



Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Dalam Hukum Perdata Internasional

Yosia Hetharie

Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, Indonesia

: josephushetharie@gmail.com*

: 10.47268/balobe.v2i1.822



Info Artikel

Keywords:

Land Ownership; Nominee Agreements; Legal Smuggling.

Kata Kunci:

Kepemilikan Tanah;
Perjanjian Pinjam Nama;
Penyelundupan Hukum.

Abstract

Introduction: Land as a gift from God Almighty deserves to be protected, managed and preserved. In the regulation of land law in Indonesia, based on the UUPA, land ownership with property rights is only by Indonesian citizens. The practice that occurs is that foreigners who carry out legal smuggling efforts through name-borrowing agreements to be able to control and own land in Indonesia with property rights.

Purposes of the Research: This study aims to analyze the practice of borrowing names in land ownership by foreigners in Indonesia as a form of international civil law smuggling.

Methods of the Research: This study uses a normative juridical method. The approach used is a statutory approach and a conceptual approach with primary and secondary legal sources. The technique of collecting legal materials is through literature study. The legal materials obtained were analyzed qualitatively in order to answer the existing problems.

Results of the Research: A name borrowing agreement is an agreement made between a person who according to law cannot be the subject of certain land rights (property rights), in this case a foreigner and an Indonesian citizen, with the intention that the foreigner can control (own) the right of ownership legally. *facto*, but legally-formally (*dejure*) the property rights are in the name of the Indonesian citizen. The name-borrowing agreement is clearly a form of legal smuggling to avoid regulations that stipulate that foreigners are not eligible as subjects of land ownership rights holders in Indonesia in accordance with the provisions in Article 9 paragraph (1) jo. Article 21 paragraph (1) of the UUPA clearly states that only Indonesian citizens can have full relations with the earth, water and space, and clearly stipulates that only Indonesian citizens can have property rights.

Abstrak

Latar Belakang: Tanah sebagai anugerah Tuhan Yang Maha Esa patut untuk dijaga, dikelola dan dilestarikan. Dalam pengaturan hukum tanah di Indonesia, berdasarkan UUPA kepemilikan tanah dengan hak milik hanya oleh Warga Negara Indonesia. Praktek yang terjadi, WNA yang melakukan upaya penyelundupan hukum melalui perjanjian pinjam nama untuk dapat menguasai dan memilik tanah di Indonesia dengan hak milik.

Tujuan Penelitian: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis praktek perjanjian pinjam nama dalam kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia sebagai bentuk penyelundupan hukum perdata internasional.

Metode Penelitian: Penelitian ini menggunakan metode yuridis

normatif. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi literatur (studi kepustakaan). Bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif guna menjawab permasalahan yang ada.

Hasil Penelitian: Perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara de facto, namun secara legal-formal (dejure) tanah hak milik tersebut di atasnamakan WNI. Perjanjian pinjam nama 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) UUPA 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.

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan pemberian Tuhan selaku sang pencipta yang dikaruniakan kepada makhluk hidup di bumi termasuk manusia sebagai tempat berpijak dan melakukan berbagai aktivitas kebutuhan hidup.¹ Oleh karena begitu pentingnya tanah bagi kelangsung hidup umat manusia di muka bumi ini, maka sudah sepantasnya tanah harus dapat dijaga, dikelola dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya sebagai bagian dari sumber daya alam bagi kemaslahatan hidup umat manusia. Melalui akal dan pikiran, manusia dipercayakan Tuhan untuk mengelola dan memanfaatkan tanah guna membangun masyarakat, bangsa dan negara di masa yang akan datang.

Mengacu kepada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) yang menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Maka, dari bunyi Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 tersebut, makna dari bumi, air, dan kekayaan alam ini di dalamnya juga termasuk tanah tempat manusia berpijak. Dalam kaitannya dengan tanah, negara melalui konstitusi hendak mengakui dan mengatur bahwa tanah yang di dalam terkandung begitu banyak sumber daya alam patut untuk dipakai, dikelola dan dipergunakan untuk tujuan besar yaitu mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat Indonesia.

Makna yang terkandung di dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 ini juga sejalan dengan pengaturan hukum tanah di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

¹ Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *SASI* 25, no. 1 (2019): 27-38, <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>.

tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Makna bumi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan permukaan bumi. Pengertian tanah disini bukan berarti mengatur tanah didalam seluruh aspeknya, melainkan dari sisi yuridis tanah disebut juga dengan Hak. Tanah sebagai bagian dari bumi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu berdasar atas hak menguasai dari Negara ditentukan dengan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.²

Lebih lanjut, di dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Selanjutnya, dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, Hak menguasai dari Negara tersebut, memberikan kewenangan kepada negara untuk:

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Dengan demikian, dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah di Indonesia, maka Negara mempunyai kewenangan mengatur dan mengelola tanah untuk tujuan membangun negara, hak menguasai negara disini bukan berarti negara memiliki tanah tersebut, tetapi negara memiliki kuasa untuk mengaturla, mengelola dan melestarikan tanah yang ada dalam kaitannya dengan hak atas tanah maupun hubungan hukum yang tercipta atas tanah tersebut.³

Oleh karena kewenangan negara untuk mengatur, mengelola dan melestarikan peruntukan tanah bagi pembangunan masyarakat, bangsa dan negara Indonesia tersebut, maka negara melalui UUPA juga mengatur mengenai subjek hukum yang dapat mempunyai hak atas tanah di Indonesia.

Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa”. Ketentuan yang mempertegas penjelasan Pasal 9 ayat (1) mengenai subjek penguasaan hak atas tanah tercantum dalam Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

- 1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
- 2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;

² Urip Santoso, *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017).

³ Hardianto Djanggih and Salle, “Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum,” *Pandecta Research Law Journal* 12, no. 2 (2017): 165-72.

- 3) Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
- 4) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Melalui penegasan Pasal tersebut di atas, maka dalam UUPA telah mengatur secara jelas bahwa hanya WNI yang dapat memiliki tanah di Indonesia dengan hak milik. Praktek yang terjadi dalam masyarakat Indonesia, dengan masuknya Warga negara Asing (WNA) ke Indonesia untuk berbagai tujuan seperti bekerja, berwisata maupun kepentingan lainnya, membuat mobilisasi WNA di Indonesia cukup banyak. Apalagi di daerah-daerah wisata seperti Balik, Lombok, Yogyakarta dan daerah lainnya di Indonesia, banyak WNA yang berkunjung bukan saja untuk tujuan wisata tetapi bahkan untuk menetap di Indonesia.

Dengan menetapnya WNA di Indonesia, salah satu praktek yang terjadi dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah di Indonesia yaitu dengan mana WNA hendak mempunyai dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Karena ketentuan UUPA secara jelas melarang kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia dengan hak milik, maka cara yang dilakukan oleh WNA dengan mengelabui hukum yang ada yaitu melalui perjanjian pinjam nama (*nominne agreement*) Warga Negara Indonesia sehingga dapat menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang mengkaji realita yang terjadi dalam praktek kepemilikan tanah di Indonesia oleh WNA dengan mengacu kepada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hukum tanah nasional. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum melalui studi literatur (studi kepustakaan). Bahan hukum yang diperoleh dianalisis secara kualitatif guna menjawab permasalahan yang ada.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Praktek Kepemilikan Tanah Oleh WNA Melalui Perjanjian Pinjam Nama

Perjanjian *innominaat* atau kadang disebut *trust* tidak dikenal dalam sistem hukum *civil law* yang berlaku di Indonesia, banyaknya permasalahan yang timbul dalam suatu perjanjian ini karena perjanjian yang dibuat oleh para pihak merupakan

penyelundupan hukum.⁴

Dalam perundang-undangan di Indonesia (KUHPerdota) belum adanya pengaturan secara khusus mengenai perjanjian pinjam nama ini karena perjanjian pinjam nama ini merupakan perjanjian yang dibuat oleh warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Perjanjian pinjam nama ini masuk kedalam perjanjian khusus yang ada di KUHPerdota yaitu perjanjian tidak bernama atau sering disebut dengan perjanjian *innominaat*. Perjanjian pinjam nama ini rentan sekali terjadi sengketa atau permasalahan karena perjanjian ini merupakan perjanjian yang belum diatur secara khusus di dalam hukum positif.⁵

Perjanjian pinjam nama ini sah dilakukan jika di dalam suatu perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian, etika yang baik serta kausa yang halal, dan tidak bertentangan dengan perundang-undangan yang ada. Perjanjian ini yang menjadi objek dari perjanjian pinjam nama ini adalah tanah hak milik yang sudah jelas diatur dalam UUPA bahwa warga Negara Asing tidak boleh memiliki tanah hak milik di Indonesia khususnya di Bali. Peminjaman nama guna melancarkan bisnisnya, isi dari perjanjian pinjam nama harus memuat bahwa warga Negara Asing dapat menguasai tanah hak milik dalam arti menguasai adalah mengelola, mengontrol, memanfaatkan,⁶ dalam menguasai tanah hak milik oleh warga Negara Asing, sesuai jangka waktu hak pakai (HGB) yang di tentukan adalah 20 sampai 25 tahun dan bisa di perpanjang, tetapi tidak boleh menguasai selama-lamanya, pinjam nama selama-lamanya melanggar etika yang baik (penyelundupan hukum).

Perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan WNI, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal-formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atasnamakan WNI. Dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai *Nominee*.⁷

Perjanjian pinjam nama 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) UUPA 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 kemudian dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang

⁴ Lucky Suryo Wicaksono, "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016): 42-57, <https://doi.org/10.20885/iustum.vol23.iss1.art3>.

⁵ Ifada Qurrata A'yun Amalia, "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUH Perdata," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 61-72.

⁶ Maslihan and Sukarmi, "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berkaitan Dengan Kontrak Kerja Sama," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 11-16.

⁷ Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi* (Jakarta: Kompas, 2001), h. 17.

menyebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga Negara disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum.

2. Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum Perdata Internasional

Salah satu teori dalam hukum perdata internasional adalah teori penyelundupan hukum. Dalam hukum perdata internasional istilah penyelundupan hukum di beberapa negara berbeda-beda, misalnya *wetsontduiking* (Belanda), "*fraude a la loi*" (Perancis), "*fraus legis*" (Latin), "*Gesetzesumgehung*", *das Handeln in fraudem legis*" (Jerman), "*fraudulent creation of point of contacts*" (Inggris), "*frode alla legge*" (Italia). Dalam hukum perdata internasional Indonesia dikenal dengan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum merupakan kaedah-kaedah hukum asing yang terkadang dikesampingkan dan menggunakan hukum nasional atau sebaliknya untuk keuntungan / tujuan tertentu. Tujuan penyeludupan hukum adalah untuk dapat mengmenghindarkan suatu akibat hukum yang tidak dikehendaki atau untuk mewujudkan suatu akibat hukum yang dapat dikehendaki.

Dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah oleh WNA, perjanjian pinjam nama kerap kali dilapisi dengan berbagai perjanjian untuk "mengamankan" nama WNA dan pihak WNI yang namanya digunakan sebagai orang yang secara hukum "memiliki" saham-saham atau tanah/property tersebut menanda-tangani surat pernyataan pengakuan bahwa saham-saham ataupun tanah/property tersebut bukanlah miliknya, dan namanya hanya "dipinjam". Dengan demikian perjanjian tersebut tidaklah sah secara hukum sesuai dengan pernyataan Pasal 1234 KUHPerdata yang menyatakan "Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu dan untuk tidak berbuat sesuatu" menjadi "Nota kosong" karena semuanya dibuat berdasarkan kepura-puran semata. Maria S.W. Sumardjono mengatakan bahwa "Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi penyelundupan hukum".⁸

Bahwa adanya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh Notaris dengan tujuan untuk mengamankan asset-aset yang menjadi objek *Nominee* tersebut pada hakekatnya adalah dilatarbelakangi dengan itikad yang tidak baik sehingga dapat dikatakan Perjanjian yang dibuat oleh Notaris tersebut justru telah mencederai wibawa dari profesi Notaris itu sendiri dan tentu saja sangat bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum".

Bahwa Perjanjian yang dibuat-buat (*proforma*) tersebut tentu merupakan

⁸ *Ibid*, h. 16.

perjanjian palsu sehingga tidak mempunyai kekuatan yang mengikat sebagaimana ketentuan pada Pasal 1335 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian dengan sebab atau isi yang palsu adalah tidak mengikat secara hukum” sehingga pembebanan suatu objek dengan HT didasarkan atas hutang piutang yg fiktif adalah cacat hukum.

Perwujudan perjanjian pinjam nama ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakekatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Perjanjian dengan menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai *Nominee* merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).⁹

Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian pinjam nama (*Nominee*) adalah dibuat atas dasar itikad tidak baik, yang dikualifikasikan perjanjian simulasi (simulasi absolute) dan merupakan sebagai bentuk penyelundupan hukum dimana secara substantif ketentuan-ketentuan dalam Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut tidak dapat disimpangi.¹⁰

Sebagaimana pendapat Mariam Badruzaman menyebutkan bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPPerdata ayat (1) dapat dikatakan bahwa asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh konsensus atau sepakat dari para pihak yang membuatnya. Ketentuan ini memberi petunjuk bahwa perjanjian dipengaruhi oleh asas konsensualisme. Bahwa dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUH Perdata dengan jelas menyebutkan bahwa para pihak tidak bebas untuk mengadakan perjanjian yang menyangkut kausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Konsekuensi hukum bila perjanjian dibuat bertentangan dengan kausa tersebut adalah dapat menjadi penyebab perjanjian bersangkutan tidak sah.¹¹

Sebab atau *causa* diartikan sebagai isi dari perjanjian, mengenai isi dari perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Tidak bertentangan dengan undang-undang dalam kaitan penguasaan tanah oleh orang asing semestinya ditafsirkan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan UUPA, sedangkan bahasa langsung ataupun tidak langsung dalam UUPA dapat merujuk kepada kebiasaan pada perjanjian *Nominee* terkait penguasaan asset yang tidak wajar oleh Orang Asing misalnya sewa menyewa sampai dengan 100 tahun bahkan lebih. Oleh karena perjanjian pinjam nama ini merupakan satu bentuk penyelundupan hukum dalam hukum perdata internasional,

⁹ Maria S W Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing* (Jakarta: Kompas, 2007), h. 18.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Mariam Darus Badruzaman, *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standar)* (Bandung: Alumni, 1994), h. 43.

maka perjanjian tersebut batal demi hukum¹² dan tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap para pihak, karena dari awal perjanjian ini dianggap tidak pernah terjadi.

D. PENUTUP

Perjanjian pinjam nama dalam praktek kepemilikan tanah oleh WNA secara yuridis bertentangan dengan hukum tanah nasional yaitu Pasal 9, Pasal 21 ayat (1), dan dipertegas dengan Pasal 26 ayat (1) UUPA. Selain itu, praktek ini juga bertentangan dengan asas itikad baik asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian. Dalam kaitannya dengan hukum perdata internasional praktek seperti ini merupakan penyelundupan hukum terhadap peraturan perundang-undangan dalam hukum tanah sebagaimana dijelaskan pada pembahasan di atas, sehingga setiap penyeludupan hukum termasuk perjanjian pinjam nama ini mengakibatkan batalnya perbuatan bersangkutan, dalam hukum perdata internasional disebut *fraus omnia corrupt*, artinya penyeludupan hukum mengakibatkan bahwa perbuatan hukum itu dalam keseluruhannya tidak berlaku.

REFERENSI

- Amalia, Ifada Qurrata A'yun. "Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Dalam Putusan Nomor 1572 K/PDT/2015 Berdasarkan Pasal 1320 Dan 1338 KUH Perdata." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 1, no. 1 (2018): 61-72.
- Aprilla, Astri Putri, Iwan Permadi, and Lutfi Efendi. "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia." *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2018): 15-21. <https://doi.org/10.17977/um019v3i12018p015>.
- Badruzaman, Mariam Darus. *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standar)*. Bandung: Alumni, 1994.
- Djanggih, Hardianto, and Salle. "Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum." *Pandecta Research Law Journal* 12, no. 2 (2017): 165-72.
- Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *SASI* 25, no. 1 (2019): 27-38. <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>.
- Maslihan, and Sukarmi. "Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berkaitan Dengan Kontrak Kerja Sama." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 11-16.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria : Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017.
- Sumardjono, Maria S. W. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*.

¹² Astri Putri Aprilla, Iwan Permadi, and Lutfi Efendi, "Status Hukum Hak Milik Atas Tanah Warga Negara Asing Dengan Meminjam Nama Warga Negara Indonesia," *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 3, no. 1 (2018): 15-21, <https://doi.org/10.17977/um019v3i12018p015>.

Jakarta: Kompas, 2001.

Sumardjono, Maria S W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Kompas, 2007.

Wicaksono, Lucky Suryo. "Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 23, no. 1 (2016): 42-57. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol23.iss1.art3>.