



SKRIPSI

ANALISA MENGENAI KEBERLAKUAN PERJANJIAN *NOMINEE* TERHADAP
BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ANTARA
YAYASAN KESEJAHTERAAN KELUARGA PT.BHAITA DAN KARYAWAN
(ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3670 K/Pdt/2001)

DIAJUKAN OLEH:

NAMA : MAULIDA LARASATI

NPM : 0504001476

PROGRAM KEKHUSUSAN I

HUKUM TENTANG HUBUNGAN SESAMA ANGGOTA MASYARAKAT

DIAJUKAN GUNA MEMENUHI SYARAT MEMPEROLEH GELAR SARJANA

HUKUM PADA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS INDONESIA

2008

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS INDONESIA

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Nama Mahasiswa : Maulida Larasati
NPM : 0504001476
Program Kekhususan : I
Judul Skripsi : Analisa Mengenai Keberlakuan Perjanjian *Nominee* Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan antara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dan Karyawan (Analisa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3670 K/Pdt/2001)

Pembimbing I

Pembimbing II

Suharnoko, S.H, M.LI

Akhmad Budi Cahyono, S.H,M.H

Menyetujui,

Ketua Bidang Studi Hukum Keperdataan

Dr.Rosa Agustina, S.H, M.H

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji dan syukur penulis panjatkan pada Allah SWT atas limpahan rahmat, rezeki, hidayah dan pertolongan-Nya Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul Analisa Mengenai Keberlakuan Perjanjian Nominee Terhadap Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dan Karyawan (Analisis Putusan MA NOMOR 3670/K/Pdt/2001) dengan baik dan tepat pada waktunya. Skripsi ini dibuat sebagai respon maraknya perjanjian nominee sebagai pemindahan hak atas tanah dan bangunan secara terselubung.

Penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan semua pihak, baik bantuan moril maupun materil. Adapun uapan terima kasih penulis haturkan kepada:

1. Kedua orang tua Penulis, Ayahanda Ad.Harisantoso dan Ibunda Atin Suprihatin atas bimbingan, kesabaran, dorongan dan kasih sayang yang diberikan kepada Penulis.

2. Efrizal FEUI, terimakasih atas semua dukungan yang sudah diberikan selama ini, yang selalu memacu semangat dan mengontrol kemajuan skripsiku. (*Semoga tahun ini bisa segera menyusulku*).
3. Bapak Suharnoko, S.H., M.LI, selaku Pembimbing I yang telah memberi bimbingan, masukan, serta meluangkan waktu bagi Penulis selama penulisan skripsi ini.
4. Bapak akhmad Budi Cahyono, S.H., M.H selaku pembimbing II yang telah memberi bimbingan dan masukan, serta meluangkan waktu bagi Penulis selama penulisan skripsi ini. (*Maaf ya Pak sudah sering merepotkan karena sering bertanya*)
5. Ibu Dr. Rosa Agustina S.H., M.H. selaku Ketua Studi Hukum Keperdataan.
6. Ibu Meliyana Yustikarini S.H., M.H. selaku Penasehat Akademis yang telah membantu Penulis dalam bidang akademis.
7. Seluruh Pengajar bidang hukum Keperdataan. Ibu Surini A, Ibu Nurul, Bapak Afdol, Ibu Wienarsih, Ibu Frieda Husni H, Bapak Abdul Salam, dll. Terima kasih telah membantu memberikan wawasan mengenai hukum perdata.

8. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Indonesia , Khususnya Pak Rifa'I di Biro Pendidikan ,Pak jon di PK I, dan seluruh staf Perpustakaan yang sudah membantu mencarikan data kepada penulis.
9. Sahabat-sahabat Penulis. Ica, Depir (*kalian teman terbaikku sampai kapanpun*), Mety, Dede, Vina, Ujie, Naomi, Bianca, Yuni, Tina, Ade , Sekar, Deborah, Lia, dll.Terima kasih atas kesabaran, pengertian, bantuan, dorongan dan cerita-cerita yang selalu seru.
10. Teman-teman di Serambi FHUI khususnya Mba Amel, Uke, Ulhe, Siti, Dea Sita, Rini, dll.
11. Teman-teman di LK2 FHUI khususnya Citra, Devina, Sulis, Anggi, dll.
12. Angkatan 2004 Fakultas Hukum Universitas Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu. (*Karena kita adalah satu, FHUI memang satu. Apa kabar buku angkatan?*)

Harapan penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Pembaca dan berguna bagi perkembangan ilmu hukum selanjutnya.

Depok, Juli 2008

Maulida Larasati



ABSTRAK

Pemerintah menerapkan pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Pemerintah melarang badan hukum, kecuali badan hukum tertentu yang dinyatakan oleh peraturan perundang-undangan, untuk memiliki tanah dengan status Hak milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia. Dalam transaksi yang terkait dengan pertanahan, tidak jarang dijumpai badan hukum (yang tidak ditunjuk Pemerintah) yang mengupayakan agar dapat memperoleh tanah dengan status Hak Milik. Mekanisme yang digunakan biasanya adalah dengan cara melakukan perjanjian nominee. Status Hak Milik atas tanah ini lebih disukai badan hukum ketimbang status Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, ataupun Hak Pakai, mengingat bahwa status Hak Milik atas tanah adalah turun-temurun, terkuat, dan terpenuh. Perjanjian nominee dimungkinkan berdasarkan ketentuan pada Buku III KUHPerdara, sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Penelitian ini bersifat deskriptis analitis dengan metode pendekatan yuridis normatif berdasarkan data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dan data primer. Pada kasus yang dibahas, Putusan Majelis Hakim MA menyatakan bahwa pemilik sesungguhnya dari tanah dan bangunan adalah pihak yayasan dan bukan karyawan, karena terdapatnya perjanjian nominee yang berkaitan/melatarbelakangi pembelian tanah dan bangunan tersebut. Namun demikian, berdasarkan penelitian ini diketahui bahwa Majelis Hakim salah dalam menerapkan hukum, karena Majelis Hakim tidak memperhatikan bahwa perjanjian nominee tersebut merupakan upaya penyelundupan hukum sehubungan dengan keinginan yayasan tersebut untuk memperoleh tanah dengan status hak milik. Berdasarkan peraturan perundang-undangan, yayasan sebagai badan hukum (yang tidak ditunjuk Pemerintah) tidak diperkenankan untuk memperoleh hak milik. Oleh karenanya, mengingat perjanjian nomineeenya batal demi hukum (yaitu melanggar Pasal 21 ayat (2) jo Pasal 26 ayat (2) UUPA)

maka jual beli atas tanah dan bangunan tersebut juga batal demi hukum, kemudian tanah tersebut jatuh kepada Negara.



DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Abstraksi	iv
Daftar Isi	v
Bab I Pendahuluan	
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	8
C. Tujuan Penulisan	9
D. Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian	12
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II Gambaran Umum Perjanjian Nominee	
A. Perjanjian Pada Umumnya	19
1. Pengertian	19
2. Asas-Asas Hukum Perjanjian	21
3. Syarat sah Perjanjian	31
B. Perjanjian Nominee	
1. Pengertian	44
2. Dasar berlakunya Perjanjian Nominee	47
BAB III Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan.	

A. Dasar Pengaturan Hak Milik	53
1. Hak Atas Tanah Yang Dapat dimiliki Badan Hukum	
a. Hak Guna Bangunan	60
b. Hak Guna Usaha	62
c. Hak Pakai	63
d. Hak Pengelolaan	65
2. Kewenangan Badan Hukum dalam Memperoleh Hak Milik	66
a. Yayasan Sebagai Badan Hukum	68
B. Proses Pengalihan Hak Atas Tanah	
a. Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli	76
b. Akta jual beli sebagai akta Otentik	82
BAB IV Keberlakuan Perjanjian Nominee Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 3670 K/Pdt/2001)	
A. Kasus Posisi	90
B. Pertimbangan dan Putusan Pengadilan	
1. Pengadilan Negeri	94
2. Pengadilan Tinggi	98
3. Mahkamah Agung	100
	10

C. Analisis Kasus Yayasan Kesejahteraan
Keluarga PT. Bhaita melawan
Karyawan (Analisa Putusan Mahkamah Agung
Nomor 3670 K/Pdt/2001)

BAB V	Penutup	
	A. Kesimpulan	125
	B. Saran	128
	Daftar Pustaka	130
	Lampiran	

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah

Di dalam interaksi antar masyarakat terdapat suatu norma hukum yang mengatur agar tercipta kehidupan masyarakat yang tertib dan damai. Norma hukum tersebut berbeda dengan norma lainnya karena bersifat memaksa dan mengatur. Demikian juga pada hubungan privat antar individu terdapat norma hukum yang diciptakan oleh pemerintah untuk menegakan norma hukum.

Dalam interaksi tersebut terdapat pembatasan yang diatur oleh pemerintah yang berisi larangan atas tindakan tertentu. Pembatasan yang telah diatur oleh pemerintah tersebut akan menimbulkan sanksi terhadap individu yang melanggarnya.

Pemerintah menerapkan pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia melarang Warga Negara Asing, badan hukum asing, dan badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak milik yang merupakan status hak tertinggi dalam kepemilikan tanah di Indonesia.

Terkait dengan Hak Milik, dalam pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disebut "**UUPA**"), diatur bahwa:

"Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat pasal 6".¹

¹Urip Santoso *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hal. 90-91. Dikatakan bahwa hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh. **Turun temurun** artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus sampai pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. **Terkuat**, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. **Terpenuh**, artinya Hak Milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.

Pasal 21 UUPA selanjutnya mengatur mengenai pembatasan kepemilikan terhadap subyek Hak Milik.

Subyek Hak Milik:

- (1) Asas Umum: perorangan, warga Negara Indonesia(pasal 21 ayat2 UUPA)
- (2) Warganegara Indonesia merupakan pelaksana asas kebangsaan sebagai salah satu dasar UUPA(pasal 21 ayat 1 UUPA)
- (3) WNI Tunggal (asas khusus).UUPA memandang seorang yang mempunyai 2 kewarganegaraan (dwikewarganegaraan/bipatride) sebagai orang asing (pasal 21 ayat 4 UUPA), karena pada saat lahirnya UUPA masih dikenal dwikewarganegaraan.
- (4) Badan -badan hukum tertentu (pasal 21 ayat 2 UUPA) yang berdasarkan PP 38 /1963 dapat mempunyai hak milik,yaitu:
 - a.Bank-Bank pemerintah
 - b.Badan-badan koperasi pertanian
 - c.Badan-badan sosial
 - d.badan-badan keagamaan

Yayasan merupakan bentuk dari suatu badan hukum.²

Berdasarkan UUPA dan PP No.38/1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (selanjutnya disebut "PP No.38/1963"), Yayasan tidak termasuk dalam kategori badan hukum tertentu

² Indonesia (a), Undang-Undang Tentang Yayasan, UU No.16, LN No.112 Tahun 2001, TLN No. 4132. Pasal 1 angka 1 menyatakan "Yayasan adalah badan hukum yang tidak mempunyai anggota, didirikan dengan pemisahan kekayaan pendirinya untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan."

yang dapat memperoleh Hak Milik. Dengan demikian suatu yayasan hanya bisa memperoleh status sebagai subyek pemegang Hak atas tanah selain hak milik³ pada kepemilikan tanah yang dimilikinya.⁴

Dalam hal badan hukum seperti yayasan yang ingin memperoleh status hak milik atas tanah, praktek yang pada umumnya dilakukan oleh badan hukum tersebut adalah dengan melakukan suatu perbuatan hukum berupa Perjanjian Pinjam nama (*nominee*). Praktek demikian pada hakekatnya adalah suatu **penggelapan hukum**.

³ Hak atas tanah di Indonesia dapat dimiliki dengan melihat status calon pemegang hak atas tanah dan peruntukannya. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan peternakan. Hak Guna Usaha diberikan untuk kegiatan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak Guna bangunan, orang dapat mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri. Hak Pakai memberikan wewenang untuk memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.

⁴Indonesia (b), *Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*, PP No.38 Tahun 1963, LN No.61, Tahun 1963, TLN 2555, Pasal 1 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, yaitu bank-bank yang didirikan oleh Negara, koperasi pertanian, badan keagamaan, dan badan sosial. Menurut Pasal 8 ayat(1) Permen Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999 tentang Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, badan-badan Hukum yang dapat mempunyai tanah Hak Milik, adalah Bank Pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.

Dalam Pasal 1319 KUH Perdata disebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh Undang-Undang diberikan suatu nama khusus disebut perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian yang dalam Undang-Undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*inominaat contract*).⁵

Perjanjian nomine diatur dalam KUH Perdata yang menganut sistem terbuka. Sistem terbuka memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengikat diri dalam perjanjian yang dapat mengatur apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.⁶

Sesuai Dengan asas kebebasan berkontrak, maka setiap orang dapat membuat perjanjian apa saja selain yang diatur oleh KUHPerdato. Namun demikian, atas perjanjian tidak bernama tersebut harus memenuhi ketentuan Pasal 1319 KUH Perdata bahwa setiap

⁵ J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 116.

⁶ *Ibid.*

perjanjian tak hanya tunduk pada ketentuan umum tentang perjanjian title I,II,IV, tetapi atasnya berlaku pula ketentuan khusus, yang mungkin menyimpang dari ketentuan umum.⁷

Dengan demikian asas umumnya adalah bahwa ketentuan umum—title I, II, IV Buku III berlaku untuk semua perjanjian, baik perjanjian bernama maupun tidak bernama, sepanjang Undang-Undang pada perjanjian bernama tak memberikan suatu pengaturan sendiri yang menyimpang dari pengaturan umum.

Perjanjian *nominee* sendiri termasuk dalam perjanjian *inominaat* atau perjanjian tidak bernama. Contoh lain dari perjanjian *inominaat* adalah perjanjian beli-sewa, perjanjian *production sharing*, *joint venture*, dan *leasing*⁸.

Perjanjian *nominee* dalam kepemilikan tanah dan bangunan oleh yayasan biasanya dilakukan dengan meminjam nama orang lain yang dapat memenuhi

⁷ *Ibid.*

⁸ Salim H.S. (a), *Perkembangan Hukum Kontrak Inominaat Di Indonesia*, cet. 2, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004), hal. 1.

syarat subyek Hak Milik untuk sementara sampai tanah tersebut berpindah kepemilikannya terhadap yayasan tersebut.

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) tersebut terkadang dikemudian hari dapat menimbulkan suatu konflik terhadap bukti kepemilikan atas obyek yang digunakan dalam perjanjian pinjam nama. Apabila bukti kepemilikan suatu tanah dan bangunan hanya berupa suatu akta jual beli, maka terhadap pembeli (orang yang dipinjamkan namanya) hanya menerima (mempunyai) hak atas tanah dan bangunan. Dengan adanya perjanjian *nominee* tersebut dapat dipastikan, orang yang telah memiliki akta jual beli tersebut belum menguasainya secara nyata.

Pembahasan terhadap keberlakuan perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap bukti kepemilikan hak milik atas tanah dan bangunan dilakukan dengan studi kasus berupa perkara sengketa antara yayasan kesejahteraan keluarga PT. Bhaita dan karyawannya yang bernama Bedjo (putusan Mahkamah Agung tanggal 12 April 2005 No. No.3670 K/Pdt/2001 jo. putusan Pengadilan

Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/PT. Bdg, jo. Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal No. 238/Pdt.G/1999/PN. Bks). Dalam perkara tersebut pihak Yayasan kesejahteraan keluarga PT.Bhaita telah melakukan perjanjian pinjam nama dengan karyawannya, agar yayasan dapat memiliki tanah dan bangunan tersebut dan sah demi hukum.

Pembahasan studi kasus ini difokuskan pada keberlakuan perjanjian *nominee* terhadap bukti kepemilikan atas bangunan yang dilakukan antara Yayasan kesejahteraan keluarga PT.Bhaita dan karyawannya. Melalui studi kasus ini penulis akan membahas sejauh mana keberlakuan perjanjian *nominee* berlaku terhadap alat bukti kepemilikan atas tanah (dalam hal ini berupa bukti akta jual beli) dan juga pandangan hakim terhadap kasus ini.

B.Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan Perjanjian *Nominee* dalam hukum perdata di Indonesia?
2. Bagaimana pengaturan mengenai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan di Indonesia?
3. Bagaimana Pandangan Majelis Hakim terhadap adanya Perjanjian *Nominee* dalam sengketa kepemilikan tanah dan bangunan, berikut alasan hukumnya (tinjauan kasus putusan MA NOMOR 3670/K/Pdt/2001).

C. Tujuan Penulisan

c.1. Tujuan Umum

Dengan dituliskannya skripsi ini adalah untuk memberikan gambaran mengenai perjanjian *nominee* yang dapat mengalihkan hak atas tanah kepada badan hukum. Hal ini untuk mengantisipasi perkembangan perjanjian yang dilakukan masyarakat.

c.2. Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami konsep perjanjian pinjam nama (*Nominee*) dan pelaksanaannya di Indonesia.
2. Mengetahui pengaturan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia.
3. Untuk mengetahui keberlakuan konsep perjanjian pinjam nama (*Nominee*) apabila dikaitkan dengan keberlakuan bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan dalam putusan Mahkamah Agung RI No.980 K/PDT/2002.

D. Kerangka Konseptual

Dalam penulisan skripsi ini penulis juga memaparkan beberapa pengertian dasar mengenai istilah-istilah yang berkaitan dengan penggunaan konsep *nominee* pada sistem hukum positif di Indonesia dan juga berbagai istilah di bidang hukum pertanahan, khususnya mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan yang bersumber pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan beberapa literatur.

Istilah dan pengertian tersebut antara lain adalah:

1. Perjanjian

Pengertian perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Prof. Subekti menamakan perjanjian sebagai persetujuan atau dua kata tersebut adalah sejenis.⁹

2. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas hukum perjanjian yang berarti pada dasarnya setiap orang bebas untuk mengadakan dan menentukan isi perjanjian.¹⁰

3. Yayasan

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan, yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu

⁹Subekti (a), *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Penerbit Intermasa, 2001), hal. 1.

¹⁰Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2002), hal. 110-112.

di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.

4. *Nominee*

Nominee adalah One who designated to act for another in his or her place¹¹(seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk suatu kepentingan. Seseorang yang ditunjukkan untuk bertindak atas kepentingan orang yang menunjuk tersebut).

E. Metode Penulisan

Penelitian ini merupakan penelitian yang berdasarkan metode normatif (studi kepustakaan), artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat hukum. Metode normatif dalam penulisan ini dilakukan dengan cara mengadakan analitis terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan pustaka seperti buku, artikel, dan makalah yang relevan dengan dengan obyek masalah yang dikaji.

¹¹ Black Law Dictionary with Pronunciations, 5th ed. edited by Bryan Garner, (West publishing,1979) hal .947.

Berkaitan dengan data yang digunakan, maka bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.¹² Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria No.9 Tahun 1965 tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara, Peraturan menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 tahun 1999 tentang Tata cara pemberian Dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara Dan Hak Pengelolaan. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum

¹² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, cet.ke-3, (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986), hal. 52.

primer.¹³Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penulisan ini adalah buku, sripsi, tesis, dan artikel dari internet. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain Black's Law Dictionary.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi suatu gejala,¹⁴ dalam hal ini adalah menggambarkan mengenai penggunaan konsep *nominee* dalam perjanjian terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini juga merupakan penelitian yang dilakukan secara mono-disipliner, artinya penelitian ini hanya didasarkan pada satu disiplin ilmu,¹⁵yaitu ilmu hukum. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, karena akan menguraikan data yang

¹³ *Ibid.*

¹⁴ Sri Mamudji, et. al., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hal. 4.

¹⁵ *Ibid.*, hal.5.

ditemukan secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa dan dibahas.

F.Sistematika Penulisan

Penjabaran dalam penulisan skripsi ini disusun secara sistematis dalam bab-babnya, yang terdiri dari lima bab. Setiap babnya akan diuraikan tentang masalah-masalah yang akan dibahas.

Bab I Pendahuluan, terdiri dari beberapa sub bab yaitu latar belakang permasalahan, pokok permasalahan, tujuan penulisan, metode penulisan, serta sistematika penulisan. Latar belakang permasalahan berisi tentang latar belakang penulis mengambil tema analisa mengenai keberlakuan perjanjian *nominee* terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan. Pokok permasalahan berisi tentang masalah-masalah yang akan penulis bahas lebih lanjut didalam penulisan skripsi ini, sehingga memperoleh pemahaman yang jelas dan benar. Tujuan penulisan berisi hal-hal yang hendak dicapai dalam penulisan ini tentang keberlakuan perjanjian *nominee* terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan sehingga memberikan manfaat

bagi masyarakat yang membutuhkan informasi tersebut. Metode penulisan berisi tata cara penulis memperoleh sumber data dan tata cara yang penulis gunakan dalam mengolah sumber data tersebut. Sistematika penulisan berisi garis besar penulisan skripsi. Pentingnya bab I dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai pengantar penulisan skripsi sehingga memudahkan dalam memahami permasalahan yang diambil dalam penulisan skripsi ini.

Bab II berisi gambaran umum perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang terdiri dari beberapa sub bab yaitu A) Perjanjian Pada Umumnya, yang membahas Asas dan Prinsip-prinsip Hukum dalam Perjanjian; B) Perjanjian *Nominee*, yang membahas tentang pengertian perjanjian *nominee* dan dasar keberlakuan perjanjian *nominee*. Pentingnya bab II dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai landasan teori atau introduksi teori untuk mendasari analisa masalah.

Bab III penulis menguraikan tentang a) Dasar kepemilikan Hak Milik, b) Kewenangan Badan Hukum untuk mempunyai Hak Milik, c) Proses pengalihan hak atas tanah, dan d) Status hukum Akta Jual Beli. Pentingnya

bab III sama halnya seperti Bab II yaitu sebagai landasan teori atau introduksi teori untuk mendasari analisa masalah.

Bab IV berisi tentang analisa atas pandangan hakim terhadap penerapan perjanjian *nominee* terhadap sengketa kepemilikan tanah dan bangunan pada Studi Kasus (Gugatan Perdata antara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dan karyawan). Pembahasan pada Bab ini terdiri dari: A) Posisi kasus; B) Pertimbangan dasar hakim dalam memutus perkara antara Pengadilan Negeri Bekasi, Pengadilan Tinggi Bandung dan Mahkamah Agung Republik Indonesia; C) Analisa Kasus Gugatan Perdata antara Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita dan karyawan.

Pentingnya bab IV berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan atau kasus yang dihadapi yang menghubungkan fakta atau data yang diperoleh dari hasil penelitian pustaka.

Bab V berisi penutup yang terdiri dari kesimpulan dan saran-saran. Kesimpulan menguraikan secara garis besar hasil dari penelitian dan pembahasan serta

penyelesaian atas permasalahan. Sedangkan saran-saran menguraikan tentang usulan pemecahan masalah dari Studi Kasus dan usulan secara umum atas permasalahan yang dibahas, agar permasalahan yang sama tidak terulang kembali.

Pentingnya bab V dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai kristalisasi hasil penelitian dan pembahasan dari kasus yang timbul serta sebagai landasan dalam mengemukakan saran-saran.

Kemudian dalam penulisan skripsi ini dicantumkan pula daftar pustaka dan lampiran-lampiran yang digunakan.

BAB II

GAMBARAN UMUM PERJANJIAN NOMINEE

A. PERJANJIAN PADA UMUMNYA

1. Pengertian

Dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai istilah (kata) perjanjian. Perjanjian kata dasarnya adalah janji yang didalamnya mengandung suatu tindakan antara 2 (dua) orang atau lebih untuk melakukan sesuatu.

Menurut Prof. Subekti, S.H, Perjanjian itu sendiri pada dasarnya adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁶

Pasal 1313 KUHPerdara memerikan definisi Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu

¹⁶Subekti (a), *op.cit.*, hal. 1.

orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁷

Dengan adanya peristiwa perjanjian tersebut, terjadilah hubungan antara dua orang atau lebih yang disebut dengan perikatan. Dengan kata lain perjanjian menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang memuatnya. Berdasarkan perikatan tersebut, berarti masing-masing pihak saling terikat untuk memenuhi kewajiban dan untuk mendapatkan haknya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis oleh kedua belah pihak atau lebih.

Suatu perikatan selain untuk berbuat sesuatu dapat juga merupakan perikatan untuk tidak melakukan sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdota). Perjanjian sering kali disebut dengan persetujuan, karena kedua belah pihak saling menyetujui untuk melakukan sesuatu. Perikatan yang lahir dari persetujuan dapat dibedakan

¹⁷Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) diterjemahkan oleh R.Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet 28, (Jakarta Pradnya Paramita,1996) Psl. 1313.

berdasarkan prestasinya, satu dari yang lain. Pihak yang satu dapat menuntut pihak yang lain apabila isi dari perjanjian (persetujuan) tidak terpenuhi, demikian pula sebaliknya. Selain itu karena persetujuan, perikatan juga bisa ditimbulkan karena undang-undang (Pasal 1233 KUHPerduta).

2. Asas-asas Dalam Perjanjian

Dalam rangka menciptakan keseimbangan dan memelihara hak-hak yang dimiliki oleh para pihak sebelum perjanjian yang dibuat menjadi perikatan yang mengikat bagi para pihak, oleh KUHPerduta diberikan berbagai asas umum, yang merupakan pedoman atau patokan, serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya atau pemenuhannya.¹⁸ Berikut ini dibahas mengenai asas-asas hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta.

¹⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (a), *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2003), hal. 14.

a. Asas Konsensualisme

Hukum Perjanjian dalam Buku III KUHPerdara menganut asas konsensualisme, artinya perjanjian sudah mengikat para pihak yang membuatnya sejak detik tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan. Dengan demikian perjanjian sudah sah dan mengikat para pihak tanpa perlu suatu formalitas tertentu atau perbuatan tertentu.¹⁹

Asas Konsensualisme mempunyai arti yang terpenting, yaitu bahwa untuk melahirkan perjanjian adalah cukup dengan dicapainya kata *sepakat* yang mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut dan bahwa perjanjian itu (dan perikatan yang ditimbulkan karenanya) sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya *consensus*. Pada detik tersebut perjanjian sudah ada dan mengikat, bukan pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.²⁰

¹⁹Sri Soesilowati Mahdi, *Hukum Perdata Suatu Pengantar*, (Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005), hal. 145.

²⁰ R. Subekti (b), *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, cet. ke-4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1988), hal. 5-6.

Ketentuan yang mengatur konsensualitas ini dapat ditemui dalam rumusan Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal."²¹

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah dicapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti "mengikat") apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Terhadap asas konsensualisme terdapat pengecualian yaitu bagi perjanjian formil dan perjanjian riil. Perjanjian formil ialah perjanjian yang disamping memenuhi kata sepakat juga harus memenuhi formalitas tertentu, seperti perjanjian perdamaian yang harus dibuat secara tertulis sebagaimana diatur dalam Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara, demikian pula tentang perjanjian jual beli

²¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1320.

atas tanah dan bangunan tidak dimungkinkan hanya dibuat secara lisan saja. Sedangkan perjanjian riil ialah perjanjian yang harus memenuhi kata sepakat dan perbuatan tertentu untuk melahirkan perjanjian seperti perjanjian penitipan. Perjanjian penitipan yaitu perjanjian yang mensyaratkan adanya penyerahan dari pihak yang menitipkan dan penerimaan dari pihak yang dititipi (Pasal 1694 KUHPerdota).²²

Menyinggung tentang masalah asas konsensualitas dalam hukum perikatan maka eratlah kaitanya dengan asas kebebasan berkontrak seperti yang tercermin dalam KUHPerdota mengenai Hukum Perikatan yang tercantum dalam Buku III BW. Asas konsensualitas merupakan syarat mutlak bagi hukum perikatan atau *verbintenissenrecht*, demi tercapainya kepastian hukum.²³

Asas konsensualitas yang dianut oleh KUHPerdota kita memberikan pengertian bahwa hukum perikatan dari

²² Mahdi, *op cit.*, hal. 145.

²³Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, cet. ke-3, (Bandung: Alumni, 2000), hal. 130-131.

Burgerlijk Wetboek kita menganut asas bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja. Sedangkan kehendak (*Wils Verklaring*) dapat dinyatakan dengan lisan, tulisan atau surat, dan lain-lain. Asas konsensualisme itu sendiri bagi hukum tentunya tidak hanya untuk tuntutan kesusilaan dan etis saja akan tetapi lebih dari itu yaitu guna tercapainya kepastian hukum.²⁴

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang yang membuatnya."²⁵

Ketentuan tersebut memberi kebebasan kepada para pihak untuk dengan bebas membuat perjanjian apa saja asalkan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dengan demikian para pihak diberi kesempatan untuk membuat klausa-klausa yang menyimpang dari ketentuan Buku III KUHPerdara. Ketentuan yang dapat disimpangi adalah ketentuan yang

²⁴*Ibid.*

²⁵Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1338.

bersifat memaksa atau pilihan, sedangkan ketentuan yang bersifat memaksa seperti syarat sah nya perjanjian adalah ketentuan yang tidak dapat disimpangi oleh para pihak. Dengan adanya kebebasan berkontrak maka diharapkan para pihak dapat membuat perjanjian-perjanjian apa saja secara bebas sesuai dengan perkembangan zaman, mengingat masyarakat yang terus berkembang akan menjadi sulit jika setiap perjanjian harus ada terlebih dahulu ketentuan undang-undang yang mengaturnya sehingga dengan terbukanya sistem yang dianut Buku III KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak ini akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.²⁶

Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan sisi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratanya;

²⁶ Mahdi, *op.cit.*, hal. 146.

4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.²⁷

Meskipun Asas kebebasan berkontrak memberikan pilihan terhadap para pihak, namun keberlakuannya dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa yaitu yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

c. Asas Itikad Baik

Asas Itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang berbunyi "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."²⁸

Menurut R.Subekti, itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti *kejujuran*. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan.²⁹ Selain itu, maksud ayat tersebut menurut R.Subekti adalah

²⁷ Salim H.S. (a), *op. cit.*, hal. 9.

²⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1338 ayat (3).

²⁹ R. Subekti (b), *op. cit.*, hal. 17.

cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.

Kalau itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana diketahui maka Pasal 1338 ayat (3) BW memerintahkan supaya semua perjanjian dilaksanakan dengan itikad baik. Kalau undang-undang menetapkan bahwa barangsiapa berdasarkan suatu perikatan diwajibkan menyerahkan suatu barang, diwajibkan merawatnya sebaik-baiknya, dengan minat seperti terhadap barang miliknya sendiri, sampai saat terlaksananya penyerahan barang tersebut, maka itu adalah suatu ketentuan yang ditujukan kepada itikad baik di dalam melaksanakan suatu kewajiban hukum. Begitu pula kalau undang-undang menetapkan bahwa barangsiapa diwajibkan menyerahkan sesuatu barang yang hanya ditetapkan jenisnya, tidak diwajibkan menyerahkan barang dari mutu yang paling tinggi,

tetapi juga tidak boleh menyerahkan barang dari mutu yang paling rendah.³⁰

d. Asas Kepribadian

Pada umumnya, perjanjian hanya berlaku di antara orang-orang yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUHPerdara, "pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri."³¹

Mengikatkan diri ditujukan pada memikul kewajiban-kewajiban atau menyanggupi melakukan sesuatu, sedangkan meminta ditetapkannya suatu janji ditujukan pada memperoleh hak-hak atas sesuatu atau dapat menuntut sesuatu. Berdasarkan asas ini suatu perjanjian hanya meletakkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara para pihak yang membuatnya sedangkan pihak ketiga yang tidak ada kaitanya dengan perjanjian tersebut tidak terikat.

³⁰ R. Subekti (c), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cet. ke-29, (Jakarta: Intermasa, 2001), hal. 18.

³¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1318 ayat (3).

e. *Asas Pacta Sun Servanda*

Asas pacta sun servanda dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi, "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."³² Ayat ini berarti bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, yang tidak bertentangan dengan undang-undang, mengikat kedua belah pihak. Perjanjian ini pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang telah ditetapkan undang-undang.

Dengan istilah "secara sah" pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Di sini tersimpul realisasi asas kepastian hukum.³³

³² *Ibid.*, Pasal 1338.

³³ Mariam Darus Badruzaman (a), et. al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 82.

Mariam Darus Badrulzaman menambahkan asas-asas yang terdapat dalam hukum perikatan dengan asas kepercayaan (*vertoowenabeginsel*), asa persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan dan asas kekuatan mengikat.³⁴

3. Syarat -Syarat sahnya Perjanjian

Selanjutnya mengenai suatu perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. Sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya suatu sebab yang halal.³⁵

Syarat pertama dan kedua dikatakan sebagai syarat yang bersifat subyektif karena bersangkutan dengan orang-orangnya atau subyeknya yang membuat perjanjian. Apabila salah satu dari syarat subyektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut atas permohonan pihak yang bersangkutan dapat dibatalkan oleh hakim.

³⁴*Ibid.*, hal. 87-89.

³⁵*Ibid.*, Pasal 1320.

Perjanjian tersebut selama belum dibatalkan tetap berlaku. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim memperoleh kekuatan hukum yang tetap, jadi tidak sejak semula.

Berbeda dengan syarat subyektif tersebut diatas, apabila syarat ketiga dan keempat merupakan syarat yang bersifat obyektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal. Sedangkan pembatalan perjanjian (karena tidak terpenuhi syarat kesatu dan kedua) harus ada permintaan dari salah satu pihak dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak.

Sedangkan syarat yang ketiga dan keempat dinamakan syarat yang obyektif. Disebut demikian oleh karena kedua syarat ini menyangkut obyek perjanjian. Apabila salah satu dari syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut atas permohonan pihak yang bersangkutan dalam putusan dapat dinyatakan batal demi hukum oleh hakim. Oleh karena dinyatakan batal demi hukum, perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada. Pembatalanya adalah sejak semula, kedua belah pihak

dikembalikan dalam keadaan semula sebelum perjanjian dibuat.³⁶

a. Syarat Kesepakatan

Syarat pertama, yakni adanya kata sepakat, menunjukkan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok yang diperjanjikan. Dengan kata lain, bahwa apa yang dikehendaki oleh satu pihak, menjadi apa yang harus dilakukan untuk pihak lain dan sebaliknya. Kesepakatan ini bisa dinyatakan lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam. Hal mengenai kesepakatan terjadi diawali dengan dilakukannya proses awal dalam perjanjian, yaitu komunikasi diantara para pihak untuk mengadakan tawar-menawar sehingga tercapai titik temu akan kehendak-kehendak para pihak yang kemudian dituangkan dalam perjanjian.

Mengenai kesepakatan ada beberapa teori yang menerangkan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Teori-teori tersebut adalah:

³⁶Retnowulan Sutantio, *Perjanjian Menurut Hukum Indonesia, Varia Peradilan* (Mei 1990), hal. 122.

a. Teori kehendak (*Wills Theori*), terjadinya perjanjian atau consensus adalah ketika ada persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian.

b. Teori Pernyataan (*Uitings Theori*), terjadinya consensus atau perjanjian adalah ketika para pihak menyatakan membuat perjanjian tersebut dengan diucapkan atau diumumkan.

c. Teori Kepercayaan (*Vertrowens Theori*), terjadinya consensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dari ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Dalam pasal 1321 KUHPerdara mengatur lebih lanjut mengenai kesepakatan:

"Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan".³⁷

Suatu perjanjian menjadi tidak sah apabila terjadi kekhilafan atau paksaan atau penipuan. Apabila terjadi kekhilafan maka perjanjian tidak menjadi batal kecuali kekhilafan tersebut mengenai hakikat barang

³⁷ *Ibid.*, Pasal 1321.

yang diperjanjikan atau mengenai orang itu sendiri dan sebaliknya bila terjadi paksaan atau penipuan maka perjanjian tersebut menjadi batal.

Yang dimaksud dengan paksaan dapat berupa paksaan fisik (dalam bentuk kekerasan) dan/atau paksaan psikis (dalam bentuk ancaman psikologis atau kejiwaan).³⁸ Paksaan dapat mengenai diri atau jiwa dari subyek perjanjian ataupun harta kekayaan dari subyek perjanjian. Dan paksaan dapat saja dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian ataupun pihak lain yang bukan pihak dalam perjanjian, baik yang mempunyai kepentingan terhadap perjanjian tersebut maupun yang tidak mempunyai kepentingan tersebut.

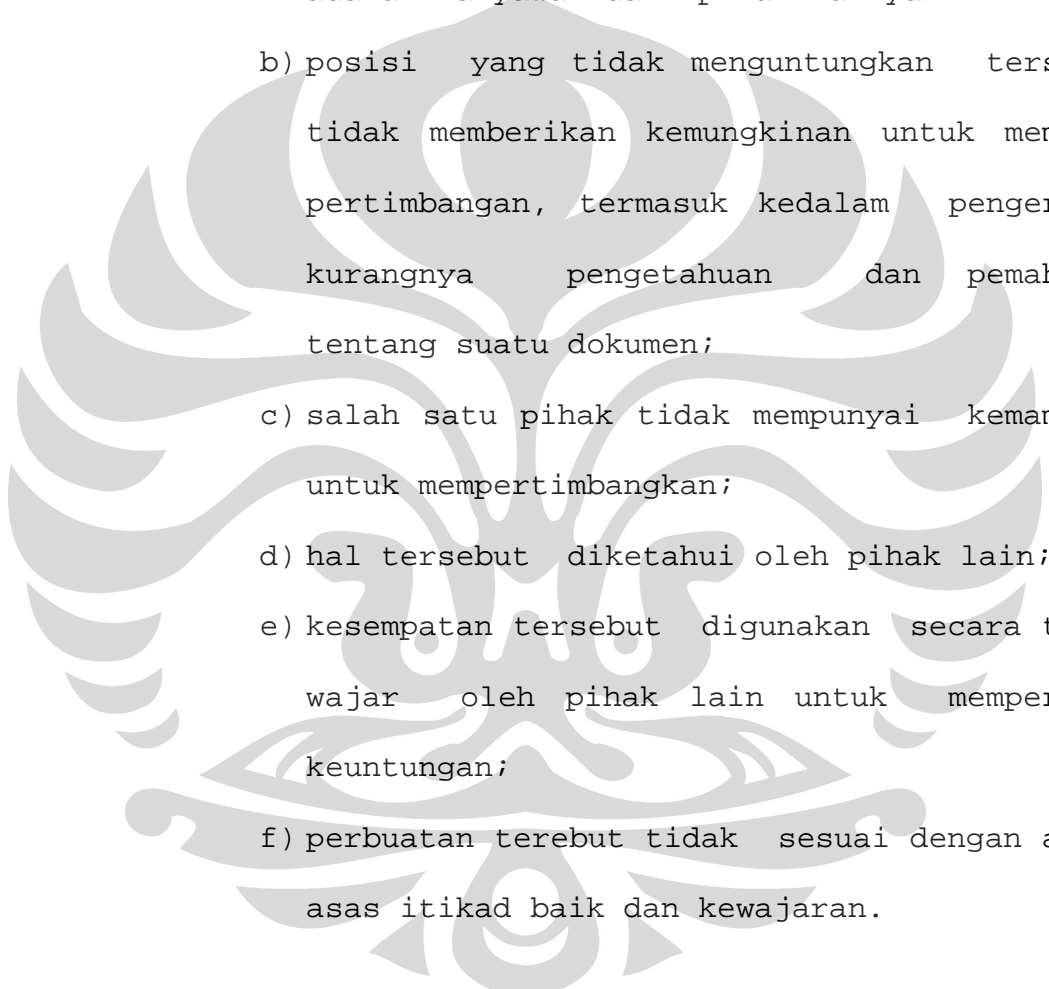
Yang dimaksud dengan kekhilafan adalah kondisi yang sedemikian rupa hingga membuat salah satu pihak dalam perjanjian khilaf atau keliru tentang hal-hal yang pokok dalam perjanjian atau keliru mengenai subyek ataupun obyek ataupun sifat yang penting dari obyek perjanjian.

³⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjadja (a), *op.cit* , hal. 123.

Sedangkan yang dimaksud dengan penipuan di sini adalah bila salah satu pihak dalam perjanjian dengan sengaja melakukan tipu muslihat dengan cara memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar ataupun palsu agar pihak lain dalam perjanjian tunduk pada perjanjian yang mereka buat bersama. Sebagai contoh adalah perjanjian jual beli tanah, dimana penjual menipu pembeli dengan mengatakan kepadanya bahwa tanah yang menjadi obyek perjanjian bebas dari sengketa, namun ternyata tanah tersebut telah disita sebelumnya oleh pengadilan karena tersangkut suatu perkara. Berdasarkan Pasal 1328 ayat (2) KUHPerdara, bila ada penipuan dalam suatu perjanjian maka penipuan tersebut harus dibuktikan, tidak hanya dipersangkakan.

Dengan melihat ketentuan syarat kesepakatan, terdapat hal-hal yang dapat dijadikan parameter bagi hakim untuk menentukan pengertian kapan suatu kesepakatan mengandung cacat yang disebabkan oleh *unconscionable conduct*³⁹, adalah sebagai berikut⁴⁰:

³⁹Suatu perjanjian sah (valid) apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian (requirement of valid contract) dan salah

- 
- a) salah satu pihak berada pada posisi yang benar-benar tidak mampu dalam menentukan perjanjian, misalnya salah satu pihak adalah karyawan dari pihak lain;
- b) posisi yang tidak menguntungkan tersebut tidak memberikan kemungkinan untuk membuat pertimbangan, termasuk kedalam pengertian kurangnya pengetahuan dan pemahaman tentang suatu dokumen;
- c) salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan untuk mempertimbangkan;
- d) hal tersebut diketahui oleh pihak lain;
- e) kesempatan tersebut digunakan secara tidak wajar oleh pihak lain untuk memperoleh keuntungan;
- f) perbuatan tersebut tidak sesuai dengan asas-asas itikad baik dan kewajaran.

satunya adalah suatu perjanjian harus "Genuine consent" (adanya kesepakatan), Unconscionable conduct terletak pada cacatnya "genuine consent" tersebut.

⁴⁰Asra. "Pembatalan Perjanjian melalui Prinsip Unconscionable conduct". *Varia Peradilan* tahun XIV no.1 61 Februari 1999. Hal 94.

Syarat kesepakatan ini berkaitan erat dengan asas konsensualisme yang berlaku dalam hukum perjanjian yang tercantum dalam KUHPer. Asas konsensualisme merupakan asas yang berkaitan dengan penentuan waktu kapan suatu perjanjian dilahirkan. Berdasarkan asas ini, maka sejak detik lahirnya kesepakatan, pada dasarnya suatu perjanjian sudah dilahirkan. Atau dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah dan mengikat sejak tercapainya kata sepakat mengenai hal-hal yang pokok sehingga tidak diperlukan adanya suatu formalitas.⁴¹ Hal ini berarti bahwa perjanjian yang tidak tertulis ataupun lisan dianggap telah dilahirkan dan mengikat para pihak bila telah ada kata sepakat dari para pihak. Ketentuan ini disimpulkan dari tidak adanya persyaratan bahwa suatu perjanjian yang sah harus dibuat yang sah harus dibuat secara tertulis di dalam pasal 1320 KUHPer. Namun demikian, ada beberapa macam perjanjian yang oleh peraturan perundang-undangan harus dilakukan dengan formalitas-formalitas

⁴¹Subekti (a), *op. cit.*, hal. 15.

tertentu. Sebagai contoh adalah perjanjian hibah untuk benda tidak bergerak yang harus dilakukan dengan akta yang dibuat notaris sesuai pasal 1682 KUHPer.⁴²

b. Syarat Kecakapan.

Syarat yang kedua, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Hal ini menyangkut para pihak (subyek) yang membuat perjanjian, mereka adalah orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya. Hal ini untuk menjamin bahwa para pihak yang bersangkutan cukup mampu dan mengerti untuk bertanggung jawab melaksanakan perjanjian. Pada dasarnya setiap orang dianggap cakap untuk membuat perjanjian, namun untuk membuat perjanjian dalam undang-undang dinyatakan beberapa orang yang dianggap tidak cakap.

Mereka yang dianggap tidak cakap itu adalah:

1. Orang-orang yang belum dewasa
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada

⁴² Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), *op. cit.*, Pasal 1682.

umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁴³

Selain syarat harus memiliki kecakapan dalam hukum, seseorang juga harus memiliki wewenang untuk bertindak dalam hukum tetapi ternyata tidak mempunyai wewenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Contohnya seseorang yang bekerja dalam suatu perusahaan memiliki kecakapan untuk bertindak dalam hukum, namun dia bukanlah direktur perusahaan tersebut sehingga tidak memiliki wewenang untuk mewakili perjanjian.

Kedua syarat yang bersifat subyektif tersebut (syarat kesatu dan kedua) diatas tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk menuntut pembatalan perjanjian, yaitu pihak yang tidak bebas dalam memberi kata sepakat dan /atau pihak yang tidak cakap.

C.Syarat Hal Tertentu

⁴³Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), *op. cit.*, Pasal 330.

Sebagai syarat yang ketiga, adanya suatu hal tertentu. Hal atau barang atau obyek yang diperjanjikan harus jelas baik mengenai jenisnya, banyaknya, statusnya, kualitasnya dan lain-lain, karena ini menjadi hak dan kewajiban dari pihak yang bersangkutan. Apabila hal atau barang tersebut tidak jelas dapat menimbulkan perselisihan. Dari ketentuan Pasal 1333 KUHPer dan 1334 KUHPer dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud "hal tertentu" adalah obyek perjanjian yang menjadi pokok suatu perjanjian. Menurut Pasal 1332 KUHPer, yang dapat menjadi pokok perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan dan paling sedikit jenisnya harus sudah ditentukan. Mengenai jumlah barangnya dapat ditentukan atau dihitung kemudian. Selain barang-barang yang sudah ada, barang-barang yang akan ada di kemudian haripun dapat menjadi pokok dalam perjanjian. Namun tidak semua barang yang dapat diperdagangkan dapat menjadi pokok dalam perjanjian Contohnya adalah ketentuan yang termuat dalam Pasal 1334 ayat (2) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa dilarang untuk melepaskan hak atas warisan yang pewarisnya belum

meninggal atau mengadakan perjanjian mengenainya, walaupun sudah ada ijin dari calon pewaris.⁴⁴ Disamping itu, ada jenis perjanjian yang pokok yang perjanjiannya harus berupa barang-barang yang sudah ada, yaitu perjanjian hibah⁴⁵. Jadi, dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan bahwa jika suatu obyek perjanjian tidak jelas jenisnya dan tidak tentu jumlahnya, maka perjanjian tersebut tidak sah dan dengan demikian perjanjian tersebut tidak dapat diberlakukan.

d. Syarat Sebab Yang Halal

Syarat yang terakhir, sebab yang halal, yang dimaksud adalah isi dan tujuan suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, dengan kesusilaan atau dengan ketentuan umum (pasal 1337 KUHPerduta).

KUHPer tidak mengenal definisi dari "sebab yang halal". KUHPer hanya menyebutkan bahwa suatu perjanjian

⁴⁴ R.M. Suryodiningrat, *Azas-Azas Hukum Perikatan*, cet. 2, (Bandung: Penerbit Tarsito, 1995), hal. 109.

⁴⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), *op. cit.*, Pasal 1667.

yang diadakan tanpa ada sebab atau bila suatu perjanjian dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau teisi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan . Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum. Dengan demikian adalah dimungkinkan untuk melanggar ketentuan undang-undang yang mengatur hubungan hukum tertentu diantara para pihak yang mengadakan perjanjian.

B. Perjanjian Nominee

1. Pengertian

Dalam hukum di Indonesia yang menganut hukum Eropa Kontinental konsep nominee tidak dikenal. Konsep nominee pada awalnya hanya terdapat dalam suatu sistem hukum Common Law. Indonesia baru mengenal konsep Nominee dan sering menggunakannya dalam beberapa transaksi hukum sejak derasnya arus investasi pihak asing pada tahun sekitar 1990-an.

Adapun pengertian nominee sendiri menurut Black's Law Dictionary adalah:

One who has been nominated or proposed for an office. One designated to act for another in his or her place. 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 for another, or as the grantee of another.

Dalam pengertian sebagaimana diuraikan diatas , dapat ditarik pengertian nominee sebagai satu pihak yang ditunjuk pihak lain untuk mewakili untuk dan atas nama pihak yang menunjuk nominee tersebut. Pihak yang menunjuk nominee seringkali disebut pihak *beneficiary*. *Nominee* mewakili kepentingan-kepentingan dari *beneficiary* dan karenanya nominee dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan *beneficiary*.⁴⁶

Dengan melihat pengertian di atas, maka dapat diketahui bahwa dalam konsep *nominee* dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak *nominee* yang tercatat secara hukum

⁴⁶ Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement*, (Depok: Tesis Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2006), hal. 33.

dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum. Terdapatnya 2(dua) pihak dalam *nominee* melahirkan dua jenis kepemilikan seperti dalam kepemilikan tanah oleh pihak asing ataupun badan hukum yang menggunakan konsep *nominee*, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *legal owner*. Berdasarkan hukum, *legal owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan pihak *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum.

Contoh yang yang dapat ditarik adalah nama dan identitas dari pihak yang tercatat sebagai pemilik sah dalam sertipikat tanah. Nama dan identitas diri dari pihak *beneficiary* tidak muncul dalam bentuk apapun juga dalam sertipikat tanah. Dengan digunakannya nama

serta identitas dari *nominee* sebagai pihak yang tercatat secara hukum, maka pihak *beneficiary* memberikan kompensasi dalam bentuk *nominee fee*.

Dari keterangan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa *nominee* adalah orang yang ditunjuk atau diangkat untuk mewakili orang lain dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dan secara implisit dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian *nominee* terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perjanjian pemberian kuasa antara dua pihak, yaitu *Beneficiary Owner* sebagai pemberi kuasa, yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *Beneficiary Owner* kepada *Nominee*.
2. Kuasa yang diberikan bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.
3. *Nominee* bertindak seakan-akan (*as if*) sebagai perwakilan dari *Beneficiary Owner* di depan hukum.

2. Dasar Berlakunya Perjanjian Nominee

Penggunaan konsep *nominee* yang digunakan di Indonesia pada dasarnya merupakan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur pada buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1319 KUH Perdata menyebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang (oleh Undang-undang) diberikan suatu nama khusus disebut perjanjian bernama (*nominaatcontract*) dan perjanjian yang dalam Undang-undang tak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian tak bernama (*inominaat contract*).⁴⁷

Perjanjian merupakan hal pokok dan penting dalam penggunaan konsep *nominee* karena terdapatnya *nominee agreement* yang dibuat oleh dan antara pihak yang ditunjuk sebagai *nominee* dengan, pihak yang sesungguhnya akan menikmati kemanfaatan dari benda yang dimiliki oleh *nominee*, yaitu *beneficiary owner*. *Nominee agreement* lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dan karenanya

⁴⁷J. Satrio, *op.cit.*, hal. 116.

termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam undang-undang karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai konsep *nominee*. Dengan demikian *nominee agreement* dapat dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (*inominat*) yang timbul berdasarkan asas kebebasan berkontrak, *pacta sunt servanda* dan itikad baik para pihak.

Perjanjian *Nominee* sebagai suatu perjanjian itu sah dan mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya ditinjau dari aspek kebebasan untuk membuat perjanjian, kebebasan untuk menentukan isi perjanjian dan kebebasan untuk menandatangani perjanjian. Ketiga aspek tersebut merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat (*pacta sunt servanda*) diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata juncto Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Setiap dan seluruh ketentuan yang terdapat dalam perjanjian yang dibuat akan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan

karenanya peraturan-peraturan yang terdapat dalam buku III KUH Perdata hanya merupakan pelengkap saja.⁴⁸

Ketentuan yang mendasari kekuatan mengikat dan kebebasan berkontrak suatu perjanjian dalam KUH Perdata terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1, yang berbunyi "*Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". Sehingga menurut rumusan ketentuan di atas, setiap orang atau pihak yang membuat perjanjian dengan sah akan mengikat dan berlaku bagi mereka sebagai undang-undang (*pact sunt servanda*). Ketentuan tersebut sekaligus mengandung unsur atau elemen dari kebebasan berkontrak, kekuatan mengikat dan kepastian hukum.⁴⁹

Adapun kekuatan mengikat suatu perjanjian yang hanya berlaku diantara para pihak yang membuatnya tercermin pada ketentuan KUHPeradata di bawah ini, yaitu:

⁴⁸ Subekti, *op cit.*, hal. 128.

⁴⁹ Sebagai akibat dari sistem terbuka, hukum perjanjian dalam KUHPerdata yang bersifat sebagai peraturan pelengkap saja (*optional law*).

1. Pasal 1340 ayat 1 KUH Perdata:

"Perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya".

2. Pasal 1315 KUHPerdata:

"Pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri".

Dengan demikian dari kedua pasal tersebut di atas dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat dimaksudkan hanya untuk dan mengikat para pihak yang membuatnya saja.

Asas kebebasan berkontrak erat kaitanya dengan asas kekuatan mengikat suatu perjanjian menurut KUHPerdata. *In Casu* mengandung arti, bahwa pembuat undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka, meliputi menetapkan causa, obyek, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan, bentuk serta judul, melalui suatu perjanjian dan sekaligus memberikan kekuatan hukum mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*pact sunt servanda*).

Batasan-batasan yang terdapat dalam asas kebebasan berkontrak adalah batasan terhadap keabsahan suatu perjanjian dan batasan terhadap isi perjanjian (dalam arti batasan tersebut dapat dipakai sebagai dasar oleh para pihak yang membuatnya untuk mengubah dan/atau melengkapi isi perjanjian). Batasan yang menyangkut keabsahan perjanjian mengandung arti bahwa suatu perjanjian dianggap sah oleh para pihak yang membuatnya apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut telah memenuhi keempat unsur yang disyaratkan oleh ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan batasan yang mengenai isi perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan pasal 1339 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

"Persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang".

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang mendasari penggunaan konsep *nominee* yang lahir dari terdapatnya asas kebebasan berkontrak dan *pact sunt servanda*. Ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam perjanjian

nominee mengikat para pihak yang membuatnya sebagai undang-undang.



BAB III

BUKTI KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

A. Dasar Pengaturan Hak Milik.

Dasar perundang-undangan dari hukum tanah nasional adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mulai diberlakukan pada tanggal 24 September 1960 (untuk selanjutnya disebut juga "UUPA"). UUPA memuat konsepsi, asas-asas dan ketentuan pokok dari hukum tanah nasional⁵⁰, sedangkan mengenai pelaksanaannya diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya. Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa "seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah-air dari seluruh rakyat Indonesia,

⁵⁰ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, cet. 7, (Jakarta: Penerbit Djambatan, 1997), hal.170.

yang bersatu sebagai bangsa Indonesia “⁵¹ dan pasal 1 ayat (2) yang berbunyi bahwa:

seluruh bumi ,air,dan ruang angkasa,termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi,air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.⁵²

Dapat disimpulkan bahwa seluruh tanah yang ada di seluruh wilayah Indonesia adalah milik dari rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Berdasarkan konsepsi ini maka kemudian hukum tanah nasional membuat ketentuan bahwa hanya warga Negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dan menguasai tanah dengan hak milik.⁵³

Berdasarkan Pasal 1 ayat (4) UUPA, yang menyatakan bahwa “dalam pengertian bumi,selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya

⁵¹ *Ibid.*, hal. 5.

⁵² *Ibid.*

⁵³ Indonesia (c), *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN No.2043, Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1).

serta yang yang berada di bawah air"⁵⁴ dan pasal 4 ayat (1) yang berbunyi bahwa "atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai orang-orang, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan - badan hukum"⁵⁵, dapat disimpulkan bahwa secara yuridis yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air, termasuk air laut.

Hak atas tanah adalah "hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Sedangkan yang dimaksud dengan hak menguasai tanah adalah serangkaian wewenang, kewajiban dan /atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki.⁵⁶ Berdasarkan definisi tersebut maka hak

⁵⁴ Boedi Harsono (a), *op. cit.*, hal. 6.

⁵⁵ *Ibid.*

menguasai tanah yang diatur dalam UUPA terbagi menjadi:

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat;
4. Hak-hak perorangan, yang terdiri dari:
 - a) Hak-hak atas tanah yang terbagi dalam:
 - a.1. primer;
 - a.2. sekunder;
 - b) Wakaf;
 - c) Hak jaminan atas tanah, yaitu hak tanggungan

Diantara keempat hak menguasai tanah tersebut yang paling tertinggi adalah hak bangsa Indonesia, sebagaimana yang tersirat dalam pasal 1 ayat (1) dan (2) UUPA tersebut di atas. Hak atas bangsa ini meliputi seluruh wilayah Indonesia, yang berarti bahwa

⁵⁶ *Ibid.*, hal. 232.

tidak ada tanah yang tidak bertuan (*res nullius*)⁵⁷ di seluruh wilayah Indonesia. Sebagaimana yang tersirat dalam ketentuan pasal 1 yaitu (3) UUPA, hak atas bangsa ini sifatnya adalah abadi, yaitu selama bangsa Indonesia dan wilayah Indonesia masih ada, dan tidak ada suatu kekuasaan apapun yang akan dapat memutuskan atau meniadakannya.⁵⁸ Di dalam hak atas bangsa ini tersirat dua unsur, yaitu unsur yaitu unsur kepemilikan dan unsur tugas kewenangan untuk mengatur dan memimpin penguasaan dan penggunaan tanah bersama.

Adanya hak-hak perorangan didasarkan pada ketentuan yang tersirat dalam pasal 4 ayat(1) UUPA tersebut di atas. Dengan dasar ini maka hak-hak perorangan atas tanah dimungkinkan dalam lingkup hak bangsa. Hak-hak perorangan atas tanah memiliki sifat yang individual, yang artinya tanah yang bersangkutan dapat dikuasai dan digunakan secara perorangan dengan hak-hak yang bersifat pribadi, sebagaimana yang

⁵⁷ *Ibid.*, hal. 216.

⁵⁸ *Ibid.*

tersirat dalam ketentuan pasal 9 ayat (2) UUPA. Hak-hak perorangan atas tanah yang langsung bersumber dari hak bangsa adalah hak-hak primer. Hak-hak primer terdiri dari hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai yang diberikan oleh negara. Sedangkan hak-hak sekunder adalah hak-hak perorangan atas tanah yang tidak bersumber langsung dari hak bangsa melainkan diberikan oleh pemegang hak primer. Hak-hak sekunder diantaranya adalah hak guna bangunan dan hak pakai yang diberikan oleh pemilik tanah, hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, hak sewa dan lainnya.

Diantara hak-hak perorangan atas tanah tersebut, satu-satunya hak yang hanya boleh dimiliki oleh warga Negara Indonesia adalah hak milik, sebagaimana ternyata dalam ketentuan pasal 9 dan pasal 21 ayat (1) UUPA. Hal ini didasarkan pada asas kebangsaan yang tercantum dalam pasal 1 UUPA.⁵⁹ Berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (1) UUPA, hak milik adalah hak yang

⁵⁹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja (b), *Hak-hak Atas Tanah*, cet. 1 (Jakarta : Prenada Media, 2004), hal.18.

terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah dan bersifat turun temurun. Namun demikian, kekuatan dan kepenuhan dari hak milik tersebut dibatasi oleh fungsi sosial atas tanah, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan pasal 6 UUPA.

Dalam perkembangan selanjutnya, tidak hanya warga Negara Indonesia saja yang dapat memiliki tanah dengan hak milik. Berdasarkan pasal 8 ayat (1b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, hak milik atas suatu tanah pun dapat diberikan kepada badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Badan-badan hukum tersebut adalah:

1. bank pemerintah;
2. badan keagamaan dan badan sosial yang ditunjuk oleh pemerintah.⁶⁰

1). Hak Atas Tanah Yang Dapat Dimiliki Badan Hukum

Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh badan hukum diantaranya adalah:

a) Hak Guna Bangunan

Pasal 35 ayat (1) UUPA memberikan pengertian Hak Guna Bangunan (HGB) adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.⁶¹

Pasal 37 UUPA menegaskan bahwa HGB terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain. Sedangkan Pasal 21 PP No.40 Tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan HGB adalah tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik.⁶²

Subyek hukum yang dapat mempunyai HGB menurut Pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP no.40 Tahun 1996 adalah

⁶⁰ *Ibid.*, hal. 80.

⁶¹ Indonesia (c), *ibid.*, Pasal 35 ayat(1).

⁶² Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah*, PP No.40 Tahun 1996, LN No. 58, Tahun 1996, TLN 3643, Pasal 21.

WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Terdapat perbedaan mengenai jangka waktu HGB yang dikarenakan perbedaan asal tanahnya. Untuk HGB di atas tanah Negara dan tanah Hak Pengelolaan, HGB ini berjangka waktu untuk pertama kali paling lama 30 tahun, dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun dan dapat diperbaharui untuk jangka waktu paling lama 30 tahun.⁶³ Sedangkan untuk HGB di atas tanah Hak milik tidak dapat diperpanjang melainkan hanya dapat diperbaharui dengan pemberian HGB baru berdasarkan kesepakatan dengan pemilik tanah.⁶⁴

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.⁶⁵ HGB beralih karena pewarisan dan dialihkan

⁶³ *Ibid*, Pasal 25 ayat (1) dan (2).

⁶⁴ *Ibid*, Pasal 29 ayat (1) dan (2).

⁶⁵ Indonesia (c), Pasal 35 ayat (3) jo. Pasal 34 PP No. 40 Tahun 1996.

kepada pihak lain melalui jual beli, tukar menukar , hibah, penyertaan dalam modal perusahaan dan lelang.

b) Hak Guna Usaha

Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, Hak Guna usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana disebut dalam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.⁶⁶ Menurut PP No.40 Tahun 1996 HGU juga dapat digunakan untuk perusahaan perkebunan.⁶⁷

Subyek HGU menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 2 PP No.40 Tahun 1996 adalah WNI dan Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. HGU diberikan untuk jangka waktu tiga puluh lima tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun. Setelah masa

⁶⁶ *Ibid*, Pasal 41 ayat (1).

⁶⁷ Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 14 ayat (1).

perpanjangan berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB di atas tanah yang sama.⁶⁸

c) Hak Pakai

Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, Hak Pakai (HP) adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.⁶⁹

Pasal 42 UUPA menentukan bahwa yang dapat mempunyai HP adalah WNI, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, dan badan hukum asing. Subyek HP diperinci dalam Pasal 39 PP

⁶⁸ *Ibid.*, Pasal 8 ayat (1) dan (2).

⁶⁹ Indonesia (c), *op. cit.*, Pasal 41 ayat (1).

No.40 Tahun 1996, yaitu WNI, badan hukum yang didirikan di Indonesia, Departemen, Lembaga Pemerintah non-Departemen, Pemerintah Daerah, badan keagamaan dan sosial, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, perwakilan Negara asing dan perwakilan badan Internasional.⁷⁰

Menurut Pasal 41 ayat (2) UUPA, Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

d) Hak Pengelolaan

Adanya Hak Pengelolaan (HPL) dalam Hukum Tanah Nasional tidak disebut dalam UUPA, tetapi tersirat dalam pernyataan dalam Penjelasan Umum UUPA (II angka 2). Kemudian eksistensi HPL tersebut mendapat pengukuhan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Menurut Pasal 1 angka 2 PP No.40 Tahun 1996, Hak Pengelolaan (HPL) adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian

⁷⁰ Indonesia (d) , *op. cit.*, Pasal 39.

dilimpahkan kepada pemegangnya. Penjelasan Pasal 2 ayat(3) huruf f UU No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memperinci bahwa HPL adalah hak menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.⁷¹

Menurut Pasal 67 ayat(1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN no.9 Tahun 1999,HPL dapat diberikan kepada instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;Badan Usaha Milik Negara;PT Persero; Badan Otorita; Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk Pemerintah.⁷²

⁷¹ Indonesia (e), Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, UU No.21Tahun 1997, LN No.44 Tahun 1992, TLN No.3688. Penjelasan Pasal 2 ayat (3) huruf f.

⁷² Kementerian Negara Agraria (a), Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Permen Agraria No.9, Tahun 1999, Pasal 67 ayat (1).

2).Kewenangan Badan Hukum dalam memperoleh Hak milik.

Sesuai ketentuan Pasal 21 ayat 2 UUPA, badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan Hak Milik kecuali yang ditunjuk berdasarkan Peraturan Pemerintah. Alasan tidak memperkenankan badan hukum untuk mempunyai tanah dengan status Hak Milik ialah untuk menghindari penyelundupan terhadap batas maksimum kepemilikan tanah yang ditentukan Pasal 17 UUPA. Dalam hal ini Pemerintah dapat mengadakan pengecualian terhadap ketentuan bahwa badan hukum tidak boleh mempunyai tanah dengan status Hak Milik mengingat keperluan masyarakat yang erat hubungannya dengan keagamaan, sosial, dan ekonomi.⁷³

Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang "Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah" ditentukan bahwa badan hukum yang dapat mempunyai tanah dengan Hak Milik ialah:

⁷³ Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria, Cet.8*, (Bandung: PT Citra Adtya Bakti, 1990), hal. 100.

- a. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara).
- b. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian /Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.⁷⁴

a. Yayasan Sebagai Badan Hukum.

Rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan secara tegas menyatakan bahwa yayasan adalah badan hukum yang terdiri atas kekayaan yang dipisahkan dan diperuntukkan untuk mencapai tujuan tertentu di bidang sosial, keagamaan, dan kemanusiaan, yang tidak mempunyai anggota.

⁷⁴Harsono (a), *op. cit.*, hal. 113-114.

Selanjutnya karakteristik utama dari Yayasan adalah:

A. Non Profit organization(Organisasi Nirlaba);

B. Bersifat sosial-idiil;

C. Punya organ yang disebut pengurus, Pembina, pengawas;

D. Tidak mempunyai anggota tapi tidak tertutup kemungkinan punya kelompok pendukung;

E. Tidak memberikan atau menjanjikan untuk memberikan pembayaran kepada pendirinya.⁷⁵

Undang-Undang yayasan tidak memberikan ketentuan apa yang dimaksud dengan tujuan sosial, keagamaan dan kemanusiaan, tetapi memberikan ketentuan mengenai kegiatan usaha yang dapat dilakukan yayasan. Dalam status yayasan sebagai badan hukum, maka hanya yayasan saja yang dapat di tunjuk pemerintah yang dapat memperoleh Hak milik. Hal tersebut dijelaskan pada

⁷⁵G.H.S.L. Tobing, *Beberapa Tinjauan Mengenai Yayasan (Stichting)*, Media Notariat, (Jakarta: Ikatan Notaris Indonesia, 1990), hal. 28.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang "Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah":

1. Dalam status yayasan sebagai badan hukum, maka hanya yayasan saja yang dapat di Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian /Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
2. Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.⁷⁶

Dengan mengacu pada ketentuan tersebut, maka dapat dijelaskan bahwa hanya badan hukum yang ditunjuk pemerintah saja, termasuk yayasan yang dapat memperoleh status tanah dengan Hak Milik. Badan hukum lain yang tidak termasuk dalam ketentuan Pasal 1 PP nomor 38 Tahun 1963, hanya bisa mendapat status tanah selain dari Hak Milik, yakni HGB, HGU, dan Hak Pakai.

B. Proses Pengalihan Hak atas Tanah

Pasal 26 UUPA menentukan bahwa Hak milik dapat beralih dengan beberapa cara yaitu:

⁷⁶Harsono (a), *op. cit.*, hal. 113-114.

Pasal 26 ayat 1:

Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

Akan tetapi perbuatan hukum untuk mengalihkan Hak Milik atas tanah yang diatur dalam Pasal 26 ayat 1 tersebut tidak berlaku bagi warga Negara Asing dan badan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat 2 UUPA yaitu sebagai berikut:

Pasal 26 ayat 2:

Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Atau dengan kata lain bahwa pemindahan Hak Milik kepada warga Negara Asing dan badan hukum baik badan hukum nasional maupun badan hukum asing dilarang

kecuali badan hukum yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah nomor 38 Tahun 1963.

Sedangkan peristiwa hukum yang menyebabkan beralihnya Hak Milik kepada pihak-pihak yang tidak berwenang sebagai pemegang Hak Milik seperti warga Negara Asing, oleh pasal 21 ayat 3 UUPA masih diakui /diperbolehkan dengan syarat orang asing tersebut tidak boleh memegang Hak Milik lebih dari 1 (satu) tahun sejak diperolehnya Hak Milik tersebut dan harus segera mengalihkannya kepada pihak yang memenuhi syarat.

Sesuai ketentuan Pasal 23 UUPA bahwa setiap peralihan, hapusnya dan pembebanan dengan hak lain terhadap Hak Milik harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA. Ketentuan dalam ayat ini adalah merupakan konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah. Hak Milik sebagai hak yang bersifat kebendaan perlu didaftarkan demi kepastian hukum agar berlaku pula bagi pihak ketiga.⁷⁷ Selain itu fungsi dari

⁷⁷ Sudargo Gautama, *op. cit.*, hal. 104.

pendaftaran tanah sendiri adalah untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya, maka pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertipikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.⁷⁸

Kewajiban pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selanjutnya diatur dalam pasal 36 ayat 1 dan pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang "Pendaftaran Tanah" yaitu sebagai berikut:

Pasal 36 ayat 1:

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.

Penjelasan Pasal 36 ayat 1:

Perubahan data fisik terjadi kalau diadakan pemisahan, pemecahan atau penggabungan bidang-bidang tanah yang sudah didaftar. Perubahan data yuridis terjadi misalnya kalau diadakan pembebanan atau pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah didaftar.

⁷⁸ *Ibid.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang "Pendaftaran Tanah" yang mulai berlaku tanggal 8 Oktober 1997 dilatar belakangi oleh kesadaran semakin pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertipikat merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA dimana kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah itu pada prinsipnya dibebankan kepada pemerintah. Terlaksananya proses pendaftaran tanah yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat dapat memberikan manfaat bagi 3 (tiga) pihak yaitu:

a. Pemegang hak atas tanah, dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah.

b. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya.

c. Bagi Pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.⁷⁹

Sertipikat atas tanah sebagai hasil akhir proses pendaftaran tanah, yang berisi data fisik (keterangan tentang letak, batas, luas bidang tanah, serta bagian bangunan atau bangunan yang ada di atasnya bila dianggap perlu) dan data yuridis (keterangan tentang status tanah dan bangunan yang didaftar, pemegang hak atas tanah dan hak-hak lain yang berada di atasnya). Dengan memiliki sertipikat, maka kepastian hukum berkenaan dengan jenis hak atas tanahnya, subjek hak dan objek haknya menjadi nyata.

Sertipikat memberikan manfaat, misalnya dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, memperkuat posisi tawar menawar apabila hak atas tanah diperlukan oleh pihak lain untuk kegiatan pembangunan serta mempersingkat proses peralihan serta pembebanan hak atas tanah. Bagi pemegang hak atas tanah memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih, sebab

⁷⁹Arie S.Hutagalung (a), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, (Suatu Kumpulan Karangan), cet.1, (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 1999), hal. 272.

dibandingkan dengan alat bukti tertulis lain, sertipikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, artinya harus dianggap sebagai benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan dengan alat bukti yang lain.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah diupayakan untuk memberikan jaminan bagi pemegang sertipikat yang memperoleh hak atas tanahnya dengan itikad baik dan menguasai tanahnya secara nyata. Jika selama 5 (lima) tahun sejak pendaftaran tanahnya tidak digugat oleh pemegang hak atas tanah semula, maka pemegang sertipikat tidak perlu lagi tentang tanah terkait. Konstruksi hukumnya adalah apabila selama 5 (lima) tahun pemegang hak atas tanah semula lalai untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan sifat dan tujuan haknya serta membiarkan hak atas tanahnya dikuasai dan didaftarkan oleh pihak lain yang beritikad baik dan ia tidak mengajukan gugatan ke pengadilan, berarti yang bersangkutan telah menelantarkan tanahnya dan kehilangan haknya untuk menggugat.

a).Peralihan Hak Milik Melalui Jual Beli

Dari Pasal-pasal 20 ayat (2) UUPA, diketahui bahwa hak-hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan ini bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat (beralih) dan perbuatan hukum pemindahan hak (dialihkan).⁸⁰

Pasal 20 ayat (2):

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa:

1. Jual-beli.
2. Tukar-menukar.
3. Hibah.
4. Pemberian menurut adat.

⁸⁰ Boedi Harsono (a), *Ibid.*, hal83; lihat juga Penjelasan Umum PP 24/1997. (Hukum Agraria Indonesia: *Sejarah Pembentukan undang-undang pokok agraria, isi, dan Pelaksananya*, cet. 9, (Jakarta: Djambatan, 2003), hal. 6.

5. Pemasukan dalam perusahaan atau "inbreng"
dan

6. Hibah wasiat atau "legaat".

Jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai syarat formal, dengan ancaman batalnya perjanjian jika syarat ini tidak terpenuhi. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum "gelap", yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata atau "riil" perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual-beli, yaitu tunai, terang, dan riil, dipenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Akta dalam jual beli dapat membuktikan bahwa benar dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena

perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak yang baru.⁸¹

Adapun syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil⁸²:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut.

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21

⁸¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet ke-1(Jakarta:Sinar Grafika,2006) , hal. 77.

⁸² *Ibid.*

UUPA). Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal demi hukum dan tanah jatuh pada Negara (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual tanah adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA

yaitu hak milik (Pasal 20) yang diperjualbelikan, hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak Pakai (Pasal 41). Jika salah satu syarat materiil ini tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah yang diperjualbelikan, maka jual beli tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak adalah batal demi hukum, Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat Formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kongkret

/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No.24/1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Penyerahan barang dalam jual beli merupakan tindakan pemindahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan dan pemilikan pembeli.⁸³ Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.

b) Akta jual beli sebagai akta otentik.

Perjanjian dalam perbuatan hukum jual beli salah satunya dapat dibuat dengan menggunakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

⁸³ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 190.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan karena perbuatan itu sifatnya tunai sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Pemindahan haknya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT. Demikian ditentukan dalam pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, jelas kiranya bahwa akta PPAT tersebut merupakan syarat bagi pendaftaran pemindahan hak. Dalam arti bahwa tanpa adanya Akta PPAT Kepala kantor pertanahan dilarang mendaftarkan.

Berdasarkan penafsiran Pasal 19 ayat (2c) UUPA yang menyatakan "pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. "Dari pernyataan tersebut dapat dikatakan bahwa sertipikat adalah 'alat bukti yang kuat' dan bukan berarti satu-satunya alat bukti pemilikan hak atas tanah. Disamping itu masalah sengketa tanah di pengadilan termasuk dalam perkara perdata sehingga hukum acara yang digunakan termasuk hukum pembuktian (alat-alat bukti)

menggunakan hukum acara perdata yang diatur dalam HIR/rbg. Akta jual beli PPAT yang dikenal dalam masyarakat luas, secara hukum mempunyai pengertian berupa alat bukti bahwa telah dibuat perikatan berdasarkan perjanjian jual beli atas tanah atau atas tanah dan bangunan oleh para pihak, pembuktian telah dibuatnya perikatan tersebut berupa akta yang dibuat oleh Pejabat tertentu yang oleh peraturan perundang-undangan diberi kewenangan untuk itu, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada dasarnya kekuatan dari suatu akta otentik adalah sangat kuat apabila dibuktikan di pengadilan. Mengenai pembuktian ini diatur dalam buku IV KUHPerd, yang dalam Pasal 1865 menyatakan bahwa:⁸⁴

Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

⁸⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *op. cit.*, Pasal 1865.

Prof.Subekti, SH, menguraikan ketentuan pasal 1865, menjadi:

Bahwa barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas mana ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna pembantahan hak orang lain, diwajibkan juga membuktikan peristiwa-peristiwa itu.

Pengaturan pembuktian dalam buku IV KUHPerd ini kurang disetujui oleh Prof.Subekti, karena seharusnya pembuktian masuk ke dalam hukum acara, sedangkan KUHPerd pada umumnya mengatur mengenai hukum materiil. Memang ada pendapat yang menyatakan bahwa hukum acara sendiri dapat dibagi menjadi hukum acara formil dan hukum acara materiil, sedangkan peraturan mengenai alat-alat pembuktian termasuk dalam hukum acara materiil. Rupanya pembentuk undang-undang pada waktu KUHPerd (Burgerlijk Wetboek) dilahirkan menganut pendapat ini. Sedangkan di Indonesia peraturan mengenai pembuktian telah dimasukkan dalam H.I.R yang memuat hukum acara yang berlaku di Pengadilan Negeri.⁸⁵

Karena undang-undang menentukan pihak yang menuntutlah yang berkewajiban untuk membuktikan haknya, sehingga karena itu untuk menjamin kepastian dipenuhinya prestasi dari masing-masing pihak yang membuat perjanjian diperlukanlah adanya suatu alat bukti dalam setiap perjanjian. Alat bukti tersebut menurut ketentuan pasal 1866 bisa berupa: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Alat bukti tulisan (surat) dapat dibedakan menjadi surat-surat akta dan surat-surat. Surat akta ialah suatu tulisan yang semata-mata dibuat untuk membuktikan sesuatu hal atau peristiwa, karenanya suatu akta harus selalu ditandatangani. Sedangkan surat yang berbentuk akta masih dapat dibedakan lagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan.

Menurut Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan dibawah tangan. Jadi menurut KUHPerdata, bentuk akta

⁸⁵ *Ibid.*, hal. 176.

dibedakan atas akta otentik dengan akta dibawah tangan. Kedua bentuk akta ini merupakan alat bukti tertulis namun terdapat perbedaan diantara kedua bentuk akta tersebut, yaitu dalam kekuatan pembuktiannya.

Didalam suatu perkara perdata, bukti tulisan adalah merupakan alat bukti yang utama, karena dalam lalu lintas keperdataan sering orang dengan sengaja menyediakan suatu bukti yang dapat dipakai kalau timbul suatu perselisihan, dan bukti yang disediakan tadi lazimnya berupa tulisan.

Sebagai contoh adalah seseorang memberikan sejumlah uang atau suatu barang, baru merasa aman kalau diberikan kepadanya suatu tanda terima. Orang yang memberikan tanda terima itu harus mengerti, bahwa tulisan itu dikemudian hari dapat dipergunakan terhadap dirinya sebagai bukti bahwa ia benar sudah menerima uang atau barang itu.

Pasal 165 HIR, memuat definisi mengenai apa yang dimaksud dengan akta otentik, yaitu:

Surat (akta) yang sah, ialah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya, menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak darinya, tentang segala hal yang disebut dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat akta itu.⁸⁶

Sedangkan menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah:

Suatu akta otentik, adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.⁸⁷

Lebih lanjut menurut rumusan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.⁸⁸

Dengan adanya rumusan itu, maka hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta

⁸⁶ K.Wantjik Saleh, "Peraturan Acara Perdata," Cet.2, (Jakarta: Sumber Cahaya, 1975), hal.72.

⁸⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Op.Cit.*, Pasal 1868.

⁸⁸ *Ibid.*, Pasal 1870.

otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil. Bagi hakim akta dibawah tangan merupakan alat bukti bebas sebagaimana ditentukan pasal 1881 ayat 2 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, artinya hakim bebas untuk menentukan apakah alat bukti tersebut dapat diterima atau tidak, sebab akta dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian formal atau materiil, apabila kedua belah pihak dalam akta telah mengakui kebenarannya.

Menurut rumusan Pasal 1876 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, orang yang tandatanganya tercantum dalam akta bawah tangan wajib secara tegas untuk mengakui atau membantah tandatanganya, sedangkan ahli waris atau orang yang mendapatkan hak dari akta tersebut, cukup menerangkan bahwa ia tidak mengenal tulisan dan tanda tangan dari orang yang mereka wakili.

Dengan adanya rumusan seperti itu, maka dapat dikatakan bahwa keistimewaan dari suatu akta otentik terletak pada kekuatan pembuktianya. Suatu akta

otentik memiliki kekuatan pembuktian sedemikian rupa yang dianggap melekat pada akta itu sendiri. Suatu akta otentik memiliki kekuatan mengikat dan sempurna.



BAB IV

ANALISA MENGENAI KEBERLAKUAN PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (ANALISA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 3670 K/Pdt/2001)

A. Kasus Posisi

Para Pihak:

Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT Bhaita ("YayasanKKB")

Pemohon kasasi (dahulu Penggugat/Terbanding)

Melawan

Bedjo Termohon Kasasi (dahulu Tergugat/Pembanding)

Untuk memberikan gambaran mengenai keberlakuan perjanjian nominee terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan dalam studi kasus, maka dalam penelitian ini dilakukan studi kasus antara Yayasan

KKB terhadap karyawannya sebagai pihak yang telah dirugikan oleh yayasan. Posisi kasusnya adalah sebagai berikut:

1. Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT.Bhaita (selanjutnya disebut YKKB) selaku "Penggugat", Pada tahun 1983 telah membeli 3 unit rumah dari PT.Ceremai Agung Raya (developer perumahan).

2. Oleh karena tanah tersebut berupa hak milik adat, maka rumah /tanah tersebut tidak bisa langsung di atasnamakan Penggugat, untuk mengatasi masalah ini maka rumah dan tanah tersebut disepakati untuk sementara pinjam

nama :

a. Abdul Fattah

b. Bedjo ("Tergugat")

c. M.Syafriudin Lubis

Ketiganya adalah pegawai PT.Bhaita yang disantuni oleh Penggugat.

3. Dibuatlah akta jual beli di Notaris Azhar Alia,SH., Notaris di Jakarta. Masing-

masing akta dibuat dengan No.13, No.14, No.15.

4. Tujuan pembelian rumah-rumah tersebut oleh Penggugat adalah sebagai rumah dinas yayasan yang digunakan untuk menyantuni para karyawan PT Bhaita. Mengingat rumah tersebut adalah rumah dinas Penggugat maka harga pembelian dan biaya perawatan ketiga rumah maupun perbaikan fasilitas jalan dibiayai oleh Penggugat.

5. Bahwa Tergugat (Sdr. Bedjo), Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis diperkenankan oleh Penggugat menempati rumah /tanah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki. Untuk itu Penggugat menetapkan status mereka sebagai penyewa dengan biaya sewa konsensioner yang sangat rendah, dibayar setiap bulanya dengan memotong gaji mereka oleh PT.Bhaita dan kemudian PT.Bhaita menyetorkan kepada Penggugat.

6. Dokumen asli jual beli rumah/tanah tersebut disimpan oleh Penggugat dalam hal

ini dipercayakan kepada Tergugat dalam jabatannya selaku Bendahara Yayasan KKB.

7. Pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri dari kepengurusan Yayasan KKB sekaligus mengundurkan diri dari PT.Bhaita selaku karyawan, surat-surat tanah tersebut tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya (Sdr.Sukamto). Surat-surat tanah/rumah telah diserahkan Tergugat selain kepada dirinya sendiri, juga kepada Sdr.Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis tanpa sepengetahuan Penggugat.

8. Penggugat pernah mengingatkan kepada Tergugat sejak Tergugat sudah tidak menjadi karyawan PT.Bhaita bahwa rumah tersebut diperuntukkan bagi karyawan yang membutuhkan. Oleh karena itu Tergugat diminta agar terhitung tanggal 1 Februari 1992 menyerahkan rumah milik Penggugat yang didiami Tergugat, namun Tergugat tidak menanggapi dan surat-surat tanah/rumah tetap dipegang Tergugat.

9. Pada tahun 1994, Sdr. Abdul Fattah dan Sdr. M. Syafruddin Lubis telah secara resmi membeli rumah yang mereka tempati dari Penggugat.

B. Pertimbangan dan Putusan Pengadilan

1. Pengadilan Negeri

Dalil Penggugat dalam persidangan di Pengadilan Negeri adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa benar telah terjadi pembelian tanah/rumah oleh Penggugat pada tahun 1983.
- b. Bahwa pembelian tersebut disepakati untuk sementara pinjam nama karyawan, salah satunya dengan nama Tergugat, berikut dengan akta jual beli terlampir atas nama Tergugat.
- c. Bahwa pembelian rumah tersebut tujuannya untuk rumah dinas karyawan, sehingga harga pembelian ketiga rumah dibiayai Penggugat.
- d. Bahwa Tergugat diperkenankan menempati rumah tersebut tetapi bukan untuk dimiliki, melainkan

sebagai penyewa, gaji mereka dipotong setiap bulan untuk uang sewa.

e. Bahwa pada tahun 1990 ketika Tergugat mengundurkan diri sebagai bendahara, surat-surat tanah tidak diserahkan kepada pejabat penggantinya.

f. Bahwa sejak dikuasainya obyek sengketa Penggugat menderita kerugian berupa tidak dibayarnya harga sewa obyek sengketa.

g. Gugatan yang diajukan adalah menyatakan perbuatan melawan hukum, membayar ganti rugi sebesar 1.000.000.000, ditambah bunga 6%/tahun, gugatan yang menghukum Tergugat membayar biaya perkara, dan meminta putusan serta merta.

Dalam persidangan Pengadilan Negeri, pihak Tergugat memberikan tanggapan yang intinya sebagai berikut:

a. Bahwa pada tanggal 6 Februari 1982 dibuat perjanjian pembangunan rumah sebanyak 3 unit antara Penggugat dengan developer PT.Ciremai

Agung. Rumah tersebut nantinya akan diangsur oleh para penghuninya.

b. Tergugat dan ketiga karyawan lainnya ditunjuk menempati rumah tersebut.

c. Bahwa pada bulan maret 1983 Tergugat diminta Ketua dan pendiri Yayasan KKB saat itu, untuk dipinjam namanya guna pemilikan rumah. Perubahan ini dinilai perlu karena jika karyawan mengangsur, maka tidak sesuai dengan tujuan pendirian yayasan dan agar semua karyawan mendapat kesempatan yang sama.

d. Bahwa terhadap peminjaman nama, Tergugat mengajukan keberatan dan tidak bersedia namanya dipakai, dengan alasan akan tertutup kemungkinan Tergugat memiliki rumah dengan fasilitas KPR.

e. Bahwa Ketua dan Pendiri Yayasan KKB memastikan tidak pinjam nama. Namun Tergugat tetap dipotong gaji. Ketua YKKB memastikan apabila Tergugat keluar dari PT, tidak menjadi

masalah untuk menempati rumah tersebut asalkan sudah menempati minimal 2 tahun.

f. Bahwa sebagai bentuk kepastian tersebut Ketua YKKB menjanjikan tidak akan ada perjanjian dibawah tangan untuk pinjam nama.

g. Bahwa transaksi pembelian rumah dibuat dihadapan notaris atas nama Tergugat.

h. Bahwa benar selama tahun 1984 hingga Januari 1991 gaji Tergugat dipotong oleh PT.Bhaita.

Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 13 April 2000 No.238/Pdt.G/1999/PN.Bks memutuskan:

1. Dalam pokok perkara menyatakan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya sewa kepada Penggugat.
3. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat.

2. Pengadilan Tinggi

Terhadap putusan Pengadilan Negeri tersebut Tergugat mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan tertanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/Pen/PT.Bdg.joNo.238/Pdt.G/1999 memutuskan:

1. Menerima permohonan banding pembeding
2. Membatalkan putusan PN Bks
3. Mengadili sendiri dalam konpensi/eksepsi:
 - i. Menyatakan gugatan Penggugat/terbanding tidak dapat diterima
 - ii. Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat pengadilan, sebesar 75.000,-.

Putusan Pengadilan Tinggi tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa didalam surat gugatan, Penggugat/Terbanding mengakui bahwa rumah sengketa adalah milik Tergugat /pembeding

secara sewa, yang mana uang sewa dipotong dari gaji Tergugat/Pembanding.

2. Bahwa setelah Majelis Pengadilan meneliti bukti surat berupa P-2 (foto Copy akta jual beli) dan T-2 (foto copy akta notaris jual beli), ternyata bahwa Tergugat/Pembanding adalah orang yang membeli rumah tersebut dari PT.Ciremai Agung.

3. Bahwa uang yang digunakan untuk membeli rumah sengketa adalah uang Penggugat/Terbanding, namun tidak jelas uang tersebut sebagai pinjaman Tergugat/Pembanding. Demikian juga dengan pemtongan gaji perbulan oleh Penggugat/Terbanding tidak jelas, sebagai uang sewa atau sebagai cicilan pinjaman uang untuk pembelian rumah sengketa.

3. Mahkamah Agung

Kemudian terhadap putusan Pengadilan Tinggi, Penggugat mengajukan kasasi kepada Mahkamah Agung

Republik Indonesia dengan putusan tertanggal 12 April 2005 No.3670/K/PDT/2001.jo No. 576 PDT.G/2000 PN.Bks memutuskan:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi, yaitu Yayasan KKB.
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Bandung tanggal 20 Desember 2000 No.576/Pdt/2000/PT.Bdg.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Bandung telah salah menerapkan hukum dengan semata mengambil bukti P-2b dan T-2 sebagai inti dari putusannya tanpa menganalisis hal-hal lainnya, padahal bukti tersebut tidak berdiri sendiri dan bukti yang diajukan Pemohon Kasasi untuk memperjelas kepemilikan rumah tersebut sudah lebih dari cukup.

2. Bahwa tidak benar judex facti yang mempertimbangkan termohon Kasasi sebagai pembeli rumah tersebut dari PT.Ceremai Agung. Sesuai keterangan

saksi H.Abdul Fattah dan M.Syafruddin selaku orang yang menempati rumah bersebelahan dengan rumah sengketa, Pemohon Kasasilah pembeli rumah tersebut.

3. Bahwa bukti P-2b dan T-2 tertera termohon kasasi sebagai pembeli dari PT.Ciremai Agung yang sebelumnya telah ada komitmen antara Termohon dengan Pemohon dan juga dengan H.Abdul Fattah dan M.Syafruddin Lubis sebagai pinjam nama saja mengingat yayasan tidak dapat membeli rumah atas namanya dan setelah itu kesepakatan pinjam nama, rumah ditempati Termohon Kasasi sebagai penyewa. Hal ini diperkuat kesaksian M.Kuseri yang setiap bulanya memotong gaji termohon.

4. Termohon kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara di tingkat kasasi.

C. Analisa Kasus Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita melawan Karyawan.

Penulis akan menganalisa kasus posisi di atas dengan dua pendekatan yaitu dari Aspek Bukti Kepemilikan Tanah dan Bangunan dan dari Aspek Perjanjian Nominee.

Pertama-tama akan dibahas tentang transaksi jual beli dan bukti kepemilikan yang dibuktikan dengan akta otentik. Kemudian, sehubungan dengan jual beli tersebut, akan dibahas juga tentang ada tidaknya upaya penyelundupan hukum melalui perjanjian nominee.

Untuk menentukan sahnyanya suatu jual beli tanah dan bangunan, harus memenuhi dua syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil.

Jual beli antara penjual dengan Tergugat sudah memenuhi syarat materiil mengingat bahwa Tergugat (pembeli) berhak membeli tanah yang bersangkutan karena berstatus sebagai WNI. Dan tanah tersebut tidak bersengketa. Tidak terdapat dokumen-dokumen di

persidangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut sebelum dibeli dalam keadaan bersengketa.

Jual beli tersebut juga sudah memenuhi syarat formil yaitu sudah memenuhi ketentuan PP No.24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA yang mengatur bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan dipersidangan, perjanjian jual beli antara penjual dan Tergugat sudah dibuatkan Akta Jual Belinya ("AJB") oleh dan dihadapan PPAT dan pada AJB tersebut tercantum nama Tergugat sebagai pihak pembeli. Dengan demikian, AJB tersebut adalah sah dan otentik karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat berwenang.

Terkait dengan alat bukti kepemilikan, sertifikat kepemilikan tanah adalah merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Walaupun demikian, dalam hal sertipikat tersebut tidak dimiliki oleh pemilik tanah, Akta Jual Beli yang otentik dapat menjadi alat bukti

kepemilikan. Hal tersebut sebagaimana yang akan dibahas di bawah ini.

Berdasarkan hukum tanah nasional, dinyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat atas kepemilikan tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 1 angka 20 PP No.24/1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa:

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.⁸⁹

Sertipikat tersebut diperoleh melalui proses pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA, dikatakan bahwa terhadap hak-hak yang sudah ada seperti *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, *erfpacht*, dll sejak mulai berlakunya UUPA menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tanah tidak memenuhi syarat Pasal 21 UUPA.

⁸⁹ Indonesia (e). *Ibid.*, Pasal 1 angka 20.

Selain itu menurut ketentuan konversi UUPA, diatur bahwa bekas hak milik adat dapat dikonversi otomatis menjadi hak milik.⁹⁰

Berdasarkan Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997, dinyatakan tentang pembuktian hak lama dapat dibuktikan melalui alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, seperti bukti-bukti tertulis, keterangan saksi atau pernyataan yang kadar kebenarannya dianggap cukup untuk membuktikan kepemilikan tanah. Bukti tertulis yang dimaksudkan dalam Pasal 24 ayat (1) tersebut, dapat dibuktikan dengan adanya akta jual beli yang tercantum didalamnya nama orang yang membeli tanah dan bangunan tersebut.

Selain itu berdasarkan Pasal 60 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional No.3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, diatur bahwa:

⁹⁰ Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, *et. al.*, *Asas-Asas Hukum Agraria, Bahan Bacaan Mata Kuliah Hukum Agraria*, (Jakarta: FHUI, 2007), hal. 55.

Apabila bukti kepemilikan sebidang tanah tidak lengkap atau tidak ada, pembuktian hak atas bidang tanah dapat dilakukan dengan bukti lain yang dilengkapi dengan pernyataan yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2(dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertical maupun horizontal, yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik bidang tanah tersebut.⁹¹

Dari pernyataan di atas, jika dihubungkan dengan studi kasus, maka dalam hal bukti akta jual beli tidak ada maka pembuktian dapat menggunakan bukti lain seperti pengakuan dari pemegang hak atas tanah dengan didukung oleh keterangan saksi.

Berdasarkan Pasal 26 ayat (1) UUPA, ditentukan bahwa Hak Milik dapat beralih dengan beberapa cara yaitu Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan bukti mengenai kepemilikan atas tanah dan bangunan, apabila dikaitkan dengan

⁹¹ Departemen Agraria (b), *Peraturan Menteri Agraria Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Permen Agraria No.3, Tahun 1997, Pasal 60.

studi kasus, jelas bahwa Tergugat memiliki obyek sengketa tersebut berdasarkan peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui mekanisme jual beli. Jual beli tersebut kemudian dituangkan dalam akta yang dibuat dihadapan PPAT. Dengan dituangkannya nama Tergugat dalam akta jual beli, maka secara hukum, Tergugat adalah pemilik sah dari obyek sengketa.

Mengingat adanya indikasi bahwa dalam jual beli antara Tergugat dengan penjual tersebut terdapat unsur perjanjian *nominee* antara Tergugat dengan pihak ketiga (dalam hal ini dengan Yayasan KKB), maka berikut ini akan dibahas tentang perjanjian *nominee*.

Terdapat beberapa unsur perjanjian *nominee* antara Tergugat dengan Penggugat (Yayasan KKB) yang melatarbelakangi perjanjian jual beli antara Tergugat dengan penjual. Unsur-unsur perjanjian *nominee* tersebut adalah sebagai berikut:

Hal-hal yang mencerminkan bahwa Tergugat sebagai *nominee*:

1. Fakta pertama: bahwa nama Tergugat tercantum dalam Akta Jual Beli sebagai pembeli objek perjanjian (tanah dan bangunan).

2. Fakta kedua: bahwa gaji Tergugat dipotong oleh Penggugat selama kurang lebih sepuluh tahun, sebesar Rp 25.000,- perbulan (dengan kata lain, Tergugat melakukan pembayaran kepada Penggugat setiap bulannya). Fakta ini diakui Penggugat dalam persidangan.

3. Kaitan antara fakta pertama dengan fakta kedua:

i. Dalam hal Tergugat adalah memang pemilik sesungguhnya dari tanah dan bangunan tersebut, maka tidak perlu ada pembayaran setiap bulannya yang terkait dengan tanah dan bangunan tersebut kepada Penggugat.

ii. Dalam hal Tergugat adalah pemilik sesungguhnya dari tanah dan bangunan tersebut, maka walaupun ada pembayaran setiap bulan (berupa pemotongan gaji) kepada Penggugat, pembayaran tersebut semestinya adalah pembayaran cicilan hutang kepada Penggugat (bila Tergugat membeli tanah dan bangunan tersebut dengan cara berhutang kepada Tergugat).

iii. Terdapat 2 kemungkinan atas pembayaran bulanan dari Tergugat kepada Penggugat, yaitu kemungkinan sewa-menyewa atau kemungkinan hutang-piutang. Mengingat bahwa: (a) tidak satupun para pihak yang menyatakan bahwa pembayaran tersebut adalah pembayaran cicilan utang, dan (b) terdapat satu pihak, yaitu Penggugat, yang menyatakan bahwa pembayaran tersebut adalah pembayaran sewa, dan

Tergugat tidak pernah menyatakan bantahannya; maka dapat disimpulkan bahwa pembayaran tersebut adalah dalam rangka sewa-menyewa.

4. Dengan demikian, perjanjian nominee tersebut jelas terlihat dari kontradiksi antara fakta bahwa Tergugat sebagai pemilik tanah dan bangunan tetapi membayar sewa atas tanah dan bangunan tersebut kepada pihak Penggugat.

5. Hal ini berarti bahwa Tergugat bersedia dipinjam namanya (*nominee*) sebagai pembeli, namun sebagai "imbalannya", Tergugat dapat menempati rumah tersebut dengan membayar uang sewa yang murah yaitu sebesar Rp 25.000 perbulan.

Hal-hal yang mencerminkan bahwa Penggugat sebagai *Beneficiary Owner*:

1. Fakta bahwa Penggugat menetapkan harga sewa dari obyek perjanjian, yakni Rp 25.000, yang dipotong setiap bulan dari gaji Tergugat.

Tergugat tidak pernah menyatakan keberatannya atas pemotongan tersebut/

2. Butir di atas memperkuat kesimpulan bahwa sesungguhnya Penggugat adalah pemilik asli dari tanah dan bangunan tersebut dan Tergugat adalah sebagai nomineenya. Karena atas dasar apa Penggugat memotong gaji Tergugat setiap bulannya bila tanah dan bangunan tersebut bukan milik Penggugat.

Berdasarkan hal-hal di atas, dapat dikatakan bahwa terdapat perjanjian nominee antara Tergugat dengan Penggugat sehubungan dengan transaksi jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat dengan pihak penjual.

Penggugat yang merupakan yayasan, merupakan pemilik asli atau disebut juga sebagai *Beneficiary Owner* dari 3 buah tanah dan bangunan rumah, yang di dalam perjanjian *nominee* disebut juga sebagai obyek perjanjian. Obyek perjanjian didaftarkan atas nama Tergugat, warga Negara Indonesia. Tergugat dalam hal ini diberikan kepercayaan oleh Penggugat untuk

bertindak sebagai *nominee*. Dengan didaftarkannya obyek perjanjian atas nama Tergugat, maka secara hukum semestinya Tergugat adalah pemilik sah dari obyek perjanjian tersebut (*legal Owner*).

Perjanjian *nominee* tersebut mengandung unsur ketentuan yang memberikan hak seluas-luasnya kepada Penggugat atas obyek perjanjian. Dengan demikian Penggugat dapat menikmati obyek perjanjian selayaknya pemilik asli (*Beneficiary Owner*). Berdasarkan *perjanjian nominee*, Tergugat hanya bertindak sebagai orang yang menyewa obyek perjanjian dari Penggugat (walaupun secara hukum Tergugat adalah *Legal Owner* dari obyek Perjanjian).

Bila dilihat dari syarat-syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur secara garis besarnya dalam Pasal 1320 KUHPer, *perjanjian nominee* tersebut telah memenuhi 3 dari 4 syarat sah nya suatu perjanjian. Syarat-syarat yang dipenuhi adalah sepakat, cakap, dan hal tertentu, yakni:

Beneficiary Owner dan *Nominee* adalah orang-orang yang sudah dianggap dewasa untuk mengadakan

perjanjian. Dilihat dari segi usia, mereka adalah orang-orang yang sudah dianggap dewasa menurut KUHPerdota. Disamping itu, tidak ada surat penetapan atau putusan dari pengadilan manapun yang menyatakan bahwa mereka berada di bawah pengampuan.

Dari sudut unsur kesepakatan, Kedua belah pihak, baik *Beneficiary Owner* maupun *Nominee*, telah sepakat untuk mengadakan perjanjian. Hal ini dibuktikan dengan ditandatanganinya akta jual beli sebagai bentuk pelaksanaan *nominee agreement*, dimana pihak Tergugat bersedia namanya dipakai untuk mewakili Penggugat.

Dari sudut hal tertentu dalam perjanjian juga telah terpenuhi. Obyek perjanjian merupakan barang yang sudah pasti jenis dan jumlahnya, yaitu tiga unit tanah dan bangunan rumah.

Namun *nominee agreement* tersebut tidak memenuhi syarat sebab yang halal. Syarat sebab yang halal tidak terpenuhi dikarenakan perjanjian tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. *Nominee agreement* ini mengandung adanya upaya penyelundupan hukum. Upaya penyelundupan hukum

tersebut terkait dengan alasan dan tujuan dibuatnya perjanjian *nominee*, yaitu bahwa Penggugat, yakni Yayasan KKB yang berbentuk yayasan yang berstatus badan hukum ini ingin menguasai tanah dengan status Hak Milik, yang tidak diperbolehkan secara hukum nasional yang berlaku.

Alasan tersebut dikemukakan juga dalam pertimbangan putusan Mahkamah Agung, yakni perjanjian hanya meminjam nama Tergugat saja untuk membeli bangunan rumah, disebabkan karena yayasan tidak dapat membeli rumah atas namanya. Berdasarkan Pasal 21 ayat (2) UUPA bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Sedangkan terhadap badan hukum tidak boleh mempunyai Hak Milik kecuali yang ditunjuk Pemerintah, dan hal ini juga diperkuat oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang "Penunjukkan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah". Tentang tidak diperbolehkannya badan hukum (kecuali yang ditunjuk oleh Pemerintah)

untuk mempunyai Hak Milik atas tanah juga dikemukakan oleh Sudargo Gautama.⁹²

Mengingat bahwa Yayasan KKB adalah merupakan yayasan yang didirikan pihak swasta untuk mensejahterakan anggotanya (karyawan) dan bukan

⁹² Sudargo Gautama, *op., cit.*, hal. 125.

Selanjutnya Sudargo memberikan penjelasan sebagai berikut:

1. Pada umumnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik. Pemerintah dapat mengadakan penunjukan khusus badan-badan hukum yang dikecualikan dengan demikian dihindarkan penyelundupan hukum.
2. Alasan daripada adanya ketentuan yang memperbolehkan badan hukum untuk mempunyai hak milik ini, bahwa badan hukum tidak perlu mempunyai hak milik tetapi cukup bagi keperluan-keperluannya yang khusus. **Bagi badan-badan hukum tersedia hak-hak lain, seperti hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai**(Pasal 28,35, 41).
3. Pemerintah dapat mengadakan pengecualian terhadap ketentuan bahwa badan hukum tidak boleh mempunyai hak milik. Dalam UUPA diadakan suatu "escape clause" yang memungkinkan bahwa badan hukum tertentu mempunyai hak milik.
4. Badan-badan hukum yang bergerak di bidang sosial dan keagamaandinyatakan dapat mempunyai hak milik(Pasal 49). Tetapi yang dapat dipunyai hak-hak tanah sepanjang diperlukan untuk usahanya dalam bidang sosial keagamaan itu. Dalam hal-hal yang tidak langsung berhubungan dengan tugas mereka dilapangan sosial dan agama maka mereka dianggap seperti badan hukum biasa.
5. Oleh pemerintah telah ditunjuk badan-badan hukum yang dipandang dapat mempunyai hak milik. Hal ini diatur dengan Peraturan Pemerintah no.38 tahun 1963 tentang "Penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah".

merupakan badan hukum yang ditunjuk oleh Pemerintah, maka Yayasan KKB tersebut tidak diperbolehkan untuk memperoleh Hak Milik atas tanah.

Disamping hal tersebut, alasan lain Penggugat (Yayasan KKB) untuk meminjam nama Tergugat yang diungkapkan dalam dalil gugatan Penggugat adalah bahwa karena tanah/bangunan tersebut masih merupakan tanah adat. Menurut penulis, alasan yang dikemukakan tersebut tidak tepat mengingat hal-hal yang dikemukakan di bawah ini.

Terdapat aturan pada Pasal II Ketentuan-Ketentuan Konversi UUPA yang mengatakan bahwa terhadap hak-hak yang sudah ada seperti *agrarisch eigendom*, milik, yayasan, *erfpacht*, dan lain-lain sejak mulai berlakunya UUPA menjadi hak milik, kecuali jika yang mempunyai tanah tidak memenuhi syarat yang tersebut dalam Pasal 21 UUPA.

Dengan ketentuan tersebut, apabila pemilik tanah bukan merupakan subyek hak milik, maka hak atas tanah adat dapat dikonversi menurut peruntukan tanah

disesuaikan dengan subyek pemilikinya.⁹³Cara untuk mendapatkan tanah agar sesuai dengan subyek pemilikinya adalah dengan melakukan pelepasan hak setelah itu dilakukan permohonan hak yang baru yang sesuai dengan peruntukan tanah yang ingin digunakan.⁹⁴

Namun demikian, sejak tanggal 24 September 1980, atas tanah dengan status Hak Milik Adat tersebut hanya dapat dikonversikan menjadi Hak Milik saja. Sejak

⁹³ Indonesia (c). *op. cit.*, Ketentuan Konversi UUPA Pasal II Ayat (2) "hak-hak tersebut dalam ayat (1) **kepunyaan** orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan **badan hukum yang tidak ditunjuk oleh Pemerintah** sebagai yang dimaksud dalam Pasal 21 ayat (2) **menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan sesuai peruntukan** sebagai yang akan ditegaskan lebih lanjut oleh menteri Agraria."

Penjelasan:

1. Jika hak-hak dalam ayat 1 ini **kepunyaan** orang asing, warganegara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing dan **badan hukum yang tidak diperbolehkan untuk mempunyai hak milik**(Pasal 21 ayat 1), maka hak-hak tersebut tidak dapat menjadi hak milik.
2. Hak-hak tersebut dikonversi menjadi hak guna usaha atau hak guna bangunan, tergantung pada peruntukan tanahnya.

Namun berdasarkan Keppres Nomor 32 tahun 1979 dan PMDN nomor 3 Tahun 1979, hak atas tanah berdasarkan hak guna usaha atau hak guna bangunan tersebut hapus hingga tanggal 24 September 1980 dan haknya menjadi tanah Negara dan harus diajukan permohonan hak baru. Dengan demikian sejak 24 September 1980 hak milik adat hanya dapat dikonversi menjadi **hak milik** saja.

⁹⁴ Arie S. Hutagalung, Suparjo Sujadi, et. al., *Asas-Asas Hukum Agraria Bahan Bacaan Pelengkap Mata Kuliah hukum Agraria. op. cit.*, hal. 66.

tanggal tersebut tidak dimungkinkan lagi Hak Milik Adat dikonversikan menjadi HGU ataupun HGB (disesuaikan dengan subyek pemilikannya).⁹⁵

Atas uraian di atas dan terdapatnya kondisi berikut ini, yaitu:

1. Transaksi jual-beli tanah tersebut dilaksanakan setelah tanggal 24 September 1980;

2. Dengan kondisi bahwa status tanah tersebut adalah merupakan Hak Milik Adat maka sejak tanggal 24 September 1980 atas tanah tersebut tidak dapat dikonversikan menjadi HGU ataupun HBG. Tanah tersebut hanya dapat dikonversikan menjadi Hak Milik saja;

3. Mengingat atas tanah tersebut hanya dapat dikonversi menjadi Hak Milik saja, maka yayasan tidak boleh memperoleh tanah tersebut karena bukan subyek Hak Milik; maka dalil Penggugat tersebut tidak dapat

⁹⁵*Ibid*, .hal.58.

dibenarkan. Status tanah Hak Milik Adat tidak merupakan pembenaran atas langkah Penggugat untuk meminjam/menggunakan nama karyawannya dalam transaksi jual beli tersebut. Peminjaman nama tersebut merupakan upaya penyelundupan hukum.

Akibat dari adanya causa yang bertentangan dengan undang-undang tersebut, maka Perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum karena syarat obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi. Sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.⁹⁶ Lebih lanjut menurut Pasal 1335 KUHPerdata dinyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan causa yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Apabila dikaitkan dengan dasar berlakunya perjanjian *nominee* yakni asas kebebasan berkontrak, menurut Subekti, hanya perjanjian yang dibuat secara sah saja yang mengikat kedua belah pihak. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian pura-pura (untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya yang tidak

⁹⁶ Subekti (a), *Hukum Perjanjian, op. cit.*, hal. 20-22.

diperbolehkan) tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah.⁹⁷

Dengan demikian apabila suatu perjanjian batal demi hukum, maka perjanjian dianggap tidak pernah ada, sehingga pihak lain tidak dapat lagi menuntut obyek perjanjian. Dalam studi kasus, maka secara otomatis Penggugat akan kehilangan haknya untuk menuntut obyek sengketa. Sehingga Tergugat dapat memiliki obyek sengketa tanpa perlu mengakui perjanjian *nominee* itu sendiri, walaupun obyek tersebut bukan miliknya. Namun demikian, bila diditelusuri dari latar belakang dibuatnya perjanjian jual beli, hak atas kepemilikan tanah dan bangunan yang dimiliki oleh Tergugat menjadi cacat hukum, disebabkan adanya perjanjian *nominee* yang mendasari perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan uraian di atas, maka atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, dan terdapatnya perjanjian *nominee* yang terkait dengan transaksi jual

⁹⁷Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007), hal. 19.

beli tersebut, dapat dikemukakan hal-hal penting berikut ini:

Bahwa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT telah memenuhi kekuatan pembuktian lahiriah karena telah dibuat memenuhi syarat dan tetap dianggap seperti aslinya, karena hingga pembuktian di persidangan pihak Penggugat tetap mengakui akta jual beli tanpa membuktikan sebaliknya kebenaran akta. Dari segi pembuktian akta, bahwa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT tersebut merupakan akta otentik karena ditanda-tangani oleh Pejabat yang berwenang.

Dari segi pembuktian Formal berarti terjaminnya kebenaran dan kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparaten*) dan juga tempat dimana akta itu dibuat. Dalam studi kasus terlihat bahwa pembuktian formal akta telah terpenuhi, yakni kepastian tanggal akta 6 Juli 1983 yakni akta jual beli bangunan berikut Pengoperan dan Penyerahan hak atas Tanah, berikut tanda tangan para pihak, dan

tempat dimana akta tersebut dibuat yakni dihadapan PPAT di Jakarta.

Adapun dilihat dari segi pembuktian material, akta otentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada PPAT akan tetapi juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. Dalam studi kasus, pembuktian material telah terpenuhi dimana para pihak yakni Tergugat dan penjual telah melakukan perbuatan jual beli tanah dan bangunan rumah.

Namun demikian, mengingat adanya perjanjian nominee yang melatarbelakangi transaksi jual beli tersebut (yaitu Tergugat sebagai *nominee* dan Penggugat sebagai *beneficiary owner*), dimana perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum; maka transaksi jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Obyek transaksi jual beli tersebut, yang juga merupakan obyek perjanjian *nominee*, menjadi jatuh kepada Negara, serta semua pembayaran yang telah diterima oleh penjual tanah dan bangunan (pemilik lama) tidak dapat dituntut kembali.

Hal terakhir yang dikemukakan di atas adalah mengacu kepada Pasal 26 ayat (2) yang menyatakan bahwa:

"Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada **suatu badan hukum**, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah **batal karena hukum** dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali."⁹⁸

⁹⁸ Penjelasan yang diberikan oleh Sudargo Gautama, dalam Sudargo Gautama, *op. cit.*, hal. 134-136., adalah sebagai berikut:

1. Ayat ini dapat dipandang sebagai pengganti daripada larangan pengasingan tanah dalam perumusan yang lama (S.1875-179). Tetapi, seperti telah kita saksikan di atas, segala sesuatu kini telah dipindahkan dari taraf perbedaan antara golongan rakyat ketaraf perbedaan antara warganegara dan orang asing. Yang dilarang adalah perbuatan yang secara langsung dan sengaja dimaksudkan untuk mengalihkan hak kepada orang asing.
2. Bukan saja perbuatan langsung yang dilarang. Juga perbuatan yang secara tidak langsung dan sengaja dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing adalah terlarang. Dengan istilah belakangan ini diartikan berbagai perbuatan "penyelundupan hukum", seperti misalnya penggunaan kedok dengan jalan mana dimaksudkan untuk memperoleh hak milik atas tanah.
Misalnya seorang asing hendak membeli sebidang tanah milik. Ia tidak membelinya secara langsung tetapi "memakai nama" dari piaraanya seorang WNI.
3. Dalam praktek hukum sekitar, terdapat banyak contoh mengenai apa yang oleh hakim dipandang sebagai perbuatan-perbuatan yang secara "tidak langsung" dimaksudkan untuk memindahkan hak milik" ini.
4. Juga badan hukum pada umunya tidak boleh memperoleh tanah milik karena suatu perbuatan yang secara langsung atau tidak langsung dimaksudkan untuk memindahkan hak.

Berdasarkan analisa di atas, dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah berikut bangunan adalah tidak sah karena jual beli tersebut dilatarbelakangi dan bertujuan untuk memindahkan Hak Milik secara tidak langsung kepada pihak Penggugat yang bukan subjek Hak Milik (melalui mekanisme perjanjian *nominee*). Perjanjian *nominee* tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu syarat sebab yang halal, melanggar Pasal 21 (ayat 2) jo Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Pasal 1 Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.

Tetapi seperti telah kita saksikan di atas, maka ada badan-badan hukum ini ditunjuk oleh Pemerintah.

5. Jika larangan ini tidak diindahkan, maka perbuatan bersangkutan adalah batal menurut hukum. Ketentuan selanjutnya adalah tanah bersangkutan akan jadi milik Negara. Orang yang sudah melakukan pembayaran harga tanah tersebut tidak dapat menuntutnya kembali dari pihak penjual.
7. Ditentukan pula bahwa pihak ketiga tidak dirugikan karena tanah yang bersangkutan jatuh kepada Negara. Hak-hak mereka yang merupakan beban atas tanah tersebut tetap diindahkan.

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang dapat ditarik oleh penulis dari uraian-uraian pada bab-bab sebelumnya adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian *nominee* (*nominee agreement*) merupakan salah satu jenis perjanjian inominaat. Perjanjian inominaat atau disebut juga perjanjian yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu merupakan suatu perjanjian yang tidak dikenal atau diatur dalam KUHPerdata. Namun demikian perjanjian inominaat timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat karena masyarakat membutuhkannya. Berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUHPerdata, termasuk

diantaranya adalah ketentuan mengenai syarat-syarat sahnya perjanjian.

2. Sebagai alat bukti yang sempurna, akta otentik (termasuk akta jual beli) bersifat mengikat dan sempurna yang harus diterima hakim. Hakim seyogyanya memutuskan bahwa kepemilikan atas tanah dan bangunan tersebut adalah pada orang yang namanya tercantum dalam Akta Jual Beli.

3. Dalam analisa putusan MA nomor 3670/K/pdt/2001 (studi kasus), diketahui bahwa Yayasan Kesejahteraan Keluarga PT. Bhaita dan Karyawannya, menyiasati pembelian dan kepemilikan atas rumah dan bangunan dengan cara mengadakan perjanjian *nominee* antara yayasan dan karyawan yang dapat memperoleh Hak Milik. Nama karyawan digunakan karena status karyawan tersebut adalah Warga Negara Indonesia dan bukan badan hukum, dan oleh karenanya dapat memperoleh status hak milik atas tanah. Tindakan menyiasati peraturan perundang-undangan dengan cara perjanjian *nominee* tersebut digolongkan kedalam perbuatan penyelundupan hukum karena tidak memenuhi

salah satu syarat sahnya suatu perjanjian, yakni melanggar Ketentuan Pasal 21 ayat (2) UUPA mengenai kewenangan badan hukum yang tidak dapat memperoleh status hak milik, melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA mengenai larangan pemindahan Hak Milik secara tidak langsung kepada badan hukum yang tidak ditunjuk pemerintah. Karena dilanggarnya dua ketentuan tersebut, maka perjanjian *nominee* dianggap melanggar kausa yang halal, sehingga batal demi hukum. Mengingat bahwa dalam jual beli tersebut ternyata terdapat perjanjian *nominee* yang melatarbelakanginya (yaitu Tergugat sebagai *nominee* dan Penggugat sebagai *beneficiary owner*), dan karena perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum; maka transaksi jual beli tersebut menjadi batal demi hukum. Sehingga Obyek transaksi jual beli tersebut, yang semula atas nama Tergugat, menjadi jatuh kepada Negara, serta semua pembayaran yang telah diterima oleh penjual tanah dan bangunan (pemilik lama) tidak dapat dituntut kembali.

B. SARAN

1. Badan Hukum perlu mematuhi Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Risiko hukum yang dihadapi oleh suatu badan hukum yang menyalahi peraturan perundang-undangan melalui penggelapan hukum dapat berakibat pada kerugian berupa materi (uang atau aset) dan juga kerugian berupa turunnya/rusakanya *image* (nama baik) badan hukum tersebut dimata masyarakat.
2. Para pihak yang hendak membuat perjanjian seyogyanya beritikad baik dan tidak melakukan penyelundupan hukum.
3. Terkait dengan kepemilikan atas tanah, walaupun badan hukum tidak dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik, badan hukum masih dapat memperoleh tanah tersebut dengan status Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Atas hal tersebut, sudah selayaknya bila badan hukum mematuhi peraturan perundang-undangan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No.5 Tahun 1960.LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

_____.*Undang-Undang tentang Yayasan*. UU No.16 Tahun 2001.TLN 4132.

_____.*Undang-Undang Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* . UU No.21 Tahun 1997.TLN No.3688.

_____.*Peraturan Pemerintah tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah*.PP No.38 Tahun 1963.LN no.61 Tahun 1963.TLN No. 2555.

_____.*Peraturan Pemerintah tentang Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah*.PP No.40 Tahun 1996.TLN No. 3643.

_____.*Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No.24 Tahun 1997. LN No.59 Tahun 1997. TLN No.3696.

Kementrian Negara Agraria. *Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertahanan Nasional tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah*

Negara dan Hak Pengelolaan. Permen Agraria No.9 Tahun 1999.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan R.Tjitrosudibio.Cet ke-34. Jakarta:Pradnya Paramita, 2004.

B. Buku

Badrulzaman, Mariam Darus, et. al. *Kompilasi Hukum Perikatan. Bandung:Citra aditya Bakti, 2001.*

Gautama, Sudargo. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria. Cet ke-8. Bandung:Citra Aditya Bakti, 1990.*

Harahap, M.Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian. Cet. ke-2. Bandung: Alumni, 1986.*

Harsono, Budi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaanya. Cet. ke-19. Jakarta: Djambatan, 2003.*

Hatta, Sri Gambir Melati. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia. Cet. ke-3. Bandung: Alumni, 2000.*

H.S, Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia. Cet. ke-3. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.*

Hutagalung, Arie S.*Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Keiatan Ekonomi. Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.*

_____. *Asas-asas Hukum Agraria bahan bacaan pelengkap Mata Kuliah Hukum Agraria*. Edisi Revisi. Depok:Badan Penerbit Universitas Indonesia, 2005.

Mahdi, Sri Soesilowati et.al. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005.

Mamudji, Sri, et. al. *Hukum Perdata Suatu Pengantar*. Jakarta: Gitama Jaya Jakarta, 2005.

Muljadi, kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2003.

Saleh, K.Wantlijk. *Peraturan Acara Perdata*. Cet ke-2. Jakarta: Sumber Cahaya,1975.

Santoso, Urip. *Hukum Agraria. Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*. Cet. ke-2. Jakarta: Kencana, 2006.

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1992.

Sukanto Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. ke-3. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 1986.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. ke-4. Bandung:Citra Aditya Bakti, 1988.

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet ke-29. Jakarta: Intermasa, 2001.

Sumardjono, Maria S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2007.

Suryodiningrat, R.M. *Azas - Azas Hukum Perikatan*, Cet ke-2. Bandung: Tarsito, 1995.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Tobing, G.H.S.L. *Beberapa Tinjauan Mengenai Yayasan*. Jakarta: Ikatan Notaris Indonesia, 1990.

C. Tesis

Purba, Natalia Crhistine. *"Keabsahan Perjanjian Inominaat Dalam Bentuk Nominee Agreement."* Tesis Magister Kenotariaatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok 2006.

D. Putusan Pengadilan Negeri

Pengadilan Negeri Bekasi, Putusan Nomor 238/Pdt.G/1999/PN.Bks.

E. Putusan Pengadilan Tinggi

Pengadilan Tinggi Bandung, Putusan Nomor 576/PDT/2000/PT.BDG.

F. Putusan Mahkamah Agung

Mahkamah Agung, Putusan Nomor 3670K/Pdt/2001.

G. Kamus

Black's Law Dictionary with Pronunciations, 5th ed. Edited by Bryan Garner, West publishing, 1979.

H. Artikel dan Makalah

Asra, "Pembatalan Perjanjian Melalui Prinsip Unconsionable conduct," *Varia Peradilan* tahun XIV No.161 (Februari 1999): 94.

Sutantio, Retnowulan. "Perjanjian Menurut Hukum Indonesia," *Varia Peradilan* (Mei 1990):122

