 tercantum kalimat yang menyebutkan bahwa: “sebesar Rp.1.500.000.000. (satu milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama untuk memenuhi kewajiban kepada pihak Ketiga”, dalam hal ini pihak ketiga adalah penggugat. Dalam surat Perjanjian antara dua pihak atas jual beli tersebut, pada tanggal 14 Januari 2019, tercantum penggugat akan menerima uang hasil penjualan tanah sengketa dari pembeli/tergugat sebesar Rp. 1.413.000.000 (satu milyar empat ratus tiga belas juta rupiah), dengan batas waktu paling lambat tanggal 15 April 2019, dan bila tergugat melewati batas waktu, maka tergugat bersedia dikenakan denda sebesar Rp.

500.000 (lima ratus ribu rupiah) perhari sampai tergugat membayar lunas tanah sengketa. Akan tetapi sampai dengan gugatan ini diajukan tergugat tidak memenuhi kewajibannya kepada penggugat untuk memberikan hak penggugat sesuai dengan yang diperjanjikan.

Berdasarkan pada kronologi perkara di atas maka dapat diyakini prestasi telah dilakukan oleh tergugat kepada penggugat. Akan tetapi tergugat dalam hal ini merasa tidak memiliki hubungan hukum dengan penggugat dikarenakan melakukan jual beli atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 2140 yang diterbitkan oleh BPN/Kantor Pertanahan Kabupaten Buleleng di Singaraja dengan surat ukur No.0075/Kayuputih/2014 tanggal 27

Oktober 2014, luas 1.875 m<sup>2</sup> terletak di Banjar Dinas Sinalud, Desa Kayuputih, Kec. Sukasada, Kab. Buleleng- Bali dari pemegang hak sebelumnya yakni Ria Diana Tampubolon sesuai akta jual beli (AJB) No. 46/2018 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Agus Wahyu Dharmawan Redhana tanggal 20 Agustus 2018 dan tidak pernah membuat perjanjian jual beli apapun dengan penggugat dan membantah telah mengadakan pengukuhan perjanjian jual beli (PJB) dengan penggugat karena telah melakukan AJB dengan Ria Diana Tampubolon, dengan demikian tergugat tidak memiliki kewajiban hukum kepada penggugat. Atas dasar tersebut tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa wajar, patut dan adil apabila gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau *Niet Onvankelijk Verklaand*. Terkait perkara pada Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr dimana tergugat dalam hal ini telah menjadi pemilik secara hukum atas tanah objek sengketa, dan penggugat sebagai pemilik tidak langsung atas tanah objek sengketa yang tidak menarik Ria Diana Tampubolon sebagai pemegang hak milik sebelumnya secara hukum pula dalam pihak gugatan membuat Majelis Hakim menerima eksepsi tergugat yang poinnya sejalan dengan ketentuan pada Pasal 21 UUPA No.5 Tahun 1960.

### **Analisis Putusan Hakim Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr Dalam Perkara Perjanjian *Nominee***

*Niet Onvankelijk Verklaand* atau (NO) merupakan putusan dimana hakim mengatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Gugatan tidak dapat diterima merupakan putusan akhir yang bersifat negatif. Dijatuhkannya putusan NO memiliki beberapa alasan yang merupakan penyebab suatu gugatan tidak dapat diterima karena cacat formil seperti surat kuasa yang diajukan tidak sah, gugatan yang diajukan oleh penggugat yang tidak memiliki kepentingan hukum, maksudnya perkara dalam gugatan tidak memiliki hubungan sebab akibat dengan ia, gugatan prematur (sengketa pada gugatan tidak dijalankan dengan sesuai proses yang semestinya), gugatan diluar kompetensi, gugatan *obscuur libel*, gugatan *error in persona* dan gugatan daluwarsa. Dalam perkara yang menjadi

fokus penelitian penyebab gugatan tidak dapat diterima dalam perkara tersebut dikarenakan gugatan diajukan oleh penggugat yang tidak memiliki kepentingan hukum dengan perkara. Oleh karena itu meskipun penggugat merasa dirinya tidak mendapatkan hak dari perjanjian atau kesepakatan yangia buat bersama dengan tergugat dan Ria Diana Tampubolon selaku pihak *nominee* tetap gugatan dianggap gugatan kurang pihak (*plurium litis consortium*) yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap sehingga masih ada orang lain yang seharusnya bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat (Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan: 457). Berdasarkan pada duduk perkara yang telah dijelaskan sebelumnya serta amar putusan pada putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr maka berdasarkan pemahaman tersebut dapat diyakini bahwa putusan Majelis Hakim mengenai perkara No. 549/Pdt.G/2019/PN Sgr adalah tepat dan bahwa perjanjian *nominee* antara penggugat dan Ria Diana Tampubolon tidak memiliki kepastian hukum dikarenakan terdapat dua kepemilikan terhadap tanah yaitu kepemilikan secara hukum yang dalam hal ini adalah pihak *nominee* yaitu Ria Diana Tampubolon dan kepemilikan sesungguhnya yaitu pihak *beneficiary* James Alexander Mc Cutcheon sebagai penggugat secara tidak langsung.

### **Dasar Pertimbangan Hakim Pada Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr Dalam Perkara Perjanjian *Nominee***

Berdasarkan atas pertimbangan-pertimbangan hukum terkait perkaradiatas dimana eksepsi tergugat telah terbukti seluruhnya maka gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (NO), dengan pertimbangan bahwa gugatan penggugat cacat formil dikarenakan gugatan kurang pihak. Pertimbangan hakim tersebut didasarkan atas adanya ikatan

perjanjian jual beli atas tanah antara tergugat dengan *nominee* yang dalam hal ini adalah Ria Diana Tampubolon, sehingga hubungan hukum hanya terjadi antara tergugat dengan Ria Diana Tampubolon saja. Maka dengan tidak ditariknya Ria Diana Tampubolon kedalam pihak turut tergugatmenjadikan gugatan kurang pihak dan cacat formil. Oleh karena benar adanya gugatan penggugat terbukti secara formil tidak memenuhi syarat, sehingga Majelis Hakim cukup beraslasan untuk menyatakan bahwa surat gugatan *Niet Onvankelijk Verklaard*.

### **Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr Tentang Perjanjian *Nominee* Terhadap Status Kepemilikan Hak Milik Tanah Di Indonesia**

Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak adalah perlindungan hukum represif dengan dapat diajukannya gugatan kepada pihak yang tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian. Surat gugatan merupakan surat yang diajukan oleh penggugat sebagai pihak yang terhambat dalam menerima hak-haknya dikarenakan salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban (prestasi) dalam perjanjian kepada ketua pengadilan yang memuat tuntutan akan hak-hak yang didalamnya terdapat sengketa dan sekaligus merupakan landasan pemeriksaan pokok perkara serta pembuktian akan kebenaran (Jurnal Konstruksi Hukum, 2020:308). Dalam perkara perjanjian *nominee* apabila terjadi sengketa maka sebelumnya Majelis Hakim dalam memutus perkara turut menggunakan pertimbangan hukum yang mengacu pada aturan-aturan umum terkait perjanjian. Perjanjian memiliki asas-asas yang salah satunya adalah asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Asas kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya serta menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan. Akan tetapi saat ini Mahkamah Agung telah memberikan pedoman penanganan perkara dan kesekretariatan di Mahkamah Agung, pengadilan tingkat pertama, pengadilan tingkat banding sepanjang susbtansi rumusannya berkenaan dengan pengadilan tingkat pertama dan banding dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 10 Tahun 2020 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dalam rumusan hukum kamar perdata poin 4 tentang penggunaan pinjam nama (*nominee agreement*) bahwa:

“Pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibelimumgunakan uang/harta/aset milik WNA/pihaklain.”

Berdasarkan pada surat edaran tersebut maka Mahkamah Agung dalam penyelesaian sengketa telah dengan tegas menjadikan perjanjian *nominee* dianggap tidak pernah ada sejak awal, sehingga aturan terkait praktik perjanjian *nominee* diperlukan untuk melahirkan kepastian hukum dan putusan pengadilan dapat melindungi hak-hak setiap orang, serta hukum dapat tetap berdiri dengan adanya kepastian yang dikandungnya.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan pemahaman pembahasan penelitian diatas maka dapat disimpulkan antara lain :

1. Perjanjian *nominee* yang dituangkan dalam bentuk akta notariil terhadap kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia merupakan suatu bentuk perjanjian yang tidak memiliki kepastian hukum dikarenakan terdapat dualisme kepemilikan didalamnya yang mana salah satu pihak yang dianggap sebagai subjek hukum yang sah menurut undang-undang yang berlaku yang dalam hal ini adalah warga negara Indonesia (*nominee*) meminjamkan nama kepada warga negara asing (pemilik sesungguhnya) yang secara hukum tidak dapat menjadi subjek untuk dapat melakukan perbuatan hukum yang sah, dapat memiliki kuasa atas tanah yang menjadi objek dalam perjanjian sehingga keabsahannya masih dipertanyakan serta tidak ada peraturan yang mengatur secara eksplisit mengenai perjanjian tersebut.

1. Akibat hukum dari perjanjian *nominee* berdasarkan pada Putusan Nomor 549/Pdt.G/2019/PN Sgr adalah tidak diterimanya gugatan penggugat (*Niet Onvankelijke Verklaard*) karena gugatan dinyatakan kurang pihak dengan tidak ditariknya pihak *nominee* yaitu Ria Diana Tampubolon sebagai pihak dalam gugatan, hal ini turut membuktikan bahwa penggugat (WNA) sebagai pihak *beneficiary* atau pemilik sesungguhnya dari objek sengketa tidak memiliki ikatan atau hubungan apapun dengan pihak ketiga dalam hal jual beli objek sengketa meskipun tercantum pula dalam ketentuan akta perjanjian, tidak berkekuatan hukum.

Saran bagi berbagai pihak yang dapat peneliti sampaikan berdasarkan hasil pembahasan pada penelitian ini adalah sebagai berikut :

2. Kepada pemerintah agar dilakukan peninjauan terhadap praktik perjanjian

*nominee* terutama mengenai kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia dengan dibuatnya peraturan pemerintah sebagai aturan pelaksana UUPA terkait pembuatan-perbuatan hukum yang dapat mengalihkan baik secara langsung maupun tidak langsung mengenai hak milik atas tanah di Indonesia, sehingga nantinya tercipta sebuah kepastian hukum bagi masyarakat serta dilakukan sosialisasikan kepada masyarakat mengenai salah satu bentuk perbuatan hukum yakni perjanjian *nominee* melalui pejabat umum yang berwenang yakni notaris dalam agenda Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (KLB INI) dan kepada notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang agar turut memberikan perlindungan hukum preventif dengan melakukan sosialisasi ataupun penyuluhan hukum terkait perjanjian *nominee*, baik mengenai keabsahan perjanjian *nominee* beserta akibat hukumnya terutama kepada setiap penghadap yang membutuhkan akta terkait perjanjian *nominee* tersebut.

1. Kepada Masyarakat dengan adanya pembahasan terkait perjanjian *nominee* ini diharapkan masyarakat dapat lebih memahami terkait suatu perbuatan hukum yang ada di lingkungannya terutama terkait syarat sah dan akibat hukum perjanjian terlebih perjanjian *nominee* atas status kepemilikan tanah maupun perbuatan jual beli tanah melalui perjanjian *nominee*, dan dilakukan pencantuman kesepakatan jangka waktu berlakunya kuasa yang diberikan kepada WNA agar nantinya tidak ada pihak-pihak yang dirugikan dan bagi mahasiswa agar kedepannya penelitian ini dapat menjadi suatu rujukan maupun bahan pustaka tentang perjanjian *nominee* dalam penelitian selanjutnya.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adonara, F. F. (2014). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*. Bandung: Mandar Maju.
- Ahmadi, Miru. (2016). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers
- Anshori, Abdul Ghofur. (2013). *Lembaga Kenotaria tan Indonesia Perspektif*
- Budiono, Herlien. (2014). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Budiono, Herlien. (2015). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Burns, Robert B. (2000). *Introduction to Research Methods*. London: SAGE Publication.
- Diantha, I. M. (2016). *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Jutifikasi Teori Hukum*. Jakarta: *Hukum Dan Etik*. Yogyakarta: UII Press.
- Arba, H.M. (2015). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika Budiono, Herlien. (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Kencana Perdana Media.

Dillah, Philips dan Suratman. (2014).  
*Metode Penelitian Hukum*.  
Bandung: Alfabeta

Hadjon, M Phillipus. (1987).  
*Perlindungan Hukum BagiRakyat  
Di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina  
Ilmu.

Handoko, Widhi. (2014). *Kebijakan  
Hukum Pertanahan (Sebuah  
Refleksi Keadilan Hukum  
Progresif)*. Semarang: Thafa  
Medica.

Harahap, M.Yahya. (1986). *Segi-Segi  
Hukum Perjanjian*. Bandung,  
Indonesia: PT. Alumni.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata  
(KUH Perdata).

Undang-Undang Dasar Negara Republik  
Indonesia 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia  
Nomor 5 Tahun 1960 Tentang  
Pengaturan Pokok-Pokok  
Agraria (Lembaran Negara  
Republik Indonesia tahun 1960  
Nomor 104, Tambahan  
Lembaran Negara Republik  
Indonesia Nomor 2043).  
Diundangkan di Jakarta, Pada  
Tanggal 24 September 1960.