

TINJAUAN HUKUM DALAM PEMBUKTIAN KLAUSA TIDAK HALAL DALAM PERJANJIAN NOMINEE TANAH DI INDONESIA

Al fath Al-Hakim, Baihaqi Abdul H, Nabila Izzaba, Rosalina S, Shauqi Azami M
Universitas Tidar
nabilaizzaba19203@gmail.com

Abstrak

Studi ini bertujuan untuk melakukan tinjauan hukum perdata internasional terhadap pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan mengacu pada sumber-sumber hukum yang relevan, seperti undang-undang, peraturan perundang-undangan, dan keputusan pengadilan. Temuan utama dari studi ini adalah bahwa pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah di Indonesia dapat melibatkan aspek yurisdiksi hukum dan prinsip-prinsip hukum perdata internasional. Implikasi dari temuan ini adalah bahwa klausa tidak halal dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian jika melanggar hukum atau aturan yang berlaku.

Kata Kunci: Perjanjian, Nominee, Perdata Internasional

This study aims to conduct an international civil law review of the proof of non-halal clauses in land nominee agreements between foreigners and Indonesian citizens in Indonesia. The method used is normative legal research by referring to relevant legal sources, such as laws, statutory regulations and court decisions. The main finding of this study is that proving non-halal clauses in land nominee agreements in Indonesia can involve aspects of legal jurisdiction and principles of international private law. The implication of this finding is that non-halal clauses can be the basis for canceling an agreement if it violates applicable laws or regulations.

Keywords: Agreement, Nominee, International Civil Procedure

PENDAHULUAN

Praktik perjanjian nominee tanah di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir sering terjadi dan menjadi perhatian bersama. Praktik ini melibatkan dua pihak atau lebih untuk secara sukarela sepakat melakukan perjanjian untuk mengikatkan dirinya dengan melibatkan penggunaan salah satu pihak sebagai 'nominee' atau 'penyanggah nama' untuk memfasilitasi kepemilikan oleh orang asing atau Warga Negara Indonesia (WNA) di Indonesia.¹ Dengan dibuat perjanjian tersebut, pemberi

¹ Larasati, L. & Sudantra, K. (2013). Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing. Vol. 01, No. 10 Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, 3-5.

kuasa, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (warga negara Indonesia) dan memberikan kewenangan sepenuhnya bagi penerima kuasa (warga negara asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak milik tersebut.²

Praktik tersebut menjadi salah faktor kerugian bagi warga dan negara Indonesia dimana seharusnya berdasarkan pasal 9 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria menyatakan bahwa “ Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan 2” dan pasal 21 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria menyatakan bahwa “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”, sedangkan warga negara asing hanya berhak menggunakan hak pakai, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.³ Dilain sisi, praktik tersebut sering dikatakan sebagai upaya penyelundupan hukum karena adanya perjanjian nominee dibuat untuk keperluan warga negara asing untuk menggunakan hak tanah sepenuhnya di Indonesia dengan tetap mempertahankan nama hak milik tanah tersebut, hal itu tidak memenuhi syarat sah perjanjian pada pasal 1320 KUHPer yaitu itikad baik pada syarat sebab klausa halal.

Berdasarkan uraian di atas menjadi dasar masalah pembahasan yang kuat, dimana praktik perjanjian nominee menghalangi hak kepemilikan atas tanah Indonesia oleh warga negara Indonesia sebagai upaya penyelundupan hukum dengan cara mempertahankan nama kepemilikan hak atas tanah, namun pada kenyataannya kepemilikan hak atas tanah dialihkan melalui perjanjian nominee.

Oleh karena itu penting menganalisis permasalahan tersebut dengan judul “Tinjauan Hukum Dalam Pembuktian Klausa Tidak Halal dalam Perjanjian Nominee Tanah di Indonesia” dengan tujuan mengkaji pelanggaran hukum pada perjanjian nominee dan penyelesaian kasus melihat aspek dan prinsip dalam hukum perdata internasional dengan melihat konsekuensi hukum dari pembuktian klausa tidak halal pada praktik perjanjian nominee. Diharapkannya dalam analisis praktik ini memberikan pemahaman yang lebih dalam tentang tinjauan hukum perdata internasional terhadap pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia, menyediakan panduan atau pedoman bagi praktisi hukum atau pihak yang tidak terlihat dalam perjanjian nominee tanah dalam menangani klausa tidak halal, serta mendorong penelitian lanjutan dan perdebatan akademis mengenai isu hukum yang terjait dengan pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah.

KERANGKA TEORI

² Maria, S.W., Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 162.

³ Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Dalam melakukan analisis pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia dalam konteks hukum perdata internasional, terdapat beberapa teori dan konsep yang relevan yang perlu dipertimbangkan. Beberapa teori dan konsep tersebut antara lain:

- **Asas Kebebasan Berkontrak:** Asas kebebasan berkontrak merupakan prinsip penting dalam hukum perdata internasional. Asas ini mengakui hak pihak untuk membuat perjanjian secara bebas sesuai dengan keinginan mereka, dengan syarat tidak melanggar hukum yang berlaku. Dalam konteks pembuktian klausa tidak halal, asas kebebasan berkontrak dapat menjadi dasar untuk mempertimbangkan keabsahan perjanjian.
- **Prinsip Keseimbangan Keuntungan:** Prinsip keseimbangan keuntungan (principle of fair balance of benefits) dalam hukum perdata internasional menegaskan pentingnya adanya keseimbangan keuntungan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Dalam konteks pembuktian klausa tidak halal, prinsip ini dapat mempengaruhi penilaian terhadap kelayakan klausa tersebut.
- **Prinsip Harmonisasi Hukum:** Prinsip harmonisasi hukum (principle of harmonization of laws) dalam hukum perdata internasional menyatakan pentingnya harmonisasi peraturan hukum yang berlaku di negara-negara yang terlibat dalam perjanjian. Dalam konteks pembuktian klausa tidak halal, prinsip ini dapat menjadi landasan untuk mengevaluasi apakah klausa tersebut melanggar aturan hukum yang berlaku di Indonesia.

Pengertian dari perjanjian nominee yang berarti perjanjian yang melibatkan kuasa, maksudnya perjanjian yang dibuat mengatasnamakan WNI untuk memberikan surat kuasa tersebut ke WNA untuk bebas melakukan suatu apapun terhadap tanah yang mereka miliki. perjanjian ini diatur pada KUHPerdata pasal 1320 dan pasal 1338 yang mengenai kekuatan yang mengikat pada perjanjian tersebut.

Klausa halal merupakan sebuah perjanjian yang sudah dibuat yang memiliki tujuan yang sama dan tidak adanya pelanggaran terhadap undang-undang, klausa ini berisi tentang apakah perjanjian itu bertentangan atau tidaknya dengan undang-undang. Pasal yang mengatur mengenai klausa halal yaitu Pasal 1320 KUHPerdata dari pasal tersebut dapat dijelaskan bahwa setiap perjanjian harus memiliki tujuan dan alasan yang jelas serta tidak melanggar undang-undang. Dalam hal ini akan membahas mengenai klausa tidak halal dan menjelaskan bahwa apakah boleh warga negara asing boleh memiliki hak mengenai tanah atau tidak, serta menjelaskan bagaimana peraturan hukum yang mengatur dengan hal yang mengenai klausa tidak halal.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan pendekatan sistematis yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan baru, memecahkan masalah, atau memahami fenomena tertentu. Metode penelitian melibatkan langkah-langkah yang terstruktur untuk

merencanakan, mengumpulkan, menganalisis, dan menafsirkan data guna menjawab pertanyaan penelitian atau mencapai tujuan penelitian yang telah ditetapkan. Metode penelitian yang digunakan dalam tinjauan hukum perdata internasional terhadap pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia adalah penelitian hukum normatif.

Penelitian hukum normatif mirip penelitian hukum common law,, dimana penelitian hukum normatif berorientasi kepada aspek praktis, yaitu biasanya untuk menyelesaikan masalah hukum konkret (legal practitioners) yaitu tinjauan hukum dalam perjanjian nominee tanah dengan mencari bagaimana dan di mana suatu permasalahan hukum tersebut diatur oleh hukum yang dilakukan melalui penelitian fakta-fakta hukum, peraturan. Menurut Soerjono Soekanto penelitian hukum normatif memiliki sifat cenderung mencitrakan hukum sebagai disiplin preskriptif di mana hanya melihat hukum dari sudut pandang norma-normanya saja, yang mencakup: Penelitian terhadap asas-asas hukum; Penelitian terhadap sistematika hukum.⁴ Dalam penelitian ini dilakukan tahapan-tahapan yang diantaranya: mencari dan mengklasifikasikan fakta-fakta; mengadakan klasifikasi tentang masalah hukum yang diteliti; mengadakan analisis hukum; menarik kesimpulan dan saran.⁵

TEMUAN DAN ANALISIS

Indonesia adalah negara hukum di mana menyediakan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negara yaitu hak negara untuk memperoleh, memiliki, serta menghargai hak milik. Oleh karena itu, hukum bermaksud untuk memperoleh keadilan, dalam menjamin adanya kepastian hukum di dalam masyarakat, menjaga ketertiban, serta memperoleh kemanfaatan dengan dibentuknya hukum itu tersebut.⁶ Dalam hal ini kesepakatan yang dilakukan untuk membangun konsep nominee secara langsung ini yaitu kesepakatan dengan klausa palsu yang bersimpangan dengan peraturan perundang-undangan, hal ini memuat syarat objektif dengan klausa yang halal dalam Pasal 1320 KUHPer serta tidak terpenuhi serta melanggar juga Pasal 21 ayat (1) jo Pasal 26 ayat (2).

Perjanjian nominee dalam konteks pertanahan dalam prakteknya memberikan peluang bagi Warga Negara Asing untuk memiliki tanah, walaupun ini dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria. Cara yang digunakan adalah dengan “meminjam nama (nominee) Warga Negara Indonesia” dalam transaksi seperti jual beli, sehingga secara formal secara hukum tidak melanggar peraturan. Namun, jika dianalisis lebih lanjut berdasarkan pasal 1320 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa bahwa

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 1-2.

⁵ C.F.G. Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20* (Bandung: Penerbit Alumni, 1994), hlm. 44-45.

⁶ Kusumawati, Adnyani dan Sudiatmika. 2020. Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. e Journal Universitas Pendidikan Ganesha. 3(2): 102-113.

perjanjian yang melibatkan “sebab yang terlarang” dianggap tidak sah, sehingga pasal 26 ayat (2) UUPA dapat disimpulkan bahwa setiap transaksi jual beli, penukaran, penghibahan, dan lain sebagainya yang bertujuan untuk mentransfer hak milik kepada orang asing, warga negara dengan kewarganegaraan ganda, atau badan hukum (kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah) dianggap batal dan tanahnya menjadi milik negara. Dengan demikian, perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak secara otomatis menjadi tidak sah menurut hukum, dan sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA, yaitu tanah tersebut menjadi milik negara.⁷

Dalam pembuatan perjanjian nominee hak atas tanah antara WNA dengan WNI, kedudukan WNA dalam perjanjian tersebut sangatlah lemah walaupun perjanjian tersebut telah dinotariskan. Menurut KUHPerdara, perjanjian nominee ini harus mematuhi ketentuan peraturan yang tercantum dalam Buku III KUHPerdara. Sesuai dengan KUHPerdara, perjanjian nominee yang digunakan oleh warga negara asing harus memenuhi persyaratan sahnya perjanjian sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdara. Terkait dengan perjanjian nominee, maka keabsahannya dijelaskan antara lain:

- a. Kesepakatan para pihak yang terlibat. Kesepakatan ini berarti bahwa pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian telah setuju atau mencapai kesamaan kehendak, yang lahir tanpa adanya paksaan, kesalahan, atau penipuan.
- b. Kemampuan untuk membuat perjanjian. Kemampuan ini merupakan syarat umum dalam syarat sahnya suatu perbuatan hukum yaitu dimana pihak-pihak harus dewasa, sehat pikiran, dan tidak dilarang oleh hukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Dalam sistem hukum perdata asing, hanya mereka yang tidak memiliki kapasitas hukum karena dibawah pengampuan dianggap tidak dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, seperti mereka yang tidak sehat secara mental.
- c. Suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu dalam perjanjian yang dimaksud merupakan barang yang menjadi objek suatu perjanjian. Objek perjanjian haruslah barang yang jelas dan dapat diidentifikasi. Menurut pasal 1333 KUHPerdara, barang yang menjadi objek perjanjian haruslah spesifik, setidaknya jenisnya harus ditentukan, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan dengan pasti asalkan kemudian dapat dihitung atau ditentukan. Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara juga menyebutkan bahwa barang-barang yang baru akan ada di masa depan dapat menjadi objek perjanjian, dan pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat dijadikan objek perjanjian.
- d. Adanya sebab yang sah. Syarat terakhir untuk sahnya perjanjian yaitu adanya sebab yang sah. Sebab atau klausa perjanjian ini mengacu pada isi perjanjian itu sendiri, yang tidak boleh melibatkan hal-hal yang dilarang oleh hukum.

⁷ Aprilia, Hidayatullah dan Iswan. 2021. Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan. J. Suprema, 3(2): 783-802.

Dalam melakukan tinjauan hukum perdata internasional terhadap pembuktian klausa halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia, beberapa temuan atau analisis yang perlu diperhatikan antara lain:

- **Yurisdiksi Hukum:** Pertanyaan mengenai yurisdiksi hukum yang berlaku dalam penyelesaian sengketa perjanjian nominee antara WNA dan WNI dapat menjadi kompleks. Hal ini melibatkan pertimbangan aspek hukum perdata internasional, seperti perjanjian bilateral, konvensi internasional, dan prinsip-prinsip hukum perdata internasional yang mengatur penyelesaian sengketa antarnegara.
- **Pembatalan Perjanjian:** Jika klausa tidak halal melanggar hukum atau aturan yang berlaku, perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Proses pembatalan perjanjian dalam hukum perdata internasional dapat melibatkan proses hukum yang kompleks, seperti penyelesaian sengketa melalui pengadilan nasional atau mekanisme alternatif seperti arbitrase internasional.
- **Implikasi Hukum:** Implikasi dari pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian tersebut. Jika klausa tidak halal dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, perjanjian tersebut dapat kehilangan kekuatannya dan dapat menyebabkan konsekuensi hukum yang serius bagi pihak yang terlibat.

Secara umum, orang asing diizinkan untuk memiliki dan menggunakan bangunan serta tanah untuk keperluan pembangunan dan kegiatan usaha. Sesuai dengan pasal 42 UUPA bahwa yang mempunyai hak pakai sebagai berikut:

- a) Warga Negara Indonesia
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
- d) Badan Hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia

Kepemilikan tanah pada hakikatnya mempunyai arti faktual kenyataan yang pernah ada. Secara aturan, konsep penguasaan (sementara) berarti masih membutuhkan kembali adanya kepastian hukum lebih lanjut tentang hubungan objek dengan pihak yang menguasai. Dengan demikian tidak terabaikannya hukum dalam hal masalah penguasaan tanah. Agar penguasaan tanah oleh individu asing dianggap sah, diperlukan regulasi hukum yang bertujuan melindungi tindakan tersebut. Aturan hukum terkait penguasaan tanah oleh orang asing dan Badan Hukum Asing yang memiliki perwakilan di Indonesia dijelaskan dalam pasal 41 dan pasal 42 UUPA.

Untuk menyelesaikan suatu permasalahan dalam hal ini klausa tidak halal, maka diperlukannya suatu pembuktian. Pembahasan permasalahan ini melibatkan unsur asing yang mana terdapat WNA dan WNI yang melakukan suatu perjanjian atas hak

milik tanah. Dalam permasalahan ini digolongkan sebagai suatu permasalahan yang berkaitan dengan Hukum Perdata Internasional ekstern karena didalamnya melibatkan unsur asing. Jika ditinjau dari titik taut primer, suatu perkara tersebut mengandung unsur asing yaitu WNA dan WNI, objek yaitu tanah tidak bergerak berada di Indonesia serta memiliki dua sistem hukum yang berbeda. Sedangkan titik taut sekunder, menentukan hukum dari tempat manakah yang akan digunakan untuk menyelesaikan perkara. Jika dilihat dari titik taut, maka lebih dominan menggunakan yurisdiksi Indonesia. Sesuai dengan asas umum Hukum Perdata Internasional di Indonesia pasal 17 AB mengatakan perkara yang menyangkut benda-benda tidak bergerak tunduk pada hukum dari tempat dimana benda itu terletak.⁸

Kemudian perjanjian tersebut diajukan ke Pengadilan Negeri di Indonesia Jakarta Pusat, dengan isi gugatannya dikarenakan tidak terpenuhinya unsur materiil sesuai dengan pasal 1320 ayat (4) KUHPer dalam hal ini suatu sebab yang halal yang mana jika tidak terpenuhinya salah satu dari empat syarat sahnya perjanjian maka dapat dikatakan batal demi hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan tinjauan hukum perdata internasional terhadap pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia, dapat disimpulkan bahwa pembuktian klausa tidak halal dalam perjanjian tersebut melibatkan aspek yurisdiksi hukum dan prinsip-prinsip hukum perdata internasional. Jika klausa tidak halal melanggar hukum atau aturan yang berlaku, perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum. Implikasi dari pembuktian klausa tidak halal dapat mempengaruhi keabsahan perjanjian dan dapat memiliki konsekuensi hukum yang serius bagi pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penting untuk memahami dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dalam perjanjian nominee tanah antara WNA dan WNI di Indonesia, baik dalam konteks hukum perdata internasional maupun hukum nasional.

⁸ Ari Purwadi, *DASAR-DASAR HUKUM PERDATA INTERNASIONAL*, Pusat Pengkajian Hukum dan Pembangunan (PPHP) Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya (2016) hlm 9, 1- 223 hlm.

Umumnya warga negara asing diperbolehkan memiliki dan menggunakan tanah untuk kegiatan usaha yang telah dijelaskan pada UUPA Pasal 42. kepemilikan ini memiliki arti yang faktual dan tertulis pada aturan yang ada. Ketika warga negara asing ingin mendapatkan hak yang sah maka harus memenuhi syarat dan prasyarat hukum yang berlaku yaitu sudah dijelaskan pada pasal 41 dan 42 UUPA.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilia, Hidayatullah dan Iswan. 2021. Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan. J. Suprema.
- Ari Purwadi, DASAR-DASAR HUKUM PERDATA INTERNASIONAL, Pusat Pengkajian Hukum dan Pembangunan (PPHP) Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya (2016).
- C.F.G. Sunaryati Hartono, Penelitian Hukum di Indonesia Penelitian Hukum di Indonesia pada Akhir Abad ke-20 (Bandung: Penerbit Alumni, 1994).
- Kusumawati, Adnyani dan Sudiatmika. 2020. Keabsahan Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Dikaji Dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. e Journal Universitas Pendidikan Ganesha.
- Larasati, L. & Sudantra, K. (2013). Penguasaan Tanah Melalui Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) oleh Warga Negara Asing. Vol. 01, No. 10 Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum.
- Maria, S.W., Sumarjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi, Kompas, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2001).
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria