



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 9 Juni 2024, Revised: 10 Juni 2024, Publish: 24 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Keabsahan Perjanjian *Nominee* sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip *Privity of Contract*

Feri Ansa¹, Akbar Maulana Wicaksana², Aura Eklesia³, Isabella Vania Camilla K⁴, Verene Prasy Gracia M⁵

¹ Master of Notary, Universitas Airlangga, Indonesia

Email: ferdiansa40@gmail.com

² Master of Notary, Universitas Airlangga, Indonesia

Email: akbarmwcksn@gmail.com

³ Master of Notary, Universitas Airlangga, Indonesia

Email: auraeklesia54@gmail.com

⁴ Master of Notary, Universitas Airlangga, Indonesia

Email: clayvaniaaaa@gmail.com

⁵ Master of Notary, Universitas Airlangga, Indonesia

Email: prasy.gracia@gmail.com

Corresponding Author: ferdiansa40@gmail.com¹

Abstract: *Indonesia is a country that has abundant natural wealth and makes foreign companies want to cooperate by investing capital. However, in reality, they don't just invest capital, they want to control the land by entering into a name-borrowing agreement, known as a nominee agreement. In practice, nominee agreements are strictly prohibited because they are considered legal smuggling. Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code are in conflict with the practice of nominee agreements in society. The principle of privacy of contract can only apply to the parties who bind it*

Keyword: *Engagement, Nominee Agreement, Principle of Privacy of Contract.*

Abstrak: Indonesia sebagai negara yang memiliki kekayaan alam berlimpah dan membuat perusahaan asing ingin bekerja sama dengan menanamkan modal. Namun kenyataannya bukan hanya menanamkan modal tetapi ingin menguasai tanah dengan cara melakukan perjanjian pinjam nama yang dikenal dengan perjanjian nominee. Dalam prakteknya perjanjian nominee sangat dilarang karena dianggap sebagai penyelundupan hukum. Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi pertentangan dengan praktek perjanjian nominee di masyarakat. Prinsip *privity of contract* hanya dapat berlaku bagi para pihak yang mengikatnya

Kata Kunci: *Perikatan, Perjanjian Nominee, Prinsip Privity of Contract*

PENDAHULUAN

Manusia dalam menjalankan kehidupannya pasti memiliki berbagai kebutuhan yang bisa menyokong berlangsungnya kehidupan. Salah satu dari sekian banyaknya kebutuhan manusia dalam menjalani kehidupan adalah kebutuhan manusia akan tanah, tidak hanya sebagai tempat tinggal dan berpijak dalam melakukan berbagai aktivitas, lebih dari itu segala kebutuhan makanan dari manusia kebanyakan membutuhkan tanah sebagai media bertumbuhnya. Dapat dikatakan bahwa peran tanah dalam kehidupan manusia sangatlah penting, sebab sejak kelahiran sampai pada kematian, manusia membutuhkan tanah. Tanah diartikan sebagai permukaan bumi, tetapi diperluas hingga meliputi hak atas tubuh bumi dibawah dan ruang udara di atasnya dalam batas-batas keperluan yang wajar. Berkenaan dengan pengertian tanah, di dunia barat pernah diberlakukan asas hukum yang mana menyatakan bahwa barangsiapa yang memiliki tanah (permukaan bumi), dia juga sekaligus memiliki segala apa yang ada di atasnya sampai surga/nirwana dan segala apa yang di bawahnya sampai pusat bumi.¹

Berangkat dari pengertian tanah dan betapa pentingnya tanah dalam kehidupan manusia ini, Negara Indonesia sebagai Negara Hukum mengatur secara nyata dan jelas mengenai pertanahan di Indonesia. Sesuai amanat Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia, diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dengan tujuan untuk membangun kedaulatan negara atas tanah. UUPA sendiri merupakan produk hukum yang disusun dengan semangat untuk menggantikan produk hukum agraria kolonial.²

Seiring dengan melonjaknya jumlah penduduk, peminatan masyarakat akan tanah pun semakin meningkat baik sebagai tempat bermukim atau sebagai tempat kegiatan usahanya dilaksanakan. Sehubungan dengan itu, akan semakin pula dibutuhkan adanya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Oleh dari itu, masyarakat Indonesia diwajibkan untuk mendaftarkan haknya atas tanah agar bisa menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang tanah tersebut.³ Adapun Hak Atas Tanah di Indonesia dijabarkan dalam Pasal 16 UUPA, yakni hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut-hasil hutan, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Terkhusus Hak Milik, yang bisa memilikinya hanya Warga Negara Indonesia (WNI) sesuai ketentuan Pasal 21 UUPA.

Tidak dapat dipungkiri bahwa dengan semakin berkembangnya zaman, semakin banyak pula orang asing yang datang ke Negara Indonesia dengan berbagai tujuan, baik untuk mengembangkan usahanya, atau ketertarikan pribadinya untuk bekerja di Indonesia, atau keinginannya untuk menetap di Indonesia. Hal ini tentu melahirkan kebutuhan Warga Negara Asing (WNA) terhadap Tanah, akan tetapi kepemilikan WNA terhadap tanah di Indonesia ini tidak diperbolehkan merujuk pada UUPA. Namun, WNA diperbolehkan untuk memiliki hak pakai atas tanah negara atau hak pakai yang berada di atas lahan atau tanah hak milik, terhadap hunian atau tempat tinggal yang ditempatinya di Indonesia.

Walaupun telah diatur dalam Peraturan yang berlaku di Indonesia, mematuhi peraturan tidak semudah membalikkan telapak tangan. Kenyataannya, masih ada begitu banyak praktik yang menghalalkan segala cara yang bertujuan agar WNA bisa mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia. Salah satu upaya yang bisa ditempuh ialah dengan diadakannya Praktik Perjanjian *Nominee* atau Perjanjian Pinjam Nama.

Secara umum, Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada

¹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Agraria* (Reka Cipta, 2021), 12.

² Kompas, "Sejarah Hari Tani Dan Perjalanan Undang-Undang Pokok Agraria," diakses pada tanggal 12 April 2024,

³ Sri Hajati, *et al*, *Politik Hukum Pertanahan* (Kencana, 2021), 307 & 308

yang lainnya atau dimana para pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam lalu lintas hukum perjanjian, setidaknya terdapat sekurang-kurangnya 2 (dua) pihak yang terikat di dalamnya.⁴ Membahas tentang perjanjian di Indonesia tidak lepas dari *Nederlands Burgerlijk Wetboek*, dimana terdapat syarat sahnya perjanjian yang dijabarkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mensyaratkan bahwa perjanjian adalah sah apabila memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Objek tertentu;
- 4) Suatu klausula yang diperbolehkan.

Kembali pada Perjanjian *Nominee*, perjanjian ini tidak pernah disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi perjanjian ini timbul karena adanya kebutuhan dari para pihak. Walaupun demikian, perjanjian *nominee* tetap harus tunduk pada ketentuan sahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bila ditelaah dari Pasal 1320 yang mensyaratkan adanya suatu klausula yang diperbolehkan, maka perjanjian *Nominee* merupakan perjanjian yang melawan hukum karena objek yang ada di dalamnya bertentangan dengan UUPA.⁵ Maka dapat pula dikatakan bahwa perjanjian *nominee* ini merupakan suatu penyelundupan hukum. Karena dalam aturan hukum di Indonesia belum ada yang secara tegas mengatur tentang Perjanjian *Nominee* ini, hingga terjadi kekosongan norma.⁶

Akan tetapi di negara Indonesia juga menjunjung tinggi kebebasan berkontrak sesuai Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana para pihak bebas untuk menentukan dengan siapa mereka terikat perjanjian dan seperti apa bentuk perjanjian mereka. Selain itu terdapat pula asas *Privity Of Contract*, yang mana asas ini berakar dari postulat yang menyatakan bahwa manusia pada dasarnya mengetahui apa yang baik atau yang tidak baik bagi dirinya sendiri. Termasuk dalam mengikatkan dirinya pada sebuah perjanjian. Asas ini mengatur yang mana bahwa suatu perjanjian hanya berlaku dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Apabila Perjanjian *Nominee* ini dipandang dari asas ini, maka sebenarnya tidak ada kesalahan dari perjanjian ini. Yang mana bahwa telah ada kesepakatan dari kedua pihak dan tidak ada yang merasa terugikan dari perjanjian ini. Oleh karena itu, kami tertarik untuk membahas mengenai Keabsahan Perjanjian *Nominee* Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip *Privity Of Contract*. Dengan mengangkat rumusan masalah mengenai apakah kepemilikan tanah berdasarkan perjanjian *nominee* sah menurut perspektif prinsip *privity of contract*?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dikonsepsikan sebagai suatu gejala yang dapat diamati dalam kehidupan nyata. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan berupa pendekatan perundang-undangan (*the statute approach*), dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu yang sedang ditangani, dan dalam hal ini berbagai aturan hukum tersebut yang menjadi fokus sekaligus titik sentral dari penelitian. Di samping itu, penelitian yang dikaji dalam penelitian ini merupakan

⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Intermasa, 2005), 1.

⁵ Saputri, Andina Damayanti, "Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS) ," *Jurnal Repertorium* II, No. 2 (2015): 102, diakses pada tanggal 12 April 2024, <https://media.neliti.com/media/publications/213115-perjanjian-nominee-dalam-kepemilikan-tan.pdf>

⁶ Saraswati, Ratih, A.A., I Ketut Westra, "Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Hukum Positif Indonesia," *E-Journal Ilmu Hukum Kertha Semaya* 4No. 2 (2016): 3, diakses pada tanggal 12 April 2024, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/43678/26604>.

penelitian yang bersifat preskriptif, yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan, penelitian ini menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual research*) dan pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan juga Penelitian ini diawali dengan mendeskripsikan fakta hukum, kemudian mencari pemecahan terhadap suatu perkara hukum dengan tujuan untuk menyelesaikan perkara hukum tersebut. Kemudian untuk mengumpulkan informasi hukum tambahan tentang sistem peradilan pidana di Indonesia, penelitian ini menggunakan analisis dokumen. Hal ini melibatkan penelitian literatur hukum terkait seperti buku, jurnal, dan materi terkait lainnya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perjanjian *nominee* menurut perspektif Prinsip *Privity Of Contract*.

Bahwa dalam hukum pembuktian terutama dalam kepemilikan tanah menjadi sangat urgensial yang sering sekali terjadi di tengah masyarakat. Di mana sebenarnya ketika berbicara terkait pembuktian kepemilikan tanah itu sifatnya administratif hal ini sejalan dengan pendaftaran tanah yang sifatnya juga administratif. Pembuktian dalam kepemilikan tanah itu berupa alat bukti berupa seperti sertifikat tanah dan lainnya, tetapi perkembangannya tentu menjadi sangat menjadi tanda tanya. Ketika ternyata bukti surat yang dimiliki atas kepemilikan tanahnya tersebut ternyata berupa surat perjanjian *nominee* atau kita kenal dengan perjanjian pinjam nama. Meskipun dikatakan perjanjian ini tidak diperbolehkan karena dianggap melanggar ketentuan sebagaimana diatur di dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*) selanjutnya disebut sebagai BW. Syarat sahnya perjanjian pada unsur objektifnya mengenai “suatu hal tertentu” atau objek tertentu dikatakan tidak dipenuhi tetapi kita juga tidak boleh menafikan prinsip yang kita kenal dengan *Prinsip Privity of Contract* atau kebebasan berkontrak. Di mana kurang lebih maknanya memberikan kebebasan setiap orang untuk menentukan dengan siapa berkontrak, bentuk kontrak, isi dalam kontrak dan lainnya. Menurut Subekti, bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.⁷

perjanjian juga merupakan sumber hukum tanah nasional selain peraturan perundang-undangan dan hukum adat serta hukum kebiasaan, dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret, sudah barang tentu perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan (Pasal 1338 BW). Tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA.

syarat sahnya perjanjian suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW yaitu:⁸

- 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) suatu hal tertentu;
- 4) suatu sebab yang halal.

Sehubungan dengan keempat syarat dalam Pasal 1320 BW, tersebut diatas terdapat lebih lanjut terkait dengan konsekuensi tidak dipenuhinya masing-masing syarat dimaksud. pertama, syarat kesepakatan dan kecakapan, merupakan unsur subjektif karena berkenaan dengan diri orang atau subjek yang membuat perjanjian. kedua, syarat objek tertentu dan kausa

⁷ Sutarsono.(2003), Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank, Bandung: Alfabeta,h.74.

⁸ *Ibid.*

yang diperbolehkan merupakan unsur objektif.⁹ Syarat subyektif apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi:¹⁰

1. Kesepakatan

a. Dasar Keterikatan perjanjian dan Penentuan saat lahirnya perjanjian

pasal 1320 BW syarat 1 mensyaratkan adanya kesepakatan sebagai salah satu syarat keabsahan perjanjian. kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pihak yang lain. pernyataan kehendak tidak selalu harus dinyatakan secara tegas namun dapat dengan tingkah laku atau hal-hal lain yang mengungkapkan pernyataan kehendak para pihak. kesepakatan merupakan pernyataan kehendak para pihak dibentuk oleh dua unsur, yaitu penawaran dan penerimaan. penawaran diartikan sebagai pernyataan kehendak yang mengandung usul untuk mengadakan perjanjian. usul ini mencakup *esensialia* perjanjian yang akan ditutup. Adapun penerimaan merupakan pernyataan setuju dari pihak lain yang ditawarkan.

Pasal ini menekankan pentingnya kesepakatan sebagai dasar awal pembentukan perjanjian. kesepakatan dimaksud dibentuk oleh dua unsur yang fundamental, penawaran dan penerimaan. hal yang sama dipersyaratkan dalam BW (*vide* pasal 1320 syarat 1), namun NBW lebih terperinci mengatur kapan terbentuknya suatu kontrak sebagaimana yang terdapat dalam pasal 6:219-225 NBW. UPICC dan RUU Kontrak (ELIPS) dalam sistematika Bab II tentang pembentukan (*formation*) juga mengatur pembentukan kontrak berdasarkan penawaran dan penerimaan. Pasal 2.1 tentang cara pembentukan (*manner of Formation*), menyatakan bahwa, “suatu kontrak dapat diadakan baik dengan penerimaan suatu penawaran atau dengan tindakan dari para pihak yang cukup menunjukkan adanya suatu kesepakatan.” selanjutnya mengenai keabsahan perjanjian yang dihubungkan dengan kesepakatan Pasal 3.2 menyatakan bahwa, “suatu kontrak telah diadakan, diubah atau diakhiri semata-mata oleh kesepakatan dari para pihak tanpa persyaratan lain apa pun lebih lanjut.”

kontrak yang lahir dari kesepakatan pada kondisi normal adalah bersesuaian antara kehendak dan pernyataan. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan dibentuk oleh adanya unsur cacat kehendak. kontrak yang proses pembentukannya dipengaruhi oleh adanya unsur cacat kehendak tersebut mempunyai akibat hukum dapat dibatalkan.

b. penyalahgunaan keadaan

dalam khazanah ilmu hukum, menurut Van Dunne dan Van der Burght, cacat kehendak sebagaimana terdapat dalam pasal 1321-1328 BW disebut cacat kehendak klasik, karena selalu berhubungan dengan cacat dalam pembentukan kehendak yang didasarkan pada pernyataan kehendak. dalam perkembangannya, di belanda telah memasukkan suatu unsur baru cacat kehendak yaitu *misbruik van omstandigheden* sebagai alasan pembatalan kontrak. NBW mensyaratkan bahwa untuk adanya suatu perbuatan hukum, maka terlebih dahulu ada kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum tertentu sebagaimana terwujud dalam suatu pernyataan (*vide* pasal 3:33 NBW) dengan demikian halnya dengan kontrak sebagai perbuatan hukum yang mempunyai akibat hukum, eksistensinya ditentukan oleh persesuaian antara kehendak dan pernyataan (sehingga lahir kesepakatan). Namun demikian, muncul ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan yang disebabkan oleh adanya cacat kehendak. penyalahgunaan keadaan yang merugikan salah satu pihak pada prinsipnya

⁹ Agus Yudha Hernoko (2023). Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Jakarta:Kendana.hlm 145

¹⁰ *Ibid.* hlm 147

merupakan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain. Menurut Van Dunne penyalahgunaan kesempatan ini dibedakan dalam dua hal, yaitu:

- 1) penyalahgunaan keunggulan ekonomi, apabila satu pihak mempunyai keunggulan ekonomis terhadap pihak lain, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan kontrak (misal: dalam beberapa kasus hubungan bank-nasabah).
- 2) penyalahgunaan keunggulan kejiwaan, apabila salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif (misalnya: hubungan dokter-pasien; advokat-klien) atau keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lawan (misalnya: gangguan jiwa; tidak berpengalaman, atau kurang pengetahuan).

2. Kecakapan

kecakapan (*bekwaamheid-capacity*) yang dimaksud dalam Pasal 1320 BW syarat 2 adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri yang mengikat diri sendiri tanpa dapat diganggu gugat. kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari standar, berikut ini:

- a. *person* (pribadi), diukur dari standar usia kedewasaan (*meer-derjarig*); dan
- b. *Rechtspersoon* (badan hukum), diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).

kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi person pada umumnya diukur dari standar usia dewasa atau cukup umur. namun demikian, masih terdapat polemik mengenai kecakapan melakukan perbuatan hukum yang tampaknya mewarnai praktik lalu lintas hukum di masyarakat. pada satu sisi sebagian masyarakat masih menggunakan standar usia 21 tahun sebagai titik tolak kedewasaan seseorang dengan landasan Pasal 1330 BW Jo. 330 BW. sementara pada sisi lain mengacu pada standar usia 18 tahun, sebagaimana diatur dalam pasal 47 jo. 50 undang-undang Nomor I Tahun 1974 tentang Perkawinan. telaah kritis terkait standar usia dewasa dapat dilakukan melalui pengujian asas-asas hukum maupun interpretasi komprehensif terhadap muatan materi beberapa ketentuan terkait. Asas hukum *lex specialis, lex posteriori* digunakan untuk menyelesaikan konflik norma, sedang interpretasi komprehensif untuk memahami muatan materi serta maksud pembuatan undang-undang. melalui pengujian tersebut diharapkan muncul satu pemahaman utuh konsisten, khususnya bagi pihak-pihak yang sementara ini masih menganut paradigma lama. syarat Obyektif apabila dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, meliputi:¹¹

1) suatu hal tertentu

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu dalam pasal 1320 BW syarat 3 adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. pernyataan-pernyataan yang tidak dapat ditentukan sifat dan luas kewajiban para pihak adalah tidak mengikat (batal demi hukum). hal ini dimaksudkan agar sifat dan luasnya kewajiban para pihak (prestasi) dapat dilaksanakan oleh para pihak. bahwa "tertentu" tidak harus dalam artian gramatikal dan sempit harus sudah ada ketika kontrak dibuat, adalah kemungkinan untuk hal atau objek tertentu tersebut sekedar ditentukan jenis, sedangkan mengenai jumlah dapat ditentukan dalam kemudian hari. dalam praktik hal ini sering dilakukan, misal dalam transaksi komoditas berjangka, pembelian melalui sistem panjar (untuk hasil pertanian).

sebagaimana diuraikan sebelumnya, bahwa NBW tidak lagi mengatur syarat hal tertentu dan kausa yang diperbolehkan, namun menyatukan dalam satu syarat yaitu perjanjian yang dilarang.

2) kausa yang diperbolehkan

¹¹ Ibid.hlm 173

Ajaran tentang kausa sebagaimana dimaksud Pasal 1320 BW syarat 4, sampai saat ini sebenarnya tidak terlalu jelas. BW sendiri mengadopsi syarat kausa dari *code civil* Perancis yang bersumber dari pandangan Domat dan Pothier. Apa yang menjadi keterikatan para pihak pada prestasi masing-masing, karena dengan menerima perikatan berarti para pihak menerima kewajiban-kewajiban yang timbul dari perikatan tersebut. kedua sarjana tersebut memandang kausa suatu perikatan sebagai alasan yang menjadi dasar penggerak dari kesediaan debitur untuk menerima dan terikat memenuhi isi atau prestasi perikatan. memang tidak semua alasan yang menggerakkan debitur untuk menerima perikatan merupakan kausa, namun hanya yang merupakan alasan yang berhubungan secara langsung.

Terkait dengan pengertian "*kausanya yang diperbolehkan*" atau ada yang menerjemahkan "*sebab yang halal*" (*eene geoorloofde oorzaak*) beberapa sarjana mengajukan pemikirannya, antara lain H.F.A. Vollmar dan Wirjono Prodjodikoro, yang memberikan pengertian sebab (kasua) sebagai maksud atau tujuan dari perjanjian. ada pun Subekti menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.

Pengertian Kausa atau sebab (Oorzaak) sebagaimana dimaksud Pasal 1320 BW syarat 4, harus dihubungkan dalam konteks Pasal 1335 dan 1337 BW. Meskipun undang-undang tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan sebab atau kausa, namun yang dimaksud disini menunjuk pada adanya hubungan tujuan (*kausanya finalis*). yaitu apa yang menjadi tujuan para pihak untuk menutup perjanjian atau apa yang hendak dicapai para pihak pada saat penutupan perjanjian. misalnya perjanjian jual beli, tujuan para pihak dalam menutup perjanjian adalah pembayaran harga barang (oleh pembeli) dengan pengalihan kepemilikan barang (oleh penjual). menurut Hoge Raad, kausa sebagai tujuan bersama yang hendak dicapai para pihak harus diukur menurut keadaan pada saat perjanjian ditutup.

Sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenai perjanjian nominee, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian nominee ini. 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."⁵ Terjemahannya, seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu - waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain.

Akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUHPerdara mengenai sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa "*kausanya yang halal*" maka dilihat dari pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa: "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan- perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung. adanya pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak tersebut. Salah satu pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk misalnya penipuan mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹²

¹² Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. SASI Vol 25. No.1 (Januari-Juni 2019)

Akibat hukum perjanjian *nominee* sebagai bukti kepemilikan tanah

Akibat hukum adalah segala akibat atau konsekuensi yang terjadi dari segala macam perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang ditimbulkan oleh peristiwa-peristiwa tertentu yang oleh hukum itu sendiri telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum. Sehingga bagi Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) yang merasa dirugikan dengan adanya pembatalan perjanjian tersebut tidak akan mendapatkan perlindungan hukum, karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang telah batal demi hukum, karena secara langsung kehilangan hak dan kewajibannya dari perjanjian yang telah batal demi hukum tersebut. Dan apabila terjadi pelanggaran terhadap syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian, maka dapat dikatakan suatu perjanjian dianggap batal demi hukum karena tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya. Kewajiban suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian ini dinyatakan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara yang diikuti dengan Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1336 KUHPerdara yang mengatur tentang rumusan suatu sebab yang halal, yaitu suatu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang dan tidak bertentangan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Akibat hukum yang dapat terjadi yakni:¹³

1. Pembatalan perjanjian
Jika perjanjian *nominee* dianggap melanggar peraturan hukum agraria, pengadilan dapat memutuskan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Pembatalan perjanjian berarti perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak berlaku
2. Sanksi administratif
Pemerintah atau otoritas yang berwenang dalam hukum agraria dapat memberlakukan sanksi administratif terhadap pelanggaran penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee*.
3. Pengusiran atau pengembalian tanah oleh pihak berwajib
Jika penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* dinyatakan melanggar peraturan hukum agraria, pihak berwenang dapat mengambil langkah-langkah untuk mengusir atau mengembalikan tanah tersebut kepada pihak yang berhak sesuai dengan peraturan hukum agraria.
4. Larangan atau Batasan
Akibat hukum yang mungkin juga termasuk larangan atau batasan lebih lanjut terhadap kepemilikan atau penguasaan tanah oleh WNA dalam hal yang melanggar peraturan hukum agraria.
5. Ketidakberlakuan Perjanjian
Jika perjanjian *nominee* dianggap bertentangan dengan peraturan hukum perjanjian, pengadilan dapat memutuskan bahwa perjanjian tersebut tidak berlaku atau tidak mengikat.
6. Gugatan dan ganti rugi
Pihak yang merasa dirugikan oleh penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian *nominee* yang bertentangan dengan peraturan hukum perjanjian dapat mengajukan gugatan.
7. Sanksi Kontrak
Jika terdapat ketentuan dalam perjanjian yang mengatur sanksi atau denda dalam kasus pelanggaran perjanjian, pihak yang melanggar perjanjian *nominee* dapat dikenakan sanksi kontrak.
8. Pembatalan atau Renegosiasi
Jika perjanjian *nominee* dianggap melanggar peraturan hukum perjanjian, pihak yang

¹³ Ibid.

merasa dirugikan atau pihak yang berwenang dapat meminta pembatalan perjanjian atau renegosiasi syarat-syarat perjanjian.

KESIMPULAN

Penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee dengan WNI ditinjau dari hukum agraria yaitu dianggap melanggar prinsip kebijakan agraria, dianggap sebagai bentuk kecurangan karena dalam praktiknya perjanjian nominee digunakan untuk menghindari ketentuan hukum agraria yang membatasi kepemilikan tanah oleh WNA. Sementara berdasarkan hukum perjanjian, suatu perjanjian nominee dianggap suatu bentuk perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat-syarat perjanjian. Namun dalam keabsahan tujuan perjanjian jika tujuan nominee untuk mengelak dari batasan hukum agraria maka perjanjian tidak sah, dan jika terdapat kesalahan identitas pemilik sebenarnya atau sengaja untuk menyembunyikan kepemilikan WNA maka perjanjian nominee dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

Akibat hukum dari penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) melalui perjanjian nominee dengan Warga Negara Indonesia (WNI) berdasarkan hukum agraria dan hukum perjanjian adalah batalnya perjanjian karena perjanjian dianggap bertentangan dengan peraturan hukum perjanjian, dalam praktiknya bisa dikenakan sanksi administratif, sanksi kontrak, tuntutan, pengusiran atau pengembalian tanah. Perjanjian nominee sebagai sarana penguasaan hak milik atas tanah yang dilakukan oleh WNA dengan jalan meminjam nama WNI untuk dicantumkan namanya pada sertifikat hak milik atas tanah bertentangan dengan asas itikad baik, tidak sesuai dengan prinsip asas kebebasan berkontrak atau Prinsip *Privity of Contract* karena bertentangan dengan Undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA) yaitu Pasal 9, Pasal 21 ayat (1), dan dipertegas dengan Pasal 26 ayat (1) UUPA, disamping itu juga tidak memenuhi syarat-syarat objektif sahnyanya suatu hal tertentu (menyangkut objek perjanjian) dan syarat causa yang halal (syarat objektif). Oleh karena itu perjanjian nominee dalam hal penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA ini secara yuridis tidak sah, maka perjanjian ini tidak memiliki kekuatan mengikat.

REFERENSI

- Hardjo, David. (2018). Keabsahan Hukum Akta Notaris Berdasarkan Data Dokumen Tidak Benar, Surabaya: Untag Surabaya Press. ISBN: 978-602-9077-87-2.
- Hetharie, Yosia, Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, SASI Vol.25 No.1, Januari-Juni 2019.
- Josmar Silaban, Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pinjam Nama (Nominee Arrangement) oleh Warga Negara Asing Dikaitkan dengan Penguasaan Hak Milik atas Tanah di Indonesia, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019.
- Kurniawan, Faizal. (2017). Perkembangan Hukum Perikatan Doktrin Unjustified Enrichment sebagai Dasar Tuntutan Ganti Rugi untuk Mewujudkan Keadilan Berperikatan, Malang: Inteligensia Media. ISBN: 978-602-6874-96-2
- M. Edwin Azhari, Djauhari, Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee dalam Kaitannya dengan Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing di Lombok. Jurnal Akta Vol. 5, Maret 2018.
- Motulo, Nita Florensia, Kepemilikan Properti Warga Negara Asing di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015, Lex Et Societatis Vol. 06 No.10, Desember 2018.
- Pertiwi, Endah, Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak, Jurnal Rechten Vol. 1 No. 1, Juni 2019.
- Prawirohamidjojo, Soetojo dan Pohan, Marthalena. (1984). Hukum Perikatan. Surabaya : PT Bina Ilmu.

- Prianto, Jovita Sonia, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia*, Universitas Brawijaya, 2018.
- Saleh, Hendri, *Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Perspektif Hukum Perjanjian Syariah*, UIN Sunan Kali Jaga Yogyakarta, 2018.
- Saputra, Andi dan Amad Sudiro, *Implikasi Hukum Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia dalam Kepemilikan Tanah*, *Unes Law Review* Vol. 6, No. 2, Desember 2023.
- Saputri, Andina Damayanti, *Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia*, *Jurnal Repertorium*, Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2015.
- Saraswati, Ni Made Dinda Meisya, *Anak Agung Sri Indrawati, Kekuatan Hukum Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan Di Indonesia*, *Jurnal Kertha Wicara*, Vol. 11 No. 3, 2022.
- Saskia Fazrin Khoirunisa, *Tanggung Jawab Notaris atas Kepemilikan Tanah WNA berdasarkan Perjanjian dengan Subjek Hukum WNI*, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, *Jurnal Penelitian Hukum* Vol.3, No.1, Januari 2023.
- Wikantha, Anak Agung Bagus Maha, *Peran Majelis Pengawas Dan Kehormatan Terhadap Notaris Yang Membuat Akta Perjanjian Nominee*, *Jurnal Cakrawala Hukum* Vol. 8 No. 2, Desember 2017.