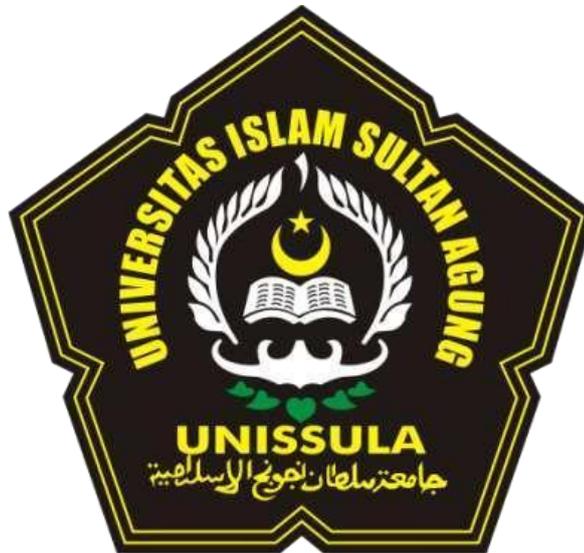


**KEABSAHAN KEPEMILIKAN TANAH YANG DIBERIKAN OLEH
SESAMA WARGA NEGARA INDONESIA BERDASARKAN PERJANJIAN
PINJAM NAMA
(Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul
Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)**

TESIS



Oleh:

NAFA ANI

NIM : 21302300089
Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

**KEABSAHAN KEPEMILIKKAN TANAH YANG DIBERIKAN OLEH
SESAMA WARGA NEGARA INDONESIA BERDASARKAN PERJANJIAN
PINJAM NAMA
(Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul
Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)**

TESIS



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2025**

HALAMAN PERSETUJUAN TESIS
KEABSAHAN KEPEMILIKKAN TANAH YANG DIBERIKAN OLEH
SESAMA WARGA NEGARA INDONESIA BERDASARKAN PERJANJIAN
PINJAM NAMA
(Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul
Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)

TESIS

Oleh:

NAFA ANI

NIM 21302300089

Program Studi: Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Disetujui oleh:

Pembimbing :

Tanggal, :



Dr. Hj. Aryani Witasari., S.H.,M.Hum.

NIDN. 0615106602

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. H. Sa'ade Hafidz, S.H.,M.H
NIDN. 0620046701

**KEABSAHAN KEPEMILIKKAN TANAH YANG DIBERIKAN OLEH
SESAMA WARGA NEGARA INDONESIA BERDASARKAN PERJANJIAN
PINJAM NAMA
(Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul
Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)**

TESIS

Oleh:

NAFA ANI

NIM 21302300089

Program Studi: Magister Kenotariatan (M.Kn.)

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Mei 2025

Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji
Ketua


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota,


Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota,


Dr. H. N. Djunaedi, S.H., Sp.N.

NIDN : 8897823420

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum


Dr. Javade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : NAFA ANI

NIM : 21302300089

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas/Program : Hukum/ Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“Keabsahan kepemilikan tanah yang diberikan antar sesama Warga Negara Indonesia berdasarkan perjanjian pinjam nama (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)”**.

Benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 10 Mei 2025

Yang Menyatakan



Nafa Ani., S.11

21302300089

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : NAFA ANI
NIM : 21302300089
Program Studi : Magister Kenotariatam
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhir TESIS dengan judul :
"Keabsahan kepemilikan tanah yang diberikan antar sesama Warga Negara
Indonesia berdasarkan perjanjian pinjam nama (Studi Kasus di Koperasi
Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Dinar
Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)". Dan menyetujuinya menjadi hak
milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-
eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan
dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap
mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti
ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk
tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan
pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 10 Mei 2025

Yang Menyatakan



Nafa Ani., S.H.

21302300089

MOTTO

Ketika niat yang tulus bertemu dengan aksi, disitulah keajaiban tercipta."

- Matt Crance



HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis ini Penulis persembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Tuhan Yang Maha Esa yang telah memberikan segala kenikmatan dan rahmatNya sehingga proposal tesis ini dapat saya susun hingga selesai. Tidak lupa saya mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak yang terlibat selama proses penyusunan proposal tesis ini baik secara materi maupun non materi hal tersebut sangatlah berarti bagi saya.

Karena dengan sedikitnya ilmu pengetahuan, saya berharap dengan tersusunnya proposal tesis yang berjudul **“Keabsahan kepemilikan tanah yang diberikan oleh sesama warga negara Indonesia berdasarkan perjanjian pinjaman nama (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)”** dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi para pembaca baik notaris, praktisi ataupun mahasiswa. Oleh sebab itu saya mengharapkan segala apapun bentuk kritikan dan masukan dari para pembaca.

Proposal tesis ini saya susun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Dalam penulisan tesis ini, penulis telah mendapatkan bimbingan, saran, arahan serta dukungan yang sanfat bermanfaat, sehingga tesisi dapat penulis selesaikan. Oleh karena itu dalam kesempatan ini izinkan penulis ungkapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang kami hormati:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., SE., Akt, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

2. Dr. Jawade Hafidh, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan (MKn) Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
5. Dr. Hj. Aryani Witasari.,S.H.,M.Hum.selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan arahan, bimbingan, masukan, koreksian serta motivasi dalam terselesaikannya tesis ini.
6. Staf Administrasi, Dosen Pengajar Mata Kuliah, Staf Tata Usaha,serta Staf Perpustakaan Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung yang senantiasa memberikan kemudahan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
7. Kepada Orang Tua Penulis yang sudah tenang di Surga-Nya Allah SWT Bapak Ropi'i (alm) dan ibu Tasliyah (almh) semoga disana mereka bisa melihat perjuangku untuk mendapatkan gelar ini dan semoga mereka bangga dengan segala jerih payahku, meskipun jauh diatas sana semoga doamu selalu menembus langit teruntuk putri kecilmu ini.
8. Kepada keluarga besar kakakku Ibu Sri Mutiwatingsih., Amd dan Bapak M. Soleh.,S.H. terima kasih saya ucapkan karena berkat kalian penulis bisa berada ditahap ini. Dan keluarga kakakku yang lain Mas Imam Khumaidi,

Mas Ubaela Subekhi, Mas Rifqi Amal, Mba Umi Farkhatin, Mba Kholifah (almh), dan Mba Idha Yafikal Fatikha kalian semua adalah bagian dari terpenting dalam hidup penulis tanpa rasa ikhlas dan keridhoan dari kalian mungkin penulis tidak bisa menyelesaikan studi ini. Serta teruntuk adik sepupuku Sri Mulyani Oktaviana Alifah terima kasih sudah menjadi patner keluh kesah disaat penulis tidak bisa berpikir di sini penulis hanya ingin mengucapkan semangat untuk menjalani dunia semester akhir kamu pasti bisa melewatinya hingga selesai.

9. Teruntuk support system saya Zakki Fuadi., S.T. terima kasih karena selalu memberikan dukungan yang positif, menemani penulis dalam segala hal terutama dalam menyelesaikan studi ini.
 10. Teruntuk teman seperjuang, serantau Khoerunnisa Awaliyatul Khanifah., S.Sos., M.Psi. Terima kasih telah hadir dalam kehidupan penulis yang selalu memberi semangat untuk selalu mengutamakan Pendidikan sehingga banyak saran, masukan serta dorongan untuk menyelesaikan tesis. Terima kasih juga Asri Aenun Nisa., S.Pd selaku saudara seiman meskipun tidak sedarah terima kasih telah mendengarkan setiap keluh kesah penulis tanpa kepedulian dari kalian mungkin hingga detik ini penulis bisa menyelesaikan studi ini.
 11. Serta tak lupa kepada teman-teman Kelas A maupun B Program Magister Kenotariatan yang selalu mengisi hari-hari perkuliahan dengan penuh suka dan cita.
- Penulis sadari masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini sehingga

segala bentuk masukan ,saran akan penulis terima sepenuh hati. Dengan ini penulis berharap tesis ini dapat memberikan pengetahuan bagi setiap pembacanya, baik bagi Almamater atau penulis sendiri. Akhir kata penulis ucapkan banyak terima kasih.

Semarang, 12 November 2024

Nafa Ani., S.H.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan kepemilikan tanah yang diperoleh melalui perjanjian pinjam nama. Dalam konteks hukum agraria, pinjam nama sering digunakan sebagai solusi untuk mengatasi batasan-batasan yang ada, terutama bagi warga negara asing yang ingin memiliki tanah di Indonesia. Penelitian ini berfokus pada pemahaman mendalam mengenai implikasi hukum yang timbul dari praktik pinjam nama, serta untuk mengevaluasi dampaknya terhadap hak-hak pemilik tanah yang sah. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pengembangan kebijakan hukum yang lebih baik dalam pengaturan kepemilikan tanah.

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan analisis studi kasus. Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan para ahli hukum, notaris, dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Selain itu, penelitian ini juga melakukan analisis dokumen hukum yang relevan, termasuk peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan terkait. Kajian literatur yang mendalam dilakukan untuk mendalami teori-teori yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan pinjam nama, serta untuk memahami konteks sosial dan ekonomi yang mempengaruhi praktik ini.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pinjam nama sering kali menimbulkan sengketa hukum dan ketidakpastian dalam kepemilikan tanah. Banyak kasus yang menunjukkan bahwa pemilik tanah yang sah sering kali terjebak dalam konflik hukum akibat ketidakjelasan status kepemilikan. Penelitian ini juga menemukan bahwa meskipun pinjam nama dapat memberikan solusi sementara bagi pihak-pihak tertentu, hal ini tidak menjamin keabsahan hak kepemilikan tanah dalam jangka panjang. Oleh karena itu, disarankan agar ada regulasi yang lebih ketat dan jelas mengenai praktik pinjam nama untuk melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah dan mencegah sengketa di masa depan.

Kata kunci: *keabsahan, kepemilikan tanah, pinjam nama*

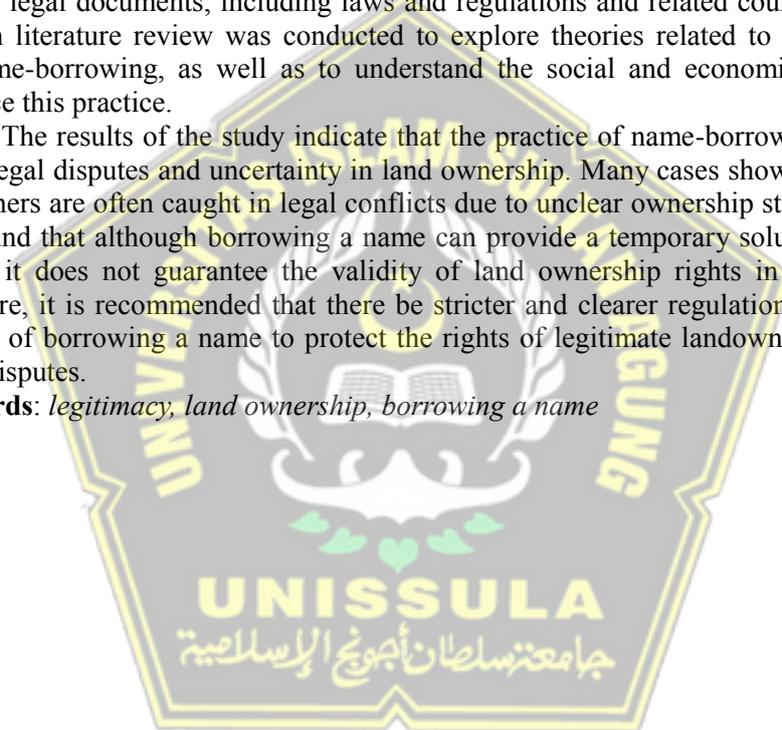
ABSTRACT

This study aims to analyze the validity of land ownership obtained through a name-borrowing agreement. In the context of agrarian law, name-borrowing is often used as a solution to overcome existing limitations, especially for foreign citizens who want to own land in Indonesia. This study focuses on an in-depth understanding of the legal implications arising from the practice of name-borrowing, as well as to evaluate its impact on the rights of legitimate landowners. Thus, this study is expected to make a significant contribution to the development of better legal policies in regulating land ownership.

The methodology used in this study is a qualitative approach with case study analysis. Data were collected through in-depth interviews with legal experts, notaries, and parties involved in land transactions. In addition, this study also conducted an analysis of relevant legal documents, including laws and regulations and related court decisions. An in-depth literature review was conducted to explore theories related to land ownership and name-borrowing, as well as to understand the social and economic contexts that influence this practice.

The results of the study indicate that the practice of name-borrowing often gives rise to legal disputes and uncertainty in land ownership. Many cases show that legitimate landowners are often caught in legal conflicts due to unclear ownership status. This study also found that although borrowing a name can provide a temporary solution for certain parties, it does not guarantee the validity of land ownership rights in the long term. Therefore, it is recommended that there be stricter and clearer regulations regarding the practice of borrowing a name to protect the rights of legitimate landowners and prevent future disputes.

Keywords: *legitimacy, land ownership, borrowing a name*



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL TESIS.....	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN JUDUL TESIS	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian	6
1. Manfaat Teoritis	6
2. Manfaat Praktis	6
E. Kerangka Konseptual.....	7
1. Perjanjian Pinjam Nama (Nominee)	7
2. Keabsahan Hukum Kepemilikan Tanah.....	10
3. Konsep Warga Negara Indonesia	13
F. Kerangka Teori.....	15

1. Teori Kepastian Hukum	15
2. Teori Perlindungan Hukum	17
3. Teori Tanggung Jawab Hukum	18
G. Metode Penelitian	19
1. Metode Pendekatan	20
2. Spesifikasi Penelitian	20
3. Jenis Dan Sumber Data	21
4. Metode Pengumpulan Data	23
5. Metode Analisis Data	24
H. Sistematika Kepenulisan.....	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	26
A. Tinjauan Umum Tentang Tanah	26
1. Definisi Tanah	30
2. Karakteristik Tanah	34
3. Pengertian Kepemilikan Tanah	41
4. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah	45
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Nama	49
1. Definisi Perjanjian Dan Jenis-Jenis Perjanjian	54
2. Dasar Hukum Perjanjian	57
3. Pengertian Perjanjian Pinjam Nama	61
4. Unsur Perjanjian Pinjam Nama	65
5. Perjanjian Pinjam Nama Menurut KUHPERDATA	70
C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Islam.....	73
1. Pengertian Tanah Dalam Islam	77
2. Konsep Kepemilikan Dalam Islam	83

3. Perbandingan Hukum Kepemilikan Tanah	88
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	94
A. Keabsahan hukum di indonesia tentang perjanjian pinjam nama atas sesama WNI	94
B. Status Kepemilikan Atau Penguasaan Hak Atas Tanah Serta Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Membuat Sertifikat.....	137
BAB IV PENUTUP	159
A. KESIMPULAN	159
B. SARAN.....	161
DAFTAR PUSTAKA.....	159
LAMPIRAN- LAMPIRAN	164
A. Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Tgl	164
B. Contoh Akta Jual Beli	199



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum pertanahan Indonesia mengatur bahwa pertanahan di Indonesia berlandaskan pada asas nasionalitas dan asas ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA), khususnya pada penjelasan umum Pasal 1, yang menyatakan bahwa hanya bangsa Indonesia dan masyarakatnya yang memiliki hubungan hukum dan hak untuk memiliki bumi, air, serta kekayaan alam yang ada di wilayah Indonesia. Pasal 9 ayat 1 UUPA juga menegaskan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa. Perjanjian yang dimaksud bisa berupa perjanjian bernama (*nominate*) atau tidak bernama (*innominate*), yang merupakan jenis perjanjian obligatoir. Seiring berjalannya waktu, hukum di Indonesia terus berkembang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, salah satunya adalah perjanjian pinjam nama. Meskipun tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian ini telah berkembang dalam praktik. Perjanjian pinjam nama termasuk dalam kategori perjanjian khusus (*innominate*) atau dapat dipahami sebagai perjanjian yang melibatkan kuasa. Perjanjian ini muncul karena adanya asas kebebasan berkontrak dan sering digunakan dalam kerjasama antara lembaga, perusahaan, atau individu.

Seperti yang dijelaskan dalam *Black's Law Dictionary*, *nominee* yaitu: “*One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It's used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another,*¹

Kasus tersebut diambil dalam putusan pengadilan Nomor 46/Pdt.G/2019/PN Tgl dimana sebuah koperasi membeli sebidang tanah sawah seluas kurang lebih ±2.215m² yang terletak di daerah mejasem timur dimana tanah tersebut diatasnamakan dalam akta jual beli diatasnamakan khasan bisri lantaran letak tanah tersebut berdekatan dengan lokasi si peminjam nama (khasan bisri) harapannya tanah tersebut dapat dikelola dengan baik, akan tetapi hal tersebut justru membawa sebuah masalah dan terjadi perselisihan antara pihak koperasi dengan karyawannya sendiri dimana pihak koperasi merasa dirugikan atas permasalahan itu, sehingga kasus tersebut dibawa ke meja pengadilan.

Perjanjian pinjam nama sering digunakan dalam transaksi di Indonesia, baik oleh WNA maupun WNI, untuk mempermudah kepemilikan yang dibatasi oleh hukum, seperti dalam hal kepemilikan tanah. Dalam kasus yang melibatkan koperasi yang membeli tanah atas nama orang lain (Khasan Bisri), muncul permasalahan hukum terkait keabsahan kepemilikan dan perlindungan hak pihak-pihak yang terlibat. Transaksi ini bisa menimbulkan keraguan hukum mengenai siapa yang

¹ Bryan A, (1999). Garner, *Black's Law Dictionary*, St. Paul, West Publishing, hlm. 1072.

berhak atas tanah tersebut, terutama jika akta jual beli tidak mencatatkan pihak yang sah sebagai pemilik. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa perjanjian dan akta jual beli sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku guna melindungi hak penjual dan pembeli, serta untuk menghindari potensi penyalahgunaan yang merugikan pihak lain.

Menurut Pasal 28 D Ayat (1) UUD 1945, "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum." Pasal 33 Ayat (3) UUD 1945 lebih lanjut menjelaskan, "bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat," yang menjadi landasan kebijakan peraturan pertanahan di Indonesia. Sebagai bentuk perlindungan hukum, pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia dilakukan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Dengan adanya pendaftaran tanah, sertifikat hak atas tanah diterbitkan sebagai bukti kepemilikan, seperti yang dijelaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP 24 Tahun 1997. Sertifikat hak atas tanah mencantumkan nama pemegang hak atas tanah, yang dalam hal perjanjian pinjam nama, nama yang tertera pada sertifikat tersebut bukanlah pemilik tanah yang sebenarnya.

Langkah ini diambil untuk menghindari agar rekayasa atau pemalsuan perjanjian tidak terdeteksi oleh pemerintah atau aparat penegak hukum. Menurut Corbin, penafsiran sebuah perjanjian adalah proses untuk memahami ekspresi yang digunakan oleh pihak-pihak terkait, yang sering

kali menggunakan simbol berupa kata-kata, baik lisan maupun tertulis, yang dapat bersifat individu atau kelompok. Sementara itu, menurut A. Joanne Kellermann, penafsiran kontrak adalah penentuan makna yang harus diambil dari pernyataan-pernyataan yang dibuat oleh para pihak dalam kontrak serta akibat hukum yang timbul dari pernyataan tersebut.²

Dalam konteks perjanjian pinjam nama (nominee) di Indonesia, meskipun prinsip kebebasan berkontrak diakui, hal ini tidak dapat dijadikan dasar mutlak untuk mengesahkan perjanjian yang melanggar ketentuan hukum. Asas itikad baik, yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdara, membatasi kebebasan kontrak agar tidak bertentangan dengan peraturan yang ada dan tidak merugikan pihak lain. Pasal 1339 KUHPerdara juga menekankan bahwa setiap perjanjian tidak hanya berdasarkan kesepakatan para pihak, tetapi juga harus mematuhi adat, kebiasaan, serta undang-undang yang berlaku. Oleh karena itu, perjanjian yang mengandung unsur ketidakberesan atau melanggar hukum, seperti perjanjian nominee yang bertujuan untuk menghindari aturan hukum yang ada, dapat dianggap tidak sah secara hukum.³ Dalam permasalahan ini, terkandung asas itikad baik dalam perjanjian berkontrak. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi asas yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku dan tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjiannya, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum. Berdasarkan

² Ridwan Khairandy, (2017). *Iktikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*, cet. ke-1. Yogyakarta: FH UII Press, hlm. 213.

³ Herlien Budiono, (2009). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.3.

hal ini, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan kajian lebih lanjut sebagai tugas akhir/Tesis dengan judul: **"KEABSAHAN KEPEMILIKKAN TANAH YANG DIBERIKAN OLEH SESAMA WARGA NEGARA INDONESIA BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam Dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal Wat Tamwil Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal)"**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut maka rumusan masalah yang dapat penulis ambil dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana keabsahan hukum di Indonesia tentang perjanjian pinjam nama yang terjadi antar sesama WNI?
2. Bagaimana status kepemilikan atau penguasaan hak atas tanah serta tanggungjawab seorang Notaris yang telah membuat sertifikat tanah tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas suatu permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk menganalisa dan mengkaji aturan hukum baru terkait dalam sebuah perjanjian pinjam nama yang terjadi antar sesama WNI.
2. Untuk mengetahui dan menganalisa status kepemilikan tanah serta tanggungjawab Notaris selaku pihak yang berwenang untuk membuat

akta dan sertifikat.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Dapat memberikan kejelasan hukum baik untuk kalangan masyarakat, atau mahasiswa tentang perjanjian pinjam nama (nominee) yang terjadi di Indonesia.
- b. Diharapkan bisa dijadikan sebagai sumber referensi yang bersifat akademis.
- c. Penelitian ini juga diharapkan dapat menambah wawasan hukum keperdataan terkhusus bagi seorang Notaris sehingga bisa dijadikan bahan pertimbangan untuk membuat akta.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam penyelesaian sengketa perjanjian yang terjadi di dunia kenotariatan, khususnya yang berkaitan dengan perjanjian pinjam nama. Penelitian ini juga bertujuan untuk memberikan usulan kepada pemerintah agar dapat mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang jelas dan tegas mengenai keabsahan hukum perjanjian pinjam nama, sehingga memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

E. Kerangka Konseptual

1. Perjanjian Pinjam Nama (Nominee)

Perjanjian pinjam nama (*nominee*) adalah perjanjian tertulis antara dua pihak, di mana satu pihak bertindak seolah-olah menjadi pemilik utama untuk kepentingan pihak lain. Meskipun nama pihak tersebut terdaftar sebagai pemilik, kepemilikan sebenarnya tetap berada pada pihak yang memanfaatkan perjanjian tersebut. Mengenai hal yang lebih jajuh lagi perjanjian Nominee itu dapat dijelaskan sebagai berikut: *In a nominee agreement, the owner conveys property to a nominee who the latter consents to hold and execute transactions on behalf of the owner. The purpose of the agreement is to outline for legal purposes the ownership of the property and the role of the nominee.*⁴

Kemajuan era digital dan globalisasi membawa dampak negatif, terutama terkait perdagangan bebas yang berisiko bagi negara berkembang seperti Indonesia. Perjanjian nominee seringkali menjadi pilihan investor untuk menanamkan modal usaha. Meskipun Indonesia memiliki peraturan yang melarang penggunaan nominee dalam investasi, praktik ini tetap banyak ditemukan, baik antara WNI dan WNA maupun sesama WNI. Hal ini merugikan pihak yang memberikan pinjam nama. Meskipun perjanjian nominee pada dasarnya tidak bertentangan dengan hukum, dan meskipun sudah ada regulasi yang

⁴ What Is a Nominee Agreement? By Regina Y. Favors, eHow Contributor, diakses dari http://www.ehow.com/facts_7313518_nominee-agreement_.html , tanggal 19 Desember 2024, hlm 1.

melarangnya dalam konteks investasi, praktiknya tetap berjalan. Sebagai contoh, di Inggris, perjanjian nominee sudah diatur dengan jelas dalam bidang properti dan bisnis.

Perjanjian nominee melibatkan pemilik yang menyerahkan properti atau aset kepada nominee untuk dijual atas namanya. Tujuan perjanjian ini adalah untuk memberikan kejelasan hukum terkait kepemilikan dan peran nominee, serta menetapkan hak dan kewajiban nominee. Hal ini penting untuk memastikan transaksi yang dilakukan sah secara hukum dan mencegah sengketa terkait kepemilikan properti atau aset.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menjadi dasar hukum tanah nasional yang diberlakukan sejak 24 September 1960. UUPA mengatur konsep, asas, dan ketentuan pokok hukum tanah nasional, namun pelaksanaannya diatur dalam peraturan perundang-undangan lainnya. Tujuan utama UUPA adalah memberikan kepastian hukum bagi rakyat Indonesia dalam pengelolaan bumi, air, dan ruang angkasa, serta mempertimbangkan nilai-nilai agama dan kepentingan rakyat. Konsepsi hukum tanah nasional Indonesia bersifat komunalistik religius, yang tercermin dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa seluruh bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam di Indonesia adalah milik rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa, serta merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa. Tujuan dari perjanjian ini

adalah untuk memberikan kejelasan hukum terkait kepemilikan dan peran nominee, serta menetapkan hak dan kewajiban nominee. Hal ini penting agar transaksi yang dilakukan sah secara hukum dan mencegah sengketa mengenai kepemilikan properti atau aset.

Dapat disimpulkan bahwa konsep komunalistik religius memungkinkan penguasaan tanah secara individu dengan hak pribadi atas tanah, namun tetap mengandung unsur kebersamaan. Hal ini tercermin dalam Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (2) UUPA, yang mengatur bahwa hak perorangan atas tanah dapat diberikan dalam konteks hak bangsa, dengan tetap memperhatikan prinsip kebersamaan yang menjadi dasar pengaturan penguasaan tanah di Indonesia. Dalam hal ini, pihak nominee bertindak sebagai wakil pemilik sah. Meskipun ada kesamaan dengan hukum Indonesia, terdapat perbedaan dalam penerapan dan pengaturan perjanjian nominee, khususnya terkait dengan kepatuhan terhadap peraturan di masing-masing negara. Sehubungan dengan perjanjian pendahuluan yang terjadi antara pihak Penggugat dengan Pihak Tergugat dalam kasus di atas, keabsahan perjanjian tersebut dapat ditinjau dari 4 (syarat) sah perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdota.

- a. Kata Sepakat
- b. Kecakapan
- c. Suatu Hal Tertentu
- d. Sebab Yang Halal

2. Keabsahan Hukum Kepemilikan Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah dasar perundang-undangan yang mengatur hukum tanah nasional di Indonesia sejak 24 September 1960. UUPA mencakup berbagai konsepsi, asas-asas, dan ketentuan pokok terkait pemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Tujuan utama dari UUPA adalah untuk menciptakan pembaruan agraria yang adil dan merata, serta mengatur hak atas tanah dalam sistem hukum nasional dengan mempertimbangkan kepentingan negara dan masyarakat. UUPA juga bertujuan untuk memastikan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa dapat dicapai, dengan tetap menghormati hukum agama dan memenuhi kepentingan rakyat Indonesia. Pelaksanaan UUPA lebih lanjut diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan lainnya.

Konsepsi hukum tanah nasional di Indonesia mengandung dua unsur utama, yaitu komunalistik dan religius. Hal ini tercermin dalam ketentuan Pasal 1 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa seluruh bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di wilayah Indonesia adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan dianggap sebagai milik bangsa Indonesia. Konsep ini menegaskan bahwa tanah dan kekayaan alam

merupakan kekayaan nasional yang harus dikelola untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA juga ditegaskan bahwa seluruh tanah di Indonesia adalah milik rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa, mencerminkan sifat komunalistik di mana tanah dikelola untuk kepentingan bersama. Selanjutnya, dalam Pasal 1 ayat (2) UUPA, pengakuan terhadap kekayaan alam sebagai anugerah Tuhan menunjukkan sisi religius dalam konsepsi hukum tanah nasional. Pengelolaan dan pemanfaatan bumi serta kekayaan alam harus dilakukan dengan tanggung jawab, untuk kesejahteraan umat manusia dan kelestarian lingkungan.

Begitu juga dengan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria subjek hak milik ialah sebagai berikut:

- 1) Warga Negara Indonesia
- 2) Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Badan hukum tertentu yang dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah. Peraturan ini memberikan batasan mengenai badan hukum yang diperbolehkan memiliki hak milik atas tanah, yang sesuai dengan prinsip dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pada umumnya, UUPA mengatur bahwa hak milik atas tanah hanya

diberikan kepada warga negara Indonesia dan badan hukum yang telah diizinkan melalui ketentuan perundang-undangan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah tetap berada di tangan rakyat Indonesia dan mendukung kepentingan nasional.

Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi;
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan-badan Sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pemberian hak milik atas tanah kepada badan hukum bertujuan untuk kepentingan masyarakat, seperti dalam sektor pendidikan, kesehatan, dan sosial. Hal ini mendukung kegiatan yang bermanfaat bagi umum, bukan untuk kepentingan pribadi atau korporasi, demi memperkuat pembangunan sosial dan kesejahteraan umat.⁵

⁵ Mariam Darus Badruzaman, (2006). *KUH Perdata Buku III*, Alumni, Bandung, hlm. 98-99.

3. Konsep Warga Negara Indonesia

Indonesia, sebagai negara kepulauan dengan kekayaan alam yang melimpah dan keberagaman budaya yang besar, memiliki potensi besar di berbagai sektor. Keberagaman suku, budaya, dan ras menjadikannya daya tarik utama bagi wisatawan asing. Meskipun masih dalam kategori negara berkembang, Indonesia terus menarik perhatian investor asing yang tertarik untuk bekerja sama baik di tingkat individu maupun korporasi. Untuk mengatur hubungan dengan negara lain terkait kewarganegaraan, Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1946 pada 10 April 1946, yang menganut asas *ius soli*, yakni kewarganegaraan yang ditentukan berdasarkan tempat kelahiran. Undang-Undang ini kemudian mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1947 dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1947, yang mengatur status kewarganegaraan Indonesia pada masa awal kemerdekaan.

Pada 1 Juli 1958, Indonesia mengesahkan Undang-Undang Nomor 62 Tahun 1958 tentang Kewarganegaraan, yang mengadopsi asas *ius sanguinis*, yakni kewarganegaraan berdasarkan keturunan. Namun, dalam perkembangannya, Undang-Undang ini tidak lagi sejalan dengan filosofi, prinsip yuridis, dan dinamika sosial Indonesia. Secara filosofi, Undang-Undang ini dianggap bertentangan dengan Pancasila karena dianggap diskriminatif dan tidak menjamin pemenuhan hak asasi manusia, serta perlindungan setara terhadap

perempuan dan anak-anak. Secara yuridis, Undang-Undang ini didasarkan pada Undang-Undang Dasar Sementara 1950 yang telah digantikan dengan Dekrit Presiden 5 Juli 1959, yang kembali pada Undang-Undang Dasar 1945. Perubahan ini mendorong perlunya pengaturan kewarganegaraan yang lebih mencerminkan prinsip keadilan dan hak asasi manusia. Secara sosiologis, Undang-Undang ini tidak lagi relevan dengan perkembangan masyarakat Indonesia yang semakin terbuka terhadap dunia internasional dan menginginkan kesetaraan hukum serta keadilan gender sesuai norma internasional. Oleh karena itu, Undang-Undang tersebut dianggap tidak lagi sesuai dengan perkembangan zaman dan sistem ketatanegaraan Indonesia.⁶

Warga negara adalah penduduk yang memiliki kewarganegaraan berdasarkan keturunan, tempat kelahiran, atau faktor lainnya, dan memiliki hak serta kewajiban penuh sebagai anggota negara tersebut. Status kewarganegaraan Indonesia dijamin oleh UUD 1945, yang tidak hanya memberikan hak-hak warga negara, tetapi juga menentukan kewajiban konstitusional yang harus dipenuhi. Hak-hak ini dikenal sebagai hak konstitusional warga negara (*constitutional citizens' rights*), yang berbeda dengan hak asasi manusia (*human rights*). Pengaturan hak asasi manusia di Indonesia telah diadopsi dalam UUD 1945, namun tetap diatur secara terpisah melalui undang-

⁶ Isharyanto, (2015). *Hukum Kewarganegaraan Republik Indonesia: Dinamika Pengaturan Status Hukum Kewarganegaraan Dalam Perspektif Perundang-Undangan*. Yogyakarta: Absolute Media, hlm. 44.

undang khusus, sementara hak konstitusional warga negara lebih lanjut diatur dalam peraturan dan undang-undang pelaksanaan.⁷

Pada dasarnya, perjanjian merupakan suatu tindakan atau perbuatan yang bertujuan untuk membentuk hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mendefinisikan perjanjian sebagai "perbuatan" yang memiliki konsekuensi hukum. Meskipun istilah "perbuatan hukum" tidak disebutkan secara eksplisit, makna yang terkandung tetap menunjukkan bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum. Dalam sistem hukum *civil law* yang dianut Indonesia, istilah "perbuatan hukum" mengacu pada tindakan yang menghasilkan akibat hukum yang mengikat. Meskipun Pasal 1313 hanya menyebutkan kata "perbuatan," konsep ini tetap mencerminkan perbuatan hukum karena perjanjian berfungsi untuk menimbulkan akibat hukum yang diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, meskipun tidak disebutkan secara eksplisit, perjanjian tetap diakui sebagai perbuatan hukum yang sah dan mengikat dalam sistem hukum Indonesia.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum bertujuan menciptakan keadilan melalui penerapan hukum yang konsisten, adil, dan tidak memihak. Setiap

⁷Civicus:Pendidikan-Penelitian-Pengabdian Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 1, No.1, Oktober 2021. Hlm. 3.

tindakan hukum harus mengikuti aturan yang jelas dan dapat diprediksi, memberikan rasa aman dan perlindungan bagi masyarakat. Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut:

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak mudah diubah.

Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa kepastian hukum memberikan jaminan agar hukum berjalan sesuai dengan prinsip dasar, yaitu mengatur hak dan kewajiban individu berdasarkan keputusan yang sudah ditetapkan. Mertokusumo membedakan antara kepastian hukum dan keadilan. Hukum bersifat umum dan mengikat setiap individu secara merata, sedangkan keadilan lebih subyektif dan tergantung pada konteks atau nilai sosial yang berlaku. Meskipun keduanya saling terkait, hukum bertujuan untuk menciptakan

ketertiban dan kepastian, sementara keadilan lebih berfokus pada pemenuhan hak individu sesuai keadaan khusus.⁸

Kepastian hukum tidak hanya bergantung pada adanya instrumen hukum positif, tetapi juga pada peran negara dalam penegakannya. Meskipun peraturan sudah ada, kepastian hukum tercapai jika negara atau lembaga penegak hukum bertindak konsisten, adil, dan transparan dalam menerapkannya. Instrumen hukum positif memberikan dasar hukum untuk mengatur masyarakat, namun keberhasilan penerapannya sangat bergantung pada integritas dan keadilan sistem hukum yang ada.

2. Teori Perlindungan Hukum

Hukum berperan penting dalam mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan yang sering kali bertentangan, mengatasi konflik antara individu atau kelompok, serta menjaga keseimbangan antara hak individu dan kepentingan umum. Menurut Fitzgerald, yang dikutip oleh Satjipto Raharjo, teori perlindungan hukum berakar dari aliran hukum alam yang digagas oleh filsuf klasik seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno. Aliran ini menyatakan bahwa hukum bersumber dari Tuhan, bersifat universal, dan abadi. Hukum tidak hanya mengatur kehidupan, tetapi juga mencerminkan nilai-nilai

⁸ Peter Mahmud Marzuki, (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 158.

moral yang mendalam, di mana hukum dan moral saling terkait dan harus sejalan.⁹

Dalam sistem yang penuh kepentingan, hukum berperan penting untuk mengatur dan melindungi kepentingan individu serta kelompok. Hukum menentukan kepentingan yang perlu diatur dan dilindungi, sambil menjaga keseimbangan dengan membatasi benturan kepentingan yang bertentangan. Dengan demikian, hukum berfungsi sebagai pelindung kepentingan masyarakat dan menciptakan keadilan serta ketertiban.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya pengayoman dari pemerintah terhadap warganya.
 - b. Jaminan kepastian hukum.
 - c. Berkaitan dengan hak-hak warganegara.
 - d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.
3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Hans Kelsen menjelaskan bahwa kekhilafan (*negligence*) merupakan kegagalan untuk bertindak dengan kehati-hatian yang diwajibkan oleh hukum, meskipun tanpa niat jahat. Kekhilafan dapat menimbulkan akibat yang merugikan dan dianggap sebagai bentuk kesalahan (*culpa*). Tanggung jawab hukum mencakup perbuatan yang disengaja maupun kelalaian yang melanggar kewajiban hukum.

⁹ Satjipto Raharjo, (2000). *Ilmu Hukum*, Cet-IV. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.53.

Tanggung jawab hukum dibagi menjadi dua jenis: individu (untuk perbuatan sendiri) dan kolektif (untuk perbuatan orang lain, tergantung hubungan antar pihak). Sebagai contoh, Notaris bertanggung jawab secara hukum atas pembuatan Akta Otentik yang sesuai dengan ketentuan hukum, dan jika melanggar, dapat dikenakan sanksi.

Namun, apabila kesalahan atau pelanggaran terjadi karena keterangan yang diberikan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris, maka Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban, selama Notaris telah melaksanakan kewenangannya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam hal ini, Notaris bertindak sebagai saksi dan pencatat dari apa yang disampaikan oleh para pihak, yang kemudian dituangkan ke dalam akta. Oleh karena itu, jika terdapat keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak, maka tanggung jawab atas hal tersebut jatuh kepada para pihak yang bersangkutan, bukan kepada Notaris yang membuat akta tersebut.¹⁰

G. Metode Penelitian

Metodologi penelitian hukum merujuk pada cara-cara atau teknik-teknik yang digunakan oleh peneliti hukum dalam mengeksplorasi, menganalisis, dan memperoleh pemahaman mengenai permasalahan hukum. Ini melibatkan langkah-langkah sistematis yang dirancang untuk mencari, mengembangkan, dan memverifikasi pengetahuan dalam bidang

¹⁰Andi Mamminanga, (2008). *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, Yogyakarta, hlm. 32.

hukum. Pengetahuan hukum ini tidak hanya mencakup teori hukum, tetapi juga cara- cara praktis untuk menerapkan hukum dalam situasi yang berbeda, serta menganalisis norma dan ketentuan hukum yang ada.¹¹ Secara garis besar metode penelitian dibagi menjadi 2 yaitu: metodologi penelitian Hukum Normatif dan Empiris.

1. Metode Pendekatan

Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif. Penelitian normatif merupakan pendekatan yang fokus pada kajian aspek-aspek internal hukum, baik yang bersumber dari perundang-undangan maupun peraturan yang berlaku. Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk menemukan hukum yang relevan dan sesuai dengan peristiwa hukum yang sedang terjadi. Oleh karena itu, penelitian ini memerlukan pencarian terhadap hukum positif yang berlaku. Penelitian dilakukan dengan cara mengumpulkan berbagai sumber, seperti peraturan perundang-undangan, jurnal, dan literatur lain yang relevan dengan topik yang diteliti. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menganalisis norma-norma hukum yang ada dan mencari solusi hukum yang sesuai dengan permasalahan yang dihadapi.

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan rumusan di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan hasil yang bermanfaat.

¹¹ Rianto Adi, (2004). *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Graniat, hlm.1.

Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif (metode penelitian hukum normatif). Metode ini bersifat kepustakaan dan dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder. Dalam penelitian ini, penulis akan mengkaji peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, serta literatur-literatur lain yang relevan untuk memberikan pemahaman yang lebih dalam mengenai permasalahan hukum yang sedang diteliti. Ruang lingkup penelitian hukum Normatif menurut Soerjono Soekanto meliputi:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
 - b. Penelitian terhadap sistematika hukum.
 - c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum secara vertikal dan horizontal
 - d. Perbandingan hukum
 - e. Sejarah hukum¹²
3. Jenis Dan Sumber Data

Dalam penelitian hukum Normatif atau studi kepustakaan ini jenis dan sumber data yang dipakai yaitu dengan menggunakan data sekunder. Ada tiga bahan hukum dalam penelitian ini yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, (2003). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 13.

dan terdiri dari norma dasar atau hukum positif meliputi:

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
2. Undang-Undang No. 6 Tahun 1947 tentang Perubahan Undang-Undang No. 3 Tahun 1946 tentang Warga Negara Dan Pendudukan Indonesia.
3. Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria(UUPA)
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1313-1320, 1338 dan 1339.
6. Putusan Pengadilan Negeri Kota Tegal Nomor 46/Pdt.G/2019/PN Tgl.
7. PP Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, meliputi hasil karya ilmiah, rancangan perundang-undang-undangan dll. Dalam penelitian ini bahan sekunder yang dipakai antara lain:

1. Buku-buku yang berkaitan dengan sebuah perjanjian, hukum kepemilikan dan Notaris
2. Jurnal Hukum yang sesuai dengan penelitian yang akan dijalankan.
3. Pendapat para ahli dan
4. Karya ilmiah Lainnya.
5. Website Resmi

c. Bahan Hukum Tersier

yang memberikan penjelasan mengenai hukum primer, dan sekunder dalam penelitian ini bahan hukum tersier yang dipakai yaitu black Law's Dictionary.

4. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan, yang dilakukan dengan meriset dan membaca berbagai referensi yang relevan untuk mendalami topik yang diteliti. Selain itu, untuk melengkapi data yang diperoleh, peneliti juga menggunakan metode wawancara sebagai informasi tambahan. Wawancara dilakukan dengan narasumber yang berkompeten dalam bidangnya, sehingga dapat memberikan jawaban yang tepat dan relevan terhadap permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Metode wawancara yang digunakan adalah wawancara terpimpin, di mana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah disusun secara rinci dan sistematis oleh peneliti. Metode ini bertujuan untuk memastikan bahwa

informasi yang diperoleh terfokus dan sesuai dengan tujuan penelitian, serta memberikan dukungan yang kuat terhadap data sekunder yang sudah terkumpul.

5. Metode Analisis Data

Dalam proses analisis data penelitian, peneliti akan menginterpretasikan dan menyusun data yang telah terkumpul dengan cara yang sistematis untuk mencapai kesimpulan yang jelas. Penggunaan pendekatan deskriptif-kualitatif memungkinkan peneliti untuk memberikan gambaran mendalam mengenai fenomena yang diteliti. Langkah pertama adalah deskripsi, di mana fakta-fakta atau proposisi-proposisi hukum yang ditemukan akan diuraikan sesuai dengan fakta yang ada tanpa tambahan interpretasi pribadi.

H. Sistematika Kepenulisan

Pembahasan hasil penelitian dijabarkan dan dijelaskan secara terperinci yang bertujuan untuk mengantarkan pembaca pada inti isi yang diinginkan, maka dalam sistematika tesis ini memuat tentang uraian isi dari setiap bab. Adapun bagian utama yang ada dalam tesis secara garis besar meliputi:

BAB I: PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan yang memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis yang terdiri dari latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian,

kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan mengenai tinjauan umum yang berisikan penjelasan tentang Keabsahan Kepemilikan Tanah, tinjauan umum Perjanjian Pinjam Nama, serta tinjauan umum tentang WNI.

BAB III: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan tentang hasil penelitian, pembahasan dan hasil dari data-data, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung di analisis. Analisis diarahkan untuk menjawab rumusan masalah yakni mengenai hukum perjanjian nominee di Indonesia, dan keabsahan dari sebuah kepemilikan tanah serta tanggungjawab seorang notaris yang telah membuatkan akta tersebut.

BAB IV: PENUTUP

Bab ini yaitu bagian terakhir yang berisi kesimpulan yang ditarik dari rumusan masalah yang merupakan jawaban dari permasalahan setelah di bahas dan saran-saran yang dan saran sebagai rekomendasi dari hasil penelitian yang berguna bagi pihak terkait.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Tanah

Tanah adalah elemen dasar yang sangat penting bagi keberlanjutan kehidupan di bumi. Tidak hanya sebagai media untuk menumbuhkan berbagai jenis tanaman yang menjadi kebutuhan utama manusia, tanah juga memainkan peran penting dalam mendukung kehidupan ekosistem secara keseluruhan. Tanah memiliki komponen yang sangat kompleks, yang terdiri dari bahan mineral, bahan organik, air, dan udara. Keberadaan tanah itu sendiri dipengaruhi oleh berbagai faktor alami seperti iklim, organisme, waktu, serta jenis batuan induk yang mengalami proses pelapukan selama ribuan hingga jutaan tahun.¹³ Oleh karena itu, tanah bukan hanya sekedar lapisan permukaan bumi, tetapi juga merupakan hasil interaksi yang sangat dinamis antara komponen abiotik dan biotik yang membentuk sistem ekologi yang sangat penting. Secara geologis, tanah terbentuk melalui proses pelapukan batuan yang melibatkan berbagai faktor fisik, kimia, dan biologis. Proses ini dimulai dengan pemecahan batuan oleh perubahan suhu, tekanan, atau aktivitas biologis, kemudian berlanjut dengan penguraian material yang lebih kecil menjadi partikel tanah yang lebih halus. Batuan induk yang terpelapuk menghasilkan bahan mineral yang menjadi komponen utama tanah. Proses pelapukan ini

¹³ Abdurrahman, A. (2018). *Pengantar Ilmu Tanah*. Jakarta: Universitas Indonesia, hlm. 45-67.

berlangsung dalam jangka waktu yang sangat panjang dan dipengaruhi oleh kondisi lingkungan di sekitarnya. Salah satu aspek yang membedakan tanah dengan bahan lainnya adalah adanya unsur organik yang berasal dari dekomposisi sisa-sisa organisme hidup, yang dapat memperkaya tanah dengan nutrisi penting bagi kehidupan tanaman dan mikroorganisme yang ada di dalamnya.¹⁴

Tanah dapat dibedakan berdasarkan berbagai kriteria, salah satunya adalah berdasarkan teksturnya, yang meliputi tanah berpasir, tanah berlempung, dan tanah berhumus. Tanah berpasir memiliki partikel yang relatif besar, sehingga memungkinkan air untuk dengan mudah mengalir melalui celah-celah di dalam tanah. Tanah jenis ini kurang dapat menyimpan unsur hara dan air, yang menyebabkan pertumbuhannya tergantung pada perawatan yang baik. Sebaliknya, tanah liat memiliki partikel yang lebih kecil dan padat, sehingga air cenderung tertahan lebih lama. Namun, sifat ini juga membuat tanah liat lebih sulit dikerjakan, karena mudah menjadi keras atau becek tergantung pada kondisi cuaca. Tanah berhumus, yang terbentuk dari proses dekomposisi bahan organik, memiliki kandungan unsur hara yang tinggi dan sangat subur, sehingga sangat ideal untuk pertanian. Setiap jenis tanah ini memiliki kelebihan dan kekurangan masing-masing, yang memengaruhi penggunaannya dalam

¹⁴ Anwar, S. (2021). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam*. Jakarta: RajaGrafindo, hlm. 34–50.

berbagai keperluan, baik untuk pertanian, pembangunan, maupun konservasi.¹⁵

Selain itu, tanah juga dapat dikategorikan berdasarkan fungsi dan lokasi penggunaannya. Tanah yang digunakan untuk pertanian biasanya memiliki tingkat kesuburan yang tinggi, karena mengandung banyak unsur hara yang diperlukan oleh tanaman. Dalam konteks ini, tanah yang kaya humus menjadi sangat berharga karena mampu menyediakan nutrisi yang dibutuhkan untuk pertumbuhan tanaman. Namun, kesuburan tanah ini tidak bersifat permanen. Faktor-faktor seperti erosi, pencemaran, dan penggunaan yang tidak bijaksana dapat menurunkan kualitas tanah secara drastis. Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang baik menjadi sangat penting untuk mempertahankan produktivitasnya.¹⁶ Di sisi lain, tanah juga digunakan untuk berbagai keperluan lain, seperti pembangunan infrastruktur, pemukiman, dan industri. Penggunaan tanah yang berlebihan atau tidak terkelola dengan baik dapat menyebabkan kerusakan lingkungan yang parah, seperti penurunan kualitas tanah, penggurunan, dan hilangnya keanekaragaman hayati.

Salah satu masalah besar yang dihadapi terkait dengan tanah adalah degradasi tanah, yang meliputi erosi, pencemaran, dan perubahan penggunaan lahan yang tidak berkelanjutan. Erosi tanah, misalnya, dapat terjadi akibat kegiatan manusia seperti deforestasi, konversi lahan menjadi area pertanian, atau pembangunan infrastruktur yang mengganggu

¹⁵ Irawan, B. (2020). *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum*. Yogyakarta: UGM Press, hlm. 30–50.

¹⁶ Salim, M. (2019). *Hukum Tanah dan Hak Milik*. Jakarta: Kencana, hlm. 30–50.

kestabilan tanah. Erosi ini tidak hanya merusak lapisan tanah subur yang diperlukan untuk pertanian, tetapi juga dapat mengancam ekosistem yang bergantung pada keberadaan tanah tersebut. Selain itu, pencemaran tanah akibat bahan kimia seperti pestisida dan pupuk sintetis, serta limbah industri dan rumah tangga, dapat merusak kualitas tanah dan mengancam keberlanjutan pertanian dan kehidupan organisme lainnya.¹⁷ Pencemaran tanah ini juga dapat berdampak langsung pada kesehatan manusia, karena bahan-bahan kimia berbahaya yang terkontaminasi tanah dapat memasuki rantai makanan.

Untuk mengatasi masalah degradasi tanah, berbagai upaya konservasi tanah telah diperkenalkan, baik dalam bentuk praktik pertanian berkelanjutan, teknik perbaikan tanah, maupun kebijakan yang mendukung perlindungan lingkungan. Salah satu contoh praktik yang diterapkan dalam konservasi tanah adalah pengolahan tanah secara konservatif yang meliputi penggunaan terasering, penanaman tanaman penutup tanah, serta rotasi tanaman. Selain itu, pertanian organik yang mengutamakan penggunaan bahan alami untuk pemupukan dan pengendalian hama juga menjadi solusi untuk meningkatkan kualitas tanah tanpa merusak keseimbangan ekosistem. Pemerintah dan masyarakat juga semakin menyadari pentingnya pengelolaan tanah yang berkelanjutan

¹⁷ Ningsih, S. (2020). *Tanah dan Lingkungan Hidup*. Yogyakarta: Kanisius. hlm. 70–90.

melalui pendidikan dan penyuluhan mengenai pentingnya menjaga kelestarian tanah bagi generasi mendatang.¹⁸

Secara keseluruhan, tanah memiliki fungsi yang sangat penting dalam mendukung kehidupan di bumi, baik dalam bidang pertanian, pembangunan, maupun kelestarian lingkungan. Keberlanjutan pengelolaan tanah sangat tergantung pada pemahaman yang mendalam mengenai sifat dan karakteristik tanah, serta penerapan praktik-praktik yang ramah lingkungan untuk melindungi dan memulihkan kualitas tanah.¹⁹ Pengelolaan tanah yang bijaksana dan berkelanjutan akan memastikan bahwa sumber daya alam yang satu ini dapat terus mendukung kebutuhan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya dalam jangka panjang. Oleh karena itu, setiap individu dan kelompok masyarakat perlu memiliki kesadaran tinggi mengenai pentingnya menjaga dan mengelola tanah dengan cara yang berkelanjutan, agar tanah tetap dapat memenuhi peran vitalnya bagi keberlangsungan hidup di bumi.

1. Definisi Tanah

Tanah adalah salah satu komponen alam yang sangat penting dan memiliki peran fundamental dalam menunjang kehidupan di bumi. Secara umum, tanah dapat didefinisikan sebagai lapisan paling atas dari permukaan bumi yang terbentuk melalui proses pelapukan batuan dan penguraian bahan organik dalam waktu yang sangat lama.

¹⁸ Budi Harsono, (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.

¹⁹ Kurniawan, D. (2021). *Hukum Agraria dan Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 40–60.

Lapisan ini terdiri dari campuran bahan mineral, bahan organik, air, udara, dan organisme hidup yang secara bersama-sama membentuk suatu sistem alami yang kompleks dan dinamis. Tanah tidak hanya menjadi tempat tumbuh bagi tanaman, tetapi juga berfungsi sebagai penyedia unsur hara, penyimpan air, serta tempat berlangsungnya berbagai proses biologis dan kimiawi yang penting bagi kehidupan.²⁰

Dalam perspektif ilmu tanah (pedologi), tanah didefinisikan sebagai hasil dari interaksi antara lima faktor pembentuk tanah, yaitu bahan induk, iklim, organisme (termasuk manusia), topografi, dan waktu. Interaksi kelima faktor ini menghasilkan tanah dengan karakteristik yang sangat beragam, baik dari segi tekstur, struktur, warna, kedalaman, hingga kesuburannya. Proses pembentukan tanah ini dikenal sebagai pedogenesis, yang berlangsung secara perlahan dan membutuhkan waktu ratusan hingga ribuan tahun.²¹ Selama proses tersebut, batuan induk akan mengalami pelapukan fisik dan kimia, kemudian bercampur dengan sisa-sisa makhluk hidup yang mati dan membusuk, sehingga membentuk lapisan-lapisan tanah yang kita kenal sekarang, seperti horizon O (organik), A (topsoil), B (subsoil), dan C (batuan induk yang mulai melapuk).

Dalam konteks pertanian, tanah memiliki definisi yang lebih spesifik, yaitu sebagai media alami tempat tumbuhnya tanaman yang

²⁰ Zainal, A. (2020). *Hukum Tanah dan Lingkungan Hidup*. Yogyakarta: Gadjah Mada. hlm. 70–90.

²¹ Fitria, N. (2018). *Hukum Agraria dan Lingkungan*. Jakarta: Kencana. hlm. 50–70.

mampu menyediakan air, udara, dan unsur hara yang dibutuhkan tanaman untuk tumbuh dan berkembang. Tanah yang subur sangat penting dalam kegiatan budidaya pertanian karena menentukan hasil produksi tanaman. Kesuburan tanah dipengaruhi oleh kandungan bahan organik, pH tanah, ketersediaan unsur hara, tekstur, struktur, dan kemampuan tanah dalam menyimpan serta menyerap air. Tanah yang sehat tidak hanya mendukung pertumbuhan tanaman, tetapi juga membantu dalam menjaga keseimbangan lingkungan dengan menyaring air, mendaur ulang nutrisi, dan menjadi habitat bagi berbagai organisme tanah seperti cacing, bakteri, dan jamur yang memiliki peran penting dalam ekosistem tanah.

Di sisi lain, dari sudut pandang ekologis dan lingkungan, tanah dipahami sebagai sistem kehidupan yang kompleks dan berfungsi sebagai fondasi ekosistem daratan. Tanah menjadi tempat berlangsungnya berbagai proses ekologis seperti daur hara, dekomposisi bahan organik, serta penyerapan dan penyimpanan air.²² Selain itu, tanah juga berperan dalam mengatur iklim lokal dan global karena memiliki kemampuan menyimpan karbon dalam bentuk bahan organik tanah. Dengan demikian, tanah memiliki peran penting dalam mitigasi perubahan iklim dan pelestarian keanekaragaman hayati.²³ Tanah yang sehat mendukung keberadaan flora dan fauna yang

²² Setiawan, A. (2020). *Manajemen Tanah dan Sumber Daya Alam*. Yogyakarta: Andi. hlm. 22–42.

²³ Nanda, A. (2018). *Hukum Tanah dan Lingkungan Hidup*. Jakarta: Salemba Empat. hlm. 35–55.

beragam, termasuk mikroorganisme tanah yang berfungsi dalam menjaga keseimbangan nutrisi dan memperbaiki struktur tanah secara alami.

Tanah juga dapat dipandang dari aspek teknis dan rekayasa, khususnya dalam bidang teknik sipil dan pembangunan infrastruktur. Dalam konteks ini, tanah dipelajari sebagai material pendukung konstruksi yang memiliki sifat mekanis tertentu, seperti kekuatan tekan, kohesi, dan daya dukung tanah. Pemahaman mengenai sifat fisik tanah sangat penting untuk menentukan jenis fondasi yang akan digunakan dalam pembangunan gedung, jalan, jembatan, dan struktur lainnya. Karakteristik tanah, seperti kelembapan, kepadatan, dan plastisitas, akan memengaruhi stabilitas dan ketahanan struktur bangunan di atasnya. Oleh karena itu, dalam dunia teknik, tanah tidak hanya menjadi objek pasif, tetapi juga komponen aktif yang sangat memengaruhi keberhasilan suatu proyek konstruksi.²⁴

Secara lebih luas, tanah juga dianggap sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbarui dalam waktu singkat. Meskipun tanah dapat terbentuk secara alami, proses pembentukannya membutuhkan waktu yang sangat lama. Oleh karena itu, jika tanah rusak atau terdegradasi akibat aktivitas manusia seperti deforestasi, pertanian yang tidak ramah lingkungan, penambangan, atau pembangunan yang tidak terencana, maka pemulihannya akan sangat

²⁴ Sari, R. (2018). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam*. Jakarta: RajaGrafindo. hlm. 40–60.

sulit dan memerlukan waktu bertahun-tahun. Degradasi tanah dapat menyebabkan berkurangnya produktivitas pertanian, hilangnya biodiversitas, peningkatan risiko banjir dan tanah longsor, serta berbagai dampak negatif lainnya terhadap lingkungan dan kehidupan manusia.

Dengan demikian, definisi tanah tidak dapat dibatasi hanya sebagai media tumbuh tanaman semata, tetapi harus dilihat sebagai komponen vital dari sistem kehidupan yang memiliki fungsi ekologis, biologis, kimiawi, fisik, dan bahkan sosial-ekonomi. Tanah adalah fondasi dari kehidupan di daratan yang mendukung berbagai aktivitas manusia, mulai dari pertanian, perumahan, industri, hingga pelestarian lingkungan. Oleh karena itu, pemahaman yang menyeluruh tentang tanah dan pentingnya menjaga kelestariannya menjadi sangat krusial untuk mewujudkan pembangunan berkelanjutan dan kesejahteraan jangka panjang bagi umat manusia serta generasi mendatang.

2. Karakteristik Tanah

Karakteristik tanah merupakan aspek penting dalam memahami fungsi dan kualitas tanah sebagai media tumbuh bagi tanaman serta sebagai komponen vital dalam ekosistem daratan. Karakteristik tanah dapat dibedakan ke dalam tiga kelompok besar, yaitu sifat fisik, sifat kimia, dan sifat biologi tanah, yang masing-masing saling berinteraksi dan menentukan produktivitas serta kestabilan tanah dalam jangka panjang. Dari segi sifat fisik,

karakteristik tanah meliputi tekstur, struktur, warna, porositas, kelembapan, dan suhu tanah. Tekstur tanah ditentukan oleh perbandingan relatif antara partikel pasir, debu (silt), dan liat. Tanah bertekstur pasir memiliki pori-pori besar, drainase yang baik, tetapi kemampuan menyimpan air dan nutrisi yang rendah.²⁵ Sebaliknya, tanah liat memiliki pori-pori kecil yang mampu menahan air dan nutrisi, tetapi sirkulasi udaranya buruk. Tekstur tanah sangat berpengaruh terhadap kesuburan dan pengelolaan tanah karena memengaruhi infiltrasi air, aerasi, dan penetrasi akar. Struktur tanah mengacu pada cara partikel tanah bergabung membentuk agregat, yang dapat berupa granular, lempengan, balok, atau prismatic. Struktur tanah yang baik meningkatkan kemampuan akar untuk tumbuh dan memperbaiki drainase, serta mendukung kehidupan organisme tanah.²⁶ Warna tanah juga menjadi indikator penting karena mencerminkan kandungan bahan organik, kadar kelembapan, dan tipe mineral yang dominan, misalnya warna gelap menandakan kandungan bahan organik tinggi, sedangkan warna merah atau kuning menunjukkan kandungan besi yang teroksidasi.

Tanah memiliki peran yang sangat vital baik dalam konteks ekosistem maupun dalam kehidupan manusia. Selain sebagai media tumbuh tanaman, tanah juga merupakan sumber daya alam yang harus

²⁵ Dwi, S. (2019). *Pengantar Ilmu Tanah*. Jakarta: Universitas Indonesia. hlm. 45–67.

²⁶ Arifin, Z. (2017). *Manajemen Sumber Daya Alam*. Surabaya: Airlangga. hlm. 22–40.

dikelola dengan bijak. Dalam hal ini, pemahaman tentang karakteristik tanah sangat penting, terutama dalam kaitannya dengan hukum dan peraturan yang mengatur penggunaannya, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pertanahan di Indonesia.

Karakteristik tanah mencakup sifat fisik, kimia, dan biologi tanah yang mempengaruhi kesuburan dan potensi tanah untuk berbagai jenis pemanfaatan. Pemerintah melalui Undang-Undang Pertanahan memberikan aturan yang mengatur pembagian tanah, peruntukan tanah, serta perlindungan terhadap jenis tanah tertentu, agar pemanfaatannya tidak merusak fungsi ekosistem atau mengancam ketahanan pangan nasional. Pembagian Tanah Menurut UU Pertanahan:

Menurut UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, tanah dibedakan berdasarkan penggunaannya yang berhubungan dengan zonasi dan peruntukan lahan. Pembagian tanah ini berfokus pada pemanfaatan tanah untuk kepentingan pembangunan yang berkelanjutan, serta perlindungan terhadap tanah yang memiliki nilai ekologi tinggi. Berikut adalah pembagian tanah yang penting untuk dibahas:

1. Tanah Darat (Non-Sawah)

Tanah darat atau non-sawah adalah tanah yang digunakan untuk berbagai kegiatan, termasuk perumahan, industri, dan pertanian non-sawah. Tanah jenis ini sering ditemukan di wilayah pedesaan dan

perkotaan. Karakteristik tanah darat sangat beragam, tergantung pada lokasi dan penggunaan tanah tersebut. Tanah darat umumnya memiliki variasi dalam tekstur, mulai dari pasir hingga tanah liat.

Karakteristik fisik: Tanah darat bisa memiliki tekstur pasir yang cenderung memiliki drainase yang baik, tetapi kemampuan menahan air dan hara terbatas. Sebaliknya, tanah dengan tekstur liat cenderung menahan air dengan baik, namun drainase dan aerasi tanah menjadi lebih buruk. Pengelolaan tanah: Dalam perencanaan tata ruang, tanah darat digunakan untuk berbagai macam tujuan, mulai dari pemukiman hingga industri. Oleh karena itu, tanah darat memerlukan perencanaan yang matang, dengan memperhatikan kualitas dan kesuburan tanah, serta aspek lingkungan yang terkait.

UU Pertanahan mengatur bahwa tanah darat yang digunakan untuk pembangunan infrastruktur harus mempertimbangkan dampak terhadap ekosistem. Pengelolaan lahan yang buruk pada tanah darat bisa mengarah pada kerusakan lingkungan, seperti erosi atau penurunan kualitas tanah.

2. Tanah Sawah

Tanah sawah adalah jenis tanah yang sangat khas dan digunakan untuk kegiatan pertanian, khususnya untuk menanam padi. Tanah sawah memiliki ciri khas berupa permukaan yang selalu terendam air (tergenang), sehingga sangat bergantung pada ketersediaan air yang cukup.

Karakteristik fisik dan kimia: Tanah sawah biasanya memiliki kandungan bahan organik yang tinggi, sehingga mendukung pertumbuhan padi. Tekstur tanah yang sering ditemukan di sawah adalah tanah liat berpasir yang mampu menahan air dengan baik. Kandungan unsur hara dalam tanah sawah biasanya sangat tinggi karena sering kali terkontaminasi dengan sisa tanaman yang terurai. Pengelolaan tanah: Tanah sawah sangat penting bagi ketahanan pangan, sehingga tanah sawah memiliki perlindungan khusus dalam UU Pertanahan. Tanah sawah tidak boleh dialihfungsikan sembarangan untuk keperluan lain seperti pembangunan perumahan atau industri. Dalam hal ini, UU mengatur bahwa konversi tanah sawah menjadi tanah non-pertanian harus mendapatkan izin dari pemerintah.

Keberlanjutan penggunaan tanah sawah sebagai sumber pangan harus selalu dijaga. Oleh karena itu, tanah sawah harus dikelola dengan baik, memperhatikan irigasi, pengolahan tanah yang ramah lingkungan, serta pengendalian pencemaran agar dapat mendukung pertanian berkelanjutan.

3. Letter C

Letter C merupakan status hukum tanah yang menunjukkan bahwa tanah tersebut telah disertifikasi dan dapat digunakan untuk tujuan tertentu sesuai dengan peruntukannya. Biasanya, tanah yang berstatus Letter C ini merupakan tanah yang sudah dikuasai oleh

pemilik secara sah namun belum sepenuhnya digunakan atau dikelola. Pembagian ini dapat mencakup tanah pertanian, perumahan, atau lahan komersial. Pengelolaan tanah: Pengelolaan tanah dengan status Letter C harus mengikuti aturan yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanah yang bersertifikat ini harus dikelola secara sah, dengan pemanfaatan yang sesuai dengan peruntukan yang tercantum dalam dokumen sertifikat tersebut. Sebagai contoh, tanah yang bersertifikat dengan peruntukan pertanian harus digunakan untuk kegiatan pertanian dan tidak boleh dialihkan untuk kepentingan lain tanpa prosedur yang benar.

4. Zona Kuning

Zona kuning adalah zona yang ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah (RTRW) yang menggambarkan kawasan yang diperuntukkan untuk kegiatan pertanian dan pemukiman. Tanah yang berada dalam zona kuning memiliki potensi untuk digunakan dalam kegiatan pertanian, baik tanaman pangan maupun hortikultura, serta sebagai kawasan pemukiman dengan pengelolaan tanah yang memperhatikan faktor lingkungan.

Karakteristik fisik tanah di zona kuning: Tanah dalam zona kuning umumnya memiliki kesuburan yang cukup, dengan tingkat kelembapan yang memadai dan kemampuan menyerap air yang baik. Tanah jenis ini dapat digunakan untuk berbagai macam kegiatan, baik itu pertanian, perumahan, maupun kegiatan komersial kecil.

Pengelolaan tanah di zona kuning: Pengelolaan tanah di zona kuning harus memperhatikan keseimbangan antara kegiatan pertanian, pembangunan permukiman, dan pelestarian lingkungan. Untuk tanah pertanian, pemeliharaan kesuburan tanah dan pengendalian erosi adalah hal yang sangat penting. Sementara itu, untuk kegiatan permukiman, perencanaan tata ruang yang baik akan memastikan bahwa tanah tetap subur dan mampu mendukung keberlanjutan ekosistem.

5. Pengelolaan dan Perlindungan Tanah dalam UU Pertanahan

Undang-Undang Pertanahan mengatur bahwa setiap tanah harus digunakan sesuai dengan peruntukannya. Penggunaan yang tidak sesuai dapat menimbulkan kerugian ekologis dan ekonomi yang signifikan. UU Pertanahan mengatur tentang tata cara perolehan hak atas tanah, penggunaan tanah, serta perlindungan terhadap tanah. Pemerintah melalui UU Pertanahan berusaha melindungi tanah dari alih fungsi yang tidak terkendali, misalnya konversi tanah sawah menjadi lahan non-pertanian yang dapat merusak ketahanan pangan. Oleh karena itu, pemerintah memberikan aturan yang ketat terhadap perubahan peruntukan tanah, terutama bagi tanah yang masuk dalam kategori tanah pertanian atau kawasan lindung.

Dalam UU ini juga terdapat pengaturan zonasi tanah, yang mengelompokkan tanah berdasarkan fungsi dan potensi penggunaannya. Zonasi ini mencakup kawasan pertanian, kawasan

industri, kawasan konservasi, dan kawasan pemukiman, dengan tujuan untuk menghindari konflik penggunaan lahan serta memastikan bahwa setiap jenis tanah digunakan dengan bijaksana dan berkelanjutan.

3. Pengertian Kepemilikan Tanah

Kepemilikan tanah merupakan suatu konsep hukum yang menggambarkan hubungan antara individu, kelompok, atau badan hukum dengan sebidang tanah, yang memberikan wewenang secara sah atas penggunaan, penguasaan, pemanfaatan, serta pengalihan hak atas tanah tersebut. Dalam pengertian yang lebih luas, kepemilikan tanah tidak hanya berbicara soal siapa yang menguasai atau menggunakan tanah, tetapi mencakup pula legitimasi hukum, pengakuan negara, serta perlindungan terhadap hak-hak yang melekat pada tanah tersebut.²⁷ Di Indonesia, konsep kepemilikan tanah diatur secara sistematis dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, yang menjadi dasar utama dalam sistem pertanahan nasional. UUPA ini menegaskan bahwa semua tanah di wilayah Republik Indonesia berada di bawah kekuasaan negara, yang bertindak sebagai pemegang hak penguasaan tertinggi. Negara, dalam hal ini, berwenang untuk mengatur dan menetapkan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia dan badan hukum nasional.²⁸

²⁷ Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

²⁸ Wahyudi, A. (2018). *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Positif*. Jakarta: Sinar Harapan. hlm. 50–70.

Salah satu bentuk kepemilikan tanah yang paling kuat dalam sistem hukum Indonesia adalah hak milik, yang memberikan keleluasaan paling luas kepada pemiliknya. Hak ini bersifat turun-temurun, dapat dialihkan, diwariskan, dan tidak terbatas waktu. Selain hak milik, terdapat pula hak-hak lain seperti hak guna usaha (HGU) untuk keperluan pertanian atau perkebunan berskala besar, hak guna bangunan (HGB) untuk pendirian bangunan di atas tanah milik negara atau pihak lain, serta hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan yang memiliki karakteristik dan jangka waktu tertentu. Kepemilikan tanah tidak hanya memiliki nilai hukum, tetapi juga nilai sosial, ekonomi, dan kultural. Dalam banyak masyarakat, terutama di wilayah pedesaan atau adat, tanah bukan hanya sekadar aset ekonomi, tetapi juga memiliki makna identitas, warisan leluhur, dan simbol kekuasaan serta status sosial.²⁹ Oleh karena itu, ketika membahas kepemilikan tanah, tidak dapat dilepaskan dari aspek sosial budaya yang melekat pada suatu komunitas.

Dari sisi hukum, kepemilikan tanah perlu dibuktikan dan didaftarkan secara resmi melalui sistem administrasi pertanahan yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Proses ini meliputi pengukuran, pendataan, dan penerbitan sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak yang sah. Sertifikat tanah memiliki fungsi penting dalam menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa agraria. Tanah

²⁹ Yani, M. (2021). *Dasar-Dasar Hukum Pertanahan*. Bandung. hlm. 15–35.

yang tidak terdaftar atau tidak bersertifikat berisiko menimbulkan konflik klaim, terutama jika melibatkan warisan, batas wilayah yang tidak jelas, atau pengambilalihan lahan oleh pihak ketiga. Di sisi lain, sistem kepemilikan tanah juga erat kaitannya dengan perencanaan pembangunan nasional, distribusi lahan yang adil, serta pelaksanaan reforma agraria yang bertujuan untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya petani kecil dan masyarakat adat.

Lebih lanjut, dalam konteks masyarakat adat, terdapat bentuk kepemilikan tanah yang dikenal sebagai hak ulayat, yaitu hak kolektif masyarakat adat atas wilayah tertentu yang mereka kuasai secara turun-temurun. Hak ulayat diakui secara hukum berdasarkan UUPA dan berbagai peraturan turunannya, meskipun implementasinya masih menghadapi berbagai tantangan dalam hal pengakuan formal dan tumpang tindih klaim dengan kepentingan negara atau swasta. Kepemilikan tanah dalam masyarakat adat biasanya diatur berdasarkan norma adat, dengan sistem pewarisan, penggunaan, dan pengalihan yang berbeda dari hukum nasional. Hal ini menunjukkan bahwa kepemilikan tanah tidak selalu bersifat individual, melainkan dapat pula bersifat komunal, sesuai dengan struktur sosial dan nilai-nilai budaya setempat.³⁰

³⁰ Rahman, F. (2021). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Positif*. Bandung. hlm. 25–45.

Secara global, kepemilikan tanah juga menjadi isu yang kompleks dan sering kali menjadi pusat perhatian dalam kebijakan publik, pembangunan berkelanjutan, serta hak asasi manusia. Di banyak negara berkembang, persoalan kepemilikan tanah sangat erat kaitannya dengan kemiskinan, akses terhadap sumber daya, dan ketimpangan ekonomi. Oleh karena itu, upaya untuk mewujudkan sistem kepemilikan tanah yang adil, transparan, dan inklusif merupakan bagian penting dari strategi pembangunan berkelanjutan. Kepastian hukum atas tanah memberikan rasa aman bagi pemiliknya, mendorong investasi, serta memungkinkan penggunaan tanah secara produktif dan efisien.

Dengan demikian, pengertian kepemilikan tanah mencakup dimensi hukum, sosial, ekonomi, dan budaya, yang saling berkaitan dan memerlukan pendekatan terpadu dalam pengaturannya. Kepemilikan tanah tidak hanya menyangkut soal legalitas formal, tetapi juga menyangkut keadilan sosial, keberlanjutan lingkungan, dan penghormatan terhadap hak-hak tradisional masyarakat. Oleh karena itu, pengelolaan kepemilikan tanah harus didasarkan pada prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagaimana diamanatkan dalam konstitusi dan peraturan perundang-undangan.

4. Dasar Hukum Kepemilikan Tanah

Dasar hukum kepemilikan tanah di Indonesia merupakan landasan yang mengatur hak, kewajiban, wewenang, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara maupun badan hukum atas penguasaan dan pemanfaatan tanah. Dasar hukum ini tidak hanya penting untuk menjamin kepastian dan keadilan dalam sistem pertanahan nasional, tetapi juga menjadi pedoman dalam mengatur hubungan antara individu atau kelompok dengan negara serta antara sesama warga dalam hal penguasaan lahan. Payung hukum utama yang menjadi fondasi pengaturan kepemilikan tanah di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA inilah yang menggantikan sistem hukum agraria warisan kolonial Belanda dan menegaskan bahwa semua tanah di Indonesia dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.³¹ Negara memiliki wewenang untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam UUPA, dinyatakan pula bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia, sehingga kepemilikan oleh pihak asing secara langsung tidak dimungkinkan, kecuali dalam bentuk hak-hak tertentu seperti hak pakai.

³¹ Maulana, A. (2018). *Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali. hlm. 15–35.

Selain UUPA, dasar hukum kepemilikan tanah juga diperkuat oleh berbagai peraturan pelaksana yang mendetailkan pengelolaan dan pendaftaran tanah, seperti Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur prosedur resmi dalam memperoleh sertifikat hak atas tanah melalui sistem administrasi pertanahan yang dikelola oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sertifikat tanah yang diterbitkan menjadi bukti hukum terkuat atas kepemilikan atau hak atas tanah, dan menjadi perlindungan terhadap kemungkinan sengketa, penyerobotan, atau pengambilalihan secara ilegal. Dalam hal peralihan hak, jual beli, hibah, warisan, maupun tukar-menukar, prosedur hukum yang diatur dalam peraturan ini harus diikuti agar transaksi dinyatakan sah dan terdaftar secara resmi di kantor pertanahan.

Lebih lanjut, kepemilikan tanah juga mendapat perlindungan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, khususnya Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan bahwa "bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Pasal ini menegaskan prinsip dasar bahwa sumber daya alam, termasuk tanah, bukan semata-mata milik pribadi, melainkan harus dikelola dengan prinsip keadilan sosial. Konstitusi ini menjadi rujukan

filosofis dan yuridis yang menguatkan setiap produk hukum pertanahan yang lahir kemudian.³²

Dalam konteks masyarakat adat, dasar hukum kepemilikan tanah juga diakui dalam UUPA Pasal 3 yang menyatakan bahwa pelaksanaan hak ulayat dan hak serupa dari masyarakat hukum adat diakui sepanjang kenyataannya masih ada dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional. Selain itu, Putusan Mahkamah Konstitusi (MK) dan peraturan daerah (Perda) juga mulai digunakan sebagai alat hukum untuk memperkuat pengakuan hak masyarakat adat atas tanah ulayat mereka. Namun dalam praktiknya, pengakuan dan perlindungan hak ulayat sering kali menghadapi kendala administratif dan konflik dengan kepentingan investasi atau pembangunan skala besar.³³

Seiring perkembangan zaman dan kebutuhan akan pengelolaan agraria yang lebih adil, lahirlah berbagai regulasi turunan dan kebijakan teknis seperti Peraturan Presiden tentang Reforma Agraria dan Perhutanan Sosial, serta Instruksi Presiden Nomor 2 Tahun 2018 tentang Percepatan Reforma Agraria. Reformasi ini bertujuan untuk menata ulang struktur kepemilikan dan penguasaan tanah agar lebih merata, terutama kepada petani kecil, masyarakat miskin, dan

³² Zulkarnain, H. (2019). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam*. Jakarta: Kencana. hlm. 30–50.

³³ Santoso, E. (2021). *Pengantar Hukum Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti. hlm. 55–75.

masyarakat adat yang selama ini tidak memiliki akses legal terhadap tanah yang mereka kelola.

Dalam perspektif hukum perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) masih memiliki peran dalam mengatur transaksi yang berkaitan dengan tanah, seperti jual beli, warisan, hibah, dan sewa-menyewa. Meskipun substansi pertanahan secara dominan telah diatur dalam UUPA, KUH Perdata tetap dijadikan rujukan dalam aspek perikatan dan pembuktian hukum perdata yang masih relevan dengan urusan tanah, selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip UUPA.

Dengan demikian, dasar hukum kepemilikan tanah di Indonesia adalah suatu sistem yang terdiri dari berbagai peraturan hukum yang saling berkaitan, mulai dari konstitusi, undang-undang, peraturan pemerintah, hingga peraturan daerah dan kebijakan presiden. Sistem ini bertujuan menciptakan kepastian hukum, menjamin keadilan sosial dalam penguasaan tanah, mencegah sengketa, serta mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Pengetahuan dan pemahaman terhadap dasar hukum kepemilikan tanah menjadi sangat penting, tidak hanya bagi pemilik lahan dan pelaku usaha, tetapi juga bagi masyarakat luas agar mampu mempertahankan haknya serta berpartisipasi aktif dalam pengelolaan sumber daya agraria yang berkeadilan.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pinjam Nama

Perjanjian pinjam nama atau dikenal pula dengan istilah "nominee agreement" merupakan suatu bentuk hubungan hukum yang timbul antara dua pihak atau lebih, di mana satu pihak meminjamkan namanya untuk dipakai oleh pihak lain dalam suatu tindakan hukum atau kepemilikan, namun substansi penguasaan, kendali, dan manfaat sepenuhnya tetap berada pada pihak yang meminjam nama tersebut. Dalam praktiknya, perjanjian semacam ini sering kali digunakan sebagai cara untuk menyasati keterbatasan atau larangan hukum yang berlaku, baik dalam bidang pertanahan, kepemilikan saham, perizinan usaha, maupun kepemilikan aset lainnya. Pihak yang meminjamkan nama disebut sebagai nominee, sedangkan pihak yang menggunakan nama tersebut sebagai pemilik sesungguhnya atau *beneficial owner*.³⁴

Perjanjian ini tidak secara eksplisit diatur dalam hukum positif Indonesia, namun keberadaannya dapat dipahami melalui asas-asas hukum perdata, khususnya dalam ruang lingkup hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam Pasal 1313 KUHPerdata disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Oleh karena itu, selama suatu perjanjian memenuhi empat syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum,

³⁴ Susanto, H. (2018). *Perjanjian Pinjam Nama dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana. hlm. 60–80.

objek tertentu, dan sebab yang halal maka perjanjian tersebut dapat dianggap sah dan mengikat secara hukum. Namun demikian, dalam konteks perjanjian pinjam nama, keabsahan tersebut tidak mutlak karena bergantung pada tujuan dari perjanjian itu sendiri. Apabila perjanjian tersebut bertujuan untuk menyelundupkan hukum, menghindari larangan yang ditetapkan undang-undang, atau menyamarkan status kepemilikan yang tidak sah, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum berdasarkan *asas causa* yang tidak halal.³⁵

Dalam praktik pertanahan, perjanjian pinjam nama sering terjadi dalam konteks larangan kepemilikan tanah oleh pihak asing, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960. UUPA secara tegas menyatakan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat diberikan kepada warga negara Indonesia. Namun, dalam praktiknya, banyak warga negara asing yang menggunakan nama warga negara Indonesia untuk membeli dan mencatatkan tanah atas nama mereka. Walaupun dalam kenyataannya pihak asing yang membiayai, menguasai, dan menikmati manfaat dari tanah tersebut, sertifikat kepemilikan secara hukum berada di tangan WNI yang namanya digunakan. Praktik ini sangat berisiko, karena bila terjadi sengketa, pihak yang namanya terdaftar secara hukum akan memiliki kekuatan hukum yang lebih besar, meskipun ia hanya bertindak sebagai perantara secara informal.³⁶ Ini mengakibatkan

³⁵ Abdullahi Ahmed An-Na'im, (2008). *Islam and the Secular State*. Harvard University Press.

³⁶ Citra, R. (2020). *Hukum Tanah dan Hak Milik*. Yogyakarta: Andi. hlm. 60–80.

pihak *beneficial owner* kehilangan perlindungan hukum yang seharusnya diperolehnya atas dasar penguasaan riil dan finansial.

Dari sisi asas keadilan dan kepastian hukum, perjanjian pinjam nama menimbulkan dilema serius. Di satu sisi, ia sering kali digunakan untuk mengatasi hambatan administratif atau regulasi yang dianggap kaku. Namun di sisi lain, praktik ini membuka celah penyalahgunaan hukum, mengaburkan kepemilikan yang sah, serta berpotensi menjadi sarana untuk pencucian uang, penghindaran pajak, atau bahkan menyembunyikan aset dari pengawasan hukum. Dalam banyak kasus, perjanjian pinjam nama tidak dibuat secara tertulis, atau jika pun dibuat, tidak dicatatkan secara resmi dalam sistem administrasi hukum negara, sehingga tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan sulit dibuktikan di pengadilan apabila terjadi perselisihan. Bahkan, dalam beberapa putusan pengadilan di Indonesia, seperti dalam putusan Mahkamah Agung, perjanjian pinjam nama dinyatakan tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar hukum, khususnya apabila bertujuan untuk menyamarkan status kepemilikan yang dilarang hukum.

Selain itu, dalam teori hukum, perjanjian pinjam nama juga sering dikaitkan dengan simulasi perjanjian atau *'simulatie'*, yaitu suatu bentuk kesepakatan palsu di mana tindakan hukum yang tampak dari luar berbeda dengan maksud sebenarnya dari para pihak. Dalam hukum perdata, simulasi perjanjian dapat dibagi menjadi dua: simulasi mutlak (di mana tidak ada maksud untuk mengadakan perjanjian) dan simulasi relatif (di

mana perjanjian dibuat dengan maksud lain dari yang tampak). Perjanjian pinjam nama termasuk dalam kategori simulasi relatif, karena perjanjian yang tampak secara formal tidak mencerminkan substansi atau niat yang sebenarnya dari para pihak. Berdasarkan asas kejujuran dan keterbukaan dalam kontrak, praktik simulasi seperti ini dianggap merusak tatanan hukum dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan dan administrasi hukum secara umum.

Meskipun demikian, tidak semua bentuk perjanjian pinjam nama dapat serta-merta dianggap ilegal. Dalam situasi tertentu, seperti dalam hubungan kepercayaan bisnis atau pengelolaan aset keluarga, pinjam nama bisa saja dimaksudkan untuk tujuan sah, seperti mempermudah pengurusan administratif atau melindungi aset dari pihak ketiga. Dalam hal ini, asalkan tidak melanggar hukum dan semua pihak memahami serta menyetujui secara transparan hak dan kewajiban masing-masing, maka perjanjian semacam ini masih dapat diberi ruang secara hukum. Untuk memperkuat keabsahan dan perlindungan hukum, perjanjian semacam ini harus dituangkan secara tertulis, disertai dengan akta notaris, dan jika memungkinkan didaftarkan pada instansi terkait. Namun, tetap perlu dicatat bahwa pembuatan perjanjian pinjam nama yang berlawanan dengan peraturan perundang-undangan, seperti perjanjian untuk memungkinkan pihak asing memiliki tanah hak milik, akan tetap dianggap sebagai

perbuatan melawan hukum meskipun dilakukan secara tertulis dan melalui notaris.³⁷

Dari sudut etika hukum dan tata kelola pertanahan, praktik perjanjian pinjam nama menimbulkan tantangan besar terhadap upaya reformasi agraria dan prinsip *good governance*. Negara memiliki kepentingan untuk menjaga keterbukaan, keadilan, dan kepastian dalam penguasaan tanah serta dalam sistem administrasi kepemilikan aset. Apabila praktik pinjam nama terus dibiarkan, hal ini dapat melemahkan kontrol negara atas distribusi tanah, mengaburkan data kepemilikan, dan memperparah ketimpangan penguasaan lahan di masyarakat. Oleh karena itu, dalam beberapa tahun terakhir, pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga hukum lainnya berupaya memperketat pengawasan dan penindakan terhadap praktik pinjam nama, termasuk mendorong reformasi kebijakan pertanahan yang lebih adil dan transparan.

Dengan demikian, tinjauan umum terhadap perjanjian pinjam nama menunjukkan bahwa meskipun praktik ini muncul dari kebutuhan praktis dan sering terjadi dalam masyarakat, secara hukum memiliki posisi yang lemah dan mengandung banyak risiko, baik dari sisi keabsahan, perlindungan hukum, maupun implikasi sosialnya. Penting bagi masyarakat dan para pelaku usaha untuk memahami bahwa perjanjian pinjam nama, khususnya dalam konteks yang melanggar hukum publik, tidak hanya berpotensi batal demi hukum, tetapi juga merugikan pihak

³⁷ Citra, R. (2020). *Hukum Tanah dan Hak Milik*. Yogyakarta: Andi. hlm. 60–80.

yang berkepentingan secara substansial. Dalam negara hukum yang menjunjung prinsip keadilan dan kepastian, semua bentuk kepemilikan dan hubungan hukum harus tercatat, terbuka, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

1. Definisi Perjanjian Dan Jenis-Jenis Perjanjian

Perjanjian dalam konteks hukum perdata merupakan salah satu fondasi utama dalam membangun hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi ini menekankan bahwa perjanjian merupakan suatu tindakan sukarela dan timbal balik yang menciptakan hak dan kewajiban hukum bagi para pihak yang terlibat.³⁸ Dalam perkembangannya, definisi ini dipandang terlalu sempit karena hanya menyoroti sisi ikatan dan tidak menjelaskan aspek substansi kesepakatan yang sebenarnya terjadi. Oleh karena itu, dalam doktrin hukum modern, perjanjian dipahami lebih luas sebagai suatu hubungan hukum yang timbul karena kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk menciptakan, mengubah, atau menghapuskan suatu hak dan kewajiban.³⁹

³⁸ Indra, M. (2021). *Hukum Tanah dan Pembangunan Berkelanjutan*. Jakarta: Sinar Harapan. hlm. 55–75.

³⁹ Eko, T. (2021). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Positif*. Bandung. hlm. 25–45.

Agar suatu perjanjian dapat dinyatakan sah menurut hukum, maka harus memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yakni: adanya kesepakatan antara para pihak, kecakapan hukum untuk membuat perjanjian, objek atau hal tertentu yang diperjanjikan, serta sebab yang halal. Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif, sementara dua sisanya merupakan syarat objektif. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum. Hal ini menjadi penting karena suatu perjanjian hanya akan memiliki kekuatan hukum apabila dibuat atas dasar persetujuan bebas dan tidak bertentangan dengan hukum, kesucilaan, ataupun ketertiban umum.⁴⁰

Dalam praktiknya, perjanjian dibedakan dalam berbagai jenis berdasarkan beberapa sudut pandang. Pertama, jika dilihat dari sumbernya, perjanjian dibedakan antara perjanjian yang lahir dari kesepakatan sukarela seperti jual beli, sewa-menyewa, dan pinjam-meminjam; serta perjanjian yang lahir karena ketentuan undang-undang, misalnya perjanjian kerja berdasarkan peraturan perundang-undangan ketenagakerjaan. Kedua, dari sifat kewajibannya, perjanjian dapat berupa perjanjian sepihak, di mana hanya satu pihak yang berkewajiban (seperti dalam hibah), dan perjanjian timbal balik, di

⁴⁰ Laila, N. (2019). *Pengelolaan Sumber Daya Alam Berkelanjutan*. Jakarta: Rajawali. hlm. 60–80.

mana kedua belah pihak memiliki hak dan kewajiban yang seimbang, seperti dalam perjanjian jual beli.

Ketiga, dari segi cara terbentuknya, perjanjian dibedakan menjadi perjanjian konsensual, yang cukup dengan kesepakatan tanpa bentuk khusus, dan perjanjian formal, yang harus memenuhi bentuk tertentu, seperti dibuat secara tertulis atau dengan akta otentik, seperti perjanjian pengalihan hak atas tanah. Ada pula perjanjian riil, yang baru sah setelah objek perjanjian diserahkan, seperti dalam pinjam pakai atau penitipan barang. Keempat, dari segi pengaturannya dalam perundang-undangan, terdapat perjanjian bernama (nominaat) yang secara spesifik diatur dalam KUH Perdata, seperti perjanjian jual beli atau sewa-menyewa, dan perjanjian tidak bernama (innominaat), yang tidak diatur secara eksplisit, namun sah sepanjang memenuhi unsur perjanjian. Contoh perjanjian tidak bernama termasuk perjanjian franchise, joint venture, leasing, atau perjanjian pinjam nama.⁴¹

Prinsip-prinsip dasar hukum perjanjian juga menjadi hal penting untuk dipahami. Beberapa prinsip yang mendasari keberlakuan perjanjian di antaranya adalah asas kebebasan berkontrak, yang memberi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sesuai kebutuhan mereka; asas konsensualisme, yang menyatakan bahwa kesepakatan sudah cukup untuk melahirkan perjanjian; serta asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa

⁴¹ Oka, D. (2020). *Perjanjian Pinjam Nama dalam Hukum Indonesia*. Bandung, hlm. 50–70.

perjanjian yang dibuat secara sah mengikat seperti undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu, asas itikad baik menuntut agar setiap perjanjian dibuat dan dilaksanakan dengan jujur dan tanpa niat untuk merugikan pihak lain, serta asas kepercayaan, yang mengedepankan pentingnya rasa saling percaya dalam hubungan kontraktual.⁴²

Dengan demikian, perjanjian bukan hanya merupakan kesepakatan biasa, melainkan instrumen hukum yang membawa akibat hukum dan perlindungan yang signifikan bagi para pihak. Pemahaman tentang definisi dan jenis-jenis perjanjian sangat penting dalam dunia hukum maupun dalam praktik sehari-hari, karena hampir semua aktivitas bisnis, sosial, dan keperdataan berkaitan erat dengan bentuk-bentuk perjanjian. Kekuatan perjanjian terletak pada kepatuhan terhadap asas-asas hukum perjanjian dan pemenuhan terhadap syarat-syarat sahnya perjanjian itu sendiri.

2. Dasar Hukum Perjanjian

Dasar hukum perjanjian dalam sistem hukum Indonesia merujuk pada berbagai ketentuan hukum yang memberikan legitimasi, landasan yuridis, serta aturan mengenai pembentukan, pelaksanaan, dan akibat hukum dari suatu perjanjian. Secara umum, dasar hukum perjanjian di Indonesia bersumber utama dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Buku III tentang

⁴² Yulianto, R. (2018). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. hlm. 40–60.

Perikatan, yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kesepakatan. Pasal 1313 KUH Perdata menjadi titik awal yang mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pasal ini menjadi pintu masuk untuk memahami bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum selama dibuat secara sah oleh para pihak yang memiliki kapasitas hukum, dan berisi hal-hal yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁴³

Lebih lanjut, Pasal 1320 KUH Perdata memberikan dasar penting mengenai syarat sahnya perjanjian, yaitu: (1) adanya kesepakatan para pihak, (2) kecakapan hukum untuk membuat perikatan, (3) adanya suatu objek tertentu, dan (4) adanya sebab yang halal. Keempat syarat ini bersifat kumulatif, artinya semua harus terpenuhi agar suatu perjanjian dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Apabila perjanjian tidak memenuhi syarat tersebut, maka dapat dinyatakan batal atau batal demi hukum, tergantung pada jenis pelanggaran terhadap unsur yang tidak terpenuhi. Misalnya, jika tidak ada kesepakatan yang sah karena terjadi paksaan atau penipuan, maka perjanjian dapat dibatalkan. Namun, jika objek perjanjian bertentangan dengan hukum atau bertujuan melanggar undang-undang, maka perjanjian menjadi batal demi hukum.

⁴³ Hani, R. (2019). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 40–60.

Selain KUH Perdata, prinsip-prinsip hukum perjanjian juga diperkuat melalui asas-asas umum yang telah diterima dalam praktik hukum dan yurisprudensi. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*) menjadi salah satu pilar penting, di mana para pihak bebas menentukan bentuk, isi, serta ketentuan dalam perjanjian mereka, selama tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, ketertiban umum, dan kesusilaan. Asas ini memberikan fleksibilitas bagi para pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Di samping itu, terdapat pula asas *pacta sunt servanda*, yang berarti bahwa perjanjian yang telah disepakati mengikat para pihak seperti undang-undang. Artinya, tidak ada pihak yang secara sepihak dapat mengubah atau membatalkan isi perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya, kecuali dalam kondisi luar biasa yang diatur hukum.

Dalam beberapa sektor, dasar hukum perjanjian juga diperkuat oleh peraturan perundang-undangan khusus yang mengatur perjanjian tertentu secara lebih spesifik. Contohnya adalah perjanjian kerja yang diatur dalam Undang-Undang Ketenagakerjaan, perjanjian sewa menyewa tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria, perjanjian dalam sektor perbankan yang diatur dalam peraturan Otoritas Jasa Keuangan (OJK), serta perjanjian jual beli internasional yang tunduk pada prinsip-prinsip United Nations Convention on Contracts for the International Sale of Goods (CISG) bagi negara-negara yang

meratifikasi. Di Indonesia, meskipun CISG belum diratifikasi, praktik perdagangan internasional tetap merujuk pada asas-asas kontrak internasional yang diakui secara universal. Selain itu, dalam konteks hukum adat, prinsip-prinsip perjanjian juga dapat berlaku selama tidak bertentangan dengan hukum nasional dan tetap menjunjung keadilan serta kepastian hukum.⁴⁴

Dasar hukum perjanjian juga diperkuat melalui yurisprudensi, yaitu putusan-putusan pengadilan yang menjadi acuan dalam menyelesaikan perkara serupa di kemudian hari. Yurisprudensi memiliki peran penting dalam memperkaya interpretasi hukum, terutama terhadap perjanjian-perjanjian yang bersifat tidak bernama (*innominaat*) yang tidak secara eksplisit diatur dalam undang-undang. Melalui yurisprudensi, pengadilan memberikan kepastian hukum dan arah penafsiran terhadap perjanjian yang kompleks atau bersifat baru sesuai perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat.

Dalam kerangka sistem hukum modern, hukum perjanjian juga tidak terlepas dari pengaruh prinsip itikad baik (*good faith*). Prinsip ini mengatur bahwa dalam proses membuat, melaksanakan, hingga mengakhiri perjanjian, para pihak harus bertindak dengan jujur, terbuka, dan tidak merugikan pihak lain secara tidak adil. Asas ini sangat penting dalam mencegah penyalahgunaan hak kontraktual dan memastikan bahwa kontrak dijalankan sesuai dengan tujuan awal yang

⁴⁴ Gita, A. (2020). *Dasar-Dasar Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: Gadjah Mada. hlm. 30–50.

disepakati. Bahkan dalam beberapa yurisdiksi modern, seperti Belanda dan Jerman, asas ini memiliki kekuatan hukum yang tegas, dan pelanggarannya dapat menjadi dasar pembatalan atau gugatan perdata.

Dengan demikian, dasar hukum perjanjian di Indonesia bukan hanya terletak pada rumusan-rumusan normatif dalam KUH Perdata, tetapi juga berkembang melalui asas hukum umum, yurisprudensi, serta peraturan khusus yang relevan. Pemahaman terhadap dasar hukum ini sangat penting, karena perjanjian merupakan alat utama dalam menjalin kerja sama, menyelesaikan persoalan keperdataan, dan membangun sistem ekonomi yang adil dan tertib. Tanpa dasar hukum yang kuat, perjanjian kehilangan kekuatan mengikatnya, dan para pihak kehilangan perlindungan hukum yang seharusnya mereka miliki dalam setiap hubungan kontraktual.

3. Pengertian Perjanjian Pinjam Nama

Perjanjian pinjam nama, atau dalam praktik hukum sering juga disebut dengan istilah "*nominee agreement*", merupakan suatu bentuk perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang secara eksplisit belum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), namun keberadaannya diakui dalam praktik hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Secara umum, perjanjian pinjam nama adalah suatu kesepakatan antara dua pihak atau lebih, di mana salah satu pihak yang disebut *nominee* bersedia untuk meminjamkan nama atau

identitas hukumnya kepada pihak lain yang disebut *beneficial owner* untuk melakukan suatu tindakan hukum tertentu, seperti pembelian aset, pendirian perusahaan, kepemilikan saham, atau pendaftaran hak atas tanah. Meskipun secara formal atau yuridis objek tersebut terdaftar atas nama nominee, namun penguasaan, pengendalian, dan manfaat ekonomis sepenuhnya tetap berada di tangan *beneficial owner*.⁴⁵

Tujuan utama dari perjanjian pinjam nama biasanya berkaitan dengan keinginan untuk menyalahi keterbatasan hukum, administratif, atau pembatasan dalam regulasi tertentu. Misalnya, dalam konteks pertanahan di Indonesia, warga negara asing dilarang memiliki tanah dengan hak milik berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Namun, untuk tetap dapat menguasai atau menikmati manfaat atas tanah tersebut, pihak asing dapat membuat perjanjian pinjam nama dengan warga negara Indonesia, sehingga secara formal tanah tersebut tercatat atas nama WNI, sementara penguasaan dan pengelolaan dilakukan oleh pihak asing sebagai pemilik sebenarnya. Praktik semacam ini, meskipun sering dilakukan, secara hukum sangat rawan karena membuka peluang sengketa dan penyalahgunaan kepercayaan.

Karakter utama dari perjanjian pinjam nama terletak pada adanya pemisahan antara nama yang tertera secara formal dalam

⁴⁵ Rani, D. (2018). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 50–70.

dokumen hukum dan pihak yang secara substansial menguasai atau memperoleh manfaat dari objek hukum tersebut. Dengan kata lain, yang tampak dalam dokumen bukanlah pihak yang sesungguhnya menjalankan hak dan kewajiban atas objek tersebut. Oleh karena itu, perjanjian ini sering pula dikaitkan dengan praktik simulasi perjanjian (*simulatie*), yaitu situasi di mana perjanjian yang tampak di permukaan berbeda dengan perjanjian sebenarnya yang terjadi antara para pihak. Dalam hal ini, perjanjian pinjam nama dapat digolongkan sebagai bentuk simulasi relatif, di mana perjanjian formal tetap berlaku, namun terdapat perjanjian tersembunyi yang mencerminkan kehendak sebenarnya para pihak.

Meskipun perjanjian pinjam nama dapat dibuat secara tertulis dan bahkan kadang dilengkapi dengan akta notaris, kekuatan hukumnya tetap tergantung pada legalitas tujuan perjanjian itu sendiri. Jika perjanjian tersebut dibuat untuk menyelundupkan hukum atau menghindari ketentuan perundang-undangan, maka berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata, perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah karena memiliki sebab yang tidak halal.⁴⁶ Misalnya, apabila perjanjian pinjam nama dibuat untuk memungkinkan orang asing memiliki hak milik atas tanah, yang jelas bertentangan dengan hukum positif Indonesia, maka perjanjian itu dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Lebih jauh, dalam beberapa putusan pengadilan di

⁴⁶ Mardiana, R. (2021). *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Yogyakarta: UGM Press. hlm. 20–40.

Indonesia, Mahkamah Agung secara tegas telah menolak memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang berada di balik perjanjian pinjam nama, terutama jika terbukti bertujuan untuk mengelabui hukum.

Meski demikian, dalam beberapa kasus, perjanjian pinjam nama tidak selalu dimaksudkan untuk melanggar hukum. Dalam praktik bisnis dan keluarga, terkadang perjanjian ini dilakukan untuk tujuan administratif, menjaga kerahasiaan aset, atau mempercayakan pengelolaan aset kepada pihak tertentu atas dasar hubungan kepercayaan. Misalnya, dalam struktur kepemilikan perusahaan, seseorang mungkin meminta saudaranya untuk menjadi pemilik saham secara formal, sementara ia tetap menjadi pengendali utama yang menerima seluruh hasil usaha. Selama tujuan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum, serta dibuat dengan itikad baik, maka perjanjian ini dapat dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu, keabsahan dan perlindungan hukum atas perjanjian pinjam nama sangat bergantung pada konteks dan tujuan dari perjanjian itu sendiri.

Dalam perspektif hukum modern dan praktik internasional, penggunaan *nominee agreement* cukup dikenal, khususnya dalam dunia korporasi dan investasi. Namun, banyak negara telah mulai membatasi atau bahkan melarang praktik ini secara ketat karena dinilai membuka celah terhadap praktik pencucian uang, penghindaran

pajak, hingga kepemilikan tersembunyi yang merusak transparansi ekonomi. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian pinjam nama menuntut kehati-hatian ekstra, tidak hanya dari sisi hukum substantif, tetapi juga dari sudut pandang etika, kepatuhan terhadap regulasi, dan transparansi dalam pelaporan aset.

Dengan demikian, perjanjian pinjam nama adalah bentuk perjanjian berbasis kepercayaan yang pada hakikatnya menciptakan pemisahan antara kepemilikan formal dan penguasaan substansial atas suatu objek hukum. Walaupun dapat memberikan kemudahan administratif atau fleksibilitas dalam struktur kepemilikan, perjanjian semacam ini mengandung risiko hukum yang besar, terutama apabila dimaksudkan untuk tujuan yang tidak sah atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴⁷ Oleh sebab itu, dalam membuat dan menjalankan perjanjian pinjam nama, sangat penting untuk memperhatikan dasar legalitasnya, prinsip kehati-hatian, dan kejelasan tanggung jawab antar pihak yang terlibat.

4. Unsur Perjanjian Pinjam Nama

Perjanjian pinjam nama merupakan bentuk perjanjian yang lahir dari asas kebebasan berkontrak, dan keberadaannya diakui secara tidak langsung dalam praktik hukum, meskipun belum secara tegas diatur dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Sebagai suatu bentuk hubungan hukum, perjanjian pinjam nama memiliki

⁴⁷ Tanjung, R. (2019). *Sistem Agraria dan Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 70–90.

unsur-unsur tertentu yang membedakannya dari jenis perjanjian lainnya. Unsur-unsur ini menjadi penting untuk dipahami karena dari situlah dapat dinilai keabsahan, tujuan, serta konsekuensi hukum dari perjanjian yang bersangkutan. Secara umum, unsur-unsur tersebut mencakup: (1) para pihak, (2) adanya objek atau kepentingan hukum tertentu, (3) adanya kesepakatan atas dasar kepercayaan, serta (4) tidak adanya itikad untuk memindahkan hak kepemilikan secara substansial kepada pihak peminjam nama (nominee).

Unsur pertama dalam perjanjian pinjam nama adalah adanya para pihak yang terlibat, yaitu pihak yang meminjam nama (nominee) dan pihak yang meminjamkan nama secara substansial (*beneficial owner*). Nominee adalah pihak yang secara formal atau yuridis dicantumkan dalam dokumen kepemilikan atau perjanjian hukum tertentu, misalnya sertifikat tanah, akta pendirian perusahaan, atau dokumen kepemilikan aset lainnya. Sementara itu, *beneficial owner* merupakan pihak yang secara nyata atau substansial menguasai dan mengendalikan objek hukum tersebut. Hubungan antara kedua pihak ini dibangun atas dasar saling percaya, di mana nominee bersedia menjadi "wakil nama" tanpa bermaksud memiliki atau menguasai secara nyata atas objek hukum yang dimaksud. Keberadaan para pihak

ini menciptakan hubungan hukum tersendiri yang bersifat pribadi, kontraktual, dan sering kali tidak bersifat terbuka.⁴⁸

Unsur kedua adalah adanya objek perjanjian atau kepentingan hukum tertentu, yaitu hal atau hak yang menjadi alasan utama dibuatnya perjanjian pinjam nama. Objek tersebut bisa berupa hak atas tanah, kepemilikan saham, kepemilikan kendaraan, aset perusahaan, hingga pendaftaran perizinan. Dalam praktiknya, objek ini secara hukum dicatat atas nama nominee, namun manfaat ekonomis, penguasaan, dan kebijakan pengelolaan tetap berada pada *beneficial owner*. Oleh karena itu, dalam perjanjian pinjam nama sering disertai pengaturan tambahan yang memperjelas bahwa nominee hanya bertindak sebagai pihak formal, sedangkan kontrol dan hak-hak substantif tetap dimiliki oleh pihak lain. Ketidakseimbangan antara nama yang tercatat secara formal dan pengendali sesungguhnya inilah yang menjadi ciri khas dari perjanjian pinjam nama.⁴⁹

Unsur ketiga adalah adanya kesepakatan atas dasar kepercayaan antara para pihak. Dalam konteks ini, kepercayaan menjadi fondasi utama yang mengikat hubungan antara nominee dan *beneficial owner*. Tanpa adanya kepercayaan, hubungan ini berisiko tinggi untuk menimbulkan sengketa, mengingat secara hukum nominee dapat saja bertindak tidak sesuai dengan kehendak pemilik substansial, karena secara formal ia diakui sebagai pemilik yang sah.

⁴⁸ Budi, S. (2016). *Teori dan Praktik Hukum Pertanahan*. Semarang: Diponegoro. hlm. 55–75.

⁴⁹ Ali, M. (2019). *Dasar-Dasar Pertanian Berkelanjutan*. Bandung. hlm. 78–90.

Oleh karena itu, perjanjian pinjam nama sering kali disusun secara tertulis dan disertai dengan surat pernyataan, kuasa khusus, atau perjanjian pelengkap lainnya yang bertujuan untuk menjaga hak dan kepentingan pihak yang sebenarnya. Namun, karena sifatnya yang tidak diatur secara eksplisit dalam hukum positif Indonesia, maka tingkat perlindungan hukum terhadap pihak *beneficial owner* sangat tergantung pada integritas para pihak dan kekuatan dokumen pendukung yang disusun secara hati-hati.

Unsur keempat adalah tidak adanya pemindahan hak milik secara substansial kepada nominee, meskipun secara formal nama nominee tercatat sebagai pemilik objek hukum. Dalam perjanjian pinjam nama, hubungan antara para pihak tidak dimaksudkan untuk mengalihkan hak atau kepemilikan secara sah kepada nominee, tetapi semata-mata memberikan "pinjaman identitas hukum" untuk keperluan administratif atau teknis. Dengan demikian, nominee bertindak atas nama tetapi tidak sebagai pemilik sesungguhnya. Hal ini penting untuk dibedakan dari transaksi jual beli atau hibah, di mana terdapat maksud untuk memindahkan kepemilikan secara hukum dan substansial. Jika dalam pelaksanaannya nominee mulai bertindak layaknya pemilik, maka hubungan hukum ini akan berubah

sifatnya dan dapat menimbulkan permasalahan hukum, bahkan berujung pada gugatan atau pembatalan perjanjian.⁵⁰

Dalam praktiknya, keempat unsur tersebut dapat ditemukan secara eksplisit maupun implisit dalam perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak. Namun, karena bentuk perjanjian ini kerap digunakan untuk menghindari ketentuan hukum tertentu, maka penting untuk menelaah tujuan sebenarnya dari perjanjian tersebut. Jika terbukti bahwa perjanjian pinjam nama dimaksudkan untuk menyelundupkan hukum, seperti dalam hal warga negara asing membeli tanah dengan hak milik menggunakan nama WNI, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata, perjanjian itu dapat dinyatakan batal demi hukum karena memiliki sebab yang tidak halal. Oleh karena itu, keabsahan unsur-unsur perjanjian pinjam nama sangat berkaitan erat dengan itikad baik, kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan, serta kejelasan posisi hukum para pihak.

Dengan memahami unsur-unsur dalam perjanjian pinjam nama, maka akan lebih mudah untuk menilai apakah perjanjian tersebut sah secara hukum atau justru bertentangan dengan norma-norma hukum yang berlaku. Unsur-unsur ini juga menjadi dasar pertimbangan penting dalam analisis yuridis, khususnya ketika terjadi sengketa antara nominee dan beneficial owner, atau ketika negara melakukan evaluasi atas praktik-praktik kepemilikan yang tidak

⁵⁰ Lestari, P. (2017). *Perlindungan Hukum atas Tanah*. Semarang: Unnes Press. hlm. 20–40.

transparan. Oleh sebab itu, kajian mengenai unsur-unsur perjanjian pinjam nama tidak hanya penting secara teoretis, tetapi juga sangat relevan dalam praktik hukum keperdataan dan pertanahan di Indonesia.

5. Perjanjian Pinjam Nama Menurut KUHPERDATA

Secara eksplisit, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tidak mengatur secara khusus mengenai perjanjian pinjam nama atau yang sering disebut juga sebagai *nominee agreement*. Namun, dalam praktik hukum di Indonesia, perjanjian ini tetap dianggap sah selama tidak bertentangan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pasal tersebut menetapkan empat syarat mutlak yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, yaitu: (1) adanya kesepakatan para pihak, (2) kecakapan hukum para pihak untuk membuat perikatan, (3) adanya suatu objek tertentu, dan (4) adanya sebab yang halal. Dengan demikian, meskipun perjanjian pinjam nama tidak termasuk perjanjian yang “bernama” dan diatur secara eksplisit dalam KUHPerdata, namun ia masuk dalam kategori perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang tetap sah dan mengikat selama memenuhi keempat unsur tersebut.

Perjanjian pinjam nama juga dapat dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak, yang merupakan salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian di Indonesia. Asas ini mengandung

pengertian bahwa para pihak bebas untuk membuat perjanjian apa pun, termasuk jenis perjanjian yang tidak disebutkan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, selama isi dan tujuannya tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Asas ini tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan demikian, perjanjian pinjam nama, jika dibuat atas dasar kesepakatan yang sah dan tidak bertujuan untuk melanggar hukum, memiliki kekuatan mengikat yang setara dengan perjanjian lainnya.⁵¹

Namun, KUHPerdara juga memberikan batasan penting terhadap isi dan tujuan dari suatu perjanjian. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1337 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.” Oleh karena itu, apabila perjanjian pinjam nama dibuat dengan maksud untuk menyelundupkan hukum, seperti misalnya memfasilitasi kepemilikan tanah oleh warga negara asing melalui nama warga negara Indonesia, maka perjanjian tersebut berpotensi batal demi hukum karena memiliki “sebab” yang tidak halal. Dalam beberapa kasus, pengadilan telah menolak untuk menegakkan perjanjian semacam ini, dengan alasan bahwa perjanjian itu tidak memiliki dasar hukum yang sah dan

⁵¹ Supriyadi, B. (2021). *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Bandung. hlm. 15–30.

bertentangan dengan semangat undang-undang, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960.⁵²

KUHPerdata juga mengenal konsep simulasi perjanjian (*simulatie*) yang bisa terjadi dalam perjanjian pinjam nama. Simulasi terjadi ketika perjanjian yang tampak di permukaan berbeda dengan perjanjian sebenarnya yang disepakati oleh para pihak. Dalam konteks pinjam nama, biasanya terdapat perjanjian resmi di depan notaris yang menyatakan bahwa nominee adalah pemilik sah suatu objek, tetapi terdapat perjanjian tersembunyi yang menunjukkan bahwa pihak lain adalah pemilik sebenarnya. Dalam teori hukum perdata, hal ini dikenal sebagai simulasi relatif, yaitu ketika perjanjian tersembunyi masih dianggap sah oleh hukum, asalkan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum atau tidak dibuat dengan maksud untuk menipu pihak ketiga atau menghindari hukum. Namun, jika simulasi dilakukan untuk menutup-nutupi perbuatan yang bertentangan dengan hukum, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan tidak sah.

Meskipun KUHPerdata tidak secara tegas mengatur perjanjian pinjam nama, namun kerangka normatif dalam KUHPerdata menyediakan dasar yang cukup untuk menilai keabsahan perjanjian tersebut. Ketentuan-ketentuan tentang syarat sahnya perjanjian, batasan kebebasan berkontrak, serta perlindungan terhadap itikad baik, semuanya dapat digunakan untuk menganalisis apakah suatu

⁵² Yulianto, R. (2018). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. hlm. 40–60.

perjanjian pinjam nama layak diberi perlindungan hukum. Selain itu, penting juga untuk melihat perjanjian ini dalam konteks sistem hukum nasional secara keseluruhan, karena meskipun secara perdata perjanjian tersebut sah, bisa jadi dari perspektif hukum administrasi, perpajakan, atau hukum agraria, perjanjian itu dianggap tidak sah atau bahkan melanggar hukum.

Dengan demikian, perjanjian pinjam nama menurut KUHPerdata berada dalam ranah perjanjian tidak bernama yang tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian, terutama asas kebebasan berkontrak dan itikad baik. Keabsahannya sangat tergantung pada niat dan tujuan dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Jika dibuat dengan maksud yang jujur dan tidak bertentangan dengan hukum, maka perjanjian ini bisa dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Namun, jika dibuat untuk mengelabui hukum atau menyamarkan kepemilikan yang dilarang oleh undang-undang, maka perjanjian ini rentan untuk dibatalkan atau bahkan tidak diakui sama sekali oleh hukum.

C. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Islam

Dalam hukum Islam, hak milik atas tanah merupakan bagian integral dari konsep kepemilikan (*al-milkiyyah*) yang diatur secara komprehensif dalam ajaran syariah. Islam mengakui hak milik individu terhadap harta benda, termasuk tanah, namun dengan batasan-batasan moral dan sosial tertentu. Prinsip dasar dalam hukum Islam menyatakan

bahwa Allah adalah pemilik mutlak seluruh alam semesta, termasuk bumi dan segala isinya, sebagaimana tercantum dalam Al-Qur'an Surah Al-Baqarah ayat 284:⁵³

لِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ ۗ وَاَنْ تَبْدُوْا مَا فِيْۤ اَنْفُسِكُمْ اَوْ تَخْفَوْهُ
يُحٰسِبِكُمْ بِهٖ اللّٰهُ ۗ فَيَغْفِرُ لِمَنْ يَّشَآءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَّشَآءُ ۗ وَاللّٰهُ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ

□ ٢٨٤

“Milik Allahlah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Jika kamu menyatakan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu menyembunyikannya, niscaya Allah memperhitungkannya bagimu. Dia mengampuni siapa saja yang Dia kehendaki dan mengazab siapa pun yang Dia kehendaki. Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.”

Namun, manusia diberi amanah untuk mengelola dan memanfaatkan tanah sebagai khalifah (wakil) Allah di bumi, sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah yang menjunjung tinggi keadilan, kemaslahatan, dan larangan terhadap perampasan hak milik.

Hak milik dalam Islam tidak hanya dilihat dari sisi legalitas formal, tetapi juga dari aspek etika kepemilikan, yakni bagaimana tanah tersebut diperoleh, dikelola, dan dimanfaatkan. Dalam literatur fikih, hak milik atas tanah dapat diperoleh melalui beberapa cara yang sah, antara lain: (1) *ihya' al-mawat* (menghidupkan tanah mati), yaitu mengelola atau menggarap lahan yang belum dimiliki atau tidak digarap oleh siapa pun; (2) warisan, yaitu perpindahan kepemilikan karena wafatnya pemilik sebelumnya; (3) hibah atau pemberian; (4) jual beli, selama transaksi dilakukan secara halal dan adil; serta (5) wakaf, yang meskipun tidak memindahkan hak milik secara pribadi, tetap merupakan bentuk penguasaan sah atas tanah yang

⁵³ Al-Qur'an al-Karim.

digunakan untuk kepentingan umum dan ibadah. Dalam semua bentuk ini, terdapat syarat dan rukun yang harus dipenuhi agar kepemilikan tanah diakui secara syar'i.

Konsep ihya' al-mawat menjadi sangat menarik dalam hukum Islam karena memberikan ruang kepada individu untuk memiliki tanah secara sah dengan cara mengelolanya secara produktif. Prinsip ini menunjukkan bahwa Islam mendorong pemanfaatan sumber daya alam untuk kemaslahatan umat, bukan sekadar menguasainya tanpa fungsi sosial. Bahkan dalam banyak riwayat hadis, Rasulullah SAW sangat menghargai upaya seseorang yang menghidupkan tanah terlantar, dan menyatakan bahwa orang tersebut lebih berhak atas tanah tersebut. Namun, pengakuan hak milik ini tidak bersifat mutlak dan abadi jika pemanfaatan tanah tersebut berhenti atau dialihkan untuk tujuan yang tidak sesuai dengan syariah.⁵⁴

Dalam hukum Islam, terdapat larangan keras terhadap perampasan tanah milik orang lain secara zalim. Dalam sebuah hadis riwayat Bukhari dan Muslim, Rasulullah SAW bersabda:

مَنْ أَحَدًا شِبْرًا مِنَ الْأَرْضِ ظَلَمًا، طَوَّقَهُ اللَّهُ إِيَّاهُ يَوْمَ الْقِيَامَةِ مِنْ سَبْعِ أَرْضِينَ

“Barang siapa mengambil sejengkal tanah orang lain secara zalim, maka pada hari kiamat ia akan dibenamkan ke dalam tanah itu sampai tujuh petala bumi.”

Hadis ini mempertegas bahwa hak milik atas tanah dalam Islam sangat dijaga dan dihormati. Kepemilikan tanah yang sah tidak boleh dirampas, bahkan oleh pemerintah sekalipun, kecuali dalam kondisi

⁵⁴ M. Quraish Shihab, (2005). *Tafsir Al-Misbah*, Jilid 1–15. Jakarta: Lentera Hati.

darurat yang disertai dengan ganti rugi yang adil (seperti dalam konteks *masalah 'ammah* atau kepentingan umum). Dengan demikian, prinsip perlindungan hak milik menjadi bagian dari nilai-nilai keadilan dalam hukum Islam.

Selain itu, hukum Islam juga memuat nilai sosial dalam kepemilikan tanah, yaitu prinsip bahwa harta (termasuk tanah) tidak boleh menumpuk di tangan segelintir orang saja. Hal ini tercermin dalam berbagai instrumen ekonomi Islam seperti zakat, wakaf, dan larangan terhadap penimbunan (*ihtikar*). Kepemilikan tanah harus memberi manfaat kepada masyarakat sekitar dan tidak boleh menjadi alat penindasan atau spekulasi yang merugikan. Oleh karena itu, dalam pandangan hukum Islam, penguasaan tanah yang tidak bermanfaat atau tidak digunakan secara produktif bisa menjadi alasan untuk dicabut atau dialihkan agar tidak menjadi sumber kemudharatan. Prinsip ini berkontribusi pada upaya redistribusi kepemilikan dan keadilan sosial, yang menjadi tujuan penting dalam ekonomi syariah.⁵⁵

Dalam konteks modern, pengaturan hak milik atas tanah dalam hukum Islam dapat dijadikan dasar normatif dalam membangun sistem agraria yang adil dan berlandaskan nilai-nilai keagamaan. Beberapa negara dengan mayoritas penduduk Muslim bahkan telah mencoba mengakomodasi prinsip-prinsip ini ke dalam sistem hukum nasional mereka, baik dalam bentuk legislasi maupun kebijakan publik yang

⁵⁵ Amir Syarifuddin, (2004). *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana.

mendukung kepemilikan tanah yang sah, adil, dan bermanfaat bagi masyarakat luas. Misalnya, pengembangan tanah wakaf untuk kepentingan sosial-ekonomi seperti pendidikan, kesehatan, dan perumahan bagi kaum dhuafa, merupakan bentuk aktualisasi dari prinsip kepemilikan yang tidak semata-mata berorientasi pada keuntungan individu.

Dengan demikian, dalam tinjauan hukum Islam, hak milik atas tanah adalah suatu bentuk kepemilikan yang sah secara syar'i selama diperoleh dan dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan yang telah digariskan oleh syariah. Hak tersebut tidak bersifat absolut, tetapi melekat tanggung jawab sosial dan moral atas pemanfaatannya. Islam tidak hanya memberikan legitimasi terhadap kepemilikan pribadi, tetapi juga membangun kerangka hukum dan etika yang menjaga agar tanah digunakan sebagai sumber kesejahteraan dan keadilan, bukan alat eksploitasi atau ketidakadilan. Oleh karena itu, pemahaman atas hak milik atas tanah dalam hukum Islam bukan hanya berorientasi pada hak legal formal, tetapi juga pada dimensi spiritual dan sosial yang lebih luas.

1. Pengertian Tanah Dalam Islam

Dalam perspektif Islam, tanah bukan hanya dipahami sebagai objek material yang bisa dimiliki dan dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan fisik manusia semata, melainkan ia juga mengandung makna spiritual, sosial, dan teologis yang sangat dalam. Tanah dalam Islam merupakan bagian dari ciptaan Allah SWT yang memiliki posisi sangat fundamental dalam kehidupan umat manusia, baik sebagai

sumber kehidupan, tempat tinggal, tempat mencari nafkah, maupun sebagai tempat kembali setelah kematian. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT menyebutkan bahwa bumi dan segala isinya diciptakan untuk manusia, sebagaimana tercantum dalam surat Al-Baqarah ayat 22:

الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ فِرَاشًا وَالسَّمَاءَ بِنَاءً ۖ وَأَنْزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَخْرَجَ بِهِ مِنَ الثَّمَرَاتِ رِزْقًا لَّكُمْ ۖ فَلَا تَجْعَلُوا لِلَّهِ أَنْدَادًا وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿۲﴾

“Dialah yang menjadikan bumi sebagai hamparan bagimu, dan langit sebagai atap, dan Dia menurunkan air dari langit, lalu dengan air itu Dia menghasilkan buah-buahan sebagai rezeki untukmu.”

Ayat ini menegaskan bahwa bumi dan segala komponennya, termasuk tanah, merupakan karunia dan nikmat yang dianugerahkan Allah kepada manusia, bukan untuk disia-siakan, melainkan untuk dimanfaatkan sebaik-baiknya dengan penuh rasa syukur dan tanggung jawab. Hal ini memperlihatkan bahwa dalam Islam, tanah memiliki fungsi yang sangat penting dan tidak bisa dipisahkan dari kehidupan manusia secara utuh.

Selain sebagai nikmat dari Allah, tanah juga dipandang sebagai amanah, yang artinya manusia tidak memiliki hak mutlak atas tanah, melainkan hanya sebagai pemegang mandat untuk mengelola dan menjaga keberlangsungan fungsinya di muka bumi. Islam tidak menafikan hak kepemilikan pribadi atas tanah, namun menekankan bahwa kepemilikan itu bersifat terbatas dan selalu berada dalam kerangka tanggung jawab kepada Allah dan kepada masyarakat. Sebagaimana Allah firmankan dalam QS. An-Nur ayat 42:

وَاللَّهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ ۖ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ۚ ﴿٤﴾

“Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi.”

Ini menunjukkan bahwa pemilik hakiki atas segala sesuatu adalah Allah SWT, sedangkan manusia hanya dipercayakan untuk mengelola apa yang telah diciptakan-Nya. Dengan demikian, prinsip khalifah fil ardh (pemimpin di bumi) menjadi dasar konseptual dalam memahami hak dan kewajiban manusia terhadap tanah. Sebagai khalifah, manusia diharapkan tidak hanya mengambil manfaat dari tanah, tetapi juga menjaga kelestariannya, memanfaatkannya secara produktif, serta mencegah penyalahgunaan atau eksploitasi yang berlebihan. Maka, dalam Islam, tanah bukan hanya tentang kepemilikan, tetapi tentang bagaimana manusia memosisikan diri dalam relasinya dengan Tuhan, sesama makhluk, dan alam semesta.⁵⁶

Pengaturan tentang tanah dalam Islam juga sangat rinci dan menyeluruh. Islam mengenal beberapa konsep dalam hal kepemilikan dan pengelolaan tanah, di antaranya adalah *ihya' al-mawat*, yaitu menghidupkan tanah mati atau tanah terlantar. Seseorang yang menemukan tanah tak bertuan dan berhasil mengolah atau menghidupkannya untuk keperluan pertanian atau pemukiman, maka ia berhak mendapatkan kepemilikan atas tanah tersebut. Konsep ini bersumber dari sabda Rasulullah SAW.⁵⁷

⁵⁶ Jaih Mubarak, (2003). *Hukum Kepemilikan dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.

⁵⁷ Al-Syatibi, Abu Ishaq, (1969). *Al-Muwafaqat fi Usul al-Shari'ah*. Kairo: Maktabah al-Tijariyah.

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ

“Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya.” (HR. Abu Dawud).

Ini menunjukkan bahwa Islam sangat mendorong semangat produktivitas dan pelestarian sumber daya. Tanah tidak boleh dibiarkan tidak digunakan, karena hal itu dianggap sebagai bentuk kelalaian terhadap nikmat Allah. Konsep ini juga menjadi instrumen penting dalam distribusi tanah secara adil dan merata, terutama untuk menghindari penumpukan lahan di tangan segelintir orang. Dalam kerangka hukum Islam, bentuk kepemilikan tanah juga bisa diperoleh melalui warisan, hibah, wakaf, pembelian secara sah, atau bahkan melalui sistem negara seperti pembagian tanah pertanian oleh otoritas pemerintahan Islam.

Tanah dalam Islam juga memiliki dimensi spiritual yang mendalam. Dalam Al-Qur’an, disebutkan bahwa manusia diciptakan dari tanah, sebagaimana firman-Nya dalam QS. Al-Mu’minun ayat 12:

وَلَقَدْ خَلَقْنَا الْإِنْسَانَ مِنْ سُلَالَةٍ مِّنْ طِينٍ ۝ ١٢

“Dan sesungguhnya Kami telah menciptakan manusia dari saripati (berasal) dari tanah.”

Ini mengandung pesan filosofis bahwa tanah adalah asal muasal manusia, tempat di mana tubuh manusia berasal dan tempat di mana tubuhnya akan kembali setelah kematian. Hal ini menanamkan kesadaran mendalam akan asal-usul dan tujuan hidup manusia di dunia. Bahwa sehebat dan sekaya apapun seseorang, ia tetap berasal dari tanah dan akan kembali ke tanah, sehingga tidak pantas baginya

untuk berlaku sombong, zalim, atau semena-mena terhadap tanah dan segala isinya. Kesadaran ini membentuk pandangan hidup yang berorientasi pada keadilan, kesederhanaan, dan tanggung jawab ekologis. Bahkan, dalam praktik ibadah pun tanah berperan penting, seperti dalam tayammum, yang merupakan bentuk bersuci menggunakan debu tanah saat tidak ditemukan air. Ini menunjukkan bahwa tanah memiliki nilai sakral yang diakui dalam hukum ibadah Islam, bukan hanya sebagai benda mati.

Secara sosial, tanah dalam Islam dipandang sebagai sumber keadilan dan pemerataan ekonomi. Islam sangat menekankan pentingnya distribusi tanah secara adil agar tidak terjadi kesenjangan sosial yang tajam. Dalam sejarah Islam, Khalifah Umar bin Khattab menjadi tokoh yang sangat dikenal atas reformasi agraria yang adil dan berpihak kepada kepentingan umat. Saat penaklukan wilayah baru, Umar menolak membagikan tanah hasil penaklukan langsung kepada pasukan, karena khawatir tanah tersebut akan dikuasai oleh kelompok tertentu dan merugikan rakyat banyak. Ia kemudian memutuskan agar tanah tersebut tetap menjadi milik negara dan hasilnya disalurkan untuk kepentingan umum melalui Baitul Mal. Ini menunjukkan bahwa sejak awal, peradaban Islam sudah mengenal prinsip distribusi aset secara berkeadilan, jauh sebelum teori modern tentang reforma agraria berkembang. Islam juga mengenal sistem *kharaj* (pajak tanah) dan *ushr* (zakat hasil pertanian) sebagai bentuk

kontribusi pemilik tanah kepada negara dan masyarakat. Semua ini memperlihatkan bahwa tanah dalam Islam adalah pilar penting dalam pembangunan ekonomi yang inklusif dan berkeadilan.

Dari uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa konsep tanah dalam Islam bersifat holistik dan integratif. Ia mencakup aspek teologis (karunia dan amanah dari Allah), spiritual (asal dan akhir kehidupan manusia), sosial (sumber kesejahteraan dan pemerataan), serta hukum (aturan kepemilikan dan pengelolaan). Tanah tidak dipandang sebagai milik absolut, melainkan sebagai alat dan sarana untuk mewujudkan nilai-nilai keadilan, kemaslahatan, dan keberlanjutan hidup.⁵⁸ Oleh karena itu, setiap Muslim dituntut untuk memiliki kesadaran tinggi dalam mengelola tanah: tidak melantarkannya, tidak merusaknya, tidak memonopolinya, dan tidak menggunakannya untuk kezaliman. Bahkan, mengelola tanah dengan baik dapat menjadi bentuk ibadah dan ladang pahala, selama dilakukan dengan niat yang benar dan sesuai syariat. Tanah adalah cermin dari hubungan manusia dengan Allah, dengan sesama, dan dengan alam. Maka menjaga tanah adalah bagian dari menjaga amanah kehidupan yang kelak akan dimintai pertanggungjawaban di hadapan Allah SWT.

⁵⁸ Budi Harsono, (2003) *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan.

2. Konsep Kepemilikan Dalam Islam

Konsep kepemilikan dalam Islam merupakan bagian integral dari sistem kehidupan yang berlandaskan tauhid, di mana seluruh aspek kehidupan manusia dilandasi oleh keyakinan bahwa segala sesuatu di dunia ini adalah milik Allah SWT. Dalam kerangka ini, kepemilikan bukan dipahami secara absolut sebagaimana dalam sistem ekonomi sekuler, melainkan bersifat nisbi dan fungsional. Manusia hanyalah khalifah (pengelola) atas harta benda yang dititipkan kepadanya, bukan pemilik hakiki. Konsep ini secara eksplisit dinyatakan dalam Al-Qur'an, seperti dalam QS. An-Nur ayat 33:

وَلَيْسَتَعْتَفِفِ الَّذِينَ لَا يَجِدُونَ نِكَاحًا حَتَّىٰ يُعْزِيَهُمُ اللَّهُ مِنْ فَضْلِهِ ۗ وَالَّذِينَ
يَبْتَغُونَ الْكِتَابَ مِمَّا مَلَكَتْ أَيْمَانُكُمْ فَكَاتِبُوهُمْ إِنْ عَلِمْتُمْ فِيهِمْ خَيْرًا وَأْتُوهُمْ مِنْ مَالِ
اللَّهِ الَّذِي ۖ أَنْتُمْ ۗ وَلَا تُكْرِهُوا فَتِيَّتَكُمْ عَلَى الْبِعَاءِ إِنْ أَرَدْنَ تَحَصُّنًا لَبْتَتُعَوِّا عَرْضَ
الْحَيَاةِ الدُّنْيَا ۗ وَمَنْ يُكْرِهْنَهُنَّ فَإِنَّ اللَّهَ مِنْ ۖ بَعْدَ إِكْرَاهِهِنَّ غَفُورٌ رَحِيمٌ ۝ ۳۳

“Orang-orang yang tidak mampu menikah, hendaklah menjaga kesucian (diri)-nya sampai Allah memberi kemampuan kepada mereka dengan karunia-Nya. (Apabila) hamba sahaya yang kamu miliki menginginkan perjanjian (kebebasan), hendaklah kamu buat perjanjian dengan mereka jika kamu mengetahui ada kebaikan pada mereka. Berikanlah kepada mereka sebagian harta Allah yang dikaruniakan-Nya kepadamu. Janganlah kamu paksa hamba sahaya perempuanmu untuk melakukan pelacuran, jika mereka sendiri menginginkan kesucian, karena kamu hendak mencari keuntungan kehidupan duniawi. Siapa yang memaksa mereka, maka sesungguhnya Allah Maha Pengampun lagi Maha Penyayang (kepada mereka) setelah mereka dipaksa.”

Ayat ini menunjukkan bahwa harta yang dimiliki oleh seseorang pada dasarnya adalah milik Allah, sementara manusia hanya menerima amanah untuk mengelolanya dengan cara yang benar, adil,

dan bertanggung jawab. Maka, konsep kepemilikan dalam Islam sangat erat kaitannya dengan konsep pertanggungjawaban (*mas'uliyah*) dan amanah, serta tidak dapat dipisahkan dari dimensi moral dan spiritual.

Islam tidak menafikan hak kepemilikan pribadi. Bahkan, syariat Islam memberikan pengakuan dan perlindungan terhadap hak milik individu, sejauh kepemilikan tersebut diperoleh melalui cara yang halal dan tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain. Kepemilikan pribadi dalam Islam diakui sebagai bentuk penghormatan terhadap usaha manusia dan motivasi untuk bekerja keras. Dalam QS. An-Najm ayat 39, Allah SWT berfirman:

وَأَنْ لَّيْسَ لِلْإِنْسَانِ إِلَّا مَا سَعَىٰ ۚ ﴿٣٩﴾
 “Dan bahwa manusia hanya memperoleh apa yang telah diusahakannya.”

Ayat ini menjadi dasar dari pengakuan atas hasil kerja, termasuk harta yang dimiliki sebagai hasil jerih payah. Oleh karena itu, Islam membolehkan seseorang untuk memiliki properti, tanah, emas, hewan ternak, dan kekayaan lainnya, selama tidak didapatkan melalui cara yang dilarang seperti riba, korupsi, pencurian, penipuan, atau eksploitasi. Di sinilah letak keseimbangan Islam: membolehkan kepemilikan, namun tetap mengikatnya dalam bingkai etika dan hukum yang menjamin keadilan sosial dan menghindari ketimpangan ekstrem.⁵⁹

⁵⁹ Yusuf al-Qaradawi, (1997). *Fiqh al-Zakah*. Kairo: Maktabah Wahbah.

Lebih jauh lagi, Islam membagi kepemilikan menjadi tiga kategori utama, yaitu kepemilikan individu (*al-milkiyyah al-fardiyyah*), kepemilikan umum (*al-milkiyyah al-'ammah*), dan kepemilikan negara (*al-milkiyyah al-daulah*). Kepemilikan individu merujuk pada harta yang sah dimiliki pribadi dan digunakan untuk keperluan dirinya, keluarga, atau kegiatan ekonomi. Namun kepemilikan ini tidak boleh menyebabkan mudarat atau menyulitkan hak orang lain. Kepemilikan umum adalah segala bentuk harta atau aset yang penggunaannya diperuntukkan bagi masyarakat secara luas, seperti sumber air, padang rumput, jalan umum, atau tambang besar. Rasulullah SAW bersabda dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Abu Dawud:

المُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ: فِي الْمَاءِ، وَالْكَأَلِ، وَالنَّارِ
 “Kaum Muslimin berserikat dalam tiga hal: air, padang, dan api.”

Hadis ini menunjukkan adanya prinsip bahwa beberapa sumber daya alam tidak boleh dimonopoli karena ia menyangkut hajat hidup orang banyak. Sedangkan kepemilikan negara adalah aset-aset yang dikelola oleh pemerintah untuk kepentingan umum, seperti tanah negara, Baitul Mal, dan hasil zakat yang belum disalurkan. Negara dalam Islam memiliki peran penting sebagai pengatur distribusi dan pelindung kepentingan rakyat.

Dalam kerangka kepemilikan ini, Islam menekankan prinsip keseimbangan antara hak dan kewajiban. Seseorang yang memiliki

harta tidak hanya berhak menggunakannya, tetapi juga berkewajiban untuk menunaikan hak-hak orang lain dari harta tersebut, seperti zakat, infak, dan sedekah. Dalam hal ini, zakat menjadi instrumen utama Islam dalam menjaga keseimbangan sosial ekonomi. Harta yang dizakati adalah bentuk pemurnian kekayaan dan pengingat bahwa dalam setiap harta terdapat hak orang lain yang membutuhkan. Hal ini sejalan dengan firman Allah dalam QS. Adz-Dzariyat ayat 19:

﴿ وَيٰۤاَمْوَالِهِمْ حَقٌّ لِّلسَّآئِلِ وَالْمَحْرُوْمِ ۙ ۱ ﴾

“Dan pada harta-harta mereka ada hak untuk orang miskin yang meminta dan orang miskin yang tidak mendapat bagian.”

Oleh karena itu, konsep kepemilikan dalam Islam tidak bersifat individualistik mutlak, tetapi dibingkai oleh nilai-nilai kemanusiaan dan sosial yang tinggi.

Islam juga mengecah keras penimbunan harta, monopoli, dan akumulasi kekayaan yang berlebihan tanpa kebermanfaatn sosial. Dalam QS. At-Taubah ayat 34-35,

﴿ يَاۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْاۙ اِنَّ كَثِيْرًا مِّنَ الْاَخْبَارِ وَالرُّهْبَانِ لِيَآْكُلُوْۤا اَمْوَالَ النَّاسِ بِالْبَاطِلِ وَيَصُدُّوْنَ عَن سَبِيْلِ اللّٰهِ ۗ وَالَّذِيْنَ يَكْتُمُوْنَ الذَّهَبَ وَالْفِضَّةَ وَلَا يَنْفِقُوْنَهَا فِيْ سَبِيْلِ اللّٰهِ ۗ فَبَشِّرْهُمْ بِعَذَابٍ اَلِيْمٍ ۙ ۳ ﴾

“Wahai orang-orang yang beriman, sesungguhnya banyak dari para rabi dan rahib benar-benar memakan harta manusia dengan batil serta memalingkan (manusia) dari jalan Allah. Orang-orang yang menyimpan emas dan perak, tetapi tidak menginfakkannya di jalan Allah, berikanlah kabar ‘gembira’ kepada mereka (bahwa mereka akan mendapat) azab yang pedih”

يَوْمَ يُحْمَىٰ عَلَيْهَا فِيْ نَارِ جَهَنَّمَ فُتْكُوْۤىٰ بِهَا جِبَاهُهُمْ وَجُنُوْبُهُمْ وَظُهُرُهُمْ ۗ

هٰذَا مَا كُنْتُمْ لَاۤاَنْفُسِكُمْ فَذُوْقُوْۤا مَا كُنْتُمْ تَكْتُمُوْنَ ۗ ۳

“pada hari ketika (emas dan perak) itu dipanaskan dalam neraka Jahanam lalu disetrikakan (pada) dahi, lambung, dan punggung mereka (seraya dikatakan), “Inilah apa (harta) yang dahulu kamu simpan untuk dirimu sendiri (tidak diinfakkan). Maka, rasakanlah (akibat dari) apa yang selama ini kamu simpan.”

Allah memperingatkan orang-orang yang menimbun emas dan perak serta tidak menafkahnnya di jalan Allah, bahwa mereka akan disiksa dengan harta tersebut di hari kiamat. Ini menunjukkan bahwa kepemilikan harta dalam Islam bukan semata-mata soal hak, tetapi soal *tanggung jawab moral* di hadapan Allah. Maka, siapa pun yang diberi kelapangan rezeki tidak boleh merasa memiliki kuasa mutlak atas hartanya, melainkan harus merasa memiliki tugas untuk memberdayakan harta tersebut demi kemaslahatan umat. Konsep ini menjadi sangat relevan dalam konteks dunia modern yang diwarnai oleh kesenjangan ekonomi, eksploitasi sumber daya, dan ketimpangan distribusi kekayaan.

Dalam sejarah peradaban Islam, prinsip kepemilikan ini dijalankan dengan sangat hati-hati oleh para khalifah dan ulama. Khalifah Umar bin Abdul Aziz, misalnya, adalah contoh pemimpin yang menerapkan konsep kepemilikan Islam secara total. Ia membagikan kembali tanah dan kekayaan negara kepada rakyat, menghapuskan pajak yang tidak adil, dan menyalurkan zakat hingga tidak ada lagi orang miskin yang mau menerima karena kebutuhan mereka sudah terpenuhi. Ini menjadi bukti bahwa konsep kepemilikan

dalam Islam bukan teori utopis, tetapi telah terbukti mampu mewujudkan keadilan sosial bila diterapkan dengan benar.

Dengan demikian, konsep kepemilikan dalam Islam adalah konsep yang komprehensif dan berimbang. Ia tidak menghapus hak milik pribadi seperti dalam sistem sosialis, tetapi juga tidak membiarkan individualisme bebas seperti dalam kapitalisme. Kepemilikan dalam Islam adalah milik yang dibingkai dengan nilai tauhid, etika, dan tanggung jawab sosial. Ia mengajarkan bahwa kepemilikan bukan hanya tentang "memiliki", tetapi juga tentang bagaimana mengelola, berbagi, dan mempertanggungjawabkan apa yang dimiliki. Kepemilikan yang sejati dalam Islam adalah kepemilikan yang mampu memberi manfaat, menumbuhkan kesejahteraan, dan menjadi sarana mendekatkan diri kepada Allah SWT. Maka, setiap Muslim yang diberi nikmat harta dan kepemilikan, wajib mengelolanya dalam bingkai syariat, demi kebaikan dirinya, masyarakat, dan umat secara keseluruhan.⁶⁰

3. Perbandingan Hukum Kepemilikan Tanah

Tanah merupakan salah satu unsur paling fundamental dalam kehidupan manusia. Sejak zaman dahulu, tanah telah menjadi sumber daya vital yang menunjang eksistensi umat manusia, baik sebagai tempat tinggal, sumber pangan, tempat beraktivitas ekonomi, hingga menjadi simbol status sosial. Oleh sebab itu, pengaturan mengenai

⁶⁰ Jaih Mubarak, (2003) *Hukum Kepemilikan dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.

kepemilikan tanah menjadi suatu kebutuhan esensial dalam setiap sistem hukum. Namun, pendekatan terhadap hukum kepemilikan tanah sangat bergantung pada falsafah dasar yang mendasari sistem hukum tersebut. Dalam hal ini, hukum Islam dan hukum positif modern memiliki perbedaan yang mencolok, meskipun juga terdapat beberapa titik temu. Keduanya mengakui pentingnya kepemilikan tanah, tetapi dari sudut pandang yang sangat berbeda: Islam mengedepankan nilai-nilai teologis, moral, dan tanggung jawab sosial dalam kerangka tauhid; sementara hukum positif modern cenderung bersandar pada legalitas administratif, kepastian hukum, dan kedaulatan negara dalam pengaturan tanah.

Dalam Islam, seluruh bumi dan isinya adalah milik mutlak Allah SWT. Hal ini ditegaskan dalam berbagai ayat Al-Qur'an, salah satunya dalam QS. Al-Baqarah ayat 284:

لِلَّهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ ۗ وَاِنْ تُبْدُوْا مَا فِيْ اَنْفُسِكُمْ اَوْ تُخْفُوْهُ
يُحٰسِبِكُمْ بِهٖ اللّٰهُ ۗ فَيَغْفِرْ لِمَنْ يَّشَآءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَّشَآءُ ۗ وَاللّٰهُ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ

□ ٢٨٤

Kepunyaan Allah-lah segala apa yang ada di langit dan di bumi..."

Konsekuensinya, manusia bukan pemilik sejati atas tanah, melainkan hanya sebagai khalifah atau pengelola yang diberi amanah untuk menggunakan dan merawatnya dengan cara yang sesuai dengan syariat. Oleh karena itu, kepemilikan tanah dalam Islam tidak bersifat absolut. Meskipun seseorang dapat memiliki tanah secara pribadi, hak kepemilikannya tetap dibatasi oleh tanggung jawab moral dan sosial.

Konsep ini berbeda secara mendasar dari hukum positif modern yang menempatkan kepemilikan tanah sebagai hak legal yang bersifat individual, yang dalam banyak kasus dapat dimanfaatkan secara bebas oleh pemiliknya selama tidak melanggar hukum negara.⁶¹

Hukum Islam mengenal beberapa cara perolehan hak atas tanah yang semuanya bersumber dari syariat, di antaranya adalah *ihya' al-mawat* (menghidupkan tanah mati), warisan, hibah, wakaf, pembelian sah, dan pemberian dari negara. Yang paling menonjol adalah *ihya' al-mawat*, yang menjadi prinsip khas dalam hukum Islam. Dalam hadis sahih disebutkan,

مَنْ أَحْيَا أَرْضًا مَيْتَةً فَهِيَ لَهُ
 “Barang siapa menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya” (HR. Abu Dawud, Tirmidzi).

Artinya, seseorang dapat memperoleh kepemilikan tanah hanya dengan mengolah tanah yang tidak bertuan atau tidak dimanfaatkan siapa pun, tanpa harus melalui proses administratif seperti dalam hukum negara modern. Prinsip ini menunjukkan bahwa Islam memandang fungsi dan pemanfaatan tanah sebagai dasar utama kepemilikan. Tanah harus ditanami, digunakan, dan dimakmurkan. Jika tidak, maka hak atas tanah itu bisa gugur.

Sebaliknya, dalam sistem hukum positif, khususnya dalam konteks Indonesia melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

⁶¹ H. S. Nasution, (1992). *Falsafah dan Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang.

No. 5 Tahun 1960, kepemilikan tanah dianggap sah jika sudah terdaftar dan memiliki bukti yuridis yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sejalan dengan prinsip hukum modern yang menjunjung tinggi legalitas formal dan perlindungan hak-hak properti melalui sistem administrasi pertanahan. Dalam pandangan ini, tanah adalah aset ekonomi dan hukum, sehingga segala sesuatu yang menyangkut kepemilikannya harus bersandar pada dokumen yang sah dan tercatat. Akibatnya, seseorang yang mengelola tanah selama puluhan tahun tanpa dokumen sah tetap tidak diakui sebagai pemilik dalam sistem hukum positif. Di sisi lain, dalam Islam, seseorang yang telah menghidupkan dan memanfaatkan tanah dalam waktu lama, apalagi jika dilakukan secara terang-terangan dan diakui masyarakat, bisa dianggap sah sebagai pemiliknya walaupun tanpa dokumen formal.⁶²

Perbedaan yang mencolok lainnya adalah dalam hal fungsi sosial tanah. Dalam Islam, tanah tidak boleh menjadi objek penimbunan atau spekulasi yang merugikan masyarakat. Rasulullah SAW bahkan mengecam keras praktik penimbunan dan penguasaan tanah secara berlebihan. Seorang pemilik tanah yang tidak memanfaatkannya dalam waktu lama bisa kehilangan haknya, dan tanah itu bisa diberikan kepada orang lain yang lebih mampu mengelolanya. Negara dalam sistem Islam memiliki wewenang untuk

⁶² Maria SW Sumardjono, (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

menarik kembali tanah yang tidak produktif dan mendistribusikannya secara adil kepada rakyat. Hal ini pernah diterapkan oleh Khalifah Umar bin Khattab saat ia menolak membagikan tanah rampasan perang secara bebas kepada prajurit, dan sebaliknya menempatkannya sebagai milik negara untuk dikelola demi kesejahteraan umum. Di sini terlihat bahwa hukum Islam mengatur tanah tidak semata dari sisi hukum kepemilikan, tetapi juga dari sisi keadilan distribusi dan tanggung jawab sosial.

Dalam hukum positif modern, fungsi sosial tanah diakui juga, terutama dalam undang-undang agraria Indonesia yang menyatakan bahwa setiap hak atas tanah harus memperhatikan kepentingan umum dan tidak boleh digunakan secara sewenang-wenang. Namun, pelaksanaan prinsip ini seringkali menghadapi tantangan serius, seperti konflik agraria, sengketa lahan antara rakyat dengan korporasi besar, dan maraknya praktik spekulasi tanah oleh pihak-pihak berkepentingan. Hukum positif cenderung bersifat reaktif terhadap kasus-kasus pelanggaran fungsi sosial tanah dan terlalu administratif dalam pendekatannya, sehingga sering kali sulit memberikan keadilan substantif kepada masyarakat kecil. Dalam konteks ini, pendekatan Islam yang lebih moral-spiritual dan berbasis keadilan sosial bisa menjadi solusi alternatif atau pelengkap untuk memperbaiki sistem agraria yang cenderung kapitalistik dan berpihak pada pemilik modal.

Selanjutnya, dari sisi peralihan hak atas tanah, hukum Islam dan hukum positif memiliki pendekatan berbeda pula. Dalam Islam, yang menjadi sahnya transaksi adalah terpenuhinya unsur-unsur akad yang syar'i: adanya pihak yang berakad, objek yang jelas, ijab qabul, serta tidak adanya unsur paksaan atau penipuan. Perpindahan hak milik dianggap sah meski tidak tercatat secara formal, asalkan diketahui masyarakat dan tidak menimbulkan sengketa. Sementara dalam hukum positif, peralihan hak atas tanah harus melalui notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dilengkapi dengan bukti pembayaran, sertifikat, dan pencatatan resmi di BPN. Tanpa itu, hak milik tidak diakui secara hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Di sinilah terjadi perbedaan penting: hukum Islam lebih menekankan *substansi* transaksi (akad yang sah), sedangkan hukum positif menekankan bukti formal (dokumen sah).⁶³

Kesimpulannya, perbandingan hukum kepemilikan tanah antara Islam dan sistem hukum positif modern mencerminkan perbedaan paradigma yang sangat mendasar. Islam mengedepankan pendekatan teosentris berpusat pada nilai-nilai ilahiah, keadilan sosial, dan tanggung jawab moral dalam kepemilikan. Hukum Islam mendorong pemerataan, pelarangan monopoli, serta menjadikan tanah sebagai alat kemaslahatan, bukan sekadar komoditas ekonomi. Di sisi lain, hukum positif modern, walaupun mengakui fungsi sosial tanah,

⁶³ Philipus M. Hadjon, (1987). *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.

lebih berfokus pada legalitas administratif, perlindungan hak individu, dan kepastian hukum yang bersifat formal. Di negara seperti Indonesia, yang mayoritas penduduknya Muslim, integrasi nilai-nilai hukum Islam dengan hukum positif agraria menjadi peluang besar untuk menciptakan sistem pertanahan yang adil, berkelanjutan, dan berorientasi pada kemaslahatan umat. Oleh karena itu, pemahaman yang mendalam tentang keduanya menjadi penting agar pengelolaan tanah tidak hanya sah secara hukum negara, tetapi juga berkah dan adil menurut nilai-nilai Islam.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan hukum di Indonesia tentang perjanjian pinjam nama atas sesama WNI

Memasuki era digital yang berkembang pesat, Indonesia mengalami kemajuan signifikan dalam berbagai bidang, khususnya dalam ranah hukum, ekonomi, dan investasi. Transformasi ini didorong oleh berbagai faktor, termasuk meningkatnya intensitas kerja sama antara pelaku usaha dalam negeri maupun dengan entitas dari luar negeri. Namun, perkembangan ini juga membawa tantangan tersendiri bagi sistem hukum nasional, yang kini menghadapi persoalan baru dalam menjangkau dan mengatur aktivitas yang lintas batas dan sering kali berada di luar ruang lingkup yuridiksi konvensional. Salah satu pendorong utama dari dinamika ini adalah pertumbuhan pesat media sosial dan platform jaringan digital dalam beberapa tahun terakhir. Teknologi tersebut telah membuka peluang seluas-luasnya bagi individu dari berbagai wilayah, bahkan dari negara yang berbeda, untuk menjalin komunikasi, kolaborasi, dan aktivitas ekonomi secara lebih cepat dan efisien. Fenomena globalisasi digital ini berdampak pada berbagai sektor, termasuk sektor pertanahan, yang menjadi semakin krusial seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk.

Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat tentu saja berimplikasi langsung pada meningkatnya permintaan terhadap lahan, baik untuk kebutuhan tempat tinggal, pengembangan infrastruktur, maupun

aktivitas sosial-ekonomi masyarakat. Namun, di tengah kompleksitas hukum dan keterbatasan ketersediaan lahan, memperoleh hak atas tanah dewasa ini bukanlah perkara yang sederhana. Berbagai upaya dilakukan oleh masyarakat untuk mendapatkan akses terhadap tanah, salah satu cara yang paling umum dan legal adalah melalui transaksi jual beli. Melalui proses jual beli tanah, seseorang yang memiliki kebutuhan akan lahan dapat memperoleh hak kepemilikan secara sah dari pihak penjual. Transaksi ini tidak hanya bersifat ekonomis, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum yang penting, yaitu berpindahnya hak kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli. Dengan demikian, jual beli tanah menjadi instrumen hukum yang efektif dalam mentransfer hak atas tanah, sekaligus mencerminkan hubungan hukum dan sosial antara para pihak dalam masyarakat yang semakin kompleks dan dinamis di era digital ini.

Definisi jual beli telah diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁶⁴

Sehingga dapat disimpulkan pengertian perjanjian jual beli atas tanah adalah suatu perjanjian dimana pihak penjual berjanji serta mengikatkan dirinya untuk menjual tanah dan menyerahkan hak atas tanah (sertifikat tanah) yang bersangkutan kepada pembeli, kemudian

⁶⁴ Soesilo & Pramudji R, (2008). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cet 1, Rhedbook Publisher, Jakarta, hlm. 325.

pihak pembeli mengikatkan dirinya untuk bersedia membayar harga tanah sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati secara bersama.⁶⁵

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 1 ayat (3) amandemen ke-IV menyatakan bahwa Negara Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kepastian hukum sangat dijunjung tinggi dalam sebuah pelaksanaan kehidupan bernegara. Oleh sebab itu Pemerintah menerapkan aturan disetiap aspek kehidupan masyarakatnya, khususnya terhadap aspek-aspek kehidupan yang berkaitan dengan hajat hidup orang banyak yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (2) dan (3) UUD 1945 amandemen ke-IV.⁶⁶ Perjanjian dan perikatan adalah suatu hal yang sangat berbeda dimana sebuah perikatan memiliki arti luas dan bersifat lebih abstrak, yang mana menunjuk kedalam sebuah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih terhadap suatu harta kekayaan. Perikatan juga memiliki konsep yang sama dengan perjanjian dimana saling berhubnugan dalam hukum perdata bahwa tiap-tiap perjanjian adalah perikatan, namun perikatan juga belum tentu perjanjian. Perjanjian juga melahirkan suatu hak dan kewajiban dalam lapangan hukum serta harta kekayaan bagi para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Perjanjian yaitu suatu kondisi atau peristiwa dimana para pihak berjanji kepada pihak lain dalam kata lain antara satu orang dengan orang

⁶⁵ Boedi Harsono, (2003). *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan, hlm. 27.

⁶⁶ Pasal 33 ayat (2) UUD 1945 Amandemen ke-IV: Cabang-cabang produksi yang penting bagi negara dan ang menguasai oleh Negara.” Pasal 33 aya (3) UUD 1945 Amandemen Ke-IV: Bumi dan air dan kekayaan yang terkandung dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat..

lain berjanji untuk melaksanakan suatu hal sampai dengan batas waktu yang ditetapkan. Suatu perjanjian adalah semata-mata untuk suatu persetujuan yang diakui oleh hukum, dan persetujuan tersebut merupakan kepentingan pokok di dalam dunia usaha serta menjadi dasar bagi kebanyakan transaksi seperti jual beli barang, tanah, pemberian kredit, pengangkutan barang, asuransi, pembentukan organisasi usaha dan termasuk juga menyangkut tenaga kerja.⁶⁷ Akan tetapi pengertian perjanjian secara yuridis diatur dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata pengertian perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang lebih yang mengikatkan dirinya terhadap atau orang lain. Perjanjian juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, seperti yang tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Terpenuhinya empat syarat sahnya perjanjian, maka secara hukum adalah mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia, dikenal adanya berbagai macam bentuk perjanjian yang secara umum dapat diklasifikasikan menjadi perjanjian obligatoir (yang menimbulkan kewajiban) dan perjanjian non-obligatoir (yang tidak langsung menimbulkan kewajiban). Lebih lanjut, perjanjian-perjanjian ini juga

⁶⁷ Abdul Kadir Muhammad, (2010). *Hukum Perjanjian*. Bandung: alumni, hlm.93.

dibedakan ke dalam dua kategori penting, yakni perjanjian bernama (nominaat) dan perjanjian tidak bernama (innominaat). Perjanjian bernama merupakan jenis perjanjian yang secara eksplisit telah diatur dan diberi nama dalam peraturan perundang-undangan, khususnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian ini lazim disebut sebagai perjanjian khusus, karena bentuk, sifat, serta akibat hukumnya telah ditentukan oleh pembentuk undang-undang berdasarkan praktik hukum yang umum dan sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari masyarakat. Dalam KUHPerdata, perjanjian-perjanjian bernama diatur secara sistematis dalam Buku III tentang Perikatan, dimulai dari Bab V mengenai Jual Beli, hingga Bab XVIII yang mengatur tentang Perdamaian. Ketentuan-ketentuan dalam bab-bab tersebut memuat syarat, tata cara, dan konsekuensi hukum dari masing-masing jenis perjanjian yang telah diberi nama tersebut.

Sebaliknya, perjanjian tidak bernama (innominaat) adalah jenis perjanjian yang tidak secara khusus disebutkan ataupun diatur dalam KUHPerdata. Meski demikian, perjanjian ini tetap sah dan mengikat selama memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal. Perjanjian innominaat berkembang berdasarkan kebutuhan dan dinamika masyarakat, serta merupakan bentuk konkret dari asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Dengan demikian, meskipun tidak ditemukan pengaturannya

secara eksplisit dalam undang-undang, keberadaan perjanjian innominaat tetap diakui dalam praktik hukum karena lahir dari asas konsensualisme dan kebutuhan hukum masyarakat yang terus berkembang.

Kedua jenis perjanjian ini mencerminkan fleksibilitas sistem hukum perdata Indonesia dalam mengakomodasi baik perjanjian yang telah distandarisasi maupun bentuk-bentuk baru dari hubungan hukum yang muncul dari dinamika sosial, ekonomi, dan teknologi masyarakat modern.⁶⁸

1. Perjanjian pinjam nama pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum baik diantara pihak pemberi kuasa atau penerima kuasa atas sebidang tanah yang menurut hukum tanah Indonesia tidak dapat dimilikinya kepada WNI selaku penerima kuasa. Namun dalam praktiknya banyak terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pihak penerima kuasa, seperti yang terjadi di Kantor Koperasi Simpan Pinjam Baitul Mal Wattanwil Dinar Rahmat Insani Muamalat (KSPPS BMT DRI Muamalat) Kabupaten Tegal dimana dalam isi gugatan putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 46/PDT.G/2019/PN.TGL terdapat isi surat perjanjian antara Penggugat dan Tegugat Nomor: 022/P/DRI/MS.pem/IX/2018 tanggal 24 september 2018 yang mana isi suratnya sebagai berikut: Selambat-lambatnya tanggal 11 Oktober 2018 saudara (Tergugat)

⁶⁸ Ibid, hlm.93.

dimohon untuk menyelesaikan pembayaran atas transaksi pembelian dengan BMT DRI Muamalat di Kantor Pusat Adiwerna.

2. Harga tanah disesuaikan dengan kondisi harga pada saat sekarang yaitu Rp. 260.000.000 (dua ratus enam puluh juta rupiah).
3. Biaya kompensasi yang sudah disepakati sebesar Rp.30.000.000 (Tiga puluh juta rupiah) untuk mengurangi harga tanah.
4. Apabila dalam waktu yang sudah ditentukan, pihak Tergugat belum bisa melakukan transaksi jual beli atau melakukan pembayar, maka perjanjian jual beli yang sudah disepakati dinyatakan batal dan saudara dimohon keikhlasannya untuk menyelesaikan dengan sebaik-baiknya.⁶⁹

Kemudian dalam gugatannya Nomor 46/PDT.G/2019/PN.TGL dijelaskan sebagai berikut:

1. bahwa sampai batas waktu yang telah ditentukan yakni tanggal 11 oktober 2018 Tergugat tidak membayar, berarti Tergugat telah melakukan Wanprestasi yang merugikan Penggugat. Didalam keadaan wanprestasi ini Tergugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat menjual sebidang tanah sawah obyek sengketa dengan cara menjual kaplingan dengan pembayaran angsuran kepada masyarakat umum.
2. Bahwa pada brosur penjualan tertulis “KAPLING SIAP BANGUN SWA BERKAH” Desa Mejasem Timur, juga tertulis bentuk peta

⁶⁹ Surat perjanjian nomor 022/P/DRI/MS.Pem/IX/2018 Tanggal 24 September 2018.

kaplingan. Keterangan: Harga sudah termasuk pengurangan dan sertifikat telepon Bapak Khasan Bisri 081xxxxxx.

3. Bahwa pada brosur penjualan tertulis tanah awah obyek sengketa dijadikan 1 kapling dan 1 fasilitas umum. Bahwa 21 kapling sekarang telah terjual diantaranya kepada:

a. Mujahidin, satu (1) kapling telah bayar DP sebesar Rp.25.000.000 dan angsuran 4 kali yakni:

Angsuran pertama Rp. 1.500.000

Angsuran kedua Rp. 3.500.000

Angsuran ketiga Rp. 5.000.000

Angsuran keempat Rp. 7.500.000

b. Listiowati, dua (2) kapling telah bayar DP sebesar Rp.50.000.000 dan 5 kali angsuran, yakni 5 X Rp.2.800.000.

c. Endang Saeni Ratmo, satu (1) kapling telah di bayar DP sebesar Rp.20.000.000 dan 2 kali angsuran yakni 2X Rp. 1.500.000.

d. Adi Setiawan, satu (1) kapling telah bayar DP sebesar Rp.25.000.00 dan angsuran sejumlah ± Rp.10.000.000

e. WANITA, dua (2) kapling telah dibayar DP sebesar Rp. 25.000.000 dan 3 kali angsuran, yakni 3 X Rp.2.800.000

4. Bahwa tanpa persetujuan Penggugat tanah obyek sengketa telah diurug oleh TERGUGAT, dan pada brosur penjualan disebutkan kapling siap bangun serta Tergugat menjual kepada Para Pembeli dengan sepakatan

jual beli tanah kaplingan, tetapi sampai gugatan ini diajukan belum ada patok-patok/batas-batas tanah yang dijual kaplingan tersebut.

5. Bahwa Para Pembeli angsuran sampai sekarang belum menguasai tanah obyek sengketa yang dibeli dengan kaplingan tersebut.
6. Bahwa setelah beberapa kapling dari tanah sawah obyek sengketa laku terjual selanjutnya Penggugat mengirim surat kepada Tergugat perihal Penetapan Harga Tanah obyek sengketa SHM No. 1223 sebagaimana suratnya Nomor: 20/Pengrs/VIII/2019 tanggal 5 Agustus 2019 penawaran harga sebesar Rp. 650.000.000 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dengan tata cara pembayaran sebagai berikut:
 - a. Pembayaran uang muka sebesar 20% atau sebesar Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah), dibayar paling lambat tanggal 12 Agustus 2019.
 - b. Sedangkan sisa pembayaran sebesar 80% atau sebesar Rp. 520.000.000 (lima ratus dua puluh juta rupiah) dibayar selambat-lambatnya tanggal 12 September 2019.
 - c. Jika saudara Khasan Bisri berkeinginan merubah jangka waktu pembayaran agar dilakukan permohonan secara tertulis kepada Pengurus paling lambat tanggal 11 Agustus 2019.
7. Bahwa surat dari Pengugat Nomor 20/Pengrs/VIII/2019 tanggal 5 Agustus 2019 kepada Tergugat tersebut sampai diajukan gugatan ini tidak ditanggapi Tergugat, dan Penggugat telah berupaya kepada Tergugat

untuk menyelesaikan sengketa ini secara kekeluargaan tetapi tidak berhasil.

8. Bahwa karena Sertipikat Hak Milik Nomor 1223 atas nama Khasan Bisri atas tanah obyek sengketa milik Penggugat telah disalahgunakan Tergugat dengan cara Tergugat menjual tanah obyek sengketa tersebut dengan cara kaplingan, maka Penggugat mohon agar Sertipikat Hak Milik Nomor 1223 atas nama Khasan Bisri dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Bahwa tanah sawah obyek sengketa milik Penggugat, sehingga jual beli kaplingan dengan pembayaran angsuran terhadap tanah sawah obyek sengketa antara Tergugat dengan para pembeli tidak mengikat Penggugat.
10. Bahwa Penggugat mohon agar Tergugat atau siapa saja yang menguasai tanah sawah obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor 1223 dihukum untuk menyerahkan tanah sawah obyek sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong paling lambat 15 hari sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
11. Bahwa sebagian / beberapa kapling dari tanah obyek sengketa telah laku dijual Tergugat. Untuk menjaga penjualan lebih lanjut maka Penggugat mohon agar tanah sawah obyek sengketa tersebut dilakukan Sita Conservatoir Beslag (CB).
12. Bahwa Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo.

Berdasarkan alasan-alasan yang telah diuraikan sebelumnya, dengan ini Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Tegal agar memanggil kedua belah pihak untuk hadir dan menjalani proses persidangan dalam perkara ini. Selanjutnya, Penggugat berharap agar Pengadilan Negeri Tegal dapat menjatuhkan putusan yang mengabulkan seluruh gugatan Penggugat. Dalam putusan tersebut, diharapkan Pengadilan menyatakan bahwa tanah sawah yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1223 atas nama Khasan Bisri, yang terletak di Desa Mejasem Timur, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal, dengan batas-batas yang telah disebutkan (sebelah timur berbatasan dengan jalan, sebelah barat dan selatan berbatasan dengan saluran air, serta sebelah utara berbatasan dengan sawah milik Faturrohman), merupakan milik sah dari Penggugat. Selain itu, Penggugat juga meminta agar Pengadilan menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan wanprestasi yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat. Selanjutnya, sertipikat hak milik nomor 1223 atas nama Khasan Bisri yang terkait dengan tanah yang menjadi obyek sengketa tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Penggugat juga menegaskan agar perjanjian jual beli kaplingan dengan sistem pembayaran angsuran yang dilakukan antara Tergugat dengan para pembeli tanah sawah yang disengketakan tersebut tidak mengikat Penggugat, karena Penggugat bukan pihak yang berkontrak.

Lebih lanjut, Penggugat memohon agar Pengadilan menghukum Tergugat atau pihak lain yang menguasai tanah sawah obyek sengketa tersebut untuk menyerahkan kembali tanah tersebut dalam keadaan kosong dan bebas dari penguasaan apapun kepada Penggugat, paling lambat 15 hari setelah putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht). Selain itu, Penggugat juga memohon agar sita Conservatoir Beslag (CB) yang telah dipasang terhadap tanah sawah yang menjadi obyek sengketa tersebut dinyatakan sah dan tetap berlaku. Di samping itu, Penggugat meminta agar Pengadilan mengharuskan Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul selama proses perkara ini berjalan. Sebagai alternatif (subsider), apabila Pengadilan berpendapat lain, Penggugat memohon agar Pengadilan dapat menjatuhkan putusan yang dianggap adil dan layak berdasarkan pertimbangan hukum dan keadilan yang berlaku.

Dalam proses persidangan yang telah ditetapkan, para pihak hadir masing-masing dengan didampingi kuasa hukumnya. Majelis Hakim telah berupaya mengupayakan perdamaian antara kedua belah pihak melalui mekanisme mediasi yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan. Dalam hal ini, Majelis Hakim menunjuk Lidia Awinero, S.H., Hakim di Pengadilan Negeri Tegal, sebagai mediator. Namun demikian, berdasarkan laporan mediator yang diterima pada tanggal 19 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak membuahkan hasil yang diharapkan. Oleh karena itu, pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat

gugatan yang tetap dipertahankan oleh Penggugat. Menanggapi gugatan tersebut, para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa benar pada 22 Juni 2014 H.A. Zaelani membeli sebidang tanah sawah milik Makmuroh, SHM 1223, seluas kurang lebih 2 215 m² yang terletak di Desa Mejasem Timur, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal dengan batas- batas:

Sebelah timur: jalan

Sebelah barat: saluran air

Sebelah selatan saluran air

Sebelah utara sawah Faturrohman

Dimana harga tanah sawah tersebut sebesar Rp 175.000.000,- (seratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan dibuatkan Akta Jual Beli diNotaris EVA FIDIAWATI, SH. M.Kn yang oleh H.A. Zaelani diatasnamakan (sesuai perintah H.A. Zaelani) menggunakan nama TERGUGAT.

2. Bahwa selain bekerja sebagai Manajer Koperasi Serba Usaha BMT DINAR RAKHMAT INSANI MUAMALAT Kabupaten Tegal, yang bersangkutan mempunyai usaha sampingan sendiri yaitu jual beli tanah dan bekerjasama dengan TERGUGAT,
3. Bahwa tidak benar apa yang disampaikan Penggugat jika dana untuk pembelian tanah milik Makmuroh berasal seluruhnya berasal dari uang milik Penggugat yang sebenarnya adalah dana untuk pembelian tanah

tersebut berasal dari uang pribadi milik HA. Zaelani dan ada andil / partisipasi uang milik Tergugat karena pada saat itu sertifikat tanah sawah milik Makmuroh sedang dijadikan jaminan di Bank Mandiri, untuk bisa melihat SHM 1223 tersebut maka H.A Zaelani dan TERGUGAT mengeluarkan uang total nya Rp 175.000.000,- (Seratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) Dari uang total tersebut uang milik H.A Zaelani yaitu Rp 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) jadi dalam hal ini tidak ada dana dari Penggugat,

4. Bahwa pada tanggal 20 Juli 2015 H. A.Zaelani meninggal dunia, pada saat itu tidak ada satupun dari pengurus Penggugat yang mengetahui pembelian tanah sawah milik Makmuroh, Tergugat dengan itikad baik memberitahukan kepada Nurul Huda yaitu salah satu pengurus Koperasi Serba Usaha BMT DINAR RAKHMAT INSANI MUAMALAT tentang pembelian tanah sawah milik Makmuroh, dan Nurul Huda tersebut menyarankan Tergugat untuk menyampaikan masalah pembelian tanah sawah milik Makmuroh tersebut kepada pengurus yang lain melalui Rapat Koperasi;
5. Bahwa dari hasil Rapat Koperasi memutuskan Tergugat sebagai pembeli tanah tersebut dan wajib membayar sebesar Rp 230.000.000,- (Dua Ratus Tiga Puluh Juta Rupiah) kepada Penggugat Tergugat menyetujui hasil keputusan tersebut dan dan bersedia melakukan pembayaran dengan cara dicicil, lalu karena pembayaran dilakukan Tergugat dengan cara mencicil Penggugat secara sepihak menaikkan

harga tanah tersebut menjadi Rp 260.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah)sesuai dengan surat No. 022/P/DRI M/S. pem/IX/2018.itu pun Tergugat juga sepakat dengan keputusan tersebut dan telah melakukan pembayaran sebanyak 2 kali yaitu pada tanggal 7 Juni 2019 sebesar Rp 20.000 000,- (Dua Puluh Juta Rupiah) dan tanggal 5 Juli 2019 sebesar Rp 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) ditambah uang kompensasi dari Koperasi Serba Usaha BMT DINAR RAKHMAT INSANI MUAMALAT. Dan ternyata uang yang sudah dibayarkan sebesar Rp 30.000.000,- (Tiga Puluh Juta Rupiah)ke Penggugat tidak dianggap sebagai cicilan melainkan uangnya dimasukkan ke tabungan Tergugat,

6. Bahwa Penggugat menyarankan pada Tergugat untuk mengolah tanah tersebut menjadi tanah kapling siap bangun yang hasil penjualannya dapat digunakan untuk pembayaran tanah tersebut ke Penggugat,
7. Bahwa kemudian secara tiba tiba dan sepihak Penggugat melakukan apraisal yang dibentuk pengurus Koperasi Serba Usaha BMT DINAR RAKHMAT INSANI MUAMALAT, dan dari hasil apraisal Penggugat secara sepihak memutuskan menaikkan harga tanah tersebut menjadi Rp 650.000.000,- (Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) berdasarkan surat No. 20/Pengrs/VIII/2019 dan harus dibayarkan oleh Tergugat selambat-lambatnya tanggal 12 September 2019; Berdasarkan jawaban Tergugat sebagaimana yang telah terurai tersebut diatas, Tergugat mohon kepada Ketua Pengadilan NegeriTegal cq.

Majelis Hakim memeriksa perkara di Pengadilan Negeri Tegal agar berkenan memutus perkara, sebagai berikut:

- a. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya,
- b. Menyatakan dan menetapkan harga jual pembelian yang kedua yang telah disepakati yaitu sebesar Rp 260.000.000,- (Dua Ratus Enam Puluh Juta Rupiah) menjadi harga beli yang sah dan telah disepakati yang wajib dibayarkan oleh Tergugat pada Penggugat,
- c. Menyatakan sejumlah uang yang diterima oleh Penggugat yaitu sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) + uang kompensasi Rp. 30 000 000, (tiga puluh juta rupiah) dinyatakan sebagai cicilan atau pembayaran yang sah dari Tergugat;
- d. Menyatakan SHM No. 1223 yang terletak di Desa Mejasem Timur Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal, atas nama Tergugat mempunyai kekuatan hukum,
- e. Menolak dan menyatakan tidak berlaku permohonan sita conservatoir Beslag (CB) atas tanah SHM 1223 yang diajukan oleh Penggugat,
- f. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pemeriksa Perkara di Pengadilan Negeri Tegal berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya berdasarkan

atas Ketuhanan Yang Maha Esa. Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 2 Desember 2019.

Dalam penanganan perkara ini, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tegal menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan sejumlah bukti yang cukup untuk memperkuat dalil dan klaimnya. Bukti-bukti tersebut terdiri dari berbagai dokumen yang secara lengkap menunjukkan keterkaitan antara pihak-pihak yang bersengketa serta fakta-fakta material terkait obyek sengketa tanah sawah yang menjadi pokok perkara. Pertama, Penggugat menghadirkan bukti P-1 sampai P-4, berupa fotokopi dokumen resmi dari koperasi yang terkait dengan transaksi dan administrasi yang relevan dalam perkara ini. Bukti ini menunjukkan keterlibatan koperasi sebagai institusi yang memfasilitasi proses administrasi tanah dan pembayaran.

Selanjutnya, bukti P-5 sampai dengan P-28 merupakan kumpulan kwitansi pembayaran yang diterima atas nama H.A. Zaelani. Kwitansi-kwitansi ini tidak hanya mencakup pembayaran angsuran untuk tanah kavling yang disengketakan, tetapi juga biaya-biaya yang terkait dengan proses balik nama sertifikat tanah. Dokumentasi ini penting untuk menunjukkan bukti transaksi dan adanya pembayaran yang dilakukan oleh para pembeli kepada Tergugat.

Kemudian, pada bukti P-29, Penggugat menyerahkan fotokopi surat resmi dari pengurus Koperasi Serba Usaha BMT Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal yang ditujukan kepada Khasan Bisri.

Surat ini berisi penetapan harga tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1223 yang terletak di Desa Mejasem Timur. Surat tersebut bernomor 20/Pengrs/VIII/2019 tanggal 5 Agustus 2019 dan disajikan sebagai bukti keaslian dan relevansi harga tanah dalam sengketa ini.

Selain itu, bukti P-30 berupa fotokopi keputusan pengurus KSU BMT Dinar Rahmat Insani Muamalat Kabupaten Tegal dengan Nomor 19/Kpg BMT DRI/IV/2010 tanggal 1 April 2010 juga diajukan. Keputusan ini menunjuk Ahmad Zaelani sebagai Manager Umum Koperasi, yang membuktikan legitimasi dan otoritas dalam menjalankan fungsi-fungsi pengelolaan koperasi yang terkait dengan perkara ini.

Tidak kalah penting, bukti P-31 adalah fotokopi surat pernyataan dari Makmuroh binti H. Moh Toyib tertanggal 7 Desember 2019, yang menyatakan bahwa pada bulan Juni 2019 Makmuroh didatangi oleh Khasan Bisri untuk meminta tanda tangannya dalam pembuatan SPPT atas tanah sawah dengan SHM No. 1223. Tanah tersebut semula atas nama Makmuroh, yang terletak di Desa Mejasem Timur, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal. Surat pernyataan ini menegaskan keberadaan transaksi administrasi dan persetujuan yang diduga telah dilakukan.

Selain itu, bukti-bukti transaksi keuangan turut diajukan berupa fotokopi catatan transaksi tabungan anggota Koperasi Serba Usaha Dinar Rahmat Insani Muamalat untuk dua periode, yakni periode 12 Juni 2019 sampai 12 Juni 2019 (P-32), dan periode 5 Juli 2019 sampai 5 Juli 2019 (P-33), keduanya atas nama penabung Khasan Bisri. Bukti ini mendukung

klaim pembayaran dan aktivitas keuangan yang berhubungan dengan obyek sengketa.

Terakhir, Penggugat juga menghadirkan bukti P-34, berupa fotokopi setoran ke Bank Mandiri (Persero) Tbk tanggal 22 Juli 2019 sebesar Rp120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah), yang dilakukan oleh Suhermanto (suami Makmuroh). Setoran ini terkait dengan pengambilan Sertifikat Hak Milik No. 1223 atas nama Makmuroh yang saat itu menjadi jaminan hutang pada Bank Mandiri. Bukti ini merupakan elemen penting yang menghubungkan transaksi keuangan dan sertifikat tanah yang disengketakan. Secara keseluruhan, bukti-bukti yang diajukan tersebut memberikan gambaran komprehensif mengenai latar belakang, proses transaksi, serta hubungan hukum antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa tanah sawah SHM No. 1223 yang berlokasi di Desa Mejasem Timur, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal.

Keadilan pada suatu putusan sangatlah sulit dalam mencari tolok ukurnya bagi para pihak yang bersengketa. Keadilan bagi pihak yang satu belum tentu adil bagi pihak yang lain. Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya dimuka hukum (*equality before the law*). Keadilan dari putusan hakim atas kasus dengan Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Tgl. adalah walaupun nama yang tercantum didalam sertifikat adalah nama Tergugat dan sertifikat saat itu berada bersama

Tergugat karena Penggugat adalah badan hukum koperasi yang kekuatan hukumnya hanya sebatas hak milik dan dimana penguasaan koperasi ini tidak sekuat dengan PT atau Yayasan yang tentunya memiliki Batasan dalam kepemilikan, namun hakim memutuskan dalam putusannya bahwa Penggugat adalah membeli sebidang tanah sawah seluas kurang lebih $\pm 2.215 \text{ m}^2$ SHM Nomor 1223 an Makmuroh anak Haji Mohammad Tojib, terletak di Desa Mejasem Timur, Kecamatan Kramat, Kabupaten Tegal . Maka yang berhak atas sebidang hak atas tanah tersebut adalah Penggugat akan tetapi hal tersebut diperkuat oleh aturan yang sudah ada dimana koperasi memiliki aturan yang berbeda. Hal ini ditambah dengan pengakuan dari saksi-saksi yang menyatakan bahwa yang membeli sebidang tanah tersebut adalah Penggugat, dan Tergugat hanya dipinjam namanya.

Selain putusan hakim yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pembeli dan pemilik sebidang tanah tersebut, hakim juga menyatakan didalam putusannya bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas harga jual yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat. Perbuatan melawan hukum yang timbul yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain haruslah menanggung kerugian tersebut. Hal ini didasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Untuk Sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara Indonesia, suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Ada suatu perbuatan, yaitu perbuatan melawan hukum diawali oleh suatu perbuatan dari sipelaku. Perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pelaku. Secara umum perbuatan ini mencakup berbuat sesuatu (dalam arti aktif) dan tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif), misal tidak berbuat sesuatu, padahal pelaku mempunyai kewajiban hukum untuk berbuat, kewajiban itu timbul dari hukum. Adapula kewajiban yang timbul dari suatu kontrak.⁷⁰

Dalam perbuatan melawan hukum ini, harus tidak ada unsur persetujuan atau kata sepakat tidak ada pula unsure kuasa yang diperbolehkan seperti yang terdapat dalam suatu kontrak.

- b) Perbuatan tersebut Melawan Hukum, yaitu perbuatan yang dilakukan itu, harus melwan hukum. Dahulu melawan hukum dapat diartikan secara sempit yaitu suatu perbuatan yang melanggar hak orang lain atau jika orang berbuat bertentangan dengan kewajibannya hukumnya sendiri. Dalam rumusan ini harus diperhatikan hak dan kewajiban hukum berdasarkan Undang-Undang (*wet*). Jadi perbuatan itu harus melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh Undang-Undang demikian.

⁷⁰ Abdulkadir Muhammad, (1990). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 142.

Melanggar hukum sama dengan melanggar Undang-Undang. Dengan tafsiran sempit itu banyak kepentingan orang dirugikan tetapi tidak dapat menuntut apa-apa.⁷¹

- c) Ada kesalahan dari pelaku, yaitu salah satu syarat yang lain dari perbuatan melawan hukum adalah adanya kesalahan dari pelaku, jika dilihat kembali dalam Pasal 1365 KUHPerdara terdapat dua faktor penting dari perbuatan melawan hukum, yakni adanya factor kesalahan dan kerugian. Kesalahan adalah perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggung jawabkan kepada si pelaku. Kesalahan dipakai untuk menyatakan bahwa seseorang dinyatakan bertanggung jawab untuk akibat yang merugikan yang terjadi dari perbuatannya yang salah. Si pelaku adalah bertanggungjawab untuk kerugian tersebut apabila perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan kerugian yang ditimbulkannya dapat dipertanggungjawabkan.

Syarat kesalahan ini dapat diukur secara objektif dan subjektif. Secara objektif yaitu harus dibuktikan bahwa dalam keadaan seperti itu manusia yang normal dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah manusia yang baik untuk berbuat atau tidak berbuat.⁷² Secara subjektif, harus diteliti apakah si pembuat berdasarkan keahlian yang ia miliki dapat menduga akibat dari perbuatannya.

⁷¹ Munir Fuady, (2002). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 11.

⁷² Vollmar, (1984). *Pengantar Studi Hukum Perdata*, Jakarta: Rajawali, hlm. 458.

d) Adanya kerugian bagi korban, yaitu syarat-syarat yang lainnya untuk dapat dikatakan perbuatan melawan hukum adalah ada kerugian (shade) bagi korban. Adanya kerugian merupakan unsure perbuatan melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasa 1365 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa pada setiap bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan suatu kerugian adalah wajib untuk mengganti kerugian, namun bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum tersebut tidak ditentukan secara tegas oleh undang-undang, untuk itu para sarjana menganalogi hal ini dengan menggunakan ketentuan ganti rugi yang disebabkan karena ingkar janji, yaitu pasal 1243-1252 KUHPerdara.

Adapun unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun immaterial. Kerugian materiil disebut juga kerugian riil, kerugian kekayaan pada umumnya mencakup kerugian yang diderita oleh penderita dan keuntungan yang diharapkan diterimanya. Sementara kerugian idiil adalah kerugian moril atau idil, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup.

e) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Untuk menjamin sebuah kepastian hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Prosedur jual beli hak tanah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni PP Nomor 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Apabila dilihat dari metode pembayaran ada dua acara untuk membeli tanah, pertama pembelian tanah dapat dilakukan secara tunai atau cash, kedua dengan cara angsuran atau menyicil secara bertahap. Kedua metode tersebut dapat dilakukan oleh pembeli dan tentunya proses dan akibat hukum pun berbeda. Ketika jual beli tanah dilakukan secara tunai, maka transaksi hukum perbuatan jual-beli tersebut seketika selesai begitu Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Selanjutnya, hanya berupa proses kegiatan administrasi pendaftaran haknya saja, yaitu Balik Nama (BN). Ketika Akta Jual Beli (AJB) diresmikan oleh PPAT setempat, maka kepemilikan hak atas tanah seketika beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Di sini, sertifikat tanah langsung diserahkan kepada pembeli untuk kemudian diproses balik nama.

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁷³ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.⁷⁴ Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.

Pelaksanaan dari sebuah perjanjian tentu tidak luput dari adanya wanprestasi atau kelalaian dari salah satu pihak, dan jika terjadi tentunya harus ada penyelesaian dari kedua belah pihak, karena masing-masing

⁷³ Salim HS, (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm.180.

⁷⁴ Ahmadi Miru, (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 74.

tentu memiliki hak dan kewajiban. Berkaitan dengan sengketa yang berkenaan tentu merugikan bagi pemilik tanah baik secara individu ataupun badan hukum. Karena yang disengketakan beraneka ragam, baik menyangkut data, fisik tanah, data yuridis atau sebuah perbuatan hukum yang dilakukan atas tanah.⁷⁵

Pengertian perjanjian juga diatur dalam Buku III (tiga) dan Bab II (dua) KUH Perdata. Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan: “Suatu perjanjian (persetujuan) adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang atau lebih, saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.⁷⁶ Perjanjian adalah suatu perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari dua orang (pihak) atau lebih, di mana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.⁷⁷ Singkatnya, perjanjian adalah perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan

⁷⁵ Elza Syarif, (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia, hlm. 8.

⁷⁶ Subekti, (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, hlm.1.

⁷⁷ Herlien Budiono, (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm.3.

hukum adalah perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak.⁷⁸

Perjanjian pinjam nama merupakan salah satu bentuk perjanjian tidak bernama (*innominaat*), yakni jenis perjanjian yang tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) maupun dalam peraturan perundang-undangan lainnya yang berlaku di Indonesia. Sifatnya yang tidak bernama menjadikan isi dari perjanjian ini sangat fleksibel dan bergantung sepenuhnya pada kesepakatan para pihak. Dalam praktiknya, hal ini mencakup segala aspek yang dianggap relevan dan diperlukan, baik mengenai hak maupun kewajiban para pihak, serta ketentuan-ketentuan lain yang dianggap perlu untuk menjamin pelaksanaan perjanjian. Namun demikian, kendati sering terjadi dalam praktik, perjanjian pinjam nama tidak memiliki dasar hukum yang tegas dalam sistem hukum Indonesia. Artinya, tidak terdapat ketentuan hukum positif yang secara khusus membolehkan atau mengatur tata cara pelaksanaan perjanjian semacam ini. Baik perjanjian pinjam nama yang menyangkut kepemilikan saham, hak atas tanah, maupun bentuk lain, semuanya berada dalam wilayah hukum yang abu-abu. Akibatnya, keberadaan dan pelaksanaan perjanjian tersebut tidak mendapatkan jaminan atau perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak yang terlibat.

⁷⁸ Ibid, hlm. 3

Tidak adanya dasar hukum yang jelas ini berimplikasi serius, karena menjadikan para pihak dalam posisi rentan secara hukum apabila terjadi sengketa. Tidak adanya legalitas formal membuat keberlakuan perjanjian pinjam nama tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat secara normatif, sekalipun para pihak telah menandatangani akta atau dokumen tertulis sebagai bentuk kesepakatan. Lebih jauh lagi, dalam konteks perjanjian pinjam nama atas kepemilikan Hak Milik atas tanah, praktik semacam ini bahkan dinilai bertentangan dengan hukum dan oleh karena itu dianggap batal demi hukum. Ketentuan ini merujuk pada prinsip bahwa suatu perjanjian yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum tidak dapat diterima dan tidak sah di mata hukum. Dalam kasus pinjam nama untuk hak atas tanah, biasanya perjanjian ini dilakukan untuk menyasati pembatasan kepemilikan tanah, seperti ketika pihak asing atau pihak yang belum memenuhi syarat legal mencoba untuk menguasai tanah melalui nama orang lain yang secara formal memenuhi syarat sebagai pemilik.

Dengan demikian, tujuan utama dari perjanjian pinjam nama tersebut menjadi elemen yang menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Bila tujuannya mengarah pada penyelundupan hukum atau pelanggaran terhadap norma yang berlaku, maka secara otomatis perjanjian itu tidak dapat dibenarkan dalam sistem hukum Indonesia. Oleh karena itu, dalam kacamata hukum perdata dan agraria, perjanjian pinjam nama atas tanah

tidak hanya tidak diakui, tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang merugikan, baik secara keperdataan maupun pidana.

Adapun dalam sebuah perjanjian tentu memiliki syarat-syarat yang harus terpenuhi sebagai dasar hukum dari perjanjian yang telah dibuatnya, syarat sahnya perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320 antara lain:

- a. Sepakat mereka mengikat dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.⁷⁹

Syarat pertama yaitu sepakat, yang mana harus adanya sebuah perizinan yang dilakukan antar pihak dimana hal tersebut sangat berpengaruh terhadap kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan dibagi menjadi 2 yaitu:

- a. *Offerte* (penawaran) adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- b. *Acceptasi* (penerimaan) yaitu pernyataan pihak yang menerima penawaran.⁸⁰

Pelaksanaan perjanjian pinjam nama dalam praktik masyarakat Indonesia seringkali berakar pada relasi sosial yang kuat, seperti hubungan kekerabatan, ikatan pernikahan, maupun bentuk kerja sama usaha. Dalam kondisi seperti ini, salah satu pihak meminjamkan namanya kepada pihak lain untuk digunakan dalam pembelian sebidang tanah, dengan maksud

⁷⁹ Herlien Budiono. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian*, Op.Cit, hlm.73.

⁸⁰ Mariam Darus Badruzaman, (2006). *KUH Perdata Buku III, Alumni*, Bandung, hlm.98.

agar hak atas tanah tersebut secara hukum tercatat atas nama pihak yang meminjamkan nama (nominee), meskipun secara substansi kepemilikannya berada pada pihak lain yang menjadi pemilik sebenarnya (*beneficial owner*). Setelah proses jual beli tanah selesai, para pihak biasanya menyusun suatu akta otentik di hadapan notaris, yang memuat pemberian kuasa secara penuh kepada pihak pemilik substansial untuk melakukan berbagai tindakan hukum atas tanah tersebut, mulai dari mengelola, menyewakan, hingga menjual kembali. Akta tersebut dalam praktik kerap dijadikan sebagai wujud konkret atau representasi hukum dari perjanjian pinjam nama, karena memuat pengakuan dan pengalihan wewenang yang sejatinya dimiliki oleh pihak yang namanya tercatat secara resmi di sertifikat tanah.

Namun demikian, perjanjian semacam ini mengandung risiko hukum yang sangat tinggi, terutama apabila pelaksanaannya tidak memenuhi syarat-syarat esensial perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota), yang meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, serta suatu sebab yang halal. Apabila salah satu unsur ini tidak terpenuhi misalnya tujuan perjanjian bertentangan dengan hukum atau dilakukan dengan maksud untuk menghindari ketentuan hukum positif maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat dianggap batal demi hukum.

Dalam konteks ini, sekalipun akta telah dibuat secara otentik oleh notaris, akta tersebut tidak serta-merta memberikan perlindungan hukum yang sah kepada pihak yang sebenarnya menguasai atau memiliki tanah melalui mekanisme pinjam nama. Ini disebabkan karena substansi dari akta tersebut merupakan bagian dari perjanjian yang bertentangan dengan prinsip legalitas dan asas kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Maka, akta otentik yang dimaksud, walaupun memiliki bentuk formal yang sah, secara substansial tidak mampu melegitimasi kepemilikan tanah oleh pihak penerima kuasa apabila dasar perjanjian pinjam nama itu sendiri dianggap cacat hukum. Dengan demikian, pelaksanaan perjanjian pinjam nama atas tanah, meskipun sering dilakukan secara informal atau bahkan diformalisasi lewat akta notaris, tetap berada dalam wilayah hukum yang rentan, karena tidak mendapatkan pengakuan secara eksplisit dalam sistem hukum Indonesia dan bahkan dapat berpotensi menimbulkan konflik atau sengketa di kemudian hari.

Jual beli diatur melalui Pasal 1457 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama. Berdasarkan definisi jual beli dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli adalah sebagai berikut: (a) Adanya para pihak, yaitu penjual dan

pembeli; (b) Ada barang yang ditransaksikan; (c) Ada harga; dan (d) Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Perjanjian jual beli ini dapat dituangkan dalam sebuah akta baik itu dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan. Akta autentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Keistimewaan akta autentik ialah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat didalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjdin, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Dimana perwujudan perjanjian pinjam nama ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Penggugat dan Tergugat yang mana dalam kasus ini Penggugat sebagai (pemberi kuasa) kepada Tergugat yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Tergugat untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia tidak dapat dimilikinya yaitu hak milik. Pemberian kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang)

kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

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 Pembeli yang sebelumnya harus dilakukan balik nama dengan dasar Akta Jual Beli di PPAT 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.⁸¹ Kepastian hukum hak-hak atas tanah tersebut diatur dalam UUPA Pasal 19 Ayat (1) yang dijelaskan “untuk menjamin kepastian hukum atas bidang tanah maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia”.

Kemudian dijelaskan dalam UUPA yang diperkuat Kembali oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah 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

⁸¹ 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>.

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.⁸²

Maka dengan adanya pengecekan dan pendaftaran hak atas tanah yang diproses oleh kantor ATR/BPN akan 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 harus dilakukan sesuai dengan kepatutan dan kelayakan. Kelayakan yang dimaksud adalah harus 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 Perjanjian dalam pembuatannya harus mengedepankan

⁸² Arie S. Hutagalung, (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah (LPHI)*.

asas itikad baik.⁸³ Akan tetapi asas itikad baik pada KUHPerdara dijelaskan 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.⁸⁴

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*).⁸⁵

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. Pada setiap perjanjian tentu memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Adanya kaidah hukum perjanjian, baik secara tertulis maupun tidak tertulis.

⁸³ Siti Ismijati. Jenie, (2007). “Penguken Prof Ismijati Jenie: *Itikad Baik Sebagai Asas Hukum*, 2066-pengukenprof-ismijati-jenie-itikad-baik-sebagai-asas-hukum (ugm.ac.id).

⁸⁴ 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.

⁸⁵ Antari. Innaka, Sa,ida. Rusdiana, and Sularto, “PENERAPAN ASAS ITIKAD BAIK TAHAP PRAKONTRAKTUAL PADA JUAL BELI PERUMAHAN,” n.d.

- b) Adanya subyek hukum yang menjadi pendukung hak dan kewajiban dalam perjanjian.
- c) Adanya prestasi, yaitu obyek dari perjanjian yang berupa tindakan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, ataupun tidak berbuat sesuatu.
- d) Adanya kata sepakat diantara para pihak dalam perjanjian, dan
- e) Adanya akibat hukum yang timbul dari perjanjian berupa hak dan kewajiban.⁸⁶

Adapun tujuan dari perjanjian pinjam nama digunakan sebagai agen atau wali dan tidak ada konotasinya selain untuk mewakilkan orang lain atau sebagai penerima hibah dari orang lain. Hubungan antara manusia dengan tanah bukan hanya sebatas politik, ekonomi, sosial, kebudayaan atau hukum. Namun juga terdapat hubungan batin yang terkandung didalamnya, serta aspek sejarah kehidupan manusia, aspek sejarah dimana manusia tumbuh, berkembang, berinteraksi dan wafat di lingkungannya, sehingga hubungan tanah dengan manusia tidak dapat dipisahkan.⁸⁷ Kemudian menurut Ibu Eva Fidiawati., S.H., M.Kn. berpendapat bahwa perjanjian pinjam nama tersebut adalah dikatakan sebagai perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) yang dilakukan oleh beberapa pihak seolah-olah perjanjian itu beneran terjadi meskipun dilakukan secara rahasia dan beliau pun mengklaim bahwa perjanjian

⁸⁶ 3 M. Muhtarom, (2014). *Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak*. Suhuf 26, no. 1, hlm. 51.

⁸⁷ Effendi Paranginangin, (1991). *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali.

tersebut setuju untuk tidak berlaku karena hal ini terjadi dalam hubungan, belum antara mereka tidak ada perbuatan apa-apa atau dengan terjadinya perjanjian tersebut akan berlaku hal lain. Menurutnya perjanjian tersebut bertentangan antara kehendak dengan para pihak berdasarkan kenyataan yang sebenarnya sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum berdasarkan Pasal 1337 KUHPerdota.⁸⁸ Penyeludupan hukum dalam hal ini 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. Perbedaan pendapat 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 KUHPerdota. UUPA sebagai peraturan pertanahan nasional memiliki kedudukan sebagai *lex specialis* terhadap aturan pertanahan yang diatur pada Buku II KUHPerdota sebagaimana disebutkan pada Diktum Mencabut Angka 4 UUPA. UUPA juga bersifat unifikasi hukum yaitu hukum pertanahan hanya diatur oleh UUPA kecuali

⁸⁸ Hasil wawancara kepada Ibu Notaris Eva Fidiawati.,S.H.,M.Kn.

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*).

Ketentuan Pasal 1337 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.⁸⁹

Kemudian dari Pasal diatas memberikan gambaran secara umum kepada kita semua, bahwa pada dasarnya semua perjanjian dapat dibuat dan diselenggarakan oleh setiap orang. Hanya perjanjian yang mengandung prestasi atau kewajiban pada salah satu pihak yang melanggar undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum saja yang dilarang. Jika kita perhatikan Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk pada pengertian sebab atau causa yang halal. Secara prinsip dapat kita katakan bahwa apa yang dinamakan dengan sebab atau causa yang halal tersebut bukanlah pengertian sebab atau causa yang dipergunakan dalam kehidupan kita sehari-hari, yang menunjuk pada sesuatu yang melatarbelakangi terjadinya suatu peristiwa hukum, berubahnya keadaan hukum, atau dilakukan atau dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu. Hukum tidak pernah berhubungan dan tidak perlu mengetahui apa yang melatarbelakangi dibuatnya suatu perjanjian,

⁸⁹ Pasal 1337 KUHPERDATA

melainkan cukup bahwa prestasi yang dijanjikan untuk dilaksanakan yang diatur dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak tidak mengandung unsur-unsur yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Hukum perdata mengenal adanya perikatan yang bersifat alamiah. Perikatan alamiah yang dimaksud ialah sebuah perikatan yang tidak dapat dipaksakan pemenuhannya baik 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 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 KUHPerdota pada syarat ke 4 “kausa yang halal” dan dilihat dari Pasal 9 Ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara 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. Akan tetapi jika

melihat dari sisi objek perjanjiannya yaitu tanah bukan menjadi objek yang terlarang karena kepemilikan tanah yang dialihkan dari WNI tetap kepada WNI melalui perjanjian pinjam nama.

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, selain itu juga memenuhi asas nasionalitas dan asas kebangsaan sebagaimana diatur Pasal 9 dan Pasal 26 UUPA.

Perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* merupakan praktik yang berkembang dalam masyarakat sebagai bentuk strategi hukum, biasanya digunakan untuk menghindari hambatan administratif

atau pembatasan hukum formal, termasuk dalam kepemilikan hak atas tanah. Dalam konteks hukum Indonesia, perjanjian semacam ini tidak diatur secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan, namun eksistensinya diakui secara tidak langsung melalui prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPdata. Secara yuridis, selama perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, yakni kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, maka secara normatif ia dapat dikualifikasi sebagai perjanjian yang sah. Namun, dalam praktiknya, perjanjian pinjam nama seringkali mengandung risiko hukum tinggi karena tidak memberikan kejelasan tentang subjek hukum yang sebenarnya, serta rentan disalahgunakan untuk tujuan-tujuan yang menyimpang dari hukum formal, seperti penghindaran pajak, penguasaan ilegal, atau pengelabuan administratif.

Dalam studi kasus yang diangkat dalam penelitian ini, yaitu kasus yang tertuang dalam Putusan Pengadilan Negeri Tegal Nomor 46/Pdt.G/2019/PN.Tgl, perjanjian pinjam nama dilakukan oleh pihak koperasi dengan meminjam nama seorang individu (Khasan Bisri) dalam pembelian sebidang tanah. Alasan yang dikemukakan adalah kedekatan lokasi dan kemudahan pengelolaan. Namun dalam praktiknya, hubungan hukum antara koperasi sebagai pemilik sesungguhnya dan individu sebagai pemegang nama dalam sertifikat tanah menjadi kabur, dan kemudian menimbulkan konflik hukum.

Jika ditinjau dari Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, hukum yang baik adalah hukum yang dapat memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Kepastian hukum hanya bisa terwujud apabila peraturan hukum dapat diterapkan secara konsisten dan tidak menimbulkan multitafsir. Dalam kasus perjanjian pinjam nama, posisi subjek hukum menjadi ambigu karena antara pihak yang tercantum dalam sertifikat dan pihak yang sebenarnya memiliki tanah tidak sama. Keadaan ini jelas bertentangan dengan prinsip kepastian hukum karena sulit untuk menentukan siapa yang secara sah dan yuridis dapat dituntut atau menuntut hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, prinsip *legality* dan asas *transparansi* menjadi kabur. Masyarakat, termasuk lembaga keuangan, aparat pemerintah, maupun otoritas pertanahan tidak dapat secara pasti mengenali pemilik sah dari tanah tersebut berdasarkan dokumen hukum yang ada. Maka, perjanjian pinjam nama justru menciptakan kebaburan dan kerentanan hukum yang seharusnya dihindari dalam sistem pertanahan nasional.

Dalam konteks ini pula, Teori Perlindungan Hukum yang berakar pada pemikiran hukum alam, sebagaimana dikembangkan oleh Satjipto Rahardjo, menjadi relevan. Negara memiliki kewajiban untuk memberikan perlindungan hukum terhadap semua warga negara secara adil, khususnya mereka yang bertindak dalam itikad baik. Namun dalam praktik perjanjian pinjam nama, pihak yang meminjamkan nama maupun pihak yang menggunakan nama bisa kehilangan perlindungan hukum apabila terjadi

sengketa. Dalam kasus yang dikaji, koperasi sebagai pemilik sesungguhnya mengalami kerugian karena tidak memiliki posisi hukum yang kuat akibat tidak tercatatnya nama mereka dalam dokumen pertanahan. Meskipun secara moral atau secara *de facto* koperasi adalah pemilik, namun secara *de jure* dan administratif, hak atas tanah tersebut terletak pada individu yang namanya tercatat dalam sertifikat. Akibatnya, koperasi kesulitan untuk menuntut haknya, dan negara tidak memiliki instrumen hukum yang memadai untuk memberikan perlindungan kepada pihak yang sebenarnya memiliki itikad baik.

Ketidakseimbangan antara fakta hukum dan fakta sosial dalam kasus ini menunjukkan adanya kelemahan struktural dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, yang belum mampu mengantisipasi praktik-praktik informal seperti perjanjian pinjam nama. Kekosongan regulasi khusus yang mengatur praktik ini menyebabkan banyaknya celah hukum (*legal loopholes*) yang berpotensi disalahgunakan. Selain itu, dalam banyak kasus, perjanjian pinjam nama dilakukan tanpa transparansi dan dokumentasi hukum yang kuat, sehingga jika terjadi perselisihan, sangat sulit untuk membuktikan niat awal para pihak. Hal ini memperlemah perlindungan hukum tidak hanya bagi para pihak, tetapi juga terhadap pihak ketiga yang berkepentingan dengan tanah tersebut, seperti kreditur, pembeli baru, atau ahli waris.

Dalam hal tanggung jawab, Teori Tanggung Jawab Hukum memberikan perspektif bahwa setiap individu atau institusi yang terlibat

dalam tindakan hukum harus dapat dimintai pertanggungjawaban, baik secara langsung maupun tidak langsung. Dalam konteks ini, notaris atau PPAT yang membuat atau mengesahkan akta jual beli tanah berperan penting dalam menjaga keabsahan dan kejelasan status hukum dokumen tersebut. Apabila notaris mengetahui adanya penggunaan nama pinjaman namun tetap melanjutkan pembuatan akta tanpa pengungkapan yang jujur atau pencatatan yang memadai, maka secara etik dan hukum, ia dapat dianggap telah melakukan kelalaian hukum (negligence). Namun perlu dicatat, sebagaimana dijelaskan oleh Hans Kelsen, pertanggungjawaban hanya dapat diberlakukan apabila terdapat pelanggaran kewajiban hukum yang nyata. Jika notaris telah menjalankan prosedur sesuai ketentuan dan seluruh keterangan yang diberikan berasal dari para pihak tanpa indikasi palsu, maka tanggung jawab hukum berada pada para pihak yang memberikan keterangan tersebut.

Melalui pendekatan teoritis ini, dapat disimpulkan bahwa keberadaan perjanjian pinjam nama dalam transaksi pertanahan di Indonesia menciptakan tantangan besar terhadap prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan pertanggungjawaban hukum. Walaupun praktik ini secara normatif dapat dibenarkan melalui asas kebebasan berkontrak, namun dalam kenyataannya lebih banyak menimbulkan kerugian, ketidakpastian, dan celah hukum yang merugikan pihak-pihak beritikad baik. Oleh karena itu, ke depan diperlukan regulasi khusus yang dapat mengatur secara eksplisit dan komprehensif mengenai praktik pinjam

nama, termasuk mekanisme verifikasi oleh notaris dan PPAT, pembatasan penggunaannya, serta sanksi hukum bagi penyalahgunaannya. Dengan demikian, hukum tidak hanya hadir sebagai norma formal, tetapi juga sebagai instrumen yang melindungi dan menjamin keadilan substantif dalam kehidupan masyarakat.

B. Status Kepemilikan Atau Penguasaan Hak Atas Tanah Serta Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Membuat Sertifikat

Salah satu kegiatan yang harus dilakukan dalam melakukan perbuatan hukum adalah dengan dibuatnya bukti tertulis dalam perjanjian pinjam nama ini bukti tersebut adalah berupa akta dan putusan yang dibuat oleh pengadilan setempat sebagai bukti dengan perbuatan hukum tertentu yang telah dilakukan oleh para pihak. Akta yang dibuat tersebut menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa peranan dan kedudukan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia begitu penting. Pentingnya kedudukan dan peranan tanah bagi masyarakat tersebut maka sering menimbulkan masalah, seperti misalnya mendirikan bangunan perumahan di kawasan sabuk hijau, pemilikan tanah secara absente, adanya sertifikat ganda, kepemilikan hak atas tanah dimana pemilik hak atas tanah tersebut tidak boleh memiliki hak atas tanah dan lain sebagainya. Oleh sebab itu upaya untuk mengatasi permasalahan di bidang pertanahan tersebut diatas, Indonesia sebagai Negara hukum sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, maka perlu

adanya jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak dalam bidang pertanahan dan agraria. Adanya wewenang dan tugas yang dimiliki pemerintah mengenai masalah agraria ini memberikan konsekuensi bahwa pemerintah pusat harus menyusun kebijakan dalam rangka menyusun politik hukum di bidang agraria.

Salah satu timbulnya perbuatan hukum pendaftaran tanah adalah karena peralihan. Ada 2 bentuk peralihan hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain dimana 2 bentuk peralihan hak atas tanah tersebut yaitu:

1. Beralih Beralih yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya meninggalnya seseorang. Dengan meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli waris yang berhak secara yuridis sepanjang ahli waris tersebut telah memenuhi syarat sebagai subyek hak atas obyek hak atas tanah yang diwariskan.
2. Dialihkan Dialihkan yang dimaksud adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti misalnya jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang, dan pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*).⁹⁰

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah „Serangkaian

⁹⁰ Urip Santoso, (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, hlm 399.

kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹¹ Tujuan diadakannya pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah :

- a) Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum 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.
- b) Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah satuan-satuan rumah susun yang mudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Boedi Harsono berpendapat bahwa pendaftaran tanah adalah sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara atau pemerintah

⁹¹ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

secara terus menerus dan diatur mengenai pengumpulan, pengolahan, penyajian untuk kepentingan rakyat dalam memberikan kepastian hukum.⁹² Kepastian hukum meliputi kepastian mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak yang disebut juga kepastian mengenai subyek hak dan kepastian mengenai letak, batas batasnya serta luas bidang-bidang tanah yang disebut juga kepastian mengenai obyek hak.⁹³ Pengakuan atas kepemilikan tanah mungkin hanya didasarkan pada durasi waktu yang ditempati, menggunakan dan mengolah negara.

Ruang lingkup bumi menurut UUPA adalah permukaan bumi, dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Permukaan bumi sebagai bagian dari bumi juga disebut tanah. Tanah yang dimaksudkan di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak penguasaan atas tanah. Pengertian “penguasaan” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis. Juga beraspek privat dan peraspek public. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki⁹⁴

⁹² Boedi Harsono, (1999). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan, hlm. 72.

⁹³ Wahid Muchtar, (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.

⁹⁴ Suhendra, (2011). *Analisa Terhadap Hak Keperdataan*. Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm 34.

Dalam praktiknya, ada koperasi yang “meminjam nama” ketua atau pengurus untuk mengakali aturan SHM. Tapi, ini berisiko besar dan bisa dianggap perbuatan melawan hukum, karena bertentangan dengan prinsip legalitas subjek hukum tanah di Indonesia.

Seperti yang terjadi pada kasus diatas dimana penguasaan atas kepemilikan tanah sepenuhnya jatuh kepada Tergugat karena lokasi tanah tersebut terletak berdekatan dengan tempat tinggal tersebut, sehingga nama yang tertera dalam sertifikat bukanlah pihak koperasi (Penggugat) melainkan Tergugat. Namun dalam hal ini Tergugat juga memberikan penalti dan membeli tanah kepada Penggugat agar merasa tidak terlalu dirugikan. Tujuan dibuatnya perjanjian tersebut semata agar memudahkan proses balik nama atas badan hukum meskipun sebenarnya perjanjian itu sangat merugikan badan hukum sendiri. Posisi koperasi ini adalah sebagai badan hukum karena dalam ini hukum memang diperlukan keberadaannya sehingga disebut *legal entity*.

Sebagaimana halnya dengan pendirian suatu badan hukum, maka pendirian suatu koperasi tidak dapat digolongkan pada suatu perjanjian *obligatoir*, tetapi merupakan tindakan hukum berganda berdasarkan pada aturan hukumnya sendiri serta formil sifatnya. Badan Hukum adalah organisasi atau kelompok manusia yang mempunyai tujuan tertentu yang dapat menyanggah hak dan kewajiban.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah RI Nomor 38 Tahun 1963 Tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas

tanah berisikan “Perkumpulan Koperasi Pertanian dapat mempunyai hak milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-undang No. 56 perubahan tahun 1960 (Lembaran-Negara tahun 1960 No. 174).⁹⁵

Pasal 4 ayat (1) UUPA selanjutnya dijelaskan bahwa: “Atas dasar hak menguasai dari negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum”. Hak menguasai atas tanah oleh negara seperti yang dimaksudkan di dalam pasal 4 di atas dapat diartikan memberikan wewenang pada negara untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan tanah.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang-perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah.

Dengan begitu hak menguasai oleh negara meliputi tanah-tanah yang sudah dihaki oleh seseorang atau badan hukum maupun atas tanah-tanah yang belum atau tidak. Perbedaannya atas tanah-tanah yang sudah dihaki adalah, hak menguasai oleh negara atas tanah tersebut dibatasi oleh

⁹⁵ Peraturan Pemerintah RI Nomor 38 Tahun 1963 Tentang penunjukan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah

hak yang sudah dimiliki oleh Perorangan atau badan hukum tersebut. Sedangkan pada tanah yang di atasnya tidak terdapat hak-hak, sifat penguasaannya oleh negara lebih luas dan lebih penuh.

Dalam pengertian tersebut tidaklah berarti bahwa hak-hak perseorangan atau badan hukum atas tanah tidak dimungkinkan lagi. Menanggapi kasus yang terjadi pemerintah sebenarnya sudah mulai membuka peluang lewat program reforma agraria, di mana koperasi bisa mendapat hak kelola atau bahkan hak milik atas lahan yang dikelola secara produktif. Namun, tanpa perubahan mendasar pada struktur keuangan dan status hukum koperasi, masalah ini akan terus muncul. Sehingga perlu rekomendasi terhadap reformasi regulasi seperti dengan cara memperjelas status simpanan sebagai modal permanen atau memperluas cakupan koperasi yang boleh punya SHM dan selama koperasi belum punya status modal yang jelas dan permanen seperti PT atau yayasan, negara akan terus ragu memberikan SHM. Ini bukan sekadar soal hukum agraria, tapi juga soal kepercayaan negara pada daya tahan koperasi sebagai rumah bersama yang benar-benar kokoh, bukan rumah kontrakan yang bisa bubar sewaktu-waktu. Maka dapat disimpulkan bahwa koperasi harus memperjelas status keuangannya, AD dan ADRT agar negara percaya dan berani memberikan hak milik tanah sebagai aset bersama.

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta autentik seperti dijelaskan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sehingga dalam membuat perjanjian pinjam nama yang

diinginkan oleh penjual dan pembeli (para pihak) yang menghadapnya sudah tentu Notaris. Notaris memiliki kewenangan dalam membuat perjanjian pinjam nama yang berbentuk akta autentik dan memiliki kekuatan hukum dalam hal ini akta yang dimaksud adalah AJB dan SHM yang diatas namakan Tergugat. Sedangkan PPAT pejabat umum, bisa dilihat dari seseorang yang diangkat oleh pemerintah dan adanya tugas serta wewenang yang diberikan oleh pemerintah kepada yang bersangkutan dalam bentuk peraturan perundangundangan. Hal ini sesuai dengan pendapatnya Sri Winarsih yang menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selau dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT. Aspek pengangkatan, tugas, dan kewenangannya Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

1. Diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional;
2. Tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah; dan
3. Kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁹⁶

⁹⁶ Sri Winarsih, Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No. 2, Surabaya, hlm. 186.

Prinsip tanggung jawab dapat dibedakan menjadi beberapa kategori, yaitu:

- a. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan
- b. Prinsip praduga untuk bertanggung jawab
- c. Prinsip tanggung jawab mutlak
- d. Prinsip tanggung jawab dengan batasan.⁹⁷

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan pemerintah tersebut dilakukan dengan sistem yang sudah melembaga sebagaimana yang dilakukan dalam kegiatan pendaftaran selama ini, mulai dari permohonan seseorang atau badan, diproses sampai dikeluarkannya bukti haknya (sertifikat) dan dipelihara data pendaftarannya dalam buku tanah.⁹⁸

Akta autentik dapat diklasifikasikan melalui dua macam jenis, yakni:

- a. Pejabat yang membuatnya dengan akta yang dibuat seseorang sesuai wewenang berdasarkan penyaksian langsung. Akta ini memiliki perbedaan dengan definisi kontrak karena akta ini hanyalah pernyataan dari pihak pejabat saja;
- b. Pihak yang membuatnya dengan akta yang dirancang oleh pihak yang berkaitan serta dinyatakan dalam pembuatannya dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan, misalnya Notaris atau PPAT.⁹⁹

⁹⁷ Titik Triwulan dan Shinta, (2010). *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka, hlm 311.

⁹⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd Rahim Lubis, (2008). *"Hukum Pendaftaran Tanah"*: Edisi Revisi, Bandung: Mandar Maju, hlm. 104.

⁹⁹ Tjukup, I. K., Layang, I. W. B. S., Nyoman, A. M., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Putra, I. P. R. A., & Tribuana, P. A. R, Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata, *Acta Comitatus*, 2, 2016, hlm 180-188. DOI. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05> diakses pada tanggal 8 Mei 2025 pukul 14.30 WIB.

Adapun peran seorang Notaris/PPAT untuk menangani kasus yang sedang terjadi bertanggungjawab membuat produk hukum berupa AKB yang harus sesuai dengan aturan Undang-undang jabatan Notaris Pasal 15 dan 16 dimana akta tersebut tidak boleh bertentangan dengan akta notariil lainnya contohnya dibuatkan akta notariil yang isinya menegaskan bahwa tanah tersebut bukan miliknya (Contra Letter). Akan tetapi Notaris/PPAT yang terlibat dan bekerjasama dengan mitra Koperasi menolak pembuatan akta tersebut karena tidak sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2510 K/Pdt/1991 tanggal 8 April 1993 tidak memiliki kekuatan hukum.¹⁰⁰ Maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris/PPAT yang terlibat sudah menjalankan kewenangan serta tanggungjawabnya sesuai regulasi yang sudah ditetapkan oleh pemerintah sehingga tidak ada kepalsuan atas produknya yang dibuatnya dan semua akta yang dikeluarkan tentu sudah memenuhi asas kehati-hatian dalam menjalani profesinya sebagai pejabat umum.

Selain berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris juga harus berpegang teguh pada Kode Etik Notaris. Karena sebagai profesi yang terhormat (*officium nobile*), notaris dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah bertindak mandiri, jujur dan bertanggung jawab. Nilai-nilai dalam Kode Etik Notaris merupakan harkat dan martabat notaris sebagai seorang profesional, apabila kode etik tersebut

¹⁰⁰ Hasil wawancara Notaris Ibu Eva Fidiawati.,S.H.,M.Kn.

dilanggar maka akan hilang harkat martabat notaris. Dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan notaris serta berkewajiban menghormati rekan dan saling menjaga dan membela kehormatan nama baik korps atau organisasi. Sebagai sebuah profesi, notaris bertanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini kode etik profesi.¹⁰¹

Notaris berwenang membuat suatu akta autentik seperti ditentukan Pasal angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Notaris menggunakan asas praduga sah dalam mengkonstatir suatu akta yang berdasarkan dengan kehendak para pihak yang akan membuatnya. Notaris yang merupakan pejabat umum memiliki kewenangan membuat akta autentik seperti dijelaskan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Sehingga dalam membuat perjanjian pinjam nama yang diinginkan oleh penjual dan pembeli (para pihak) yang menghadapnya sudah tentu Notaris. Notaris memiliki kewenangan dalam membuat perjanjian pinjam nama yang berbentuk akta autentik.

Notaris tunduk pada asas praduga sah dimana Notaris wajib menerima dokumen apapun yang diberikan oleh para pihak kepada Notaris. Hal tersebut dianggap sah, karena Notaris secara materiil memang benar ada para pihak yang memberikan dokumen tersebut.

¹⁰¹ Gnatus Ridwan Widyadharma, (1994). *Hukum Profesi tentang Profesi Hukum*. Semarang: Ananta, hlm. 133- 134.

Notaris tidak menjamin keterangan itu maupun data yang di dalamnya adalah benar. Notaris menjamin kebenaran materil dalam kebenaran formal, namun asas ini tidak dapat melindungi Notaris apabila Notaris terbukti turut serta atau atas pengetahuannya hal tersebut palsu.

Begitu pula dengan PPAT tidak boleh melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar peraturan perundang-undangan baik secara aktif maupun pasif. Misalnya jika PPAT secara nyata sengaja melakukan sesuatu yang menguntungkan salah satu pihak yang menyebabkan pihak yang lain mengalami kerugian atas akta yang dibuatnya atau PPAT dalam membuat akta ternyata melanggar peraturan perundang-undangan yang ada, maka secara aktif Notaris tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Begitupula apabila Notaris dalam membuat akta yang diminta oleh para pihak atau melegalisir atau mewaarmeking suatu akta bawah tangan yang mana didalam akta tersebut terdapat klausula yang melanggar suatu peraturan perundang-undangan atau norma kesusilaan, dimana PPAT tidak melakukan tindakan apapun, maka dengan sikapnya yang diam atau pasif, PPAT yang bersangkutan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah didalam membuat akta diberi kewenangan perbuatan hukum membuat akta peralihan hak atas tanah untuk perbuatan hukum menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a) jual beli;
- b) tukar menukar;
- c) hibah;
- d) pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) pembagian hak bersama;
- f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g) pemberian Hak Tanggungan;
- h) pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan¹⁰²

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum harus mematuhi beberapa ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan-peraturan yang ada. Adapun ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak membuat akta jika para pihak yang berkepentingan tidak menyerahkan syarat-syarat sahnya pembuatan akta tidak terpenuhi atau dilengkapi oleh para pihak yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memeriksa bukti kepemilikan hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun dan syarat sahnya perbuatan hukum terkait dengan peralihan hak atas tanah maupun Hak Milik atas satuan rumah susun yang antara lain dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-

¹⁰² Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

daftar yang ada di Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan paling lambat 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan agar Kantor Pertanahan dapat melaksanakan proses pendaftaran tanahnya Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta-akta berikut persyaratan-persyaratan yang diperlukan di Kantor Pertanahan Pasal 40 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.¹⁰³

Akta itu dibuat sebagai tanda bukti. Fungsinya adalah untuk memastikan suatu perbuatan hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Maka dari itu pembuat akta harus sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Jangan sampai akta memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan tidak jelas.¹⁰⁴

Bentuk akta PPAT diatur oleh Menteri didalam Pasal 96 ayat (1), haruslah mengikuti format lampiran yang dilampirkan dalam bentuk formulir yang ada dilampiran Peraturan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan

¹⁰³ PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

¹⁰⁴ Effendi Perangin. "Praktek Jual Beli Tanah". Jakarta : Rajawali Pers, Tanpa Tahun, hlm. 27.

formulir akta PPAT ini disiapkan oleh Pemerintah yang dalam hal ini oleh BPN dan PPAT tinggal mengisi bagian-bagian kosong yang harus diisi. Akan tetapi ketentuan Pasal 96 PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi. Pencabutan pasal tersebut melalui Perkaban Nomor 8 Tahun 2012. Dalam peraturan Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 itu menyatakan bahwa yang menyiapkan dan yang membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus.

Menurut Bambang Syamsuzar Oyong, Perkaban Nomor 8 Tahun 2012 telah memberi jalan bagi seorang PPAT untuk lebih kreatif lagi dalam pembuatan aktaakta yang selama ini dijalankan oleh seorang Notaris, yang mana setiap akta yang dibuat oleh Notaris merupakan hasil karya dan olah pikir dalam kajian hukum untuk kepentingan para pihak, dengan terlebih dahulu melaksanakan pemetaan kasus-kasus disamping pada fungsi pengidentifikasi para pihak apakah dapat bertindak atau tidak.¹⁰⁵

Apabila melihat dari sudut pandang kasus diatas, pihak yang paling dirugikan dengan adanya perjanjian pinjam nama adalah pemilik yang sebenarnya. Prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli dapat menjadi Langkah preventif untuk melindungi kepentingan para pihak. Pembicaraan mengenai Langkah preventif erat kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak

¹⁰⁵ Bambang Syamsuzar Oyong, Peraturan KBPN Nomor 8 Tahun 2012 dalam Kajian Tugas Pekerjaan PPAT, didalam websitenya <http://bambangoyong.blogspot.co.id/2013/01/normal0-false-false-false-en-us-x-none.html?m=0> diakses pada hari Kamis tanggal 8 Mei 2025, Pukul 15.48 WIB.

asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁰⁶ Menurut Hadjon ada dua hal dalam teori perlindungan hukum antara lain: Pertama, perlindungan hukum secara preventif sebagaimana diartikan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. *Kedua*, perlindungan hukum represif ialah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁰⁷

Salah satu aspek paling krusial dalam sistem hukum pertanahan Indonesia adalah kejelasan dan keabsahan status kepemilikan tanah. Dalam kerangka hukum positif, kepemilikan tanah tidak semata-mata ditentukan oleh keberadaan fisik atas tanah tersebut, tetapi oleh legalitas administratif yang tercermin dalam sertifikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini diatur secara eksplisit dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat bukti kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya. Namun demikian, dalam konteks perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*), realitas hukum menjadi kompleks dan

¹⁰⁶ Satjipto Rahardjo, (2013) “*Ilmu Hukum*”, hlm. 54, dikutip dari Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama. Jakarta: Rajawali Press, hlm. 262.

¹⁰⁷ Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum, *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, 2016, hlm. 456-457.

ambivalen. Sebab, dalam praktik tersebut, terdapat pemisahan antara subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat dan pihak yang secara nyata menguasai atau memiliki tanah secara substantif. Inilah yang terjadi dalam kasus yang dikaji di Kabupaten Tegal, di mana Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah BMT Dinar Rahmat Insani Muamalat membeli tanah atas nama orang lain (Khasan Bisri), yang kemudian menimbulkan konflik kepemilikan.

Jika dianalisis menggunakan Teori Kepastian Hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch, praktik pinjam nama dalam hal kepemilikan tanah jelas mengaburkan kepastian hukum. Menurut Radbruch, hukum yang baik harus memberikan kejelasan, dapat diprediksi, dan memiliki stabilitas. Sertifikat tanah, sebagai instrumen utama dalam pembuktian hak atas tanah, seharusnya mencerminkan realitas hukum dan sosial secara konsisten. Namun dalam praktik pinjam nama, sertifikat justru mencerminkan representasi fiktif, karena pemilik yang tercantum dalam sertifikat bukanlah pemilik hakikat. Ini menyebabkan munculnya ketidakpastian hukum, tidak hanya bagi para pihak yang terlibat, tetapi juga terhadap pihak ketiga, termasuk pembeli berikutnya, lembaga keuangan, bahkan negara sebagai pemegang otoritas pertanahan.

Situasi ini berbahaya dalam konteks hukum agraria Indonesia karena merusak kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan. Apabila subjek hukum yang tertera dalam sertifikat hanyalah kedok administratif, maka seluruh asas dan tujuan dari sistem pendaftaran tanah menjadi tidak bermakna.

Dalam teori hukum, ini merupakan penyimpangan struktural terhadap fungsi dokumen publik, di mana legalitas formal tidak merefleksikan hubungan hukum substantif. Ketidakcocokan antara pemilik *de jure* dan pemilik *de facto* ini menjadikan instrumen sertifikat rawan dijadikan alat manipulasi, baik untuk penggelapan aset, penghindaran pajak, hingga pencucian uang. Maka, dari perspektif kepastian hukum, perjanjian pinjam nama merupakan *anomali hukum* yang melemahkan legitimasi sistem agraria nasional.

Dalam hal ini, Teori Perlindungan Hukum sebagaimana dirumuskan oleh Satjipto Rahardjo menjadi sangat relevan untuk dibahas. Rahardjo mengemukakan bahwa hukum bukan hanya sekadar norma-norma tertulis, melainkan harus hadir sebagai alat untuk mengayomi dan melindungi masyarakat secara substantif. Dalam praktik pinjam nama, pihak yang sebenarnya mengeluarkan uang dan menguasai tanah (misalnya koperasi), justru tidak mendapatkan perlindungan hukum ketika terjadi sengketa karena tidak tercatat sebagai pemegang hak. Dalam banyak kasus, pihak pemegang nama (nominee) justru memiliki kekuatan hukum penuh di hadapan negara karena tercantum dalam sertifikat. Situasi ini memperlihatkan bahwa hukum gagal melindungi pihak yang sebenarnya memiliki hak substansial karena terlalu berfokus pada aspek formil-administratif. Padahal, dalam filosofi hukum progresif Rahardjo, keadilan substantif lebih penting dari keadilan prosedural. Maka dari itu, apabila negara tidak segera merespon celah hukum ini dengan regulasi yang tegas, maka akan terus terjadi pengulangan ketidakadilan yang dilegalkan melalui mekanisme administratif.

Tidak hanya itu, analisis ini juga harus menyentuh peran Notaris/PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah dan pendaftaran hak atas tanah. Dalam praktik perjanjian pinjam nama, notaris berada dalam posisi dilematis. Di satu sisi, notaris bertugas untuk membuat akta otentik berdasarkan permintaan para pihak dan keterangan yang diberikan secara formil. Namun di sisi lain, sebagai pejabat publik, notaris juga memiliki tanggung jawab moral dan profesional untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya mencerminkan kebenaran materiil, bukan hanya formil. Dalam konteks ini, Teori Tanggung Jawab Hukum menjadi pijakan penting untuk menganalisis batas-batas tanggung jawab notaris.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum tidak hanya timbul karena niat jahat (*dolus*), tetapi juga karena kelalaian (*culpa*) atau ketidakhatian dalam menjalankan kewajiban hukum. Jika notaris mengetahui bahwa akta dibuat atas dasar nama pinjaman tanpa adanya legalitas hubungan hukum antara para pihak, maka ia dapat dikatakan lalai karena membiarkan konstruksi hukum yang cacat terbentuk. Di sisi lain, apabila notaris telah melakukan verifikasi identitas sesuai dengan prosedur dan tidak mengetahui adanya hubungan pinjam nama secara tersembunyi, maka tanggung jawab hukum berada pada para pihak yang menyampaikan informasi palsu atau menyesatkan. Akan tetapi, dalam praktik, pembuktian mengenai tingkat pengetahuan dan kelalaian notaris menjadi rumit, dan sering kali notaris dibebaskan dari tanggung jawab secara hukum formal, meskipun secara etik profesional seharusnya lebih berhati-hati.

Masalah ini menunjukkan adanya kelemahan struktural dalam sistem pembentukan akta otentik yang berbasis pada deklarasi para pihak tanpa adanya mekanisme verifikasi substansi. Untuk itu, sangat penting agar tanggung jawab notaris tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga substansial, termasuk dengan membuka kemungkinan adanya mekanisme *due diligence* atau investigasi latar belakang terhadap transaksi, terutama dalam hal pertanahan yang rawan manipulasi dan konflik. Di sinilah letak urgensi pembaruan kebijakan dan kode etik profesi notaris untuk memperkuat peran mereka sebagai penjaga integritas hukum, bukan sekadar pencatat formal.

Dari seluruh uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa praktik pinjam nama dalam perolehan hak atas tanah telah mengganggu ekosistem hukum pertanahan dari berbagai dimensi: substansi hukum, struktur kelembagaan, serta perilaku aktor hukum. Ketiga teori besar yang digunakan dalam penelitian ini—kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tanggung jawab hukum—saling menopang dalam membuktikan bahwa perjanjian pinjam nama, meskipun tampak sah secara formil, merupakan praktik yang problematis dalam konteks penegakan hukum agraria yang adil dan berfungsi secara substantif. Oleh karena itu, diperlukan langkah-langkah sistematis dan komprehensif, mulai dari pembuatan regulasi eksplisit tentang larangan atau syarat ketat perjanjian pinjam nama, peningkatan standar pemeriksaan oleh notaris/PPAT, hingga edukasi hukum bagi masyarakat agar lebih memahami risiko dari perjanjian semacam ini. Dengan pembaruan hukum yang progresif dan partisipatif, hukum pertanahan Indonesia akan lebih mampu menjamin

keadilan, perlindungan, dan kepastian hukum bagi seluruh warga negara, tanpa terkecuali.

Senyatanya penerapan prinsip kehati-hatian oleh seorang PPAT ditujukan sebagai bentuk perlindungan hukum secara preventif untuk melindungi kepentingan para pihak. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.¹⁰⁸ Penerapan prinsip kehati-hatian juga dapat terwujud melalui kewajiban penyuluhan hukum oleh PPAT. Sebagaimana PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.¹⁰⁹

Jika terbukti PPAT yang bersangkutan tersebut membuat akta tanpa melibatkan unsur ketidakhati-hatian maka sanksi yang diberikan berdasarkan Kode Etik PPAT Pasal 6 meliputi:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. Onsetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan

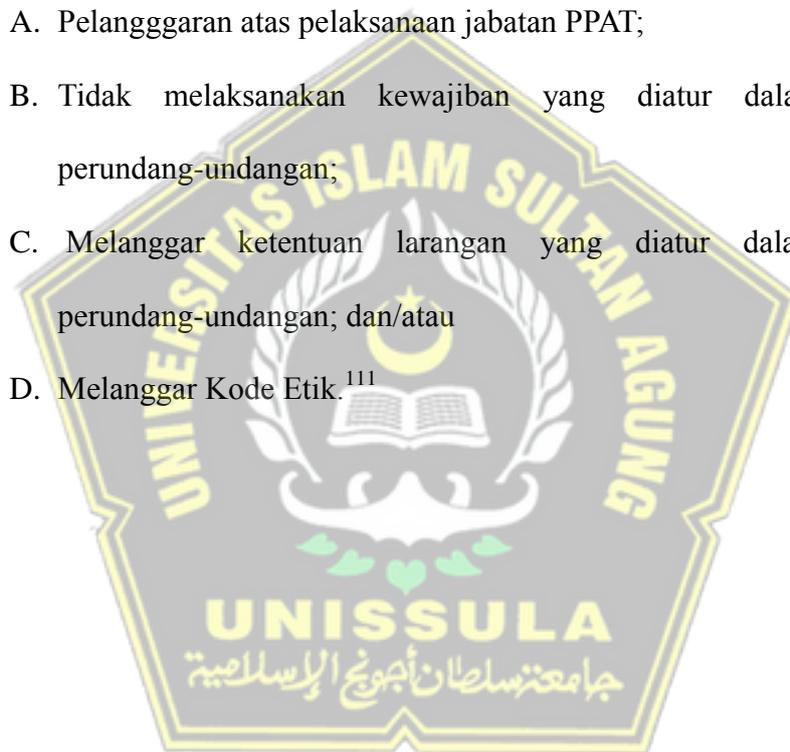
¹⁰⁸ Hatta Isnaini Wahyu Utomo & Hendry Dwicahyo Wanda, Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralian Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3, Vol. 24, 2017, hlm. 473.

¹⁰⁹ Pasal 3 angka h Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.¹¹⁰

Sedangkan menurut Pasal 12 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan kategori pelanggaran yang menjadi cakupan pengaturannya, yaitu:

- A. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- B. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- C. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- D. Melanggar Kode Etik.¹¹¹



¹¹⁰ Pasal 6 Kode Etik PPAT

¹¹¹ PERMEN ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pada hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Keabsahan hukum perjanjian pinjam nama di Indonesia secara normatif belum memiliki dasar hukum yang eksplisit dalam perundang-undangan positif di Indonesia. Meskipun perjanjian tersebut dapat dikonstruksikan berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta, keabsahan perjanjian tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Namun, dalam praktiknya, perjanjian pinjam nama sering kali digunakan untuk menyasati atau menghindari ketentuan hukum pertanahan yang berlaku, seperti pembatasan hak milik atas tanah kepada pihak tertentu. Hal ini menyebabkan perjanjian semacam ini berisiko bertentangan dengan asas hukum dan dapat menghilangkan kepastian hukum bagi para pihak, terutama ketika terjadi perselisihan di kemudian hari.

Secara yuridis, perjanjian pinjam nama dapat dipandang tidak sah atau batal demi hukum jika dilakukan untuk maksud atau tujuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, misalnya untuk

mengaburkan status kepemilikan atau menghindari aturan tentang siapa yang berhak atas tanah. Oleh karena itu, keabsahan perjanjian pinjam nama sangat tergantung pada niat dan tujuan dari para pihak dalam membuat perjanjian tersebut. Dalam praktik peradilan, perjanjian semacam ini sangat rawan dipersoalkan dan tidak memberikan jaminan perlindungan hukum jangka panjang bagi pihak-pihak yang terlibat.

2. Status kepemilikan hak atas tanah yang timbul dari perjanjian pinjam nama menimbulkan ketidakpastian hukum, karena nama yang tercantum dalam sertifikat bukanlah pihak yang secara substansial menguasai atau memiliki tanah tersebut. Dalam kondisi seperti ini, pemilik substansial tanah (*beneficial owner*) sangat rentan kehilangan haknya, terutama jika pihak yang meminjamkan nama bertindak di luar kesepakatan atau terjadi sengketa hukum.

Menurut teori kepastian hukum, kondisi ini bertentangan dengan tujuan hukum untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan terhadap hak milik. Oleh karena itu, keberadaan perjanjian pinjam nama yang tidak diaktakan secara notariil dan tidak disertai pengakuan resmi dari lembaga yang berwenang berdampak pada tidak diakuinya kepemilikan tanah oleh pemilik yang sebenarnya secara hukum.

Terkait tanggung jawab Notaris, apabila Notaris membuat akta atau sertifikat tanah atas dasar keterangan dari para pihak yang tidak sesuai dengan keadaan hukum sebenarnya, maka Notaris dapat dikenai tanggung jawab hukum apabila terbukti bahwa ia lalai dalam melakukan verifikasi

dan kehati-hatian terhadap dokumen dan identitas para pihak. Namun, Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban apabila ia telah menjalankan tugas sesuai ketentuan hukum dan prosedur yang berlaku, serta hanya mencatat keterangan yang diberikan oleh para pihak berdasarkan prinsip kepercayaan.

B. SARAN

1. Untuk Peneliti Selanjutnya:

Penelitian ini membahas tentang keabsahan kepemilikan tanah yang dilakukan antar sesama warga negara Indonesia melalui perjanjian pinjam nama (nominee), khususnya dalam konteks koperasi. Sebaiknya, bagi peneliti selanjutnya dapat memperluas fokus pada perbandingan keabsahan perjanjian pinjam nama antara warga negara Indonesia dan warga negara asing, atau menggali lebih dalam aspek perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan akibat perjanjian semacam ini. Selain itu, kajian terhadap pengaruh digitalisasi dokumen pertanahan terhadap transparansi dan pencegahan penyalahgunaan perjanjian pinjam nama juga bisa menjadi arah pengembangan penelitian ke depan, agar pembahasan mengenai praktik nominee semakin kaya dan relevan dengan perkembangan zaman.

2. Untuk Praktisi, khususnya Notaris dan PPAT:

Bagi notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), disarankan agar lebih berhati-hati dan teliti dalam memverifikasi identitas serta hubungan hukum para pihak yang menghadap, khususnya dalam transaksi

pertanahan yang mengandung potensi nominee. Notaris juga diharapkan tidak hanya berpegang pada formalitas dokumen, tetapi perlu menerapkan prinsip kehati-hatian dan memastikan substansi perjanjian tidak bertentangan dengan hukum positif maupun asas kepastian hukum dan itikad baik. Selain itu, notaris perlu mendorong pihak-pihak untuk menuangkan klausul perjanjian secara terang dan jelas dalam akta, serta dapat memberikan penyuluhan hukum untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan praktik pinjam nama



DAFTAR PUSTAKA

Kitab Klasik

Alqur'an nul Karim

Al-Syatibi, Abu Ishaq (1969). *Al-Muwafaqat fi Usul al-Shari'ah*. Kairo: Maktabah al-Tijariyah.

Yusuf al-Qaradawi (1997). *Fiqh al-Zakah*. Kairo: Maktabah Wahbah

Buku

Abdurrahman (2018). *Pengantar Ilmu Tanah*. Jakarta: Universitas Indonesia.

Abdul Kadir Muhammad (2010). *Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.

Abdul Kadir Muhammad (1990). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Ahmadi Miru (2007). *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Rajawali Pers.

Ali, M. (2019). *Dasar-Dasar Pertanian Berkelanjutan*. Bandung.

Amir Syarifuddin (2004). *Hukum Islam: Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Arie S. Hutagalung (2005). *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta: LPHI.

Arifin, Z. (2017). *Manajemen Sumber Daya Alam*. Surabaya: Airlangga.

Budi Harsono (1999). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Budi, S. (2016). *Teori dan Praktik Hukum Pertanahan*. Semarang: Diponegoro Press.

Bryan, A. (1999). *Garner, Black's Law Dictionary*. St. Paul: West Publishing.

Citra, R. (2020). *Hukum Tanah dan Hak Milik*. Yogyakarta: Andi.

Effendi Paranginangin (1991). *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.

- Elza Syarif (2012). *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta: Gramedia.
- Fitria, N. (2018). *Hukum Agraria dan Lingkungan*. Jakarta: Kencana.
- Gita, A. (2020). *Dasar-Dasar Hukum Pertanahan*. Yogyakarta: Gadjah Mada Press.
- Hani, R. (2019). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Herlien Budiono (2009). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono (2011). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Irawan, B. (2020). *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum*. Yogyakarta: UGM Press.
- Isharyanto (2015). *Hukum Kewarganegaraan Republik Indonesia*. Yogyakarta: Absolute Media.
- Jaih Mubarak (2003). *Hukum Kepemilikan dalam Islam*. Bandung: Pustaka Setia.
- Kurniawan, D. (2021). *Hukum Agraria dan Hak Asasi Manusia*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Laila, N. (2019). *Pengelolaan Sumber Daya Alam Berkelanjutan*. Jakarta: Rajawali.
- Lestari, P. (2017). *Perlindungan Hukum atas Tanah*. Semarang: Unnes Press.
- Maulana, A. (2018). *Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Maria SW Sumardjono (2008). *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Mariam Darus Badruzaman (2006). *KUH Perdata Buku III*. Bandung: Alumni.
- Munir Fuady (2002). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Nanda, A. (2018). *Hukum Tanah dan Lingkungan Hidup*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ningsih, S. (2020). *Tanah dan Lingkungan Hidup*. Yogyakarta: Kanisius.

- Oka, D. (2020). *Perjanjian Pinjam Nama dalam Hukum Indonesia*. Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Rahman, F. (2021). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Positif*. Bandung.
- Rani, D. (2018). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ridwan Khairandy (2017). *Iktikad Baik dalam Kontrak di Berbagai Sistem Hukum*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Rianto Adi (2004). *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*. Jakarta: Granit.
- Salim HS (2008). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, M. (2019). *Hukum Tanah dan Hak Milik*. Jakarta: Kencana.
- Santoso, E. (2021). *Pengantar Hukum Agraria*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sari, R. (2018). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Islam*. Jakarta: RajaGrafindo.
- Satjipto Rahardjo (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, A. (2020). *Manajemen Tanah dan Sumber Daya Alam*. Yogyakarta: Andi.
- Soerjono Soekanto & Sri Mahmudji (2003). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Soesilo & Pramudji R. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Rhedbook Publisher.
- Subekti (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Supriyadi, B. (2021). *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. Bandung.
- T. Eko, (2021). *Kepemilikan Tanah dalam Hukum Positif*. Bandung.
- Tanjung, R. (2019). *Sistem Agraria dan Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Pustaka Pelajar.
- Urip Santoso (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Vollmar (1984). *Pengantar Studi Hukum Perdata*. Jakarta: CV Rajawali.
- Wahid Muchtar (2008). *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika.

- Wahyudi, A. (2018). *Kepemilikan Tanah dalam Perspektif Hukum Positif*. Jakarta: Sinar Harapan.
- Yani, M. (2021). *Dasar-Dasar Hukum Pertanahan*. Bandung.
- Yulianto, R. (2018). *Perjanjian dalam Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.

Artikel Ilmiah dan Tesis

- Andi Mamminanga (2008). *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris Berdasarkan UUJN*. Tesis, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Antari, Innaka, Sa'ida Rusdiana & Sularto (tanpa tahun). "Penerapan Asas Itikad Baik Tahap Prakontraktual pada Jual Beli Perumahan."
- Desi Apriani & Arifin Bur (2020). "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Jurnal Bina Mulia Hukum*, Vol. 5, No. 2, hal. 220–239. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v5i2.11>.
- Deviana Yuanitasari (tanpa tahun). "Pengembangan Hukum Perjanjian dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik pada Tahap Pra Kontraktual." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, FH Unpad.
- Irawan, W., Nasser, J., & Marniati, F. S. (2024). Kepastian hukum akta perjanjian terkait pinjam nama (nominee) oleh warga negara asing (WNA) dalam jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(6), 2629–2633. <https://ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/sentri>
- M. Muhtarom (2014). "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan dalam Pembuatan Kontrak." *Suhuf*, Vol. 26, No. 1, hal. 51.
- Putra, F. G. (2024). Penerapan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli berdasarkan perjanjian pinjam nama. *Jurnal Sains Student Research*, 2(4), 740–754.

- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah. *Jurnal IuS: Kajian Hukum dan Keadilan*, 4(1), 65–78.
- Syamila, N., Michellena, & Puspita, S. A. (2024). Akta Jual Beli (AJB) sebagai alat bukti dalam penyelesaian sengketa wanprestasi jual beli tanah (Studi Putusan PN Tanjungkarang No. 172/PDT.G/2018/PN.TJK). *Jurnal Kewarganegaraan*, 8(1), 1013–1016.

Peraturan Perundang-Undangan dan Dokumen Hukum

Undang-Undang Dasar RI 1945

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Amandemen ke-IV).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sumber Elektronik

- Favors, Regina Y. (2024). “What Is a Nominee Agreement?” *eHow*. Diakses dari http://www.ehow.com/facts_7313518_nominee-agreement_.html, pada 19 Desember 2024.

