



**JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA  
DAN POLITIK (JIHHP)**

<https://dinastirev.org/JIHHP>

[dinasti.info@gmail.com](mailto:dinasti.info@gmail.com)

+62 811 7404 455

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp>.

Received: xx Agustus 202x, Revised: xx Agustus 202x, Publish: xx Agustus 202x

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

## **Pembatalan *Land Lease Agreement* yang dialihkan kepada Pihak Ketiga**

**I Made Arnawa<sup>1</sup>, Johannes Ibrahim Kosasih<sup>2</sup>, I Wayan Kartika Jaya Utama<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup>Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Warmadewa, Indonesia, [arnawaimade77@gmail.com](mailto:arnawaimade77@gmail.com)

<sup>2</sup> Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Warmadewa, Indonesia, [johannesibrahim26@gmail.com](mailto:johannesibrahim26@gmail.com)

<sup>3</sup> Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Warmadewa, Indonesia, [utama.kartikajaya@gmail.com](mailto:utama.kartikajaya@gmail.com)

Corresponding Author: [arnawaimade77@gmail.com](mailto:arnawaimade77@gmail.com)

**Abstract:** *Land is one of the assets of the Indonesian state which is the basic capital so that people's lives can be just and prosperous, so using it must be based on principles that grow and develop in the lives of Indonesian people. This thesis research uses Normative Legal Research, which analyzes the cancellation of Land Lease Agreements that are transferred to third parties. The problem formulation in this thesis research is What are the legal consequences arising from cancellation transferred to a third party? and How is the cancellation of the Land Lease Agreement transferred to a third party based on Supreme Court Decision Number: 1616 K/PDT/2018? As analytical tools to discuss this matter, the Agreement Theory and Legal Certainty Theory are used, as well as using the Statute Approach, the Analytical and Conceptual Approach, the Case Approach and the Comparative Approach. The conclusion of this research is that the legal consequences arising from the cancellation being transferred to a third party, namely the Agreement using an Indonesian citizen as Nominee, is legal smuggling because its substance is contrary to the Basic Agrarian Law (UUPA), where substantively the provisions in Article 9, Article 21 and Article 26 paragraph (2) of the UUPA cannot be deviated from. In essence, a nominee agreement aims to transfer ownership of land to foreigners, so that the existence of an authentic deed of nominee agreement as evidence is null and void.*

**Keyword:** *Cancellation of Agreement, Land Lease Agreement, Third Party.*

**Abstrak:** Tanah merupakan salah satu kekayaan negara Indonesia yang menjadi modal dasar agar kehidupan masyarakat dapat adil dan makmur, sehingga pemanfaatannya harus berdasarkan prinsip-prinsip yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Penelitian tesis ini menggunakan Penelitian Hukum Normatif yang menganalisis tentang pembatalan Perjanjian Sewa-Sewa Tanah yang dialihkan kepada pihak ketiga. Rumusan masalah dalam penelitian skripsi ini adalah apa akibat hukum yang timbul jika pembatalan dialihkan kepada pihak ketiga? dan bagaimana pembatalan Perjanjian Sewa-

Sewa Tanah dialihkan kepada pihak ketiga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1616 K/PDT/2018? Sebagai alat analisis untuk membahas hal tersebut digunakan Teori Perjanjian dan Teori Kepastian Hukum, serta menggunakan Pendekatan Statuta, Pendekatan Analitik dan Konseptual, Pendekatan Kasus dan Pendekatan Komparatif. Kesimpulan dari penelitian ini adalah akibat hukum yang timbul dari pembatalan yang dialihkan kepada pihak ketiga yaitu Perjanjian yang menggunakan warga negara Indonesia sebagai Nominee adalah penyelundupan yang sah karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dimana secara substansi ketentuan dalam Pasal 9, Pasal 21, dan Pasal 26 ayat (2) UUPA tidak dapat menyimpang. Pada hakekatnya perjanjian nominee bertujuan untuk mengalihkan hak milik atas tanah kepada pihak asing, sehingga keberadaan akta otentik perjanjian nominee sebagai alat bukti menjadi batal demi hukum

**Kata Kunci:** Pembatalan Perjanjian, Perjanjian Sewa Tanah, Pihak Ketiga.

## PENDAHULUAN

Keberadaan tanah menjadi salah satu objek dengan aturan yang dimuat dalam Hukum Agraria dimana di Indonesia sudah mempunyai aturan secara khusus tentang pertanahan yaitu termuat dalam UUPA. Di Negara Indonesia hingga saat ini menjadi negara yang paling berkembang serta mempunyai potensi yang besar dalam melaksanakan investasi hingga terdapat investor yang semakin banyak baik asing maupun lokal yang telah melakukan investasi di Indonesia (Margono, 2008, hlm. 2).

Mengenai kepemilikan maupun penguasaan tanah yang ada di Indonesia mempunyai pengaruh yang sangat besar tentang status sosial yang berasal dari masyarakat dikarenakan banyaknya tanah atas penguasaan maupun luasnya tanah penguasaan tersebut yang menjadi status sosial yang tinggi didalam masyarakat (Bakri, 2011, hlm. 155).

Sebagaimana UU Hukum Agraria dengan tegas dilakukan pelarangan atas kepemilikan tanah bagi WNA yang berada di wilayah Indonesia sebagaimana Pasal 9 UUPA menyatakan jika warga Indonesia saja yang dapat memiliki hubungan secara penuh dengan bumi, air, ruang angkasa pada batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2.

Pada saat ini banyaknya WNA yang mempunyai tanah yang berada di Wilayah Indonesia dengan status kepemilikan tanah yaitu sebagai hak milik dengan secara tegas serta jelas sudah dilakukan pelarangan oleh Per-UU sebagaimana Pasal 21 UUPA antara lain : 1) bahwa dalam kepemilikan tanah yang dapat mempunyai hak milik adalah warga negara Indonesia, 2) pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang bisa memiliki hak milik serta adanya persyaratan, 3) bagi WNA yang telah berlakunya UU ini telah memperoleh hak milik dikarenakan pewarisan tanpa adanya suatu wasiat maupun campuran harta dikarenakan adanya perkawinan, demikian pula warga Indonesia yang memiliki hak milik serta setelah berlaku UU ini kehilangan kewarganegaraan yang diwajibkan untuk melakukan pelepasan hak tersebut pada jangka waktu 1 satu sejak adanya perolehan hak tersebut atau kehilangan kewarganegaraan itu, 4) selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia memiliki kewarganegaraan asing maka ia tidak bisa memiliki tanah dengan status hak milik serta baginya diberlakukan ketentuan sebagaimana ayat (3).

Pada status tanah yang dimiliki sebagai hak milik terhadap WNA yang ada di Indonesia dapat dilaksanakan melalui perjanjian nominee/ pinjam nama yang memiliki arti bagi WNA dapat menggunakan nama seseorang dengan kewarganegaraan Indonesia yang digunakan untuk membeli tanah yang diatasnamakan warga negara Indonesia tersebut (Sumardjono, 2006, hlm. 162). Dasar dari adanya sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak dalam waktu

tertentu apabila sewa menyewa tanpa adanya ketentuan waktu tidak dapat dilakukan (Pohan & Hidayani, 2020, hlm. 13).

Indonesia mempunyai daya tarik yang sering menyebabkan timbulnya keinginan bagi warga asing sehingga bisa memiliki properti yang ada di Indonesia demi kepentingan tempat tinggal secara pribadi ataupun bisnis. Satunya upaya yang dapat digunakan oleh warga asing untuk mendapat penguasaan hak tanah yang setiap kali dilaksanakan oleh warga asing adalah mempergunakan nama dari warga Indonesia yang digunakan dalam membeli beberapa tanah tanah maupun property apapun di Indonesia.

Dalam membuat perjanjian nominee tersebut yang dibuat oleh warga asing dimana dalam perjanjian menyatakan jika identitas warga Indonesia tersebut dicantumkan di dalam SHM dimana pada sebenarnya yang dibeli mempergunakan uang dari warga asing sehingga dalam perjanjian itu juga tercantum apabila warga asing menjadi pemilik yang sebenarnya atas kepemilikan tanah tersebut di sertifikat serta warga Indonesia yang diberikan wewenang penuh dalam melaksanakan beberapa tindakan hukum untuk tanah tersebut. Banyak warga Indonesia yang diatas nama dipergunakan di perjanjian nominee sehingga akan diberikan beberapa fee dari adanya perjanjian yang telah dibuat.

Berkaitan dengan adanya praktek sewa menyewa untuk pihak yang berkedudukan sebagai pemberi sewa dapat merumuskan hal-hal tertentu dalam sewa menyewa sedangkan pihak yang menyewa dapat memberikan setuju maupun tidak setuju ketentuan tersebut (Gayo & Sugiyono, 2021, hlm. 10).

Pada suatu perjanjian pinjam nama tidak serta merta dapat memberikan suatu kepemilikan tanah kepada warga asing yang pada umumnya dalam perjanjian tersebut terdapat perjanjian utama dimana hal tersebut adalah perjanjian atas kepemilikan tanah serta adanya surat kuasa, perjanjian sewa, perjanjian opsi, hibah wasiat, kuasa menjual serta adanya pernyataan dari ahli waris.

Sepanjang jalan dalam melaksanakan sewa tanah yang mempergunakan nama warga Indonesia, sehingga perbuatan hukum yang telah dilakukan sesuai dengan aturan di Indonesia namun dalam upaya membuat perjanjian yang telah memberi kuasa diantara warga Indonesia dengan warga asing dimana mempergunakan surat kuasa telah memberi wewenang untuk penerima kuasa yaitu warga asing dan bisa mempergunakan seluruh tindakan hukum yang terkait dengan pemberian hak untuk tanah tersebut. Dalam peraturan perundang-Undangan hal tersebut bisa dilakukan dan telah sesuai dengan aturan undang-undang di Indonesia yang hanya bisa dilaksanakan untuk warga di Indonesia serta sesuai dengan hakikat suatu perjanjian pinjam nama merupakan tindakan untuk memindahkan hak yang ada diatas tanah tersebut.

Berakhirnya suatu perjanjian sewa menyewa secara normal terjadi karena sudah terpenuhi semua klausul dalam kesepakatan para pihak dan telah tercapai tujuan. Sedangkan perjanjian yang tidak berakhir secara normal disebabkan karena banyak faktor yang mempengaruhi perjanjian tersebut (Pepah, 2020, hlm. 32).

Untuk melaksanakan perjanjian pinjam nama sebagaimana yang telah dilakukan merupakan suatu penyelundupan hukum dikarenakan adanya substansi perjanjian yang memiliki pertentangan dalam UUPA, dimana dengan tidak adanya pengaturan suatu perjanjian pinjam nama tersebut dan pemanfaatan adanya ketidaktahuan dari warga asing didalam hukum Indonesia sehingga perjanjian pinjam nama tersebut memiliki potensi timbulnya kerugian untuk masyarakat dari warga Indonesia maupun bagi warga asing maupun pejabat umum yang terlibat.

Pada kenyataannya yang masih terjadi adanya transaksi jual beli terkait dengan tanah yang dilaksanakan oleh seseorang yang menjadi warga asing yang dilakukan secara diam-diam yaitu menggunakan nama warga Indonesia (Gautama, 1973, hlm. 11).

## **METODE**

Penulis dalam melakukan suatu penelitian hukum yang digunakan untuk penulisan ini adalah penelitian normatif dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif tersebut juga dapat disebut penelitian hukum doktrinal dimana disebabkan yang bertujuan kepada Peraturan perundang-undangan yang tertulis sehingga penelitian ini mempunyai kaitan erat dengan adanya studi kepustakaan (Utama, 2023, hlm. 10).

Dalam mempergunakan suatu pendekatan masalah yaitu pendekatan perundang-undangan, analisis konsep hukum, pendekatan kasus dan pendekatan perbandingan, sumber hukum penulis menggunakan bahan hukum primer bahkan juga hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Adapun teknik pengumpulan hukum menggunakan teknik studi dokumen serta pencatatan. Teknik analisa mempergunakan deskripsi analitis (Rudy & Mayasari, 2021, hlm. 168).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Pada suatu kehidupan di masyarakat adanya suatu perikatan yang terlahir dalam suatu perjanjian antara pihak yang telah mengikatkan diri dalam perjanjian itu serta tidak bisa jika adanya suatu perjanjian yang mempunyai fungsi yang sangat penting dalam melakukan suatu kegiatan didalam kehidupan masyarakat baik secara ekonomi, sosial atau politik. Dalam perikatan menjadi suatu hubungan hukum yang berarti adanya hubungan yang telah diatur serta adanya pengakuan hukum. Hubungan hukum tersebut adanya perbedaan yang berkaitan dengan adanya hubungan yang terjadi didalam kehidupan sosial masyarakat termasuk kesusilaan, kesopanan serta kepatuhan (Setiawan, 1999, hlm. 3).

Salah satu pihak mempunyai hak dalam melakukan penuntutan terhadap pihak lainnya serta pihak lain diwajibkan melakukan pemenuhan tuntutan tersebut dan hal tersebut berlaku juga sebaliknya. Adanya pihak yang mempunyai hak untuk memberikan penuntutan yang disebut kreditur maupun pihak yang mempunyai kewajiban dalam pemenuhan tuntutan yang disebut dengan debitur dalam melakukan pemenuhan suatu tuntutan atau disebut dengan prestasi.

### **1. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Pembatalan Yang Dialihkan Kepada Pihak Ketiga**

Berdasarkan ketentuan KUHPerdara, dalam suatu waktu adanya suatu hal yang diperjanjikan dan dalam perjanjian sewa serta jangka waktu belum berakhir maka pihak yang memberikan sewa tidak bisa menghentikan sewa, dan sebaliknya jika tidak adanya ketentuan mengenai jangka waktu sewa maka hal tersebut berarti pihak yang memberikan sewa bisa menghentikan sewa tiap saat dengan cara menghindahkan waktu dalam melakukan suatu pemberitahuan adanya niat untuk menghentikan sewa sebagaimana kebiasaan setempat.

Terkait dengan perjanjian pinjam nama tidak menjadi sesuatu yang baru di Indonesia, akan tetapi telah menjadi sesuatu yang biasa yang ada di beberapa tempat. Perjanjian tersebut dapat digolongkan untuk bentuk salah satu dari adanya penyelundupan hukum dari Para Pihak. Berkaitan dengan pelaksanaan pentingnya jika perjanjian pinjam nama adalah beberapa kepentingan serta hak dari pihak lainnya di prakteknya dalam kehidupan sehari-hari diberikan adanya kemungkinan untuk warga asing yang mempunyai tanah dengan larangan oleh UUPA merupakan tujuan dalam meminjamkan nama warga Indonesia untuk melaksanakan jual beli. Oleh karena itu dalam segi yuridis formal tidak salah dalam peraturan.

Dilaksanakannya suatu upaya dalam perjanjian diantara warga Indonesia dengan warga asing yaitu pembuatan surat kuasa dimana telah memberi hak yang tidak bisa ditarik kembali oleh yang memberi kuasa disamping itu juga memberi suatu wewenang bagi penerima kuasa dalam melaksanakan seluruh perbuatan hukum terkait dengan hak atas tanah sesuai dengan hukum yang berlaku dilaksanakan oleh pemegang hak dimana dalam hal ini adalah warga Indonesia.

Hukum terkait dengan membuat perjanjian merupakan wewenang yang bertindak sebagai orang asing sebagai pihak didalam perjanjian yang dasarnya merupakan suatu hukum perikatan di Indonesia dengan memberikan kebebasan kepada setiap orang yang bisa mengadakan perjanjian tersebut seperti orang asing sesuai aturan jika orang asing tersebut cakap serta mempunyai wewenang menjadi Pihak di perjanjian tersebut dimana hukum di Indonesia yang sangat memberikan batasan terkait dengan syarat maupun kriteria bagi orang asing di Indonesia.

Di Indonesia, warga asing menjadi pihak di dalam suatu perjanjian yang bersifat autentik yang dibuat. Terkait dengan suatu wewenang orang asing menjadi pihak di suatu perjanjian dengan diharuskan tetap pada acuan izin tinggal. Pada tiap-tiap orang asing yang ada di seluruh wilayah di Indonesia diharuskan mempunyai izin tinggal dimana hal tersebut telah diatur dalam UU No. 6 Tahun 2011 yang menyatakan jika orang asing diwajibkan mempunyai izin tinggal. Hal ini sangat penting untuk memperhatikan izin tinggal orang asing sehingga dapat ditentukan wewenangnya dalam melakukan tindakan di Indonesia salah satunya adalah membuat suatu perjanjian. Dalam segi wewenang hukum merupakan wewenang dalam menjadikan pendukung hak serta kewajiban dalam hukum sehingga telah menjadi wewenang dalam menjadi subjek hukumnya (maman Suherman & Satrio, 2010, hlm. 35).

Perjanjian nominee merupakan suatu tindakan yang bertujuan untuk meminjamkan nama pihak lain untuk menjadikan wakil yang terbatas didalam yang diadakan oleh pihak yaitu warga asing dan warga Indonesia yang memberikan kuasa telah diciptakan dalam suatu perjanjian yang bisa memberi banyak wewenang yang memungkinkan timbul di suatu hubungan hukum antara seseorang terkait tanah untuk warga asing sebagai penerima kuasa sebagai pemilik yang benar dari sebidang tanah sesuai dengan hukum yang tidak bisa dimilikinya. Dimana perjanjian tersebut menggunakan kuasa sejenisnya dengan dipergunakan warga Indonesia yang bertindak sebagai nominee yang menjadi suatu penyelundupan hukum yang terjadi akibat dari substansi terkait tentang UUPA. Terkait dengan karakteristik dalam penentuan warga Indonesia menjadi dasar tempat kelahiran serta penerima satu kewarganegaraan yaitu sebagai warga Indonesia (“Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum,” 2024, hlm. 22).

Adanya suatu hak milik yang dimiliki oleh orang asing dengan konsep yang mempergunakan *nominee* merupakan pemilik yang telah tercatat dan telah diakui sesuai dengan hukum di Indonesia serta menjadi pemilik yang asli sehingga dapat menikmati segala keuntungan serta bisa menimbulkan dari kepemilikan yang oleh pemilik. Sesuai dengan hukum yang berlaku seorang pemilik merupakan pemilik yang sah atas kepemilikan tanah tersebut yang sudah mempunyai hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan maupun melaksanakan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan sedangkan *beneficiary* tidak menjadi bukti kepemilikan atas benda dilihat dari segi hukum yang berlaku.

Dalam praktiknya suatu perjanjian pinjam nama menjadi suatu penguasaan terhadap hak milik atas suatu tanah yang ada di Indonesia yang dibuat secara otentik sesuai dengan tujuan dalam mendapatkan suatu kepastian hukum serta bisa menjadi suatu alat bukti yang



sempurna apabila adanya suatu sengketa kedepannya. Dalam hakikatnya suatu perjanjian pinjam nama memiliki tujuan untuk melakukan pemindahan hak milik diatas tanah untuk orang asing yang secara tak langsung melanggar Pasal 26 ayat (2) UUPA oleh karena itu adanya akta otentik terkait perjanjian *nominee* yang menjadi alat bukti dinilai telah batal demi hukum (Tanjung Eka Wijayani, 2018, hlm. 125).

Wujud adanya perjanjian dengan pinjam nama tersebut di perjanjian nya telah membuat oleh para pihak yang dibuat diantara warga asing dan warga Indonesia yang menjadi pemberi kuasa yang tercipta menjadi paket di dalam perjanjian tersebut yang berhakikat dengan maksud yaitu memberi semua wewenang yang akan menimbulkan terhadap hubungan didalam hukum terhadap tanahnya dengan seorang warga Indonesia sebagai penerima kuasa dalam melakukan tindakan sebagai seseorang yang memiliki tanah yang asli dari sebidang tanah secara hukum yang tidak dapat dimiliki. Perjanjian yang mempergunakan warga Indonesia yang menjadi *nominee* yang dinilai menjadi suatu penyelundupan hukum oleh karena substansi yang bertentangan dengan UUPA (Sumardjono, 2007, hlm. 18).

Sebagai pemberi sewa atau memegang hak dari tanah yang menjadi objek perjanjian sewa mempunyai suatu hubungan yang sangat erat dan kuat sehingga harus mendapatkan kehormatan serta pengakuat dari pihak lainnya (Ariawan dkk., 2018, hlm. 10).

Legalisasi diartikan sesuai dengan KUHPdata dimana legalisasi merupakan sahnya terhadap surat yang sudah dibuat dibawah tangan dimana pembuatan yang dilakukan oleh seseorang dengan cara datang ke hadapan Notaris yang ditunjuknya kemudian notaris membacakan dan menjelaskan isi surat itu sehingga nantinya surat surat itu akan dibubuhkan tanggal serta tanda tangan para pihak serta akhirnya akan dilegalisasi oleh Notaris yang menganut hukum secara *common law*. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai ciri-ciri apabila kuasa yang diberikan merupakan perbuatan yang dinilai secara sepihak. Yang pada intinya merupakan penerima sebagai suatu nama pemberi kuasa yang terjadi berdasarkan tindakan hukum yang disebut sebagai perwakilan hukum yang secara langsung.

Pendapat itu dapat diterima jika pemberian kuasa tidak berkaitan dengan substansi perbuatan hukum secara khusus sebagai adanya tindakan pemberian kuasa dalam perbuatan hukum yang memiliki hubungan hukum terkait bangunan serta tanah dimana kuasa menjual dari bangunan atau tanah. Adanya pemberi kuasa harus beracuan di aturan secara khusus yang ada suatu pemenuhan syarat termasuk adanya tanda tangan dari pemberi kuasa. Pada prakteknya hal tersebut terkait dengan kepemilikan tanah dan bangunan, kuasa tersebut adanya terkait dengan akta otentik dengan syarat telah sesuai dengan peraturan perundangan secara khusus dalam hal pengalihan hak atas tanah beserta dengan bangunannya.

Dalam studi kasus adanya pelaksanaan perjanjian pinjam tersebut telah diadakan oleh warga asing yang terjadi di Gianyar, Bali dengan masa sewa seumur hidup dimana dalam perjanjian ini dibuatkannya perjanjian pinjam nama. Bahwa pihak penyewa dalam hal ini mempunyai hak secara hukum atas sewa tanah dengan luas mencapai 1000M2 akan tetapi dalam kenyataannya sebagai pemegang dari hak atas sewa tersebut, penyewa tersebut memberi ke pihak ketiga yang sebagai warga asing yang digunakan dalam menikmati serta ada manfaatnya suatu keuntungan dari sewa tanah tersebut yang bisa diartikan bagi pihak kedua sebagai pemegang hak atas dari perjanjian sewa sebagai kepentingan dari pihak lainnya yang didasarkan atas perjanjian sewa tanah dimana telah adanya suatu penyelundupan hukum yang dilaksanakan pihak kedua.

Sebagaimana perjanjian sewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 telah sepakat dipergunakan sebagai rumah tinggal akan tetapi pada saat hilangnya penyewa dari rumah yang telah dibangun yang ada pada atas tanah tersebut yang hampir setiap tahun ditemukannya orang asing yang tidak diketahui oleh pemilik serta tidak adanya kepedulian

dari lingkungan sekitar oleh karena itu keterangan serta ketenteraman menjadi sangat terganggu pemilik tanah.

Adanya akibat dari perjanjian pinjam nama dilaksanakan oleh penyewa kepada pihak ketiga yang sebagai warga asing sebagaimana perjanjian sewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 yang sudah tentu menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi pemilik tanah.

P.S Atijah mengatakan bahwa kontrak bertujuan dalam melakukan pencegahan yang terjadi adanya kerugian berdasarkan hubungan kontraktual tertentu sebagaimana Pasal 1 dalam Perjanjian sewa yang tidak disesuaikan dari ketentuan sesuai Pasal 1548 KUHPerdota mengenai batas masa sewa yang harus mengetahui masa sewanya sehingga adanya pelanggaran penyewa telah dianggap bahwa perjanjian ini batal demi hukum.

Sesuai Putusan Mahkamah Agung Nomor 1616 K/Pdt/2018, terjadi masalah terkait dengan perjanjian sewa tanah yang dikaitkan dengan perjanjian pinjam nama yang tidak adanya ketentuan mengenai waktu sewa. Perjanjian menjadi awal dilakukannya suatu perbuatan hukum yang telah melibatkan dua pihak serta dapat timbulnya hak serta kewajiban bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian itu, mempunyai banyak pengertian yang berasal dari banyak sumber, baik dari peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun KBBI.

## **2. Penyelesaian Pembatalan Land Lease Agreement Yang Dialihkan Kepada Pihak Ketiga Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1616/K/Pdt/2018**

Kepemilikan tanah yang ada di Indonesia walau telah ada dalam pengaturan UUPA tentang subyek hak milik akan tetapi pada prakteknya penyalahgunaan sering terjadi sebagaimana ketentuan Pasal 21 UUPA. Sesuai pembahasan sebelumnya adanya banyak pelanggaran yang mempunyai jenis-jenis banyak yang dapat dilaksanakan oleh warga Indonesia maupun orang asing terkait dengan penguasaan tanah.

Para penguasaan tanah dalam prakteknya menjadi banyak terjadi di kehidupan masyarakat salah satunya adalah pengadaan untuk jaminan dengan pinjam nama yang merupakan cara yang sering diberlakukan dengan alasan prosesnya dilakukan sangat mudah dan juga tergolong aman dilakukan dikarenakan keterlibatan pejabat umum terkait dibuatnya suatu akta yang tidak adanya ketimpangan terhadap dari peraturan perundangan di Indonesia. Ketentuan hak atas sebuah tanah merupakan hak dalam penguasaan tanah yang dilakukan oleh negara dan diberikan untuk seseorang maupun sekelompok dan suatu badan hukum yang dimiliki oleh warga Indonesia maupun warga asing (Sitohang dkk., 2024, hlm. 257).

Setelah pembuatan perjanjian pinjam nama yang sudah secara dibawah tangan oleh para pihak yang selanjutnya oleh warga Indonesia sudah membuat pernyataan secara sepihak dengan menyatakan apabila seluruh uang penyewaan atas tanah merupakan asal dari warga asing serta adanya pengakuan apabila dalam kepemilikan tanah yang ada di bawah nama warga asing sudah dibuat didepan pejabat negara/Notaris.

Adanya kasus yang ada di wilayah Denpasar terdapat warga asing yang mempunyai keinginan tanah dengan hak milik akan tetapi keinginan tersebut didapat dapat dipenuhi dikarenakan larangan pemerintah bagi warga asing dalam penguasaan tanah atas sebidang tanah hak milik. Larangan tersebut adalah berdasar yang menjadi tanah nasional yang ada di seluruh wilayah Indonesia menjadi milik warga Indonesia, sesuai dengan pengaturan pada UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya yang berguna bagi warga asing dimaksudkan untuk mempunyai tanah hak milik yang tidak dimungkinkan di wilayah Indonesia sehingga timbulnya kasus secara tertulis tentang mempergunakan konstruksi

hukum yaitu perjanjian pinjam nama.

Terkait dengan yang menjadi objek dalam persewaan di KUHPerdota telah dibedakan antara barang yang bergerak dengan tidak bergerak oleh karena itu bangunan yang berdiri diatas tanah termasuk kedalam hukum kebendaan yang memiliki fungsi untuk kantor dalam melaksanakan suatu pekerjaan dengan sifat administratif (Sirait dkk., 2020, hlm. 222).

Dari adanya pertimbangan majelis hakim menyatakan apabila Penggugat telah melakukan perjanjian monimee dengan Tergugat I, sesuai di perjanjian *nominee* nama serta adanya identitas pihak sebenarnya tidak diketahui oleh pemerintah serta banyak sehingga pihak yang sudah diakui serta mempunyai kedudukan secara hukum merupakan pihak dalam perjanjian pinjam nama. Dalam perjanjian *nominee* adalah salah satu tergolong dalam perjanjian *innominaat*. Wilayah indonesia sesuai dengan perjanjian pinjam nama tersebut akan menimbulkan dan berkembang karena adanya pihak dalam masyarakat yang telah setuju. Dilihat dari segi yuridis formal belum adanya pengaturan secara khusus tentang perjanjian pinjam nama. Penyebab hal tersebut adanya pembuatan perjanjian yang tidak adanya pengakuan atau tidak sesuai dengan peraturan yang ada di Indonesia. Oleh karena itu di dalam perjanjian pinjam nama tersusun atas asa perdata sesuai yang diatur di pada buku III KUHPerdota dan unsur hukum yang diatur dalam peraturan di Indonesia.

Hak pakai yang dilakukan oleh warga asing berbeda dengan hak sewa dikarenakan setiap hak tersebut bersifat khusus serta pengaturan tersendiri dimana terhadap hak sewa dipergunakan hanya untuk bangunan saja tidak untuk tanah sedangkan untuk hak sewa baik seseorang atau badan hukum memiliki hak sewa atas tanah tersebut jika memiliki hak dalam mempergunakan tanah yang dimiliki oleh orang lain (Sudini & Utama, 2018, hlm. 113).

Adanya permasalahan berkaitan dengan perjanjian sewa tanah di wilayah Gianyar, Bali, dengan penggugat yang bernama Ida Ayu Putu Eka Kartika dan tergugat bernama Ir. Dede Prabowo mengadakan perjanjian pinjam nama atau disebut dengan perjanjian *nominee* yang dibuat dibawah tangan didepan pejabat notaris kemudian membuat pernyataan dan kuasa dalam melaksanakan sewa dengan luas 1000 M2/ sebagian dari luas tanah 1.650 M2 milik penggugat sesuai SHM No. 1414 atas nama Penggugat yang berlokasi di Br. Pande, Desa Pejeng, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar dengan jangka waktu seumur hidup dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

Sebagaimana perjanjian dari sewa tanah yang penggunaan tanah sesuai dengan kesepakatan yaitu sebagai rumah tinggal oleh tergugat akan tetapi setelah rumah dibangun, tergugat hanya menempati rumah tersebut kurang lebih 1 tahun sejak dibangun awal tahun 2006, karena dari sejak akhir tahun 2007 tergugat sudah tidak lagi menempati rumah tersebut..

Sesuai hal tersebut didalam perjanjian sewa tanah ini adanya tindakan penyelundupan hukum yang dilaksanakan oleh tergugat sesuai demikian telah sesuai perjanjian sewa tanah ini untuk pembatalan karena tidak terdapat peraturan hukum Indonesia mengatur tentang *nominee*. Sesuai Pasal 1 *Land Lease Agreement*/ Perjanjian Sewa-menyewa disebutkan masa sewa-menyewa berlaku seumur hidup terhitung sejak penandatanganan yang berlaku sejak tanggal 28 Desember 2004 dimana pada Pasal 1 Perjanjian Sewa-menyewa ini tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota, tentang batas waktu sewa. Oleh karena itu sudah adanya pelanggaran dalam perjanjian sewa tanah yaitu tentang penentuan batas waktu sewa, untuk itu sudah sepatutnya terhadap perjanjian sewa-menyewa ini dinyatakan batal.

Pada saat berlangsungnya sewa tanah baik pembayaran pajak, pungutan, kontribusi dan biaya lain yang akan timbul sesuai perjanjian sewa tanah tertanggal 28 Desember 2004 menjadi tanggungan dan harus dibayar oleh penyewa/ Tergugat dengan biaya pemakaian



listrik maupun telepon harus dibayar oleh penyewa/ Tergugat sesuai yang telah diatur pada Pasal 4 perjanjian sewa tanah.

Pada saat Tergugat dari rumah yang sudah dibangun diatas tanah sewa sebagaimana perjanjian sewa tanah tertanggal 28 Desember 2004, dimana tiap tahunnya sudah ada penyewa tiap tahunnya yaitu orang asing yang tidak dikenal Penggugat dalam rumah tidak adanya tujuan yang secara jelas maupun kegiatan yang dilakukan di dalam rumah tanpa meminta izin kepada Penggugat selaku pemilik tanah serta tanpa memperdulikan lingkungan sekitarnya sehingga menimbulkan gangguan dalam ketenangan dan ketentraman Penggugat selaku pemilik tanah.

Adanya kehadiran orang asing yang tidak dikenal silih berganti memasuki rumah yang dibangun oleh Tergugat diatas tanah yang disewanya dari Penggugat akibat *nominee* yang dilakukan Tergugat kepada pihak ketiga Gary Wyne Labar, telah membuat penggugat merasa tidak nyaman terhadap perilaku orang-orang asing tersebut. Sesuai dengan *Land Lease Agreement/ Perjanjian Sewa-menyewa tanah tertanggal 28 Desember 2004* telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil bagi Penggugat. Secara materiil muncul tagihan pajak bumi dan bangunan dari Dinas Pendapatan Daerah yang setiap tahunnya sesuai bukti tagihan dari tahun 2011 sampai dengan tahun 2016 kurang lebih sebesar Rp. 59.149.168,- (lima puluh sembilan juta seratus empat puluh sembilan seratus enam puluh delapan rupiah), diluar biaya tagihan listrik dan biaya pungutan lainnya selama ditinggalkan oleh Tergugat kurang-lebih sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah), sehingga totalnya menjadi Rp. 84.149.168 (delapan puluh empat seratus empat puluh sembilan seratus enam puluh delapan rupiah).

Dalam segi immateriil atas tingkah laku orang-orang asing yang tidak Penggugat kenal silih berganti memasuki rumah yang dibangun oleh Tergugat diatas hak sewa dari tanah milik Penggugat yang mengakibatkan Penggugat merasa tertekan dan tidak nyaman tinggal dirumah sendiri menghadapi orang-orang asing yang tidak dikenal, oleh karenanya sangat pantas atas penelantaran dan adanya kehadiran orang-orang asing memasuki rumah tersebut dihukum untuk membayar sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) kepada Penggugat.

Ditinggalkannya rumah yang dibangun oleh Tergugat yang disewanya dari Penggugat yang di *nominee* kan kepada orang asing yang bernama Gary Wyne LaBar, sesuai perjanjian sewa tanah tertanggal 28 Desember 2004.

Terkait dengan pembuatan perjanjian sewa tanah dimaksudkan secara tidak langsung merupakan peruntukan adanya pemberian perlindungan hukum sudah dipandang cukup baik untuk kepentingan warga asing dalam penguasaan hak atas tanah dengan tujuan untuk agar posisi menjadi kuat warga asing terhadap warga Indonesia atas suatu kepemilikan tanah tersebut.

Perjanjian yang telah dibuat antara warga Indonesia dan warga asing tersebut berdasar atas sebab yang palsu yaitu adanya perjanjian yang dibuat dengan pura-pura terkait sembunyiya sebab yang sebenarnya tidak diperbolehkan oleh hukum yang berlaku.

Terkait dengan warga asing yang ingin warga Indonesia bahwa uang yang dipakai dalam membeli tanah merupakan milik Warga Negara Asing serta adanya pengakuan yang menyatakan jika tanah adalah dimiliki oleh warga asing sedangkan warga asing hanya pinjam nama dan identitas dari Warga Negara Indonesia agar bisa mempunyai tanah hak milik. Sehingga para pihak tidak diperlukan membuat tuntutan pembatalan walau sebenarnya para pihak yang membuat perjanjian adalah para pihak yang memang cakap dalam melaksanakan perjanjian sehingga adanya pembatalan demi hukum sesuai Pasal 1265 KUHPerdara.

Sebagaimana analisis dari penyelesaian sengketa pembatalan pembatalan sewa tanah sebagaimana Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada pemutusan perkara pembatalan perjanjian sewa tanah jika proses untuk menyelesaikan suatu sengketa untuk membatalkan perjanjian sewa tanah yang membuat perjanjian sewa tanah kepada orang asing/ pihak ketiga yang bernama Gary Wyne Labar, Hakim menerapkan sesuai Pasal 21 UUPA menyatakan tidak memperbolehkan warga asing mempunyai tanah dengan hak milik.

Penggunaan perjanjian sewa tanah yang dilakukan oleh Tergugat dengan pihak ketiga yaitu nominee menjadi suatu perjanjian yang berisi tentang ingkar atas kepemilikan hak atas tanah dari warga Indonesia yang telah memberikan dan menetapkan dilakukan oleh negara untuk warga negara nya sesuai dengan sertifikat tanah yang menyatakan jika seorang sebagai pemilik secara sebenarnya tanah itu adalah milik orang asing yang telah melakukan pembayaran sewa tanah dan seluruh pengeluaran untuk memerlukan proses sewa-menyewa tanah yang selanjutnya penguasaan tanah yang dimaksudkan dipergunakan keperluan maupun keuntungan pribadi warga asing itu.

Sesuai dengan perjanjian sewa tanah adalah adanya penyelundupan hukum yang dilaksanakan oleh penyewa yang tidak mempunyai dasar hukum yang tidak adanya pengaturan hukum dalam positif Indonesia sesuai dengan perjanjian yang berdasar pada pinjam nama dengan objek adalah tanah dengan kategori sebagai perjanjian yang telah menyalahi aturan hukum di Indonesia sebagaimana Perjanjian sewa tertanggal 28 Desember 2004 tersebut yang telah melakukan pelanggaran terhadap syarat obyektif atas nya perjanjian yaitu jangka waktu sewa yang tertera masa sewa nya adalah seumur hidup.

Pada perjanjian sewa tanah terkait dengan harga serta jangka waktu sewa tanah tersebut yang telah menjadi salah satu unsur yang bersifat esensial yang termasuk unsur penting yang seharusnya ada di dalam perjanjian, dimana unsur esensial merupakan aspek penting yang tertera dalam suatu kesepakatan, sehingga aspek tersebut secara khusus wajib dimasukkan dalam kesepakatan (Satrio dkk., 1992, hlm. 67).

Sebagaimana didalam suatu kesepakatan kedua para pihak harus mempunyai kebebasan suatu yang dikehendaki yang diinginkan di dalam pengikatan. Asas kebebasan berkontrak tidaklah bermakna bebas mutlak disebabkan adanya pembatasan sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerduta dengan pemahaman bahwa tidak ada kebebasan dalam perjumpaan kehendak yang terjadi karena kekhilafan, paksaan atau penipuan.

## **KESIMPULAN**

Akibat hukum yang timbul dari pembatalan yang dialihkan kepada pihak ketiga, perjanjian pinjam nama tidak menjadi sesuatu yang baru di Indonesia, akan tetapi telah menjadi sesuatu yang biasa yang ada di beberapa tempat. Perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai salah satu bentuk dari adanya penyelundupan hukum dari Para Pihak. Oleh karena itu dalam segi yuridis formal tidak salah dalam peraturan. Perjanjian nominee merupakan suatu tindakan yang bertujuan untuk meminjamkan nama pihak lain untuk menjadikan wakil yang terbatas dalam perjanjian ini yang dibuat oleh para pihak antara warga asing dan warga Indonesia sebagai pemberi kuasa yang diciptakan dalam suatu perjanjian yang bisa memberi banyak wewenang yang memungkinkan timbul di suatu hubungan hukum antara seseorang terkait tanah untuk warga asing. Penyelesaian pembatalan land lease agreement yang dialihkan kepada pihak ketiga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1616/K/PDT/2018. Sesuai pembahasan sebelumnya adanya banyak pelanggaran yang mempunyai jenis-jenis banyak yang dapat dilaksanakan oleh warga Indonesia maupun orang asing terkait dengan penguasaan tanah. Kasus yang terjadi di wilayah Denpasar terdapat warga asing yang mempunyai keinginan tanah dengan hak milik akan tetapi keinginan tersebut didapat dapat dipenuhi dikarenakan larangan pemerintah bagi

warga asing dalam penguasaan tanah atas sebidang tanah hak milik. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada pemutusan perkara pembatalan perjanjian sewa tanah jika proses untuk menyelesaikan suatu sengketa untuk membatalkan perjanjian sewa tanah yang membuat perjanjian sewa tanah kepada orang asing/ pihak ketiga yang bernama Gary Wyne Labar, Hakim menerapkan sesuai Pasal 21 UUPA menyatakan tidak memperbolehkan warga asing mempunyai tanah dengan hak milik.

## REFERENSI

- Ariawan, G. A., Subawa, M., & Udiana, I. M. (2018). KEDUDUKAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TANAH SEUMUR HIDUP YANG DIBUAT OLEH WARGA NEGARA INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 2785K/Pdt/2011). *Acta Comitas*, 3(1), 92. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p07>
- Bakri, M. (2011). *Hak menguasai tanah oleh negara: Paradigma baru untuk reforma agraria*. Universitas Brawijaya Press.
- Gautama, S. (1973). *Masalah agraria: Berikut peraturan peraturan dan tjontoh tjontoh*. Alumni.
- Gayo, M. F., & Sugiyono, H. (2021). PENERAPAN ASAS PACTA SUNT SERVANDA DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUANG USAHA. *JUSTITIA : Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(3). <http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/Justitia/article/view/2578>
- Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum. (2024). *UNES LAW REVIEW*, 6(4). <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/1865>
- maman Suherman, A., & Satrio, J. (2010). Penjelasan Hukum Tentang Batasan Umur (Kecakapan dan Kewenangan Bertindak Berdasar Batas Umur). *Nasional Legal Reform Program (NLRP)*, Jakarta.
- Margono, S. (2008). *Hukum investasi asing Indonesia*. Novindo Pustaka Mandiri.
- Pepah, G. (2020). TINJAUAN HUKUM HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN MENURUT KUHPERDATA. *LEX PRIVATUM*, 8(4). <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/30965>
- Pohan, M. N., & Hidayani, S. (2020). Aspek Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Perspektif Hukum*, 1(1).
- Rudy, D. G., & Mayasari, I. D. A. D. (2021). Keabsahan Alat Bukti Surat Dalam Hukum Acara Perdata Melalui Persidangan Secara Elektronik. *JURNAL PENDIDIKAN KEWARGANEGARAAN UNDIKSHA*, 9(1). <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/JJPP/article/view/31440>
- Satrio, J., Perjanjian, H., & Penerbit, P. (1992). *Citra Aditya Bakti*.
- Setiawan, R. (1999). *Pokok-pokok hukum perikatan*.
- Sirait, M. D., Kosasih, J. I., & Arini, D. G. D. (2020). Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Rumah Kantor. *Jurnal Analogi Hukum*, 2(2). [www.ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/1934](http://www.ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/analogihukum/article/view/1934)

- Sitohang, A. T., Bangun, D. Y. B., Rumapea, L., Lumbansiantar, R. A., Marbun, T. B., Purba, W. H. A., & Nababan, R. (2024). Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia (Studi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional Medan). *JAKSA JURNAL KAJIAN ILMU HUKUM DAN POLITIK*, 2(1). <https://journal.stekom.ac.id/index.php/Jaksa/article/view/1533>
- Sudini, L. P., & Utama, I. W. K. J. (2018). Nominee Agreement Made For The Purposes Of Land Ownership By Foreign Citizens On The Basis Of ANotarial Deed. *Jurnal Notariil*, 3(2). [www.ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/notariil/article/view/849](http://www.ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/notariil/article/view/849)
- Sumardjono, M. S. (2006). *Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi*. Penerbit Buku Kompas.
- Sumardjono, M. S. (2007). *Alternatif kebijakan pengaturan hak atas tanah beserta bangunan bagi warga negara asing dan badan hukum asing*. Penerbit Buku Kompas.
- Tanjung Eka Wijayani, N. P. (2018). PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN NOMINEE TENTANG PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KEPADA WARGA NEGARA ASING (WNA) DITINJAU DARI PASAL 26 AYAT (2) UUPA. *Jurnal Aktual Justice*, 3(2), 122–138. <https://doi.org/10.47329/aktualjustice.v3i2.538>
- Utama, I. W. K. J. (2023). Empowerment Of Bupda Reform Access In Village Land Asset Management In Bali. *Jurnal Notariil*, 7(1). [www.ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/notariil/article/view/5094](http://www.ejurnal.warmadewa.ac.id/index.php/notariil/article/view/5094)