

Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama Atas Kepemilikan Tanah WNA dalam Perspektif Hukum Perdata Internasional

Anggi Dwita Clara¹, Elsa Ari Novia², Retno Dwi Astuti³, Husnul Hotimah⁴, Vaddeli Bagas Buana⁵, Mustika Mega Wijaya⁶

¹²³⁴⁵⁶Fakultas Hukum, Universitas Pakuan

ARTICLE INFO

Article history:

Received December 11, 2023

Revised December 20, 2023

Accepted December 30 2023

Available online January 13, 2024

Keywords:

Agreement; Borrowing A Name; Foreign Side; Indonesian Citizens; Legal Smuggling.



This is an open access article under the [CC BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license. Copyright © 2023 by Author. Published by Yayasan Daarul Huda

ABSTRAK

Berdasarkan pasal 21 UU pokok agraria yang menyatakan hanya WNI yang bisa diberikan izin untuk memiliki tanah di wilayah Indonesia. Penelitian yuridis deskriptif analitis normatif ini menggambarkan pemeriksaan kepastian hukum Perjanjian Nominee tentang legitimasi pengalihan hak milik sesuai dengan hukum dan peraturan nasional. Banyaknya aktivitas mobilisasi warga asing di Indonesia khususnya di kawasan wisata, hal ini membuat banyak WNA yang memutuskan untuk menetap di Indonesia. Karena banyaknya WNA yang tinggal di Indonesia, maka pelanggaran hukum pun terjadi. Salah satunya penyelundupan hukum perjanjian pinjam nama yang berdasarkan teori kepastian hukum, teori perjanjian dan teori kepemilikan saham tidak sah dan tidak memenuhi syarat objektif di dalam BW. Dampak yuridis dari perjanjian pinjam nama ini adalah menimbulkan adanya cacat baik secara hukum maupun dalam hal legalitasnya perjanjian, sehingga memudahkan ketidaksepakatan tentang siapa yang memiliki tanah yang akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pada kemudian hari. Apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi tidak akan terdapat akibat hukum berupa sanksi terhadap pelanggarnya karena perjanjian yg menjadi dasar perjanjian itu melanggar peraturan UU

dan melanggar hukum.

ABSTRACT

Based on article 21 of the Basic Agrarian Law which states that only Indonesian citizens can be given permission to own land in Indonesian territory. This normative analytical descriptive juridical research describes an examination of the legal certainty of the Nominee Agreement regarding the legitimacy of the transfer of property rights in accordance with national laws and regulations. The large number of mobilization activities of foreigners in Indonesia, especially in tourist areas, has made many foreigners decide to settle in Indonesia. Due to the large number of foreigners living in Indonesia, legal violations occur. One of them is legal smuggling of name loan agreements which are based on the theory of legal certainty, agreement theory and share ownership theory which are invalid and do not meet the objective requirements in BW. The juridical impact of this name-borrowing agreement is that it creates defects both legally and in terms of the legality of the agreement, thereby facilitating disagreements about who owns the land which will give rise to legal uncertainty and disputes in the future. If one of the parties defaults, there will be no legal consequences in the form of sanctions against the violator because the agreement that is the basis of the agreement violates statutory regulations and violates the law.

PENDAHULUAN

Pada pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan bahwa "Daratan, air dan isinya dikendalikan pemerintah dan digunakan untuk kemakmuran rakyat." Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa kedudukan tanah bagi kelangsungan hidup bangsa Indonesia sangatlah penting, sehingga tanah tersebut harus dilindungi dan dimanfaatkan semaksimal mungkin sebagai sumber daya alam untuk kesejahteraan warga Indonesia. Terkait hal pertanahan, negara memiliki hukum yang mengatur bahwa tanah dan SDA yang ada di Indonesia dimanfaatkan guna mencapai kemakmuran seluruh warga Indonesia.

Hak atas tanah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA). UUPA mengatur pertanahan dari segi hukum, khususnya hak atas tanah. Pada Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa kekuasaan penyelenggaraan negara ditentukan oleh adanya hak-hak yang berbeda-

*Corresponding author

Email: anggidwita130404@gmail.com

beda di atas bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan dan dimiliki, sendiri-sendiri atau digabungkan dengan hak-hak itu lagi dalam suatu lembaga hukum.

Berdasarkan faktor-faktor di atas, maka negara berhak mengatur kepemilikan tanah bagi setiap masyarakat di Indonesia. Wewenang tersebut bertujuan untuk kepentingan negara yaitu termasuk pembangunan infrastruktur dan hak menguasai negara. Hal ini tidak berarti negara mempunyai tanah tersebut, melainkan negara mempunyai kuasa dalam mengendalikan dan melestarikan tanah juga mengatur hubungan hukum yang berhubungan dengan tanah. Oleh karena negara mempunyai hak untuk mengatur dan mengelola mengenai pertanahan, maka melalui UUPA negara juga mengatur persoalan mengenai peraturan hak atas kepemilikan wilayah.

Terkait Pasal 21 UUPA mengenai persoalan penguasaan hak atas tanah memiliki beberapa ketentuan penting, yaitu:

1. Hanya warga Indonesia yang bisa diberikan izin untuk mempunyai tanah.
2. Pemerintah memiliki wewenang untuk menentukan badan hukum mana yang diperbolehkan memiliki hak punya terhadap tanah, sesuai dengan kondisi dan peraturan yang resmi.
3. Orang luar yang mendapatkan hak milik terhadap tanah melalui warisan paksa atau gabungan harta akibat perkawinan, dan juga warga Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah dan orang, wajib melepas kewarganegaraan mereka dalam satu tahun setelah menerima hak tersebut atau setelah meninggalnya warga negara yang bersangkutan. Jika melewati waktu tersebut, hak milik terhadap tanah akan berakhir, dan tanah tersebut akan menjadi milik negara, selama hak orang lain yang memiliki tanah tersebut masih hidup.
4. Selama seseorang selain orang Indonesia yang berkewarganegaraan asing, tidak dapat memiliki tanah dengan hak kepemilikan dan ketentuan ayat (3) pasal ini berada dalam penguasaannya.

Menurut pemaparan yang disebutkan, UUPA dengan rinci menjelaskan bahwa hanya orang Indonesia yang dapat memiliki tanah di Indonesia. Namun pada kenyataannya, banyak warga asing yang singgah ke Indonesia untuk mendapatkan keuntungan seperti bekerja, berlibur, dan keuntungan lainnya yang menjadikan aktivitas mobilisasi warga asing di Indonesia sangat banyak, khususnya di kawasan wisata, seperti Lombok, Bali, Labuan Bajo, dan lain-lain. Hal ini membuat banyak WNA yang memutuskan untuk menetap di Indonesia.

Karena banyaknya WNA yang tinggal di Indonesia, maka pelanggaran hukum pun terjadi. Salah satunya, yaitu terdapat WNA yang memiliki keinginan untuk menguasai dan memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Penyimpangan hukum tersebut dikenal juga dengan sebutan perjanjian peminjaman nama. *Nominee Agreement* atau yang dikenal sebagai perjanjian meminjam nama adalah perjanjian yang dibuat oleh individu luar dengan tujuan menggunakan nama seorang warga Indonesia agar menjadi pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat tanah. Perjanjian ini sangat bertolak belakang dengan UUPA yang dimana secara tegas menentang WNA atas kepemilikan tanah di Indonesia.

METODE

Penelitian ini akan menggunakan dua metodologi penelitian utama, yaitu tinjauan pustaka dan analisis normatif. Pertama, tinjauan literatur akan dilakukan untuk melihat karya-karya tentang hukum perdata internasional yang berhubungan dengan kepemilikan tanah asing dan kontrak pinjaman nama. Referensi dari karya ilmiah, konvensi internasional, hukum kasus, dan hukum semuanya akan dimasukkan dalam tinjauan literatur. Kedua, pemeriksaan normatif menyeluruh terhadap ketentuan hukum internasional privat yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan perjanjian pinjaman orang asing. Selain itu, pendekatan studi kasus akan digunakan dalam penelitian ini untuk mengontekstualisasikan dan memahami konsekuensi hukum dari perjanjian peminjaman nama atas kepemilikan tanah asing.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Umum

Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu hal yang selalu melekat dan tidak dapat dipisahkan dari keberadaan manusia modern. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata) menjabarkan syarat-syarat suatu perjanjian, yang menyatakan bahwa "kontrak adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih untuk mengikatkan diri pada satu atau lebih orang lain." Definisi ini memperjelas bahwa kontrak merupakan:

- a) Suatu tindakan.
- b) Di antara minimal dua individu.
- c) Tindakan ini membentuk koalisi antara penandatanganan janji.

Perbuatan-perbuatan yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata memperjelaskan bahwa perbuatan-perbuatan yang nyata-nyata, baik lisan maupun fisik, diperlukan bagi adanya suatu perjanjian dan bukan sekedar konsepsi batik belaka.

Menurut Subekti, akad adalah suatu peristiwa dimana dua orang saling berjanji atau mengikat diri. Sementara itu, Purwahid Patrik mengartikan perjanjian sebagai "perbuatan hukum," yaitu perbuatan yang mengarah pada terbentuknya atau berakhirnya suatu hukum atau ikatan hukum adalah dampak yang diinginkan dari perlakuan orang itu atau orang-orang itu. Menurut Pasal 1313 KUH Perdata bahwa suatu "persetujuan merupakan suatu perbuatan yang dilakukan oleh satu orang atau lebih terhadap satu orang atau lebih."

Sebagaimana didefinisikan di atas, perjanjian adalah suatu kontrak di mana dua pihak atau lebih berjanji untuk melakukan kewajiban-kewajiban yang berkaitan dengan harta benda. Para pihak telah sepakat dalam perjanjian untuk menangani aset dengan nilai moneter. Sederhananya, perjanjian adalah kontrak di mana dua pihak sepakat untuk melakukan atau memberikan sesuatu yang melibatkan sesuatu yang bernilai uang. Berikut ini adalah sifat-sifat perjanjian:

- a) Perjanjian yang menghasilkan tanggung jawab utama bagi kedua belah pihak dikenal sebagai perjanjian timbal balik.
- b) Perjanjian yang mengikat para pihak untuk memberikan suatu benda kepada pihak lain dikenal sebagai perjanjian wajib. KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas suatu objek belum dialihkan dari penjual kepada pembeli dengan perjanjian jual beli saja. Harus ada perjanjian penyerahan (kesepakatan materiil) setelah fase ini, yang hanya merupakan kesepakatan.
- c) Perjanjian yang mengalihkan kepemilikan suatu objek kepada pihak lain dan memberatkan kepada pihak tersebut kewajiban untuk memberikan barang itu kepada pihak lain disebut sebagai perjanjian material. Menyerah sebenarnya merupakan kontrak yang nyata. Kontrak jual beli dalam hal kontrak penjualan suatu benda tetap disebut juga dengan kontrak jual beli sementara.
- d) Perjanjian konsensual merupakan perjanjian yang kedua pihak sepakat untuk mengkomodasi keinginan masing-masing sehingga dapat dicapai suatu kesepakatan. Perjanjian ini mengikat berdasarkan Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- e) Perjanjian yang benar adalah perjanjian yang mengatur tentang penyerahan barang-barang sebagai imbalan atas penerimaan. Misalnya kontrak penitipan barang pasal 1741 KUH Perdata dan kontrak pinjam meminjam menggantikan Pasal 1754 KUH Perdata.

Untuk setiap ketentuan hukum terdapat suatu sistem yang bertindak sebagai asas hukum. Hal ini juga berlaku dalam hukum kontrak, yang didasarkan pada asas-asas berikut:

- a) Asas Konsensualisme
Menurut asas konsensualisme, sering disebut asas kesepakatan, kesepakatan dan komitmen pada hakekatnya dimulai sejak kata "kesepakatan" diucapkan.
- b) Asas Kebebasan Berkontrak
Ruang lingkup dan syarat-syarat kontrak dapat dipastikan secara bebas oleh para pihak, dengan kepastian tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang wajib, ketertiban umum, atau kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak menyatakan bahwa para pihak dapat dengan bebas menyetujui untuk mengadakan perjanjian dan setiap orang mempunyai kebebasan untuk mengadakan kontrak dengan siapapun yang dikehendakinya.
- c) Asas Kekuatan Mengikat (Pacta Sunt Servanda)
Menurut asas kekuatan mengikat, suatu kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat sepenuhnya mengikat para pihak sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam kontrak, dan akibat hukum mempunyai nilai pengikatan penuh terhadap kontrak yang disepakati para pihak.
- d) Asas Itikad Baik
Asas itikad baik ini tertuang dalam bunyi Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang menyatakan: "Akad harus dilakukan dengan itikad baik." Perjanjian harus dibuat secara tepat dan segera.

Terdapat 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian Pinjam Nama

Pada sistem hukum civil law Indonesia, perjanjian innominaat atau trust tidak diakui. Karena perjanjian yang ditandatangani oleh para pihak merupakan perdagangan yang sah, maka banyak permasalahan yang timbul dalam perjanjian tersebut. Oleh karena perjanjian meminjam nama ini

merupakan perjanjian yang dilakukan antara WNA dengan WNI, maka tidak ada ketentuan khusus dalam hukum Indonesia (KUH Perdata).

Perjanjian pinjam-meminjam nama termasuk dalam perjanjian-perjanjian khusus dalam KUH Perdata, yang disebut dengan perjanjian tanpa nama. Perjanjian ini sah apabila memenuhi syarat legalitas, akhlak yang baik, dan halal, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Objek perjanjian ini merupakan tanah hak milik yang terdapat dalam UUPA secara rinci disebutkan bahwa warga negara luar tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Apabila suatu perusahaan meminjam namanya untuk mendirikan suatu usaha, maka dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut harus ditetapkan bahwa orang asing berhak mengendalikan hak milik atas tanah tersebut, dalam arti mengurus, mengendalikan, dan mempergunakannya. Jangka waktu penggunaan yang ditentukan untuk mengelola tanah yang milik asing adalah 20 sampai 25 tahun, dan dapat diperpanjang. Namun ia tidak bisa menerbitkannya tanpa batas waktu karena melanggar etika hukum (penyelundupan hukum).

Macam-macam Hak Atas Tanah

1) Hak Milik

Hak yang paling kuat, paling komprehensif, dan dapat diwariskan disebut hak milik. Hak ini dapat dipindahkan kepada orang lain. Hak milik kepemilikan hanyalah diberikan kepada warga Indonesia. Orang luar yang mendapatkan hak milik melalui warisan wasiat atau penggabungan harta nikah, serta warga Indonesia yang memiliki hak milik tetapi kehilangan kewarganegaraannya, harus melepaskan hak tersebut dalam waktu satu tahun setelah memperoleh atau kehilangan kewarganegaraan. Apabila tanah tersebut tidak dikembalikan setelah jangka waktu tersebut, maka hak milik atas tanah tersebut beralih kepada negara, dengan syarat tetap dipertahankan hak-hak penghuni tanah tersebut. Apabila seorang warga negara Indonesia berkewarganegaraan lain, maka tidak dapat mempunyai hak milik. Hak milik menjadi hapus apabila:

- Tanah jatuh kepada negara karena:

- a. Pencabutan hak;
- b. Penyerahan sukarela pemilik;
- c. Ditinggalkan, atau
- d. Orang luar yang memperolehnya melalui pewarisan campuran melalui perkawinan, kehilangan kewarganegaraan, dan keikutsertaan dalam kegiatan lain yang bertujuan untuk mengalihkan hak milik pada orang luar, kepada warga negara yang berkewarganegaraan ganda dengan negara lain, atau kepada badan hukum yang tidak ditunjuk oleh pemerintah;

- Tanahnya musnah.

2) Hak Guna Bangunan (HGB)

Untuk jangka waktu paling lama 30 tahun, HGB berhak mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. Jangka waktu HGB dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permohonan pemegang hak dan dengan memperhatikan syarat dan ketentuan bangunan. Warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan dan bertempat tinggal di Indonesia dapat memiliki HGB. HGB dapat dialihkan ke berbagai pihak. HGB hapus karena:

- a. Masa pemakaiannya berakhir;
- b. Diberhentikan sebelum waktunya karena ada pelanggaran;
- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Ditelantarkan; atau
- f. Tanahnya musnah.

Ketika seseorang atau suatu entitas menerima HGB tetapi tidak lagi memenuhi syarat, maka mereka mempunyai waktu 1 tahun untuk segera menerbitkannya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila orang yang berhak memakai bangunan itu tidak memenuhi syarat-syarat itu, maka berlaku pula peraturan ini baginya. Hak-hak tersebut akan hilang demi hukum apabila HGB yang bersangkutan tidak dibebaskan atau dipindahkan dalam jangka waktu ini, dengan syarat hak pihak lain dilaksanakan sesuai dengan petunjuk yang diberikan oleh peraturan perundang-undang pemerintah yang ditetapkan.

3) Hak Pakai

Istilah "hak pakai" mengacu pada hal-hal berikut :

- a. Tanah dikelola langsung oleh negara, yang hak dan kewajibannya dialihkan menurut keputusan pemberi kuasa pemberian tanah;
- b. Tanah milik orang lain menurut pemilik tanah selain berdasarkan kontrak sewa tanah atau kontrak pengolahan tanah; Semua harus mematuhi syarat tidak berlawanan dengan semangat dan ketentuan peraturan undang-undangan (Pasal 42 UUPA) .

Selain itu, hak guna tanah juga dapat diberikan pada tanah yang mempunyai hak pengelolaan. Hak-hak tersebut diperoleh atas kebijakan Menteri Pertanian dan Perencanaan Daerah/Badan Pertanahan Nasional atau oleh pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang kewenangan. Hak pengelolaan pada hakekatnya merupakan hak penguasaan yang diberi oleh negara, dan ada pula hak penegakan yang diberikan kepada pemegang hak. Individu berikut ini memenuhi syarat:

- a. Warga Indonesia;
- b. Warga negara luar yang berdomisili tinggal di Indonesia;
- c. Badan hukum yang mempunyai status hukum dan yurisdiksi di Indonesia;
- d. Organisasi hukum internasional mempunyai perwakilan di Indonesia.

Sepanjang tanah tersebut digunakan untuk tujuan tertentu, hak pakai dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 tahun berikutnya atau untuk waktu yang tidak ditentukan. Entitas berikut ini berhak menggunakan hak pakai untuk jangka waktu tidak terbatas, sepanjang digunakan untuk tujuan tertentu:

- a. Kementerian, lembaga setingkat menteri, dan pemerintah kota;
- b. Perwakilan negara dan organisasi internasional;
- c. Organisasi sosial dan keagamaan.

4) Hak Guna Usaha (HGU)

HGU merupakan hak istimewa yang diberikan kepada badan usaha pertanian, perikanan, dan peternakan untuk mengelola tanah milik negara untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Bagi usaha yang membutuhkan waktu lebih, HGU dapat diberikan hingga 35 tahun. Pemegang hak cipta dapat meminta perpanjangan jangka waktu HGU paling lama 25 tahun, dengan memperhatikan status organisasinya. HGU diterbitkan di atas tanah seluas 5 hektar atau lebih. Namun jika luasnya 25 hektar atau lebih, diperlukan investasi finansial yang tepat dan praktik bisnis yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman. Pemegang izin penyelenggaraan HGU adalah:

- a. Warga negara Indonesia;
- b. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkantor pusat di Indonesia.
- c. HGU dapat dikonversi dan dialihkan kepada pihak lain. HGU dihapus karena:
- d. Tanggal habis masa berlakunya;
- e. Diberhentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak memenuhi persyaratan;
- f. Dilepaskan oleh pemilik hak sebelum berakhirnya jangka waktu;
- g. Dicabut karena alasan kepentingan umum;
- h. Ditinggalkan;
- i. Lahan hancur.

Setelah satu tahun, orang perseorangan atau badan hukum pemegang HGU yang tidak lagi memenuhi syarat harus mengalihkan atau mengalihkan haknya kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Apabila penerima HGU tidak memenuhi syarat tersebut, maka ketentuan ini juga berlaku baginya. Hak tersebut menjadi batal jika HGU yang bersangkutan tidak boleh dilepaskan atau dipindahkan berdasarkan hak pihak lain selama jangka waktu tersebut dilaksanakan menurut asas yang diputuskan oleh peraturan perundang-undang pemerintah.

5) Hak untuk Menyewa Bangunan

Apabila seseorang mempunyai hak untuk menggunakan tanah orang atau badan lain untuk kegiatan pembangunan, maka orang itu dapat menyewakan tanah itu dengan membayar sewa kepada pemiliknya. Sewa tanah dapat dibayar:

- a. Sebelum atau sesudah penggunaan tanah;
- b. Dibayar setiap kali pertemuan
- c. Kontrak sewa tanah ini tidak boleh memuat syarat-syarat yang mengandung unsur pemerasan. Yang dapat menjadi penyewa adalah:
- d. Warga Indonesia;
- e. Orang luar yang berdomisili di Indonesia;
- f. Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkantor pusat di Indonesia;
- g. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Perjanjian Pinjam Nama Termasuk Sebagai Penyelundupan Hukum

Pada penulisan laporan penelitian ini, penulis mengambil kasus berdasarkan Putusan MA No 321 K/Pdt/2017. Dalam putusann ini, Mathias Hubert Marie Euchene (warga negara asing) sebagai pemohon kasasi menuntut Termohon Charles Joory (WNA) dan V Nee Yeh (WNA) sebagai investor pada pembelian tanah seluas 27. 850 m2 yang dilakukan Mathias, serta Terry Ananta Kusuma (WNI) sebagai orang yang namanya digunakan untuk mengatasnamakan tanah yang dibeli. Dalam kasus ini, Mathias sebagai Pemohon kasasi (Tergugat) melakukan kegiatan melawan hukum (onrechtmatige daad) yaitu wanprestasi

karna tidak memberikan kejelasan dan menjauhkan diri dari penggugat Charles dan V setelah tanah yang dijanjikan lunas dibeli dan penyerahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan pembelian tanah di Tabanan, Bali. Di tempat lain, tidak ada informasi mengenai usulan investasi.

Akibat perbuatan melawan hukum tergugat, Penggugat Charles dan V mendapatkan kerugian baik dari segi materiil dan imateriil. Kerugian materiilnya yakni Penggugat Charles dan V telah mengirim uang sebanyak USD 473.500 kepada yang tergugat. Lalu kerugian immateriil dikarenakan rencana usaha yang akan dilakukan Penggugat Charles dan V tidak dapat tercapai maka jika bisa dinilai dengan uang, jumlah yang wajar untuk menggantinya adalah USD 1.000.000. Berdasarkan dalil-dalil penggugat yang didasarkan pada hukum yang berlaku serta bukti-bukti yang cukup dan tidak dapat terbantahkan, maka permohonan kasasi Mathias ditolak serta menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dengan total Rp500.000.

Berdasarkan kasus diatas maka Mathias Hubert Marie Euchene telah melakukan wanprestasi. Jenis kebebasan kontrak yang melibatkan pihak asing juga diatur di Indonesia melalui penuntutan yang dilakukan sebelum banding penggugat untuk kasasi ke Pengadilan Negeri. Meskipun ada pembatasan pada independensi dan otonomi ini, para pihak dalam kontrak bisnis internasional memiliki hak untuk secara bebas memilih perjanjian mereka. Kontrak komersial internasional, seperti kontrak lainnya, juga tidak diperbolehkan untuk bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, atau keduanya. Tata tertib hukum koersif juga membatasi kebebasan dan otonomi semacam ini.

Pada Pasal 31 UU Nomor 24 Tahun 2009 mengenai bendera, ditentukan bahasa dan lambang negara, serta lagu kebangsaan menyatakan bahwa Bahasa Indonesia sebaiknya digunakan dalam nota kesepahaman atau perjanjian, antara lain lembaga negara, lembaga pemerintah Republik Indonesia, perusahaan swasta Indonesia atau warga negara Indonesia. Melihat kesepahaman atau perjanjian yang berkaitan dengan orang asing juga dicatat dalam bahasa nasional asing dan/atau bahasa Inggris sehingga pengajuan tuntutan di Pengadilan Negeri Indonesia oleh Penggugat Charles dan V dapat terlaksana karena melibatkan Turut Tergugat yaitu Terry Ananta Kusuma.

Teori kepastian hukum berdasarkan Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan "Setiap orang berhak atas perlindungan, jaminan, pengayoman, dan pengakuan atas kepastian hukum serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." Namun, dalam penerapannya masih belum menjamin hak dan kepastian hukum setiap orang. Terori hukum dan perkembangan ilmunya dari masa ke masa melahirkan aliran-aliran yang sesuai dengan zamannya pada saat tersebut. Aliran-aliran tersebut berimplementasi pada rasa mewujudkan keadilan dan penegakan hukum. Walaupun begitu, dalam sengketa yang terjadi diatas, para penegak hukum sudah berupaya mengimplementasikan teori kepastian hukum dengan menjamin semua hak perlindungan dan perlakuan yang sama dimata hukum tanpa memandang kewarganegaraan, suku, dan ras.

Teori perjanjian pada Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dan dimana satu orang atau lebih orang terhubung dengan orang lain. Dalam kasus teori perjanjian haruslah memenuhi syarat sah dari perjanjian. Namun, yang terjadi dalam sengketa ini syarat sah perjanjian tidak terpenuhi dan seharusnya menjadi batal demi hukum karena tidak mengandung klausa yang hal dengan poin di dalam perjanjian tersebut bahwa ada perjanjian pinjam nama memperjualbelikan tanah wilayah indonesia kepada WNA dan melakukan wanprestasi terhadap perjanjian tersebut.

Tata Cara Kepemilikan Saham Pengertian Saham menurut Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas Pasal 60 ayat (1) adalah saham bersifat bergerak dan memberikan hak seperti yang diberikan dalam Pasal 52 kepada pemiliknya. Jadi, seharusnya pada teori ini, kepemilikan saham adalah hak pemilik walaupun hanya beberapa persen saham yang ia miliki. Namun, dalam sengketa ini karena terjadi wanprestasi maka kepemilikan saham tersebut tidak diberikan kepada pemiliknya.

Perjanjian pinjam nama dalam hal ini melibatkan orang asing, sesungguhnya telah melanggar aturan dalam pasal 1320 KUH Perdata dalam bentuk menentang klausa sebab yang halal karena WNA disini menginginkan kepemilikan tanah di Indonesia dengan melakukan penyelundupan hukum. Dalam Pasal 26 ayat (2) UU Agraria menyatakan bahwa jual beli suatu barang, penukaran, hibah, hibah karena wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak secara langsung atau tidak langsung kepada orang asing, kepada bukan warga negara yang bukan warga negara. warga negara Indonesia di luar negeri. Menjadi warga negara atau menjadi milik badan hukum, kecuali Pemerintah tidak memberikannya sebagaimana dimaksud dalam ayat 21 dan ayat (2), batal karena hukum dan tanah kembali menjadi milik negara, asalkan dan orang lain yang meneruskannya. dan pembayaran apa pun yang diterima oleh Pemilik tidak dapat dikembalikan. Oleh karena itu, perjanjian nominee yang dibuat oleh para pihak menjadi batal dan tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan kembali menjadi milik negara.

Dalam Putusan MA No 321 K/Pdt/2017, pengadilan memerintahkan agar tanah yang disengketakan untuk dilelang dan hasil pelelangan tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat Charles dan V. Hal ini disebabkan karena para penggugat tidak termasuk sebagai nominant secara de jure maupun de facto oleh karena penggugat hanya melakukan investasi terhadap pembelian tanah tersebut. Nominant dalam kasus ini tetap hanya Tergugat Mathias dan Turut Tergugat Terry.

Menurut penulis para penggugat dalam hal ini tidak berhak menerima hasil lelang dari tanah sengketa tersebut karena turut menjadi pihak yang 'mendukung' dalam penyelundupan hukum perjanjian pinjam nama seperti yang disebutkan sebelumnya di Pasal 26 ayat (2) Undang-undang Agraria. Atau setidaknya tidaknya turut memberikan sanksi kepada para Penggugat seperti 'blacklist' dari setiap kegiatan berinvestasi atau kegiatan usaha dengan pihak manapun yang berhubungan dengan lembaga, instansi maupun perseorangan warga negara Indonesia.

Dampak Yuridis Perjanjian 'Pinjam Nama' Dalam Pembelian Tanah Terhadap Hak Kepemilikan Atas Tanah.

Isi Perjanjian Pinjam Nama dan Tanggung Jawab Para Pihak

Perjanjian 'peminjaman nama' antara orang asing dan warga negara Indonesia untuk beli tanah juga menjelaskan bahwa pihak pertama (WNA) menjadi hambatan yang tidak dapat dihindari untuk tujuan pembelian tanah karena undang-undang dan peraturan Negara Indonesia yang melarang WNA memiliki tanah. Selanjutnya, karena keterbatasan waktu dan jarak dari pihak pertama, pihak pertama berharap dapat bekerja sama dengan pihak kedua (WNI) sebagai mitra dalam rangka memenuhi mimpinya untuk memperoleh sebidang tanah di wilayah Republik Indonesia.

Dalam kasus di mana hukum melarang transaksi, keberadaan perjanjian "pinjam nama" antara pihak yang berkepentingan berfungsi sebagai alasan untuk transaksi yang akan dilakukan bertentangan dengan hukum.

Ketentuan perjanjian pinjam nama lebih lanjut menunjukkan bahwa warga negara Indonesia yang meminjam nama akan memberikan jaminan kepada orang asing dalam bentuk:

1. Surat kuasa untuk menggunakan dan membangun di atas tanah yang diperoleh untuk tujuan komersial atau sebagai tempat tinggal bagi orang asing;
2. Pernyataan bahwa warga negara Indonesia yang menggunakan namanya sebagai jaminan telah menerima dana dari warga negara Indonesia untuk membeli tanah subjek;
3. Wanprestasi adalah kejadian yang sering terjadi dalam perjanjian ketika salah satu atau kedua belah pihak gagal mematuhi ketentuan perjanjian atau gagal mencapai tujuan yang disepakati. Akibatnya, masalah sering berfungsi sebagai sumber utama perselisihan dalam perjanjian.

Perjanjian 'pinjam nama' tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat selain saling percaya antara para pihak, oleh karena itu wanprestasi besar kemungkinan terjadi bahkan ketika ada kesempatan besar untuk mengingkari.

Dampak Hukum Perjanjian 'Pinjam Nama' antara Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) dalam Pembelian Tanah

Masing-masing dan setiap perjanjian harus diformalkan secara tertulis agar dapat ditegakkan oleh hukum. Selain itu, surat ini menjalin hubungan hukum antara dua pihak atau lebih dengan perjanjian itikad baik dengan maksud menimbulkan konsekuensi hukum.

Agar sah secara hukum, surat perjanjian harus dibuat sesuai dengan pedoman khusus. Diantaranya berdasarkan pasal 1321 KUH Perdata yang berbunyi: "Tidak sah akad apabila diberikan karena kesalahan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan."

Perjanjian dalam perjanjian "pinjam nama" tidak tunduk pada ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata karena kedua pihak mengadakan perjanjian secara sukarela dan saling percaya, bukan sebagai hasil pengawasan atau paksaan dari satu pihak ke pihak lain. Fakta bahwa orang asing memberi penduduk Indonesia kemampuan untuk membeli tanah di bawah yurisdiksi Indonesia melalui kesepakatan "pinjam nama" yang disepakati bersama, meskipun ada larangan hukum Indonesia atas hak kepemilikan asing atas tanah di bawah yurisdiksinya, menjadikan perjanjian ini ilegal.

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, adalah ilegal untuk "langsung" atau "tidak langsung" mengalihkan hak milik kepada orang luar karena negara sebagai pemilik tanah diatur dalam UU. Sementara perkawinan campuran dan perjanjian "pinjam nama" antara orang luar dan WNI merupakan pengalihan hak milik tidak langsung, pengalihan hak milik langsung antara orang asing dan warga negara Indonesia terjadi melalui penjualan dan pembelian langsung antara para pihak. Pada kenyataannya, notaris menggunakan sejumlah dokumen untuk memformalkan hubungan hukum antara para pihak (orang asing dan orang Indonesia), termasuk:

1. Membuat perjanjian pinjam meminjam;

2. Membuat akta nama pernyataan pinjam nama untuk administrasi PPAT;
3. Menyiapkan akta pengakuan utang;
4. Membuat akta yang memberi warga negara asing kendali penuh atas hak atas tanah.

Kehadiran akta nyata yang ditandatangani oleh notaris memberi kesan kepada warga negara asing bahwa mereka dilindungi secara hukum. Akan menjadi tantangan bagi pemerintah untuk menegakkan aturan pertanahan jika kegiatan tersebut terus berlanjut. Hal ini sejalan dengan pandangan Sorjono Soekanto bahwa aparat penegak hukum yaitu mereka yang membuat dan melaksanakan hukum merupakan salah satu variabel yang berdampak pada penegakan hukum (termasuk notaris).

Apabila terjadi wanprestasi oleh pihak lain, undang-undang tersebut tidak pernah menghasilkan pembatasan bagi pelanggar karena kesepakatan adalah landasan utama perjanjian telah melanggar ketentuan perundang-undangan dan melanggar hukum. Demikian pula penolakan perjanjian yang sah yaitu wanprestasi, yang berarti akan menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi bagi pelanggar, serta perjanjian yang tidak sah atau melewati ketentuan hukum seperti perjanjian "pinjam nama".

Perjanjian yang dikenal sebagai "peminjaman nama" merupakan perjanjian yang murni didasarkan pada kepercayaan antara para pihak. Ini cacat baik secara hukum maupun dalam hal legalitasnya, sehingga memudahkan ketidaksepakatan tentang siapa yang memiliki tanah terjadi karena sertifikat yang membuktikan hak hukum terhadap tanah tersebut atas nama WNI, WNI dapat menyatakan bahwa tanah yang diperoleh melalui surat kuasa dari orang asing adalah milik mereka.

SIMPULAN

1. Dampak yuridis dari perjanjian peminjaman nama ini adalah menimbulkan adanya cacat baik secara hukum maupun dalam hal legalitasnya perjanjian, sehingga memudahkan ketidaksepakatan tentang siapa yang memiliki tanah yang akan menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa pada kemudian hari. Apabila ada salah satu pihak yang wanprestasi tidak akan ada pelanggaran terhadap hukum mempunyai akibat hukum berupa sanksi karena kontrak yang mendasari kontrak tersebut melanggar ketentuan undang-undang dan melanggar hukum.
2. Perjanjian peminjaman nama termasuk dalam perjanjian-perjanjian khusus dalam KUH Perdata, yang disebut dengan perjanjian tanpa nama. Sah apabila memenuhi syarat legalitas, akhlak yang baik, kausa yang halal, dan tidak berlawanan dengan undang-undang. Objek perjanjian ini yaitu tanah hak milik yang dalam UUPA secara jelas disebutkan bahwa WNA tidak dapat memiliki tanah hak milik di Indonesia. Warga Negara Asing tidak dapat menerbitkannya tanpa batas waktu karena melanggar etika hukum (penyelundupan hukum). Perjanjian peminjaman nama dalam hal ini melibatkan orang asing yang termasuk dalam unsur hukum perdata internasional, sesungguhnya telah melanggar aturan dalam pasal 1320 KUH Perdata dalam bentuk menentang klausa yang halal karena Warga Negara Asing disini menginginkan kepemilikan tanah di Indonesia dengan melakukan penyelundupan hukum.

SARAN

1. Setiap perjanjian perlu dipertimbangkan berdasarkan konteks hukum dan faktor-faktor tertentu yang terlibat. Sebagai tambahan, sebaiknya melibatkan ahli hukum yang memiliki pengetahuan tentang hukum perdata internasional dan hukum properti di yurisdiksi yang relevan.
2. Indonesia sebagai negara hukum harus mempunyai sanksi yang tegas saat terjadi kasus penyelundupan pinjam nama semua pihak yang terlibat baik itu WNI ataupun WNA harus diberikan sanksi berat karena memperjualbelikan tanah milik NKRI.

REFERENSI

- Arasy, Pradana. "Jenis-Jenis Hak Atas Tanah dan yang Dapat Menjadi Pemegangnya." Diakses pada 29 Oktober 2023. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-hak-atas-tanah-dan-yang-dapat-menjadi-pemegangnya-lt5eeb3b383296d/>
- Badruzaman, M., D. et.al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti. 2001.
- Febrianty, Yenny, Mustika Mega Wijaya, dan Mustaqim. "Perkembangan Teori Hukum Dan Keilmuan Hukum Serta Relevasinya Dalam Mewujudkan Nilai Keadilan." *PALAR (Pakuan Law Review)* 9, no. 2, (2023): 38-51. <https://doi.org/10.33751/palar.v9i2>.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Rajawali. 2014.
- Khairul, A. dan Sarajudin. "Kekuatan Pembuktian Perjanjian 'Pinjam Nama' Antara WNA dengan WNI untuk Kepentingan Pembelian Tanah." *Unizar Law Review* 3, no. 1 (2020): 1-15.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang*. Bandung: CV. Mandar Maju. 1994.

- Saleh, H. "Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Perspektif Hukum Perjanjian Syariah" Disertasi, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta (2022), 6.
- Suwanjaya, I Gede, I Nyoman Sumardika, dan Ni Made Puspasutari Ujianti. " Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali". *Jurnal Kontruksi Hukum* 1, no. 2 (2020): 384-387. <https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2544.384-387>.
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang Nomor 24 Tahun 2009 Tentang Bendera, Bahasa, dan Lambang Negara, serta Lagu Kebangsaan.
- Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.