

## **BAB 1**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perjanjian merupakan sarana utama dalam membentuk hubungan hukum perdata. Dalam praktiknya, bentuk dan jenis perjanjian dapat sangat bervariasi tergantung pada kepentingan para pihak yang membuatnya. Salah satu bentuk perjanjian yang berkembang namun masih menimbulkan perdebatan hukum adalah perjanjian pinjam nama atau yang dikenal dengan istilah *nominee arrangement*. Perjanjian ini umumnya digunakan ketika pihak yang sebenarnya memiliki kepentingan hukum tidak dapat secara resmi tercatat sebagai pemilik objek hukum tersebut karena adanya pembatasan oleh hukum positif, seperti larangan kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia.<sup>1</sup>

Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin berpusat pada sengketa kepemilikan dua bidang tanah beserta bangunan villa yang terletak di Banjar Batu Lumbang, Desa Bedulu, Kecamatan Blahbatuh, Kabupaten Gianyar, Bali, yang melibatkan Penggugat, Ninik Handayani, seorang warga negara Indonesia, terhadap Tergugat I, Ingrid J. Driehuizen, yang diduga merupakan warga negara asing, dan Tergugat II, Ketut Alit Nariasih Dadu, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris, yang dianggap memiliki peran dalam proses transaksi tanah tersebut. Sengketa ini berawal dari niat baik Tergugat I yang, berdasarkan hubungan baik dengan Penggugat, berkeinginan untuk memberikan hadiah berupa

---

<sup>1</sup>Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Sasi*, Universitas Pattimura, 2019, hlm. 45.

dua bidang tanah dengan luas masing-masing 1.000 m<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 02494) dan 490 m<sup>2</sup> (Sertifikat Hak Milik Nomor 832) sebagaimana didokumentasikan dalam Akta Jual Beli Nomor 491/2014 dan 497/2014, yang dibuat pada tanggal 11 November 2014 di hadapan Tergugat II, serta didukung oleh Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Nomor 46 dan 48 tertanggal 18 November 2014.

Namun, hubungan antara Penggugat dan Tergugat I memburuk, ditandai dengan pernyataan Tergugat I yang ingin menarik kembali hadiah tersebut, dengan alasan bahwa nama Penggugat hanya digunakan sebagai peminjam nama (*Nominee Arrangement*) untuk kepentingan Tergugat I, sebagaimana diatur dalam dokumen-dokumen tersebut, yang menurut Penggugat bertentangan dengan fakta bahwa tanah tersebut telah sah menjadi miliknya berdasarkan akta jual beli dan pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Gianyar pada 29 Januari 2020. Penggugat menganggap bahwa tindakan Tergugat I, yang menghalangi akses Penggugat ke properti tersebut dan mengklaim kepemilikan, serta tindakan Tergugat II yang tidak menyerahkan salinan akta jual beli, merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, sehingga memicu gugatan ini untuk menegaskan status kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan tersebut serta meminta pertanggungjawaban atas dugaan pelanggaran hukum oleh kedua Tergugat. Sementara itu, Tergugat II menolak tuduhan perbuatan melawan hukum, dengan alasan bahwa salinan akta telah diserahkan dan tugasnya sebagai PPAT telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum, sedangkan Tergugat I bersikukuh bahwa Penggugat hanya bertindak sebagai

*nominee arrangement*, yang menimbulkan konflik hukum terkait keabsahan transaksi dan kepemilikan tanah, terutama karena status kewarganegaraan Tergugat I yang diduga asing, yang dibatasi oleh Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang hanya mengizinkan warga negara Indonesia untuk memiliki hak milik atas tanah.

Kasus-kasus yang melibatkan *nominee arrangement* pernah terjadi sebelumnya, seperti dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1796 K/Pdt/2006, di mana seorang WNA menggunakan nama WNI sebagai pemilik formal atas tanah dan bangunan, namun kemudian timbul sengketa ketika hubungan antara para pihak memburuk. Dalam kasus tersebut, Mahkamah Agung menilai bahwa tidak adanya bukti tertulis atau perjanjian hukum yang sah menyebabkan pihak yang merasa sebagai pemilik substansial kehilangan perlindungan hukum.<sup>2</sup> Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian pinjam nama sangat rawan terhadap konflik dan tidak jarang justru merugikan pihak yang sebenarnya memiliki kepentingan.

Dalam perkembangan selanjutnya, kasus serupa terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin, yang menjadi objek studi dalam penelitian ini. Dalam perkara tersebut, Penggugat (WNI) mengajukan gugatan terhadap Tergugat I (WNA) karena merasa hak kepemilikannya atas tanah dan bangunan telah dilanggar. Tergugat I mengklaim bahwa ia adalah pemilik sebenarnya karena membiayai seluruh proses pembelian dan

---

<sup>2</sup>Putusan Mahkamah Agung Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Nomor 1796 K/Pdt/2006 tentang sengketa perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI dalam kepemilikan tanah dan bangunan, diakses dari Direktori Putusan MA: <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>

pembangunan, meskipun sertifikat hak milik (SHM) atas objek tersebut tercatat atas nama Penggugat. Tidak adanya bukti tertulis mengenai hubungan pinjam nama menjadi titik krusial dalam perkara ini.<sup>3</sup> Permasalahan ini menunjukkan adanya kekosongan hukum dan lemahnya perlindungan terhadap hubungan hukum yang tidak dinyatakan secara eksplisit dalam bentuk akta atau dokumen tertulis. Selain itu, penggunaan *nominee arrangement* berpotensi menyelundupkan hukum dan bertentangan dengan asas kepastian hukum, perlindungan hukum, dan itikad baik dalam perjanjian.<sup>4</sup>

Dengan latar belakang tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk mengkaji bagaimana hukum perdata Indonesia memandang praktik perjanjian pinjam nama, serta bagaimana hakim mempertimbangkan dan memutus perkara yang berkaitan dengan *nominee arrangement*, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin.<sup>5</sup> Putusan ini menjadi cerminan konkret dari bagaimana aparat penegak hukum menafsirkan kekuatan alat bukti, keabsahan perjanjian tidak tertulis, serta prinsip kehati-hatian dalam menangani sengketa kepemilikan yang bersumber dari relasi hukum informal antar pihak. Dalam konteks ini, perjanjian pinjam nama kerap berada dalam wilayah abu-abu hukum yang rentan disalahgunakan, khususnya dalam transaksi tanah, yang memiliki nilai tinggi dan sensitif secara sosial. Oleh karena itu, analisis yuridis terhadap pertimbangan hakim dalam putusan tersebut diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap penguatan kepastian hukum

<sup>3</sup>Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin.

<sup>4</sup>Indra Gunawan, Kepastian Hukum dalam Perjanjian yang Tidak Dituangkan secara Tertulis, *Jurnal Yuridis*, Vol. 5 No. 2, 2020, hlm. 114

<sup>5</sup>Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 849.

dan perlindungan hak keperdataan masyarakat dalam praktik perjanjian yang bersifat tidak lazim namun faktual terjadi.

## B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, terutama dengan fokus pada aspek hukum perdata dan studi kasus Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin:

1. Apa dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa tanah Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin terkait perjanjian pinjam nama?
2. Bagaimana kepastian hukum dalam penggunaan pinjam nama dalam perkara sengketa tanah putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini:

1. Menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara sengketa tanah Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin terkait perjanjian pinjam nama.
2. Menganalisis kepastian hukum dalam penggunaan pinjam nama dalam perkara sengketa tanah putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin

## D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini tidak hanya bersifat teoretis dalam pengembangan ilmu hukum, tetapi juga praktis dalam penerapannya di masyarakat maupun dalam praktik penegakan hukum. Dengan mengkaji perjanjian pinjam nama (*nominee arrangement*) dan menganalisis putusan pengadilan yang relevan, penelitian ini diharapkan

mampu memberikan kontribusi nyata dalam memahami dan menyikapi praktik perjanjian yang seringkali menimbulkan sengketa hukum.

### 1. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata mengenai keberadaan dan kedudukan perjanjian pinjam nama (*nominee Arrangement*) dalam praktik hukum di Indonesia.

Penelitian ini juga diharapkan dapat memperkaya literatur hukum perdata terkait validitas perjanjian yang tidak secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan namun berkembang dalam praktik masyarakat.

### 2. Manfaat Praktis:

a. Bagi Praktisi Hukum: Penelitian ini dapat memberikan pemahaman dan acuan bagi para praktisi hukum (advokat, hakim, notaris, dan PPAT) dalam menangani kasus-kasus yang berkaitan dengan perjanjian pinjam nama, serta dalam memberikan pertimbangan hukum secara lebih tepat.

b. Bagi Masyarakat: Penelitian ini diharapkan mampu memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai risiko hukum dari penggunaan perjanjian pinjam nama, serta pentingnya kehati-hatian dalam membuat perjanjian agar sesuai dengan ketentuan hukum perdata yang berlaku.

c. Bagi Akademisi dan Mahasiswa: Penelitian ini dapat menjadi

sumber referensi akademik bagi mahasiswa dan peneliti dalam mengkaji isu-isu hukum perdata, khususnya yang menyangkut keabsahan perjanjian-perjanjian yang bersifat tersembunyi atau tidak lazim secara formal.

### E. Sistematika Penulisan

Skripsi ini disusun secara sistematis agar pembahasannya dapat tersusun secara logis dan terarah. Adapun sistematika penulisan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan. Bab ini memberikan gambaran umum mengenai permasalahan hukum yang menjadi fokus penelitian dan arah dari penelitian yang dilakukan.

#### BAB II TINJAUN PUSTAKA

Bab ini menguraikan teori-teori yang relevan dengan topik penelitian, termasuk pengertian hukum perdata, teori perjanjian, konsep pinjam nama (*nominee arrangement*), asas-asas hukum perjanjian, dan studi pustaka yang mendukung. Bagian ini juga mencakup tinjauan terhadap literatur yang berkaitan langsung dengan praktik dan keabsahan *nominee arrangement* dalam hukum Indonesia.

### **BAB III METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan pendekatan dan jenis penelitian, sumber dan jenis data yang digunakan, teknik pengumpulan data, serta metode analisis data. Pendekatan yang digunakan adalah yuridis normatif dan yuridis empiris, dengan fokus pada studi kasus putusan pengadilan.

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini berisi hasil dari analisis terhadap objek penelitian, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin. Dalam bab ini diuraikan fakta hukum yang muncul dalam perkara, posisi para pihak, dan proses hukum yang terjadi dalam persidangan. Selain itu, dilakukan analisis terhadap pertimbangan hakim serta kesesuaiannya dengan asas-asas hukum perdata, teori kepastian hukum, dan prinsip keabsahan perjanjian dalam konteks perjanjian pinjam nama (*nominee arrangement*).

### **BAB V PENUTUP**

Bab ini kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, yang dirumuskan berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya. Kesimpulan mencerminkan jawaban atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Selain itu, bab ini juga memuat saran dari penulis yang ditujukan kepada praktisi hukum, akademisi, atau pihak terkait lainnya, guna memberikan kontribusi terhadap perkembangan hukum perdata terkait praktik *nominee arrangement* di Indonesia.