

**ANALISIS PERJANJIAN PINJAM NAMA PADA JUAL BELI TANAH DITINJAU
DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 Jo. PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997**

Yoshua Putra Dinata Naiborhu

Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata

Email: yoshuaputra@unika.ac.id

ABSTRACT

Nominee agreement in practice, to have ownership rights to land in Indonesia, legal subjects who do not have the authority to own land with ownership rights, choose to use a nominee agreement. The nominee agreement is used by borrowing someone else's name just only to be recorded on the land certificate, not the owners. This legal research has 2 (two) objectives. First, to analyze and understand the validity and legal consequences of the nominee agreement of buying and selling lands in Indonesia. Second, to analyze dan to understand legal protection to land buyers wich buy lands with a nominee agreement. This research was conducted using normative legal research methods. This type of research is descriptive. Based on the results of research and analysis conducted, the authors obtained 2 (two) results of the discussion. First, UUPA Jo PP 24 of 97 does not recognize and does not accommodate the validity of the nominee agreement on the sale and purchase of land based on Article 19 Paragraph (1) UUPA Jo. Article 32 Paragraph (1) PP 24 of 97 which states that a certificate is a proof of right that applies as a strong means of proof. Article 5 of the UUPA also states that the agrarian law that applies to earth, water and space is customary law. Second, legal protection for land buyers is divided into two, preventive legal protection and repressive legal protection.

Keywords : *Agreement, nominee, buying and selling of land.*

ABSTRAK

Perjanjian pinjam nama pada prakteknya untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia, subjek hukum yang tidak mempunyai kewenangan hak untuk memiliki tanah dengan hak milik memilih menggunakan perjanjian pinjam nama. Perjanjian pinjam nama digunakan dengan meminjam nama orang lain hanya untuk dicatat pada sertifikat tanah, bukan kepemilikannya. Penelitian hukum ini mempunyai 2 (dua) tujuan. Pertama, untuk menganalisis dan memahami keabsahan dan akibat hukum dari perjanjian nominee jual beli tanah di Indonesia. Kedua, menganalisis dan memahami perlindungan hukum terhadap pembeli tanah yang membeli tanah dengan perjanjian pinjam nama. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Jenis penelitian ini adalah deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan, penulis memperoleh 2 (dua) hasil pembahasan. Pertama, UUPA Jo PP 24 Tahun 97 tidak mengenal dan tidak mengakomodir keabsahan perjanjian jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA Jo. Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 97 yang menyatakan bahwa sertifikat adalah suatu bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 5 UUPA juga menyebutkan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa adalah hukum adat. Kedua, perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dibedakan menjadi dua, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

Kata Kunci : Perjanjian, Nominee, Jual Beli Tanah.

1. PENDAHULUAN

Hukum pertanahan Indonesia mengatur bahwa pertanahan Indonesia didasari oleh asas nasionalitas. Asas nasionalitas ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (selanjutnya dalam penulisan ini akan disebut UUPA) pada penjelasan umum dalam Pasal 1 yang artinya hanya bangsa Indonesia dan masyarakatnya yang memiliki hubungan hukum dan hak untuk memiliki atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung dalam wilayah Indonesia. Pasal 9 ayat 1 UUPA kemudian mempertegas kembali bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Tujuan pokok dari dibentuknya UUPA adalah sebagai dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut mencakup kepastian mengenai subjek hukum atas tanah, kepastian mengenai letak, batas, ukuran dan objek tanah tersebut dan kepastian mengenai status hak atas tanah.¹ Kepemilikan atas tanah terdiri atas beberapa macam hak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUPA. Untuk dapat memiliki tanah dengan hak milik dapat dilakukan dengan cara jual-beli tanah. Dengan adanya jual beli tanah maka status hak kepemilikan tanah akan berpindah kepada

¹ Muhammad Doifullah Fachriza and Susilowati Suparto Dajaan, "Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA Dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 2 (June 29, 2020): 322.

pembeli yang sebelumnya harus dilakukan balik nama dengan dasar Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat. Hak milik sendiri merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang/badan hukum atas tanah. Tujuan dari dibentuknya UUPA adalah memberikan kepastian hukum bagi seluruh masyarakat atas hak-hak tanahnya.² Kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah tersebut tercermin pada Pasal 19 ayat (1) UUPA dijelaskan "untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia".

UUPA kemudian mengamanatkan mengenai pendaftaran tanah maka akan diatur lebih lanjut pada Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya akan disebut PP 24 Tahun 97) menjadi aturan lanjutan sebagaimana diamanatkan UUPA. Pada Pasal 3 huruf (a) disebutkan "untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak - hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan". Maka setelah para pihak melakukan jual beli tanah dengan disertai Akta Jual Beli dari PPAT setempat maka dilakukan pendaftaran balik nama ke pembeli di kantor pertanahan setempat. Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar mudah membuktikan pemegang hak atas tanah.³ Dengan adanya pendaftaran hak atas tanah maka diterbitkanlah sertifikat tanah dimana dicantumkan nama pemegang hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah atas kepemilikan hak atas tanah. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia berusaha untuk mewujudkannya dengan berbagai cara salah satu bentuk kerja sama tersebut adalah dengan membuat perjanjian diantara mereka. Perjanjian menjadi sangat berkembang karena perjanjian merupakan dasar dan menjadi undang-undang bagi para pihak yang mengikatkan diri. Perjanjian di Indonesia secara umum diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁴

Perjanjian memiliki dua bentuk yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah bentuk perjanjian yang sudah diatur didalam Undang-Undang. Perjanjian tidak bernama adalah bentuk perjanjian yang belum diatur

² Desi Apriani and Arifin Bur, "KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (December 8, 2020): 220–39, <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.

³ Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah* (Penerbit LPHI, 2005).

⁴ Yahya. Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, 2nd ed. (Bandung : Alumnus, 1986, 1986).

didalam Undang-Undang. Salah satu bentuk perjanjian yang tidak bernama adalah perjanjian pinjam-nama. Pada prakteknya untuk memiliki suatu hak milik atas tanah di Indonesia subyek hukum yang tidak memiliki kewenangan hak untuk memiliki tanah dengan hak milik memilih untuk menggunakan perjanjian pinjam-nama. Perjanjian pinjam nama tersebut digunakan dengan cara meminjam nama orang lain hanya untuk dicatatkan dalam sertipikat tanah bukan kepemilikannya. Pada prakteknya sesama warga negara Indonesia juga kerap kali menggunakan perjanjian pinjam-nama meskipun sebagai subyek hukum yang memiliki kewenangan hak untuk memiliki tanah dengan hak milik, dengan alasan untuk menghindari pajak progresif karena telah memiliki tanah yang banyak. Selain itu, perjanjian pinjam nama juga berpotensi digunakan oleh sesama warga negara Indonesia yang memiliki hak untuk memiliki tanah sebagai cara untuk melakukan praktek pencucian uang. Proses jual beli tanah diperlukan akta sebagai bukti pengalihan hak atas tanah.⁵ Seseorang yang memiliki sejumlah uang yang diperoleh dari cara-cara yang tidak legal, mengalihkan uangnya untuk membeli tanah akan tetapi tidak menggunakan namanya sendiri melainkan menggunakan nama orang lain sehingga terhindar dari praktek pencucian uang dan untuk menghindari dan menyembunyikan hartanya dari kewajiban pelaporan harta kekayaan jika orang tersebut adalah pejabat negara. Sebagaimana telah disebutkan diatas, salah satu cara untuk memiliki tanah dengan status hak milik, dapat dilakukan dengan cara jual beli tanah dimana setelah proses jual beli tanah tersebut selesai maka akan diterbitkan akta jual beli oleh PPAT setempat dan akan didaftarkan ke kantor pertanahan setempat untuk dilakukan proses balik nama sehingga hak kepemilikan atas suatu tanah dapat berpindah dari penjual kepada pembeli. pada proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan di PPAT inilah dapat terjadi pinjam nama dimana pembeli tanah yang sesungguhnya meminjam nama orang lain untuk dicatatkan dalam akta jual beli yang mana sebagai dasar untuk melakukan proses pendaftaran balik nama.

Kepemilikan hak milik atas tanah dengan perjanjian pinjam nama ini dapat menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari karena pada dasarnya pemegang hak yang sebenarnya berbeda dengan nama yang tercatat dalam sertipikat tanah. Adanya perbedaan tersebut dapat menimbulkan masalah dimana pihak yang sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dan pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat hak

⁵ Dewi Indriani et al., "KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH," *Jurnal Kertha Semaya* 11, no. 7 (2023), <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i07.p17>.

milik atas tanah tersebut sama-sama merasa sebagai pemilik hak atas tanah tersebut. Sebagaimana diatur dalam PP 24 Tahun 97 Pasal 32 ayat (1) “Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”. Aturan ini mencerminkan bahwa sistem hukum Indonesia hanya mengakui adanya pemilik resmi (legal owner) yang tertulis pada sertipikat kepemilikan tanah. Adanya perbedaan antara kepemilikan hak atas tanah dan nama yang dicantumkan dalam sertipikat sangat mungkin memunculkan sengketa diantara para pihak. Apalagi jika perjanjian pinjam nama tersebut dilakukan dengan cara lisan dan tidak tertulis yang mana pembuktiannya akan sangat lemah. Kemudian hal tersebut berpotensi untuk tidak tercapainya kepastian hukum. Apabila terjadi sengketa terhadap kepemilikan tanah yang pembeliannya menggunakan pinjam nama maka perlu dikaji lebih lanjut mengenai siapa pemilik dan pemegang hak yang sah. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah seperti yang telah dijelaskan memunculkan ketidakpastian hukum dimana sertipikat tanah adalah bukti kepemilikan yang sah atas hak atas tanah namun disisi yang lain perjanjian pinjam nama dibuat untuk menjelaskan dan menjamin pemilik sebenarnya atas tanah tersebut. sehingga perlu untuk diteliti lebih lanjut mengenai keabsahan dari perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah oleh warga negara Indonesia yang sama-sama memiliki kewenangan hak untuk memiliki dan menguasai tanah.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut menjadi penulis hukum dengan judul “Analisis Yuridis Perjanjian Pinjam Nama Pada Jual-Beli Tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997”. Berdasarkan uraian tersebut maka rumusan permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimanakah keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual-beli tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997? 2) Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dalam hal terjadi sengketa tanah dengan perjanjian pinjam nama?

Terdapat beberapa penelitian/penulisan dengan tema yang serupa dengan penelitian/penulisan ini akan tetapi pokok pembahasannya berbeda. Penelitian/penulisan ini merupakan karya asli penulis dan bukan plagiasi. Keaslian dalam penulisan ini dapat dipertanggung-jawabkan dan sesuai dengan kaidah maupun asas-asas hukum yang dijunjung tinggi atas kejujuran, rasional, objektif serta terbuka. Hal ini merupakan

implikasi etis dari suatu proses penemuan kebenaran ilmiah dengan demikian penelitian ini dapat dipertanggung-jawabkan kebenarannya secara ilmiah, keilmuan dan terbuka untuk kritisi yang sifatnya membangun. Adapun jurnal/artikel yang dijadikan pembandingan yaitu “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia”. Ditulis oleh Oriza Imanda Pratama Ismi Putri¹ dan Fatma Ulfatun Najicha, ditulis/diteliti pada Tahun 2021 dan dimuat pada Unes Law Review dan “Analisis Yuridis Terhadap Penggunaan Saham Pinjam Nama (Nominee Agreement) Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia” Ditulis oleh Kevin Pahlevi, ditulis/diteliti pada Tahun 2017 dan dimuat pada Diponegoro Law Journal. Penelitian ini memiliki kemiripan pada penelitian sebelumnya terkait pembahasan mengenai bagaimana keabsahan dari perjanjian pinjam nama (nominee agreement). Perbedaan antara penelitian yang ditulis oleh penulis dengan penelitian-penelitian sebelumnya ialah subyek maupun obyek yang diteliti dimana penelitian sebelumnya meneliti tentang perjanjian pinjam nama pada kaitannya warga negara asing dengan warga negara Indonesia dan juga obyek yang diteliti adalah badan hukum. Sedangkan pada penelitian ini menitikberatkan pada subyek sesama warga negara Indonesia yang membeli tanah menggunakan perjanjian pinjam nama. Melalui penelitian ini diharapkan dapat memastikan keabsahan dari perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang ditinjau dari UUPA Jo. PP 24 Tahun 97.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yang didukung wawancara dengan narasumber. Penelitian ini menggunakan data hukum sekunder sebagai data primer. Jenis penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas serta doktrin hukum dan mengkaji aspek-aspek internal dari hukum positif, penemuan hukum dalam perkara konkrit, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum.⁶ Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini, data yang digunakan adalah data sekunder dimana data sekunder tersebut berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa :

⁶ Kornelius Benuf, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono, “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Kontemporer,” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (August 7, 2019): 145–60, <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.

2.1 Bahan Hukum Primer

Data primer adalah data yang diperoleh berdasarkan pengumpulan data berupa peraturan perundang-undangan yang tata urutannya sesuai dengan tata cara pembentukan perundang-undangan berlaku :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

2.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan sebagai pendukung bahan hukum primer.⁷ Bahan hukum sekunder ini berupa fakta hukum, pendapat hukum yang diperoleh dari buku, jurnal, majalah ilmiah, internet dan narasumber yang berkaitan dengan objek penelitian yang diteliti. Cara yang dilakukan penulis dalam penelitian ini mencakup 2 jenis, yaitu antara lain melalui penelitian kepustakaan dan wawancara dengan narasumber.

Analisis data dalam penelitian yaitu dengan data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari hasil wawancara, kemudian akan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

3.1. Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Pada Jual Beli Tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri dengan satu orang yang lain atau lebih. Pengertian perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdata. Akan tetapi pengertian tersebut kurang lengkap namun disisi yang lain terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya menyoroti salah satu pihak sedangkan terlalu luas karena kata “perbuatan” tidak semuanya menimbulkan akibat hukum.⁸ Maka para ahli berpendapat kemudian menjadi pendapat kebanyakan sarjana/ahli (communis opinio doctorum) disimpulkan pengertian perjanjian adalah perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat yang menimbulkan akibat hukum.⁹ Perjanjian dalam pembuatannya harus mengedepankan asas itikad baik. Asas itikad baik pada

⁷ Djulaeka and Devi Rahayu, *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*, ed. Devi Rahayu (Surabaya: Scorpio Media Pustaka, 2019).

⁸ Mariam Darius. Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, ed. Mariam Darius Badruzaman (Bandung: Alumni, 1994).

⁹ Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*.

KUHPerdata dapat ditemukan pada Pasal 1338 Ayat (3) yang menyebutkan “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas itikad baik atau *good faith* merupakan asas dalam perjanjian yang sifatnya universal.¹⁰

Itikad baik menurut Prof. Ismijati Jenie KUHPerdata menggunakan istilah itikad baik dalam 2 pengertian. Pengertian itikad baik dalam arti subyektif dan dalam arti obyektif. Itikad baik dalam arti subyektif disebut kejujuran. Hal ini dapat ditemukan pada Pasal 530 KUHPerdata yang mengatur tentang kedudukan berkuasa (*bezit*). Itikad baik dalam arti subyektif merupakan sikap batin atau keadaan jiwa. Sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif memiliki pengertian dalam Bahasa Indonesia disebut kepatutan, hal ini dapat ditemukan pada Pasal 1338 Ayat (3).¹¹ Perjanjian harus dilakukan sesuai dengan kepatutan dan kelayakan. Kelayakan timbul berdasarkan pada rasionalisme atau hal-hal yang didapat pada pemikiran, pertimbangan dan analisis mengenai layak atau tidaknya suatu perbuatan untuk dilaksanakan. Itikad baik tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, namun terletak pada tindakan para pihak dalam melaksanakan janji, sehingga itikad baik bersifat dinamis.¹² Perjanjian pada Pasal 1319 dikenal perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Pasal 1319 menjelaskan :

“semua perjanjian, baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.” Menurut J. M. van Dunne yang dikutip oleh Antari Innaka, dkk pada jurnal hukum yang berjudul Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual, setiap perjanjian akan dilalui melalui tiga tahapan yaitu tahap prakontraktual (*precontractuele fase*), tahap kontraktual (*contractuele fase*), tahap pascakontraktual (*postcontractuele fase*).¹³

Perjanjian tidak bernama (*Innominaat*) tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata sehingga ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tidak bernama diatur sendiri oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan diantara mereka dengan tetap mengacu pada syarat sahnya perjanjian dan tidak bertentangan dengan asas-asas perjanjian. Salah satu bentuk perjanjian tidak bernama (*Innominaat*) adalah perjanjian

¹⁰ Deviana Yuanitasari, “ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad PENGEMBANGAN HUKUM PERJANJIAN DALAM PELAKSANAAN ASAS ITIKAD BAIK PADA TAHAP PRA KONTRAKTUAL,” n.d.

¹¹ Siti Ismijati. Jenie, “Penguakuan Prof Ismijati Jenie: Itikad Baik Sebagai Asas Hukum,” 2066-penguakuan-prof-ismijati-jenie-itikad-baik-sebagai-asas-hukum (ugm.ac.id), 2007.

¹² *Ibid.*

¹³ Antari. Innaka, Sa,ida. Rusdiana, and Sularto, “PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK TAHAP PRAKONTRAKTUAL PADA JUAL BELI PERUMAHAN,” n.d.

pinjam nama. Perjanjian pinjam nama sebagai perjanjian tidak bernama maka tunduk pada KUHPerdara sesuai dengan Pasal 1338 Ayat 1 yang menyebutkan bahwa semua kontrak yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya dan untuk membuat perjanjian tersebut harus mengikuti syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara agar perjanjian tersebut sah secara hukum. Perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian yang mana seseorang bertindak untuk pihak lain untuk menjadi wakil pada yang diperjanjikan. Perbuatan para pihak ini menimbulkan hubungan hukum seolah-olah terjadi suatu hubungan hukum tertentu sedangkan secara diam-diam disepakati bahwa akibat hukum dari perjanjian tersebut tidak berlaku. Hal ini dapat menimbulkan pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak diketahui oleh pihak luar. Pengertian perjanjian pinjam nama dalam kamus hukum Black's Law Dictionari disebutkan:¹⁴

“one designed to act for another as his representative in a limited sense and it is used sometimes to signify trustee. It has no connotation. Other than that of acting for another in representation of another or as grantee of another.”

Berdasarkan pengertian perjanjian pinjam nama tersebut diterjemahkan secara langsung maka perjanjian pinjam nama adalah perjanjian yang disusun atau dibuat untuk mewakilkan orang lain dalam pengertian yang terbatas. Adakalanya perjanjian pinjam nama digunakan untuk menandakan agen atau wali. Tidak ada konotasi lainnya selain bertindak untuk mewakili orang lain atau sebagai penerima hibah dari orang lain. Perjanjian pinjam nama merupakan suatu bentuk perjanjian khusus dari perjanjian pada umumnya sehingga seperti yang sudah disebutkan sebelumnya maka perjanjian pinjam nama tersebut tunduk pada syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara karena keabsahan perjanjian sangat menentukan pelaksanaan dari isi perjanjian tersebut. Pada dasarnya perjanjian pinjam nama secara umum dapat dilaksanakan sepanjang tidak mengandung unsur penipuan dan/atau melanggar kebiasaan dan peraturan hukum yang berlaku.¹⁵

Hubungan tanah dengan manusia bukan hanya sekedar hubungan sosial, politik, ekonomi, hukum dan budaya, tetapi juga terdapat hubungan batin yang didalamnya, terdapat aspek sejarah dalam kehidupan manusia, aspek sejarah dimana manusia lahir,

¹⁴ Henry Campbell, Black and Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ed. Bryan A. Garner, 9th ed., 2009.

¹⁵ Khairul Aswadi, Staf Pengadilan, and Negeri Praya, “KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN ‘PINJAM NAMA’ ANTARA WNA DENGAN WNI UNTUK KEPENTINGAN PEMBELIAN TANAH Sarajudin,” n.d.

tumbuh, berkembang, berinteraksi dan wafat di lingkungannya, sehingga hubungan tanah dengan manusia tidak dapat dipisahkan.¹⁶

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin adalah :¹⁷

1. Tunai

Tunai artinya harga tanah yang dibayarkan dapat seluruhnya maupun Sebagian. Pembayaran dan penyerahan hak atas tanah dilakukan pada saat yang bersamaan. Pembayaran dengan sebagian, menurut hukum jual beli telah selesai sehingga pembayaran yang belum selesai atau lunas dianggap sebagai hutang kepada pemilik tanah sebelumnya atau penjual. Jika kemudian pembeli tidak dapat membayar sisa harga pembelian tanahnya, maka penjual tanah tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut, melainkan penyelesaian sisa pembayaran tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian hutang-piutang.

2. Terang

Terang artinya jual beli tanah dilakukan di hadapan kepala desa maupun pejabat yang berwenang untuk membuat akta jual beli tanah. Jual beli yang dilakukan didepan kepala desa maupun pejabat yang berwenang menjadi “terang” bukan dalam artian perbuatan hukum yang dilakukan “gelap”, melainkan pembeli mendapat pengakuan dari masyarakat atau pejabat yang berwenang sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapat perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

Setelah dilakukannya jual beli tanah maka perlu perlindungan hukum kepada para pihak baik bagi penjual maupun pembeli. Sesuai dengan Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 (yang selanjutnya akan disebutkan UUD 1945 dalam penulisan ini) disebutkan bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”. Kemudian Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 lebih lanjut menjelaskan “bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat” kemudian merupakan landasan kebijakan peraturan pertanahan di Indonesia. Wujud dari jaminan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam hal memperoleh tanah baik dari jual beli tanah maupun perbuatan hukum lainnya maka diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai mana dimaksud

¹⁶ Dian Aries Mujiburohman and Dan Kusmiarto, “ASPEK HAK ASASI MANUSIA DALAM PENGADAAN TANAH,” n.d.

¹⁷ Effendi Paranginangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Rajawali, 1991).

pada Pasal 19 UUPA. Dengan adanya pendaftaran tanah maka dikeluarkan sertipikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan tanah sebagaimana disebutkan Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 97. Sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah maka di sertipikat hak atas tanah dicantumkan nama pemegang hak atas tanah. Pada pencantuman nama pada sertipikat hak atas tanah inilah digunakan perjanjian pinjam nama dimana nama yang ada pada sertipikat tanah bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya. Adanya perbedaan kepemilikan secara hukum (*de jure*) dan kepemilikan secara tidak langsung atau pembeli tanah (*de facto*) seringkali menimbulkan permasalahan hukum.¹⁸ Sebagaimana putusan-putusan pengadilan terkait pinjam nama yang ditemukan oleh penulis. Dalam putusan yang ditemukan bahwa permasalahan perjanjian pinjam nama pada tanah ini memiliki dua sisi yang berbeda. Satu sisi terdapat putusan pengadilan yang memenangkan pembeli tanah akan tetapi disisi yang lain terdapat putusan yang memenangkan pihak yang dipinjam namanya dalam hal ini pihak yang tertulis namanya pada sertipikat hak atas tanah.

Sebagai contoh putusan yang memenangkan pembeli tanah adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jmb, dimana pada kasus perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah di Pengadilan Negeri (selanjutnya akan disebut PN pada penulisan ini) Jambi yaitu Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jmb. sepasang suami istri bernama Ivan (Warga Negara Indonesia) sebagai Penggugat dan Karyani (Warga Negara Indonesia) sebagai Tergugat I membeli tanah di Jambi dan pada sertipikat hak atas tanah dicantumkan nama ibu istri yang bernama Hj. Rohati (Warga Negara Indonesia) sebagai Tergugat II yang anantara lain berisi poin-poin:¹⁹

Bahwa pada tahun 2011 Penggugat membeli sebidang tanah dan dibeli pada saat Penggugat dan Tergugat I masih dalam ikatan perkawinan dan pada saat itu Penggugat dan Tergugat I sepakat Sertipikat Hak Milik Nomor 5041 tersebut dibalik nama atas orang tua Tergugat I yakni Tergugat II Hj. Rohati namun untuk kepemilikan tanah tetap menjadi hak milik Penggugat dan Tergugat I. Bahwa setelah Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk menggunakan nama Tergugat II Hj. Rohati sebagai nama pada sertipikat hak milik Nomor 5041 tersebut, maka Penggugat yang mengurus serta menanggung seluruh biaya proses balik nama dan hal ini juga diketahui oleh anak-anak dari Hj. Rohati

¹⁸ I Komang et al., "PERJANJIAN PINJAM NAMA SEBAGAI BENTUK KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI" 1, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2544.384-387>.

¹⁹ Putusan Pengadilan Negeri Jambi Tingkat I, Ivan v. Karyani, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jmb (2020).

yakni para Tergugat. Bahwa setelah tanah tersebut dibeli dari Sutiyawati Kadarman sampai saat ini tidak ada pihak-pihak lain yang keberatan terhadap penguasaan tanah obyek perkara oleh Penggugat termasuk para Tergugat. Bahwa pada tanggal 16 Oktober 2018 Penggugat mengajukan gugatan pembagian harta bersama di Pengadilan Agama Sangeti dan obyek perkara a quo juga termasuk dalam salah satu obyek perkara. Bahwa para Tergugat dengan jawabannya mengatakan bahwa obyek perkara a quo bukan termasuk dalam bagian harta bersama antara Penggugat dan Tergugat I melainkan harta waris milik Tergugat I dari Almarhumah Tergugat II Hj. Rohati. Bahwa para Tergugat dengan itikad tidak baik memanfaatkan situasi dan kesempatan yang ada dan secara sepihak dengan serakah mengklaim bahwa obyek perkara adalah harta warisan dari orang tua para Tergugat. Padahal selama Hj. Rohati masih hidup Tergugat I dan Tergugat IV sama sekali tidak pernah mengklaim bahwa objek perkara adalah milik Hj. Rohati. Dengan adanya gugatan pembagian harta bersama yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Agama Sengeti, memberikan celah bagi Tergugat I dan Tergugat IV untuk mengklaim Objek Perkara sebagai bagian harta waris milik orang tua Para Tergugat karena kebetulan objek perkara diatasnamakan menjadi atas nama Hj. Rohati (orang tua Para Tergugat) oleh Penggugat. Terhadap kasus tersebut, majelis hakim PN Jambi menimbang bahwa dipersidangan untuk membuktikan tanah tersebut milik Penggugat, Penggugat mengajukan bukti surat pernyataan tertanggal 14 Januari 2020 yang telah di waarmeking di Notaris Ismet Taufik, S.H. dan adanya pengakuan dari para Tergugat bahwa terhadap tanah obyek sengketa hanya meminjam nama saja untuk diatas namakan menjadi atas nama Hj. Rohati. Bahwa terhadap bukti ini dikuatkan kebenaran isinya oleh saksi-saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yang menyatakan bahwa bukti surat tersebut benar dan ditandatangani dan diakui kebenarannya.

Hakim berpendapat mengenai suatu tulisan yang diakui kebenarannya sesuai Pasal 1875 KUHPerdara. Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, Penggugat dapat membuktikan dari proses jual beli tanah perkara ini yang terletak di Jalan Wali Songo Rt.03 Kelurahan Kenali Besar Kota Jambi dengan luas tanah 12.258 meter persegi adalah Penggugat sebagai Pembeli karena Penggugat yang telah mengikatkan diri dengan pemilik tanah sebelumnya dan Penggugat pula yang telah melakukan pembayaran sejumlah uang kepada pemilik tanah sebelumnya dan tanah tersebut diserahkan kepada Penggugat sebagai pembelinya, bukanlah Hj. Rohati (alm) ibu Tergugat I, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat kepemilikan tanah di Jalan Wali Songo Rt.03 Kelurahan Kenali Besar Kota Jambi dengan luas tanah 12.258 meter

persegi adalah milik Penggugat bersama Tergugat I. Menimbang bahwa dari keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat I memang benar menempati dan memanfaatkan tanah tersebut. Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dalil Penggugat, disebutkan bahwa para Tergugat dengan itikad tidak baik memanfaatkan situasi dan kesempatan yang ada dan secara sepihak dengan serakah mengklaim bahwa Objek Perkara adalah harta warisan dari orang tua Para Tergugat. Menimbang, bahwa oleh karenanya peran Tergugat IV sebagai saksi menyatakan tanah tersebut adalah harta waris, maka menurut Majelis Hakim perbuatan para Tergugat ini dalam memberi pernyataan dalam persidangan Pengadilan Negeri Agama Sengeti adalah bertentangan dengan hukum yaitu perbuatan melawan hukum berkaitan dengan azas kepatutan,

Ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat terhadap harta benda orang lain, yang mana Tergugat I dan Tergugat IV tersebut tahu bahwa yang membeli tanah tersebut adalah Penggugat. dalam masa perkawinan dengan Tergugat I namun dipersidangan Tergugat I dan Tergugat IV melakukan perbuatan yang melawan hukum. Maka majelis hakim mengadili dan menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 12.258 M² yang terletak Kota Jambi sesuai dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5041 atas nama Hj. Rohati;

Putusan yang telah diuraikan diatas maka dianalisis oleh penulis bahwa perjanjian pinjam nama dapat diterima kebenarannya dan keabsahaannya jika:

- a. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota.
- b. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah harus dilaksanakan dan dilandaskan dengan itikad baik. Hakim dalam mengambil putusannya pada kasus diatas menyatakan bahwa pihak yang “dipinjam namanya” dengan itikad tidak baik ingin menguasai dan memiliki tanah tersebut dengan memanfaatkan kondisi-kondisi tertentu. Kejujuran, kepatutan dan rasionalitas yang dijalankan para pihak mulai dari tahap prakontraktual hingga tahap kontraktual harus dijalankan sesuai dengan kesepakatan para pihak.
- c. Bahwa penguasaan dan pemilikan tanah tidak hanya dinilai dari kebenaran formiil akan tetapi juga dinilai dengan kebenaran materiil dimana tanah tersebut harus dikuasai, dikelola sesuai dengan fungsinya oleh pihak yang merasa memiliki tanah tersebut.

d. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah dapat diterima jika para pihak yang melakukan perjanjian tersebut merupakan subyek hukum yang memiliki hak dan kewenangan bertindak untuk memiliki tanah serta tidak melanggar ketentuan-ketentuan hukum yang diatur pada UUPA dan peraturan-praturan pertanahan yang lain yang berlaku di Indonesia.

Hasil wawancara dengan Burhan Albar, S.H., M.Kn notaris/PPAT Kulon Progo menyampaikan pendapatnya bahwa hukum pertanahan tidak hanya dipandang dari sisi yuridis formil melainkan juga harus dipandang dari sisi yuridis materiil. Maka fungsi penguasaannya berbeda dengan kepemilikan barang lainnya sehingga biasanya orang bisa memiliki sertifikat tetapi tidak menguasai tanahnya. Maka dalam konteks kepemilikan atas tanah yang digunakan sebagai acuan untuk mengetahui kepemilikan atas tanah adalah tanah secara fisik dikuasai dengan itikad baik. Hal inilah yang menjadi syarat materiil dari kepemilikan tanah.²⁰

Putusan pengadilan yang kemudian memenangkan pihak yang dipinjamkan namanya dan tertulis dalam sertifikat tanah dan telah berkekuatan hukum tetap adalah Putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN.Smn. Putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN.Smn. seorang pengusaha bernama Onggo Hartono (Warga Negara Indonesia) yang telah meninggal dunia dan ahli warisnya sebagai Tergugat dan Paimin (Warga Negara Indonesia) sebagai Penggugat yang antara lain berisi poin-poin:²¹

Bahwa seorang pengusaha bernama Onggo Hartono membeli secara borongan 41 bidang tanah akan tetapi menggunakan nama Paimin pada sertifikat tanahnya. Pada perjalanannya Onggo Hartono meninggal dunia kemudian para ahli waris dari Onggo Hartono menuntut kembali 41 bidang tanah yang beratas nama Paimin. Bahwa penggugat beralasan penggugat pemilik tanah dan akan dibeli oleh alm. Onggo Hartono akan tetapi pembelian tersebut menurut penggugat belum pernah dilakukan pembayaran akan tetapi sertifikat tanah sudah dikuasai oleh para Tergugat. Bahwa senyatanya menurut para Tergugat Para Penggugat mengetahui dan menyadari bahwa ke-41 (empat puluh satu) tanah SHM obyek sengketa aquo yang tercatat atas nama Penggugat yakni Paimin Kromotaruno alias Paimin itu hanyalah dipinjam nama saja secara cuma-cuma dan sukarela yang disertai pula dengan Akta Keterangan Yang Sebenarnya dan Kuasa. Bahwa ke 41 (empat puluh satu) SHM obyek sengketa tersebut menurut Tergugat adalah

²⁰ “Wawancara Dengan Burhan Albar, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, Kantor Notaris/PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn. Kulon Progo,” August 3, 2022.

²¹ Putusan Pengadilan Negeri Sleman Tingkat I, Onggo Hartono v. Paimin, Putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN.Smn., (2018).

milik almarhum Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo yang diatas namakan Penggugat I Paimin alias Paimin Kromotaruno yang dipinjam namanya secara sukarela, hal ini tertuang secara jelas dan tegas dalam Akta Keterangan Bersama Tentang Hal Yang Sebenarnya dan akta kuasa menjual dihadapan notaris yang berwenang. Bahwa ke-41 (empat puluh satu) SHM obyek sengketa a quo adalah milik almarhum Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo dengan meminjam nama Penggugat I Incasu Paimin alias Paimin Kromotaruno secara sukarela sebagaimana Akta Keterangan Yang Sebenarnya. Bahwa senyatanya atas ke-41 (empat puluh satu) SHM obyek sengketa aquo tersebut, diatas namakan Penggugat dikarenakan status hukum Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo adalah warga non pribumi keturunan Tionghoa sehingga terhalang adanya Instruksi wakil kepala daerah Istimewa Yogyakarta No. 898/I/A/1975, tanggal 5 Maret 1975 tentang larangan kepemilikan Hak atas Tanah bagi warga non Pribumi.

Terhadap kasus tersebut, majelis hakim PN Sleman menimbang Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa P-1 sampai P-38 dan P-41 sampai P-43 yaitu berupa bukti pendaftaran tanah atas tanah-tanah milik Paimin (Penggugat) bukti surat ini dikuatkan dengan bukti Para Tergugat T-I sampai T-37 berupa foto copy 41 sertipikat tanah atas nama Paimin (Penggugat), dan ke 41 sertipikat tanah adalah atas nama Paimin (Penggugat) dan ini tidak dibantah oleh Para Tergugat. Menimbang setelah hakim memeriksa perkara tersebut ditemukan fakta bahwa Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo adalah warga non pribumi keturunan Tionghoa. Fakta mengenai Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo, adalah warga Negara keturunan Tionghoa sehingga terhalang adanya Instruksi wakil kepala daerah Istimewa Yogyakarta No. 898/I/A/1975, tanggal 5 Maret 1975 tentang larangan kepemilikan Hak Milik atas Tanah bagi warga non Pribumi. Fakta tersebut membuat penilaian hakim bahwa perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang dibuat oleh Onggo Hartono dan Paimin sebagai Nominee. Menimbang, Bahwa Perjanjian nominee jelas merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum untuk menghindari peraturan yang mengatur bahwa orang asing adalah tidak memenuhi syarat sebagai subyek pemegang hak milik atas tanah di Indonesia sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 9 ayat (1) jo. Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria dengan jelas menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, serta dengan jelas mengatur bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik. Hal ini menyebabkan Onggo Hartono beserta ahli warisnya dianggap

menggunakan perjanjian pinjam nama pada jual beli nama untuk menghindari aturan Instruksi wakil kepala daerah Istimewa Yogyakarta No. 898/I/A/1975, tanggal 5 Maret 1975 tentang larangan kepemilikan Hak Milik atas Tanah bagi warga non Pribumi.

Putusan yang telah diuraikan diatas maka dianalisis oleh penulis bahwa perjanjian pinjam nama tidak dapat diterima kebenarannya dan keabsahaannya jika:

- a. Perjanjian pinjam nama tersebut melanggar syarat sahnya perjanjian 1320 KUHPerdara seperti kasus putusan PN Pekanbaru dimana penggugat menganggap telah terjadi perjanjian pinjam nama akan tetapi tidak ada kata sepakat dari pihak Tergugat. Hal ini melanggar syarat subyektif perjanjian mengenai kesepakatan.
- b. Perjanjian pinjam nama seperti contoh Putusan PN Pekanbaru tersebut meskipun pihaknya memenuhi hak sebagai subyek yang dapat memiliki tanah akan tetapi tidak memiliki kewenangan hak (legal standing) dan melanggar syarat causa yang halal karena berbenturan dengan peraturan Perundang-undangan dalam hal ini UUPA yang mengatur tentang kepemilikan tanah dengan hak milik dan besaran maksimal kepemilikan tanah Pasal 7.
- c. Perjanjian pinjam nama tersebut dibuat dengan itikad tidak baik karena para pihak tidak jujur dan tidak patut dalam membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah tersebut yang bertujuan untuk menyeludupkan hukum. Putusan PN Sleman memperlihatkan bahwa Tergugat tidak memiliki hak maupun kewenangan hak untuk memiliki tanah di Provinsi DIY karena terhalang peraturan Instruksi wakil kepala daerah Istimewa Yogyakarta No. 898/I/A/1975 tentang larangan kepemilikan tanah oleh WNI keturunan.
- d. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang dibuat sesama Warga Negara Indonesia meskipun mereka memiliki hak dan kewenangan hak untuk memiliki tanah di Indonesia dengan hak milik tidak serta merta dapat membuat perjanjian pinjam nama jual beli tanah. Harus ditelusuri lebih lanjut alasan-alasan mengapa para pihak tersebut menggunakan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Alasan-alasan yang melanggar hukum maka akan membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah tersbut akan membuat perjanjian itu menjadi tidak sah. Contoh alasan melanggar hukum membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah adalah untuk mnghindari pajak ataupun untuk melakukan pencucian uang atau menyembunyikan harta kekayaannya.

Hasil wawancara dengan ibu Dr. R.A. Antari Innaka Turingsih, S.H., M.H. menyatakan pendapatnya bahwa perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah dilarang

karena alasan yang “disembunyikan” sehingga dapat dikatakan penyeludupan hukum. Penyeludupan hukum karena sebabnya/causanya seringkali bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Syarat perjanjian dibagi menjadi dua yaitu syarat subyektif dan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika tidak memenuhi syarat obyektif maka batal demi hukum. Lebih lanjut ibu Antari Innaka menjelaskan perjanjian yang tidak memenuhi syarat obyektif tidak otomatis batal demi hukum, akan tetapi harus dimintakan kepada pengadilan. Penilaian terhadap causa yang halal pada syarat sahnya perjanjian tertuang pada Pasal 1335 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perjanjian adalah batal demi hukum jika dibuat tanpa sebab atau memiliki sebab yang palsu atau terlarang.²² Terkait dengan hal ini R. Setiawan berpendapat bahwa sebab palsu adalah sebab yang digunakan untuk menutupi sebab yang sesungguhnya, sedangkan sebab yang terlarang adalah sebab yang digunakan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum.²³

Pak Burhan Albar, S.H., M.Kn. kemudian berpendapat bahwa perjanjian pinjam nama harus dilihat dari itikad baiknya dan kepentingan melakukan perjanjian pinjam nama harus jelas dan diterima oleh masing-masing pihak, sehingga kedudukan perjanjian pinjam nama tersebut dapat diterima. Lebih lanjut, tidak semua perjanjian pinjam nama dikategorikan sebagai perjanjian yang tersamar atau perjanjian yang dibuat untuk menyeludupkan suatu hukum tertentu.²⁴ Konsep hak atas tanah di Indonesia yang diatur dalam hukum agraria Nasional membagi hak atas tanah dalam 2 (dua) bentuk, adanya hak atas tanah memberi wewenang kepada pemegang hak untuk memakai, menggunakan, menguasai dan mengambil manfaat tanah tersebut sesuai dengan peruntukannya dan hak atas tanah tersebut dapat dialihkan.²⁵ Simposium Hukum Perdata Nasional yang dilaksanakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN) tahun 1981 sebagaimana dikutip pada jurnal *Dipenegoro Private Law Review* mengartikan itikad baik sebagai kejujuran pada waktu membuat kontrak, pada tahap pembuatan ditekankan apabila perjanjian dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik, sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan yaitu terkait penilaian terhadap perilaku

²² “Wawancara Dengan Dr. R.A. Antari Innaka Turingsih, S.H., M.H., Dosen Fakultas Hukum Departemen Hukum Perdata, Di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Departemen Hukum Perdata,” August 1, 2022.

²³ R Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cet. 1 (Binacipta, 1955).

²⁴ Al Qodiri et al., “FENOMENA PRAKTIK PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM MASYARAKAT,” *Agustus*, vol. 17, 2019.

²⁵ “Wawancara Dengan Burhan Albar, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, Kantor Notaris/PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn. Kulon Progo,” August 3, 2022.

para pihak dalam menjalankan yang telah disepakati dalam perjanjian yang bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.²⁶

Peralihan hak atas tanah adalah memindahkan dan/atau mengalihkan hak atas tanah dari seseorang atau badan hukum kepada orang lain atau badan hukum yang lainnya.²⁷ Peralihan atas tanah dapat terjadi karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peristiwa hukum dapat terjadi salah satunya karena kematian sehingga kepemilikan tanah beralih kepada ahli warisnya. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum salah satunya dapat terjadi karena adanya jual beli hak atas tanah. Suatu transaksi jual beli tanah dapat dikatakan sah menurut UUPA harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil adalah perbuatan tersebut harus dilakukan didepan pejabat yang berwenang dan dibuatkan akta jual beli tanahnya oleh PPAT, sedangkan syarat materiilnya adalah kedua belah pihak harus memenuhi hak, kewajiban dan memiliki kewenangan bertindak untuk melakukan jual beli tanah.²⁸ Setelah dilakukan proses jual beli tanah untuk melakukan pendaftaran tanah maka dibuatkan akta jual beli oleh PPAT selaku pejabat yang berwenang. Pada prakteknya banyak ditemukan pada proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli digunakan perjanjian pinjam nama.

Hukum perdata mengenal adanya Doktrin mengenai perikatan yang bersifat alamiah. Perikatan alamiah adalah perikatan yang tidak dapat dipaksakan pemenuhannya melalui sarana hukum akan tetapi apabila perikatan tersebut dipenuhi secara sukarela maka perikatan tersebut tetap secara alamiah lahir dan mengikat tanpa memerlukan sarana pemaksa dalam hal ini hukum positif. Perjanjian pinjam nama dianggap sebagai perikatan yang alamiah yang lahir dari keinginan para pihak yang ingin membuatnya akan tetapi tidak didukung oleh sarana hukum karena belum ada pengaturannya dalam hukum Indonesia sehingga tidak dapat dipaksakan penegakan hukumnya. Perjanjian pinjam nama akan tetap hidup apabila para pihak yang memperjanjikannya secara terus menerus beritikad baik dan memenuhi hak dan juga kewajibannya secara sukarela tanpa ada paksaan. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang dilakukan sesama WNI yang memiliki kewenangan bertindak (legal standing) jika ditelaah lebih lanjut dengan aturan syarat sahnya perjanjian 1320 KUHPerduta pada syarat ke 4 “kausa yang halal” dan dilihat dari Pasal 9 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara

²⁶ Ery Agus Priyono, “PERANAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM KONTRAK BAKU (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak),” n.d.

²⁷ Andy. Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah* (Laksbang Justitia, 2015).

²⁸ Karolus K. Medan, “Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA,” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 17, no. 3 (2017): 288.

Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa. Pasal 21 Ayat (1) UUPA lebih lanjut menjelaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak atas hak milik. Artinya perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang dilakukan sesama WNI tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan sejalan dengan asas nasionalitas yang dianut UUPA. Jika dilihat dari objek perjanjiannya yaitu tanah bukan menjadi objek yang terlarang karena kepemilikan tanah yang dialihkan dari WNI tetap kepada WNI melalui perjanjian pinjam nama. Lebih lanjut Burhan Albar, S.H., M.Kn menjelaskan bahwa perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah tidak selalu serta merta merupakan kehendak pribadi. Terdapat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang merupakan kehendak para pihak secara bersama-sama. Artinya para pihak sepakat dan mengerti mengenai perjanjian pinjam nama yang akan mereka buat. Seperti contoh kasus putusan yang telah dijelaskan pada hasil penelitian yaitu Putusan 69/Pdt.G/2020/PN.Jmb. menerangkan bahwa kedua belah pihak yang membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah bersepakat dan mengetahui adanya perjanjian tersebut.

Pandangan para ahli mengenai perjanjian pinjam nama terbagi menjadi 2 (dua) antara lain:

- 1) Secara hukum banyak ahli berpendapat bahwa perjanjian pinjam nama tidak dapat ditegakkan dan dipaksakan pemberlakuannya karena bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian terutama pada syarat suatu sebab yang halal dan menjadi sarana untuk menyeludupkan hukum.
- 2) Pada sisi yang lain ada juga ahli yang berpendapat bahwa perjanjian pinjam nama yang cacat hukum tadi tetap dapat mengikat kedua belah pihak yang mana para pihak secara bersama-sama secara sukarela dan tanpa adanya paksaan berkomitmen dan tunduk pada ketentuan-ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian pinjam nama tersebut.

Adanya perbedaan pandangan pada perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah baik dari pendapat akademisi dan pendapat hakim dalam memutus sengketa perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah sebagaimana terlihat pada putusan-putusan pengadilan yang telah dicantumkan penulis yang memutus sengketa perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Hakim pada pertimbangan hukumnya mengaitkan sengketa perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah dengan perjanjian sebagaimana diatur pada KUHPerdta. UUPA sebagai peraturan pertanahan nasional memiliki kedudukan sebagai *lex spesialis* terhadap aturan pertanahan yang diatur pada Buku II KUHPerdta sebagaimana

disebutkan pada Diktum Mencabut Angka 4 UUPA. UUPA juga bersifat unifikasi hukum yaitu hukum pertanahan hanya diatur oleh UUPA kecuali hipotek. Pasal 5 UUPA yang mendasarkan pengaturan pertanahan nasional bersumber pada hukum adat tidak mengenal dan mengakomodir perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Hukum adat mengenal adanya perjanjian kuasi (*quasi contract*).

Perjanjian kuasi diartikan sebagai perjanjian tersamar.²⁹ Perjanjian kuasi pada batas-batas tertentu dianggap sudah terbentuk sungguhpun kesepakatan kehendak tidak jelas-jelas kelihatan. Syarat sahnya perjanjian dalam hukum adat didasarkan pada asas keseimbangan. Perjanjian dikatakan adil apabila dalam pembuatan perjanjian tersebut dilakukan secara seimbang dalam mengakomodir kepentingan para pihak yang membuat perjanjian tersebut dan telah melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengan kepatutan. Asas keseimbangan merupakan tuntutan yang layak bagi keberlakuan dan kekuatan mengikat perjanjian.³⁰ Asas keseimbangan mencakup tiga aspek yaitu difungsikan sebagai faktor penguji dalam rangka menetapkan akibat yang muncul apabila terjadi ketidakseimbangan di antara para pihak yang membuat perjanjian. Aspek tersebut mencakup perbuatan para pihak, isi perjanjian dan pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati. Perbuatan para pihak tidak boleh bertentangan dengan kecakapan bertindak dimana dalam pembuatan perjanjian tidak dibenarkan dengan cara ancaman, penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Isi perjanjian meskipun ditentukan bebas oleh para pihak sebagaimana asas kebebasan berkontrak akan tetapi terdapat batasan pada kebebasan tersebut yakni isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Pelaksanaan perjanjian harus memenuhi faktor itikad baik, kepatutan dan kelayakan dalam melaksanakan perjanjian tersebut.³¹ Harlien Budiono kemudian melanjutkan asas keseimbangan merupakan konstruksi dari kesusilaan, itikad baik, kepantasan dan kepatutan, penyalahgunaan keadaan, dan iustum pretium. Asas keseimbangan juga melalui interpretasi hermeneutik ternyata berhubungan dengan asas-asas klasik perjanjian.³²

²⁹ Munir Fuady, *Hukum Kontrak: (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999).

³⁰ Herlien. Budiono and Tristam P. Moeliono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006).

³¹ *Ibid.*

³² *Ibid.*

3.2. Perlindungan Pelindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Dalam Hal Terjadi Sengketa Tanah Dengan Perjanjian Pinjam Nama.

Pelindungan hukum berasal dari dua (2) suku kata yaitu pelindungan dan hukum dimana pelindungan berarti hal untuk melindungi sesuatu dan hukum adalah aturan yang dibuat untuk mengakomodir kepentingan semua pihak.³³ Pelindungan hukum erat kaitannya dengan keamanan dan keadilan, sejalan dengan pendapat Soedirman Kartohadiprodjo yang menjelaskan pada hakikatnya tujuan pelindungan hukum adalah mencapai keadilan. Pelindungan hukum hakikatnya harus didapat oleh semua subyek hukum tanpa ada perbedaan apapun. UUD 1945 Pasal 27 Ayat (1) menegaskan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, pelindungan dan kepastian hukum yang adil dan perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Prinsipnya setiap orang atau setiap pihak dapat melakukan upaya apa saja yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan dan memiliki hak untuk mendapat pelindungan hukum apabila ada kepentingan untuk itu. Pelindungan hukum merupakan elemen dasar dalam hukum yang berkenaan dengan upaya penegakan dan pemulihan hak-hak keperdataan subyek hukum tertentu.³⁴ Pelindungan hukum adalah sarana untuk melindungi yang diakomodir oleh hukum sebagai upaya pemulihan dan penyeimbangan terhadap pelanggaran hak dan kewajiban yang terjadi. Belum adanya pengaturan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah secara rinci dan tertulis mengakibatkan ketidakpastian hukum terhadap perbuatan hukum tersebut. Pelindungan hukum bagi pembeli tanah yang menggunakan perjanjian pinjam nama pada pembelian tanahnya menjadi hak yang penting agar para pihak yang bersepakat dan menjalankan hak dan kewajibannya secara aman serta melindungi para pihak yang mengikatkan diri. Pengaturan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah ini belum diatur dalam aturan pertanahan di Indonesia hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum dan tidak adanya pengaman bagi para pihak yang ingin menggunakan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Hal tersebut menyebabkan banyaknya terjadi masalah di masyarakat

³³ Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksana Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli, Fatmie Utari, and Haifa Hasna, "LEGAL PROTECTION OF THE BUYING PARTY UNDER THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT THAT DOES NOT IMPLEMENTATION OF SALE AND PURCHASES DUE TO DISCLAIMER OF SOME SELLING PARTY EXPERTS BASED ON CODE CIVIL LAWS," n.d., <https://doi.org/10.23920/jphp>.

³⁴ M Natsir Asnawi Pengadilan Agama Banjarbaru Jalan Trikora No, Kota Banjarbaru, and Kalimantan Selatan, "PERLINDUNGAN HUKUM KONTRAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM KONTRAK KONTEMPORER," n.d.

mengenai perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Sarana perlindungan hukum menurut Prof. Moch. Isnaeni dibagi menjadi dua:³⁵

A. Perlindungan hukum internal

Pelindungan hukum internal adalah pelindungan hukum yang dibuat oleh para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut. Para pihak memasukkan bentuk pelindungannya ke dalam klausula-klausula perjanjian yang diinginkan agar kepentingannya dapat terakomodir. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah kemudian ditambahkan akta pernyataan sehingga pernyataan mengenai hak dan kewajiban para pihak tertuang pada akta tersebut. Perjanjian pinjam nama sebagai perjanjian tidak bernama (innominat).

Pasal 1868 KUHPERdata mengatur akta autentik adalah akta yang dibuat oleh dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang membuat di tempat akta itu. Sebagai alat bukti yang sempurna, akta autentik harus diakui kebenarannya selama tidak dibuktikan sebaliknya. Pak Burhan Albar S.H., M.Kn. menyampaikan pendapatnya dengan kepentingan para pihak baik yang membeli tanah maupun pihak yang dipinjamkan namanya harus dilindungi. Adanya akta pernyataan akan melindungi dan memperjelas mengenai hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Selain itu akta pernyataan yang dibuat dibawah tangan maka harus di waarmeking atau dilegalisasi oleh notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat.³⁶

Akta pernyataan sebagai alat tambahan untuk melindungi kepentingan para pihak haruslah dituruti dan dipatuhi oleh para pihak. Pasal 1339 KUHPERdata menyebutkan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan di dalamnya tetapi termasuk untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan. Pasal 1339 KUHPERdata mengindikasikan para pihak harus menuruti perjanjian yang dibuatnya secara patut. Kepatutan sangat dekat dengan asas itikad baik. Sebagaimana telah dijelaskan itikad baik sebagai kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian dimana perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati para pihak yang bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan perjanjian. Dibuatkan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah secara notariil dan diikuti dengan pembuatan akta pernyataan sebagai alat pelindungan tambahan para pihak membuat para

³⁵ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cet. 1 (Surabaya: Revka Petra Media, 2016).

³⁶ "Wawancara Dengan Burhan Albar, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, Kantor Notaris/PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn. Kulon Progo," August 3, 2022.

pihak harus tunduk dan patuh pada apa yang mereka perjanjikan dan sepakati. Akta notariil berupa perjanjian pinjam nama dan akta pernyataan kemudian akan mengatur mengenai fakta-fakta formil dan fakta-fakta materiil. Menurut Mulyoto urutan kekuatan pembuktian akta yaitu:³⁷

- 1) Akta notariil, adalah akta yang memiliki kekuatan pembuktian baik secara formiil maupun materiil. Hakim akan menganggap akta notariil sebagai alat bukti yang sempurna sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya.
- 2) Akta dibawah tangan yang dilegalisasi, adalah akta yang kekuatan pembuktiannya tidak sesempurna akta notariil, akan tetapi ada jaminan dari pejabat umum bahwa tanda tangan dan/atau cap ibu jari yang tertera pada akta bawah tangan tersebut adalah benar tanda tangan dan/atau cap tangan pihak yang disebutkan di akta.
- 3) Akta dibawah tangan yang di warmerking, akta yang di warmerking memiliki kekuatan pembuktian dibawah akta yang dilegalisasi karena tidak ada jaminan dari pejabat umum bahwa tanda tangan dan/atau cap ibu jari yang tercantum adalah benar-benar tanda tangan dan/atau cap jari pihak yang bersangkutan.
- 4) Akta dibawah tangan yang hanya sebatas dikuatkan oleh dua orang saksi. Menjadi akta yang paling lemah pembuktiannya karena tidak ada campur tangan dari pejabat umum.

Adanya akta notariil sebagai perlindungan hukum internal maka para pihak akan menuangkan dan bentuk perlindungan terhadap kepentingannya pada premis dan isi pasal-pasal pada akta tersebut. Para pihak selanjutnya harus tunduk dan patuh terhadap akta yang telah mereka buat sesuai dengan apa yang telah mereka tuangkan, disepakati dan dijalankan secara jujur dan patut dengan itikad baik. Pak Burhan Albar S.H., M.Kn. menyampaikan pendapatnya dengan kepentingan para pihak baik yang membeli tanah maupun pihak yang dipinjamkan namanya harus dilindungi. Adanya akta pernyataan akan melindungi dan memperjelas mengenai hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Selain itu akta pernyataan yang dibuat dibawah tangan maka harus di *waarmeking* atau dilegalisasi oleh notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat. Ibu Dr. Antari Innaka, S.H., M.H. kemudian menjelaskan sebelum membuat perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah perlu langkah-langkah perfentif sebagai bentuk perlindungan kepada para pihak. Langkah pertama untuk melindungi para pihak maka perlu dibuatkan akta pernyataan

³⁷ Mulyoto, Perjanjian ,Tehnik ,Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai (Yogyakarta: Cakrawala media, 2012).

yang dibuat dihadapan notaris. Akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan notaris tersebut kemudian disebut akta notariil dimana akta notariil merupakan akta autentik sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akta autentik ini kemudian dinilai sebagai alat bukti terkuat, terpenuh dan sempurna. Ibu Antari kemudian menambahkan sebelum pembuatan akta pernyataan maka notaris selaku pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta harus memperhatikan dan mengkaji kehendak para pihak, memberikan edukasi dan penyuluhan mengenai kehendak yang akan dilakukan para pihak, apakah kehendak tersebut bertentangan atau tidak bertentangan dengan undang-undang, norma maupun ketertiban umum.

B. Pelindungan Hukum Eksternal

Pelindungan hukum eksternal merupakan pelindungan hukum yang dibuat oleh penguasa atau pejabat yang berwenang untuk membuat regulasi. Melalui regulasi maka kepentingan para pihak akan terlindungi sesuai dengan hakikat peraturan perundang-undangan tidak boleh berat sebelah dan memihak salah satu pihak saja. Pembuatan perjanjian tidak menutup kemungkinan menjadikan posisi dan daya tawar salah satu pihak lebih lemah dari pihak yang lainnya,

Pembeli tanah pada jual beli tanah dengan perjanjian pinjam nama tetap harus dilindungi. Meskipun perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah masih menjadi pro dan kontra dikalangan ahli hukum, akan tetapi pembeli tanah dalam hal ini WNI tetap menjadi pihak yang sebenarnya melakukan proses jual beli tanah bukan pihak yang dipinjamkan namanya. UUPA Jo PP 24 Tahun 97 mengamanatkan bahwa pembelian tanah harus memenuhi asas tunai dan terang. Asas tunai artinya pembelian dan penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang bersamaan. Asas terang artinya pembelian tanah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang secara terbuka dan tidak ditutupi sehingga jaminan terhadap kebenaran tentang status tanah, pemegang hak dan keabsahan pelaksanaan jual beli tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu subyek hukum yang akan melakukan pembelian tanah bukanlah subyek yang dilarang Undang-Undang untuk membeli tanah dengan hak milik. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah yang diteliti pada penulisan ini dilakukan oleh WNI yang memiliki hak dan kewenangan hak/bertindak (*legal standing*) yang melakukan jual beli tanah maka harus dilindungi karena memenuhi sifat tunai dan terang, selain itu juga memenuhi asas nasionalitas dan asas kebangsaan sebagaimana diatur Pasal 9 dan Pasal 26 UUPA.

Pelindungan hukum terhadap pembeli tanah tetap harus diberikan selama pembeli tersebut tidak terindikasi sebagai subyek yang tidak berhak dan tidak memiliki kewenangan hak untuk bertindak, tidak terindikasi melanggar ketentuan perundang-undangan atau hal-hal lain yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut didasari itikad yang tidak baik. SEMA Nomor 7 Tahun 2012 pada hasil rapat kamar perdata diatur mengenai pembeli tanah yang beritikad baik harus diberikan pelindungan. Adanya SEMA ini menjadi dasar pembeli tanah dapat mengajukan pelindungan kepada pengadilan selama pembelian tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik. Apabila terjadi sengketa pada perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah seringkali ujungnya ke pengadilan. Penyelesaian sengketa yang sifatnya privat sebelum ke pengadilan maka harus diupayakan penyelesaian diluar pengadilan (non litigasi). Penyelesaian sengketa diluar pengadilan memiliki kelebihan dimana para pihak dapat menyelesaikan permasalahannya dengan cara saling menguntungkan. Penyelesaian ini dapat berupa negosiasi, mediasi, konsiliasi dan lain sebagainya. Pelindungan hukum pembeli tanah akan lebih mampu di implementasikan karena kedua belah pihak secara seimbang dapat mengutarakan kepentingannya yang dirugikan. Sengketa yang terjadi pada perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah akan lebih baik diselesaikan dengan cara negosiasi. Negosiasi adalah cara untuk menyelesaikan masalah dengan cara berunding antara para pihak sampai mereka mencapai kesepakatan. Bentuk menyelesaikan masalah ini sekaligus menjadi bentuk pelindungan kepada pembeli sehingga permasalahan dapat diselesaikan diantara mereka tanpa campur tangan pihak lain.

Penyelesaian sengketa diluar pengadilan apabila tidak dapat menyelesaikan masalah dari para pihak, maka pembeli tanah dapat memintakan pelindungan hukum melalui cara litigasi. Penyelesaian sengketa melalui litigasi artinya melalui mekanisme pengadilan. Pembeli tanah dengan menggunakan perjanjian pinjam nama yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan mengajukan tuntutan atau gugatannya ke pengadilan negeri. Pengajuan gugatan ke pengadilan negeri maka pembeli tanah harus menyertakan alat-alat bukti yang dimilikinya. Proses pengadilan kemudian akan membuktikan perbuatan mereka secara formil dan materil. Pembuktian yang dapat diajukan sesuai dengan Pasal 1866 KUHPerdara adalah bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan dan sumpah. Sebagai bentuk pelindungan hukum bagi pembeli tanah dengan perjanjian pinjam nama maka pembeli harus membuktikan bahwasanya pembeli tersebut adalah subyek hak yang tidak dilarang oleh undang-undang, memiliki kewenang hak untuk bertindak (legal standing) dan beritikad baik. Bukti bukti surat seperti perjanjian pinjam

nama dan akta pernyataan menjadi dokumen pendukung untuk memperkuat posisi dari pembeli tanah. Upaya litigasi merupakan upaya terakhir yang dapat dilakukan pembeli tanah untuk mendapatkan perlindungan hukum. Adanya perlindungan hukum terhadap pembeli tanah pada jual beli tanah dengan perjanjian pinjam nama pada hakikatnya tidak hanya sebatas melindungi pembeli tanah akan tetapi secara tidak langsung juga dapat melindungi kepentingan hukum ahli waris pembeli tanah jika pembeli tersebut memiliki ahli waris.

4. KESIMPULAN

UUPA Jo PP 24 Tahun 97 tidak mengakui dan tidak mengakomodir keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (1) UUPA Jo. Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 97 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pasal 5 UUPA juga menyatakan Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Hukum perjanjian berdasarkan hukum adat juga tidak mengenal perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Diktum Mencabut nomor 4 UUPA Buku ke-II Kitab Undang-undang Hukum Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya, kecuali ketentuan-ketentuan mengenai hipotek. Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah juga tidak sejalan dengan Asas itikad baik dan Asas keseimbangan pada perjanjian.

Perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah masih menimbulkan pro dan kontra pada kalangan ahli hukum maupun pada masyarakat. Adanya pro dan kontra tersebut menyebabkan sulitnya menilai keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah. Keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah akan mudah dinilai jika ada aturan khusus yang dibuat oleh pemerintah dan/atau pejabat yang berwenang untuk mengeluarkan aturan tertulis, dengan adanya aturan khusus yang mengatur perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah maka penilaian mengenai keabsahan perjanjian pinjam nama pada jual beli tanah tersebut dan kepastian hukum dapat tercapai.

DAFTAR BACAAN

- Apriani, Desi, and Arifin Bur. “KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (December 8, 2020): 220–39. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Aswadi, Khairul, Staf Pengadilan, and Negeri Praya. “KEKUATAN PEMBUKTIAN PERJANJIAN ‘PINJAM NAMA’ ANTARA WNA DENGAN WNI UNTUK KEPENTINGAN PEMBELIAN TANAH Sarajudin,” n.d.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Edited by Mariam Darus Badruzaman. Bandung: Alumni, 1994.
- Benuf, Kornelius, Siti Mahmudah, and Ery Agus Priyono. “Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Kontemporer.” *Refleksi Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 2 (August 7, 2019): 145–60. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>.
- Black, Henry Campbell, and Bryan A. Garner. *Black’s Law Dictionary*. Edited by Bryan A. Garner. 9th ed., 2009.
- Budiono, Herlien., and Tristam P. Moeliono. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006.
- Djulaeka, and Devi Rahayu. *Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Edited by Devi Rahayu. Surabaya: Scorpindo Media Pustaka, 2019.
- Fachriza, Muhammmad Doifullah, and Susilowati Suparto Dajaan. “Kekuatan SKT Sebagai Bukti Kepemilikan Sebidang Tanah Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Berdasarkan UUPA Dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 2 (June 29, 2020): 322.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak: (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999.
- Harahap, Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. 2nd ed. Bandung : Alumni, 1986, 1986.
- Hartanto, Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*. Laksbang Justitia, 2015.
- Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Terlaksananya Akta Jual Beli Akibat Penolakan Dari Sebagian Ahli, Perlindungan, Fatmie Utari, and Haifa Hasna. “LEGAL PROTECTION OF THE BUYING PARTY UNDER THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT THAT DOES NOT IMPLEMENTATION OF SALE AND PURCHASES DUE TO DISCLAIMER OF SOME SELLING PARTY EXPERTS BASED ON CODE CIVIL LAWS,” n.d. <https://doi.org/10.23920/jphp>.
- Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Penerbit LPHI, 2005.
- Indriani, Dewi, Berliana Ayu Saputri, Bhim Prakoso, and Aan Efendi. “KEKUATAN HUKUM SURAT KUASA MUTLAK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH.” *Jurnal Kertha Semaya* 11, no. 7 (2023). <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i07.p17>.
- Innaka, Antari., Sa,ida. Rusdiana, and Sularto. “PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK TAHAP PRAKONTRAKTUAL PADA JUAL BELI PERUMAHAN,” n.d.
- Isnaeni, Moch. *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. Cet. 1. Surabaya: Revka Petra Media, 2016.
- Jenie, Siti Ismijati. “Pengukuhan Prof Ismijati Jenie: Itikad Baik Sebagai Asas Hukum.” 2066-pengukuhan-prof-ismijati-jenie-itikad-baik-sebagai-asas-hukum (ugm.ac.id), 2007.

- Komang, I, Gede Suwanjaya, Nyoman Sumardika, Ni Made, and Puspasutari Ujjanti. "PERJANJIAN PINJAM NAMA SEBAGAI BENTUK KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI" 1, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.22225/jkh.1.2.2544.384-387>.
- Medan, Karolus K. "Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan Ditinjau Dari UUPA." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 17, no. 3 (2017): 288.
- Mujiburohman, Dian Aries, and Dan Kusmiarto. "ASPEK HAK ASASI MANUSIA DALAM PENGADAAN TANAH," n.d.
- Mulyoto. *Perjanjian ,Tehnik ,Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*. Yogyakarta: Cakrawala media, 2012.
- Natsir Asnawi Pengadilan Agama Banjarbaru Jalan Trikora No, M, Kota Banjarbaru, and Kalimantan Selatan. "PERLINDUNGAN HUKUM KONTRAK DALAM PERSPEKTIF HUKUM KONTRAK KONTEMPORER," n.d.
- Paranginangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1991.
- Priyono, Ery Agus. "PERANAN ASAS ITIKAD BAIK DALAM KONTRAK BAKU (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak)," n.d.
- Putusan Pengadilan Negeri Jambi Tingkat I, Ivan v. Karyani, Putusan Nomor 69/Pdt.G/2020/PN.Jmb (2020).
- Putusan Pengadilan Negeri Sleman Tingkat I, Onggo Hartono v. Paimin, Putusan Nomor 228/Pdt.G/2018/PN.Smn., (2018).
- Qodiri, Al, Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Dan Kaitannya Dengan Kepailitan, and Bella Christyana Santoso. "FENOMENA PRAKTIK PERJANJIAN PINJAM NAMA DALAM MASYARAKAT." *Agustus*. Vol. 17, 2019.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Cet. 1. Binacipta, 1955.
- "Wawancara Dengan Burhan Albar, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, Kantor Notaris/PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn. Kulon Progo," August 3, 2022.
- "Wawancara Dengan Burhan Albar, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT, Kantor Notaris/PPAT Burhan Albar, S.H., M.Kn. Kulon Progo," August 3, 2022.
- "Wawancara Dengan Dr. R.A. Antari Innaka Turingsih, S.H., M.H., Dosen Fakultas Hukum Departemen Hukum Perdata, Di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Departemen Hukum Perdata," August 1, 2022.
- Yuanitasari, Deviana. "ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad PENGEMBANGAN HUKUM PERJANJIAN DALAM PELAKSANAAN ASAS ITIKAD BAIK PADA TAHAP PRA KONTRAKTUAL," n.d.