

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH OLEH BADAN HUKUM BERDASARKAN
PERJANJIAN PINJAM NAMA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2305
K/PDT/2020)**

***JURIDICAL ANALYSIS OF LAND OWNERSHIP
BY LEGAL ENTITIES BASED NAME LOAN
AGREEMENT
(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NO. 2305
K/PDT/2020)***

Dinny Oktariza Nasution, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum
Universitas Sumatera Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan
dinyoktariza@gmail.com

Sunarmi, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera
Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan

Tony, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera
Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan

Zaidar, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Sumatera
Utara, Jl. Sivitas Akademika No.9 Medan

ABSTRAK

UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hukum. Permasalahan yang terkait dengan pendaftaran tanah adalah perjanjian pinjam nama (*nominee*). Salah satu sengketa pertanahan tersebut yaitu Putusan Mahkamah Agung No. 2305/K/Pdt/2020. Penelitian dilakukan untuk mengetahui jawaban dari perumusan masalah mengenai keabsahan akta perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah oleh badan hukum, tanggung jawab notaris atas akta perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah dan pertimbangan hukum perjanjian pinjam nama dalam putusan mahkamah agung no.2305 K/Pdt/2020.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif. Jenis data yang dipakai adalah data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan. Data-data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian yang bersifat deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa perjanjian pinjam nama kepemilikan hak atas tanah oleh badan hukum mengandung kausa yang tidak halal karena tujuan dibuatnya untuk menghindari Pasal 21 ayat (2) UUPA dan Pasal 26 ayat (2) UUPA sehingga akta notarisnya juga tidak sah. Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah berupa tanggung jawab secara perdata, administrasi dan kode etik. Pertimbangan hakim dalam perkara nomor 2305K/Pdt/2020 dinilai tidak mempertimbangkan faktor-faktor yuridis lainnya seperti

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

hak milik atas tanah dalam UUPA, ketentuan pendaftaran tanah, keabsahan akta perjanjian pinjam nama, konflik ahli waris dan laporan pajak.

Kata Kunci: *Perjanjian Pinjam Nama, Badan Hukum, Notaris*

I. Pendahuluan

A. Latar Belakang

Tanah merupakan hal yang terpenting bagi manusia dalam menjalani kehidupan dan dapat dikatakan bahwa tidak ada aktivitas manusia yang tidak berkaitan dengan tanah. Salah satu tujuan diundangkannya UUPA yaitu memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”¹

Permasalahan yang ada sekarang ini terkait dengan pendaftaran tanah adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama. Prakteknya perjanjian pinjam nama telah berkembang dan terus berkembang dalam kehidupan

masyarakat di Indonesia, mengingat dalam kehidupan bermasyarakat terus melakukan interaksi dan bersosialisasi. Interaksi dan bersosialisasi tersebut menimbulkan suatu kerjasama antar individu dalam suatu perjanjian khususnya perjanjian pinjamnama.

Perjanjian pinjam nama ini dapat dilakukan di bawah tangan maupun dengan akta notaris. Perjanjian pinjam nama kepemilikan tanah tidak dapat dilepas-pisahkan dari peran seorang notaris. Asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian yang menjadi dasar oleh notaris dalam membuat akta perjanjian pinjam nama. Dalam prakteknya, kebanyakan menggunakan jasa seorang notaris untuk melegalkan perjanjian pinjam nama. Pembuatan akta perjanjian pinjamnama dibuat dihadapan notaris oleh para pihak karena mereka menyadari bahwa akta notaris dapat memberikan kepastian hukum dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat jika terjadi persengketaan.

¹ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pasal 19 ayat (1).

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

Perjanjian pinjamnamadalam hal ini dilakukandengan cara mendaftarkan nama pribadi warga negara Indonesia atas hak milik yang sebenarnya merupakan milik bukan subjek hukum hak milik. Salah satu sengketa pertanahan terkait adanya pinjamnama tersebut yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2305/K/Pdt/2020. Dalam perkara *a quo*, pada tahun 1992 Gapensi (Gabungan Pelaksana Konstruksi Nasional Indonesia) cabang Klaten membeli sebidang tanah seluas 385m² yang kemudian didirikan bangunan di atasnya dengan Sertifikat Hak milik Nomor 01103 terletak di Barenglor, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten.²

Pembelian tanah dengan mempergunakan nama ketua Gapensi Kabupaten Klaten menjabat Gito Suwiryo sebagai perseorangan. Pada tanggal 11 Maret 2018 Gito Suwiryo meninggal dunia dan Sertifikat Hak Milik tersebut masih berstatus namanya. Parwanto selaku Ketua

Gapensi cabang Klaten yang menjabat periode tahun 2018-2023 melakukan gugatan (Penggugat) dengan Tergugat adalah para ahli waris Gito Suwiryo. Dalam gugatannya, Penggugat meminta Akta Notaris nomor 7 tanggal 11 Januari 1992 tentang Keterangan Bersama tentang Hal yang Sebenarnya adalah sah dan mengikat bagi seluruh ahli waris Gito Suwiryo dan menetapkan kantor Gapensi cabang Klaten yang menempati objek sengketa adalah sah dan tidak melanggar hukum.³

Perjanjian pinjam nama sangat bertentangan pada asas kepastian hukum pendaftaran tanah, sebab dengan adanya perjanjian pinjam nama mengakibatkan munculnya 2 (dua) kepemilikan atas objek tanah yaitu kepemilikan secara hukum (*de jure*) yaitu orang yang namanya tertera pada sertifikat atau orang yang dipinjam namanya/*nominee* dan secara materil (*de facto*) yaitu orang yang memilikinya sebenarnya/*beneficiary owner/pemilik manfaat*.⁴

²Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.26/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 29 Sep 2019*, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/b3f8901dd3aa9cc22369267f9a75cb9b.html>, terakhir diakses tanggal 04 Februari 2022

³ Putusan Pengadilan Negeri Klaten No. 26/Pdt.G/2019/PN Kln tanggal 29 Sep 2019

⁴ I Komang Gede Suwanjaya, "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana keabsahan akta notaris yang berisi perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah oleh badan hukum?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah?
3. Bagaimana pertimbangan hukum perjanjian pinjam nama dalam putusan Mahkamah Agung nomor 2305 K/Pdt/2020?

C. Metode Penelitian

Metode yang diterapkan didalam suatu penelitian adalah kunci utama untuk menilai baik buruknya suatu penelitian. Metode ilmiah itulah yang menetapkan alurkegiatannya, mulai dari pemburuan data sampai ke penyimpulan suatu kebenaran yang diperoleh dalam penelitian itu.⁵Sifat penelitian ini adalah bersifat deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau menggambarkan fakta-fakta yang ada

Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali”, *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol. 1, No. 2, Oktober 2020, hlm.385.

⁵ Tampil Anshari Siregar, *Metodologi Penelitian Hukum*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2007, hlm.15.

dan menganalisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan yuridis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.⁶ Jenis penelitian adalah penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan normatif tentang hubungan antara peraturandengan peraturan lain dan penerapan dalam prakteknya.⁷ Sumber data dalam penelitian ini merupakan data sekunder yaitu ukuran-ukuran resmi tentang pengertian dari unsur-unsur yang diteliti.⁸Jenis bahan dalam data sekunder berupa bahan hukum primer seperti UUPA, UUJN, PP No.24 Tahun 1997, PP No.38 Tahun 1963, bahan hukum sekunder seperti buku-buku, jurnal hukum serta karangan ilmiah yang relevan dengan permasalahan penelitian, dan bahan hukum tersier seperti kamus hukum, artikel, majalah, tabloid, surat kabar, dan studi terhadap semua dokumen yang berkaitan terhadap dokumen

⁶ Zainuddin Ali,*Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika.,Jakarta, 2009,hlm.106

⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 52

⁸ Tampil Anshari Siregar,*op.cit*, hlm.75.

penelitiandan lainnya.⁹ Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukumini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*libraryresearch*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau hanya menggunakan data sekunder belaka.¹⁰ .¹¹Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi dokumen dan studi kasus.Analisis data dilakukan menggunakan metode kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori, asas-asas dan kaidah hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang dirumuskan.Penelitian ini mengutamakan kualitas data bukan banyaknya data.

II.PEMBAHASAN

⁹*Ibid.*

¹⁰*Ibid*, hlm.23

¹¹Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm.6

A. Keabsahan Akta Perjanjian Pinjam Nama Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Badan Hukum

Manusia dan badan hukum merupakan subjek hukum dan tentunya berhak dalam membuat suatu perjanjian. Menurut Prof.Wirjono Prodjodikoro, badan hukum adalah suatu badan yang disamping manusia perorangan juga dianggap dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak, kewajiban dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain.¹²Syarat badan atau perkumpulan dapat disebut sebagai suatu badan hukum:

1. Adanya harta kekayaan yang terpisah dari kekayaan orang perseorangan yang bertindak
2. Adanya suatu tujuan tertentu
3. Adanya suatu kepentingan sendiri dari sekelompok orang
4. Adanya organisasi yang teratur.¹³

Badan hukum seperti PT, Koperasi dan Yayasan sering didengar, akan tetapi terdapat badan hukum lain yang disebut dengan Perkumpulan. Undang-Undang

¹² P.N.H Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm.25

¹³*Ibid*, hlm.26

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

Nomor 17 Tahun 2013 tentang Organisasi Masyarakat, Pasal 10 ayat (1) menyebutkan bahwa suatu organisasi masyarakat dapat berbentuk badan hukum atau tidak berbadan hukum. Ormas yang berbentuk badan hukum tersebut dapat berbentuk Perkumpulan dan Yayasan.¹⁴ Perkumpulan dikatakan berbentuk badan hukum setelah mendapat pengesahan dari menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dan hak asasi manusia (Pasal 12 ayat (2) UU Ormas) sedangkan perkumpulan yang tidak berbentuk badan hukum dinyatakan terdaftar dengan diberikannya Surat Keterangan Terdaftar (Pasal 16 ayat (1) UU Ormas).¹⁵

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku

sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Istilah “semua” pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah semata-mata perjanjian bersama, tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama sedangkan istilah “sah” pembentuk undang-undang hendak menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian harus menurut hukum yang artinya perjanjian harus mengikuti apa yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara.¹⁶

Menurut J.Satrio, Undang-Undang tidak memberikan kebebasan mutlak kepada individu dalam membuat perjanjian. Kebebasan berkontrak yang berlaku terdapat pembatasan-pembatasan baik yang diberikan oleh undang-undang yang bersifat memaksa, tata krama/kesusilaan maupun ketertiban umum.¹⁷ Munir fuady menyebutkan adakalanya hukum melarang pemindahan Hak Milik atas benda tertentu atau pemindahan Hak Milik terhadap orang tertentu sebagaimana

¹⁴ Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang Ormas (1) Ormas berbadan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) huruf a dapat berbentuk:

- a. perkumpulan; atau
- b. yayasan.

¹⁵ Pasal 16 ayat (3), menyebutkan Surat keterangan terdaftar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:

- a. Menteri bagi Ormas yang memiliki lingkup nasional;
- b. Gubernur bagi Ormas yang memiliki lingkup provinsi; atau
- c. Bupati/walikota bagi Ormas yang memiliki lingkup kabupaten/kota.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, Bandung, 1994, hlm.27

¹⁷ J.Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.150

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

yang tertuang di dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang melarang mengalihkan tanah (hak milik, hak guna usaha, atau hak guna bangunan) untuk orang-orang yang bukan warga negara Indonesia. Apabila ketentuan ini dilanggar maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kausa yang halal.¹⁸

Subjek Hak Milik menurut UUPA adalah:

1. Perseorangan

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

2. Badan Hukum

Pasal 21 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah yang dapat memiliki Hak Milik. Pengaturan mengenai badan-badan hukum tersebut diatur lebih jelas dalam Peraturan Pemerintah No. 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, dimana badan-badan hukum yang dimaksud terdiri dari:

1. Bank-bank yang didirikan oleh Negara (“selanjutnya disebut Bank Negara”);

2. Perkumpulan-perkumpulan

Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari batas maksimum sebagai ditetapkan dalam Undang-Undang No. 56 Prp Tahun 1960;

3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria, atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria dan setelah mendengar Menteri Agama;

4. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian atau Agraria, atas tanah yang dipergunakan untuk keperluan-keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha sosial dan setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Pasal 26 ayat (2) UUPA menyebutkan “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung

¹⁸*Ibid.*, hlm.78

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pasal 21 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Berdasarkan ketentuan diatas jelas bahwa badan hukum tertentu yang dapat memiliki Hak Milik sedangkan diluar badan hukum tersebut dapat memiliki Hak Atas Tanah lainnya seperti Hak Guna Usaha (Pasal 30 ayat (1) UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 36 ayat (1) UUPA), Hak Pakai (Pasal 42 UUPA) dan Hak Sewa Untuk Bangunan (Pasal 45 UUPA).

Munir fuady menyebutkan dalam asas kebebasan berkontrak para pihak bebas membuat perjanjian dan mengatur sendiri isi perjanjian

tersebut, sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian
2. Tidak dilarang oleh undang-undang
3. Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku
4. Sepanjang perjanjian tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.¹⁹

Perjanjian pinjam nama kepemilikan hak atas tanah oleh badan hukum selain yang diatur dalam Pasal 21 ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA bila dikaitkan dengan syarat sah nya perjanjian maka tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian karena telah melanggar syarat keempat tentang suatu yang halal (Pasal 1320 KUHPerdara) sebagaimana dipertegas pada Pasal 1337 KUHPerdara karena pada perjanjian pinjam nama terdapat tujuan yang tidak halal.

Abdulkadir Muhammad menyebutkan tujuan perjanjian yaitu hasil akhir yang diperoleh pihak-pihak berupa pemanfaatan, penikmatan dan pemilikan benda atau hak kebendaan sebagai

¹⁹*Ibid.*, hlm.30

pemenuhan kebutuhan pihak-pihak.²⁰ Tujuan perjanjian yang akan dicapai oleh pihak-pihak itu sifatnya harus halal, artinya tidak dilarang undang-undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan masyarakat.²¹

Perjanjian pinjam nama kepemilikan hak atas tanah oleh badan hukum yang dibuat dalam akta notaris meskipun akta notaris merupakan akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna namun karena isi perjanjian berupa perjanjian pinjam nama yang mengandung kausa yang tidak halal maka akta notaris tersebut menjadi tidak sah sebab syarat sahnya perjanjian yang tertuang di dalam akta tersebut tidak terpenuhi. Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Baik alat bukti akta dibawah tangan maupun akta autentik, keduanya harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu

perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.²²

B. Tanggung Jawab Notaris atas Akta Perjanjian Pinjam Nama Atas Hak Kepemilikan Tanah

Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajiban, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejolak jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya.²³ Yan Pramudya Puspa dalam sebuah kamus hukum mengartikan tanggung jawab sebagai *aanspraakelijk zijn* atau bertanggung jawab atas. Kata *aanspraakelijk* dapat pula dimaknai sebagai *aanspreken* atau *in rechte aanspreken* yang berarti menggugat.²⁴

Tanggung jawab notaris secara khusus disebutkan dalam Pasal 65 UUJN, menyebutkan bahwa “notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm.292

²¹*ibid*

²² Habib Adjie, Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris, *op.cit.*, hlm.4

²³ M.Khoidin, *Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata*, LaksBang Justitia, Yogyakarta, 2020., hlm.26

²⁴ Yan Pramudya Puspa, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 1977, hlm.13

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Dengan demikian, notaris tetap harus bertanggung jawab kepada setiap akta yang di buatnya sekalipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris

Pembuatan Akta Notaris yang berisi Perjanjian *Pinjam Nama* bila dikaitkan dengan UUJN, telah melanggar beberapa Pasal yaitu:

1. Pasal 4 ayat (2) yaitu sumpah/janji jabatan Notaris. Dalam ketentuan ini, Notaris sebelum menjalankan jabatannya, bersumpah dengan mengucapkan “bahwa saya akan patuh dan setia kepada Republik Indoneisa, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, UUJN dan peraturan perundangan lainnya.
2. Pasal 15 ayat (2) huruf e yang menetapkan kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
3. Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu Notaris harus “Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga

kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

4. Pasal 16 ayat (1) huruf e yaitu memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Adapun tanggung jawab yang dapat dibebankan kepada notaris :

1. Tanggung jawab secara Perdata

Seorang Notaris dapat dimintai pertanggung jawaban secara perdata atas akta yang dibuatnya karena turunnya kualitas akta yang dibuatnya baik menjadi akta di bawah tangan ataupun batal demi hukum yang keduanya itu harus dapat dibuktikan melalui putusan pengadilan. Dalam penjelasan diatas diketahui bahwa akta perjanjian pinjam nama tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian yang mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Ganti rugi (Pasal 1365 KUHPerdato) timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh notaris. Perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan melanggar kewajiban hukum dari pelaku atau melanggar hak subjektif orang lain, atau melanggar

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

keputusan, ketelitian dan kehati-hatian.²⁵

Ganti rugi tersebut dapat dituntut apabila telah memenuhi unsur-unsur:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan
- d. Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab-akibat).²⁶

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat dituntut terhadap notaris harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para pihak yang menghadap notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata kepada notaris.²⁷

Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN memberikan kewenangan pada notaris untuk penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Penyuluhan hukum disini bukan untuk masyarakat secara umum,

tetapi merupakan kewajiban notaris kepada para pihak atau penghadap dalam pembuatan akta yang dimintakan kepadanya. Notaris dalam menjalankan jabatannya memberikan penyuluhan hukum dalam bentuk memberi penjelasan, memberi penerangan dan memberi pemahaman yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang akan diterapkan dalam akta.²⁸

Pasal 4 ayat (2) UUJN juga menyebutkan bahwa seorang notaris telah disumpah untuk patuh dan setia kepada Republik Indoneisa, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, UUJN dan peraturan perundangan lainnya. Dengan demikian dalam menjalankan kewenangannya selain harus mengetahui dan memahami UUJN seorang notaris juga dituntut untuk mengetahui peraturan perundang-undang lainnya yang dalam pembahasan ini khususnya adalah Undang-Undang Pokok Agraria.

2. Tanggung jawab secara Administratif

²⁵ M.Khoidin, *op.cit.*, hlm.106

²⁶ P.N.H. Simanjuntak, *op.cit.*, hlm.304

²⁷ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm.91

²⁸ H.M. Hadin Muhjad, *Eksistensi Notaris dalam Dinamika Hukum dan Kebijakan.*: Genta Publishing, Yogyakarta, 2018, hlm.117

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN menyebutkan bahwa notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Adapun alasan-alasan untuk menolak oleh notaris:

- a. alasan yang membuat notaris berpihak;
- b. membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta;
- c. notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak;
- d. akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral;²⁹

Bila dikaitkan dengan sumpah/janji notaris sebagaimana tertuang dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN, seorang notaris dapat menolak membuat akta bila isi perjanjian tersebut bertentangan dengan undang-undang. Dalam perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah telah nyata disebutkan bahwa seseorang dipinjam namanya atas suatu perbuatan hukum dalam kaitannya dengan kepemilikan tanah. Notaris dituntut untuk meningkatkan ilmu

²⁹ Sahat HMT Sinaga, *Notaris dan Badan Hukum Indonesia*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2019, hlm.29

pengetahuan dan keahlian profesi tidak terbatas pada UUJN. Pengetahuan yang harus dikuasai dan dimiliki oleh notaris:

- a. ilmu pengetahuan hukum pada umumnya
- b. peraturan perundang-undangan di bidang kenotariatan
- c. peraturan perundang-undangan lainnya.³⁰

Notaris adalah manusia bermartabat yang bisa berfikir, mempunyai kebijakan, pertimbangan dan nurani sehingga dalam menjalankan tugasnya harus senantiasa waspada akan adanya pihak-pihak yang beritikad kurang baik dalam memanfaatkan notaris untuk meluluskan maksudnya.³¹ Berdasarkan penjelasan diatas, perbuatan notaris yang membuat akta perjanjian pinjam nama telah melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf e dan 16 ayat (1) huruf a (seksama, notaris harus berhati-hati, benar, teliti dan cermat³² dalam menyusun redaksi akta agar tidak

³⁰ Salim HS, *Pengantar Kode Etik Notaris*, Reka Cipta, Bandung, 2022, hlm.26

³¹ Freddy Harris, *Notaris Indonesia*, Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017, hlm.60

³² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) online, <https://kbbi.web.id/seksama>, terakhir diakses tanggal 18 November 2022

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

merugikan para pihak) sehingga dapat dikenakan sanksi administratif:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat

3. Tanggung Jawab Berdasarkan Kode Etik Notaris

Kode etik profesi merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi, yang mengarahkan atau memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin mutu moral profesi itu di masyarakat.³³ Notaris adalah suatu profesi, maka landasan kerja seorang notaris haruslah landasan kerja yang idiil dan didorong oleh cita-cita etis masyarakat, yaitu etika profesi yang berlandaskan moral, oleh karena itu seorang notaris harus memahami etika dan berkaitan dengan profesinya. Selain berpedoman pada Undang-Undang Jabatan Notaris, notaris juga harus berpegang teguh pada Kode Etik Notaris

Nilai-nilai dalam Kode Etik Notaris merupakan harkat dan martabat notaris sebagai seorang profesional, apabila kode etik tersebut dilanggar maka akan hilang harkat martabat notaris. Dalam kaitan dengan perjanjian pinjam nama, notaris telah melanggar Pasal 3 angka 4 kode etik notaris yaitu Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.

Apabila notaris tetap membuat akta perjanjian pinjam nama yang tidak sesuai dengan ketentuan Kepemilikan Hak Atas Tanah atau telah mencederai UUPA maka akibatnya adalah perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum. Perjanjian pinjam nama tersebut tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang tertuang di dalam kode etik notaris. Seorang notaris selaku pejabat umum dituntut untuk bekerja secara professional dengan menguasai seluruh peraturan yang berkaitan dengan pekerjaannya. Sebagai notaris harus memahami larangan tersebut agar nantinya tidak

³³ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2018, hlm. 130

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

merugikan pihak lain maupun Notaris itu sendiri.

Sanksi terhadap notaris menunjukkan notaris bukan sebagai subjek yang kebal terhadap hukum. Terhadap notaris dapat dijatuhi sanksi perdata, sanksi administrasi dan juga sanksi etika.³⁴Sanksi yang dijatuhkan kepada notaris yang telah melakukan pelanggaran terhadap kode etik INI berupa sanksi administrasi. Sanksi tersebut berdasarkan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Kode Etik notaris yaitu:

- a. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:
 - 1) Teguran.
 - 2) Peringatan.
 - 3) Pemecatan sementara dari keanggotaan Perkumpulan (Schorsing).
 - 4) Pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan (Onzetting).
 - 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.
- b. Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas

terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

C. Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung nomor 2305 K/Pdt/2020

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2305 K/PDT/2020, hakim memberikan putusan yang dirasakan tidak adil. Dalam putusan tersebut Gapensi (Penggugat) dimenangkan dengan putusan bahwa Kantor Gapensi Cabang Klaten yang menempati tanah objek sengketa adalah sah dan tidak melanggar hukum dan Akta Notaris Nomor 7, tentang keterangan bersama tentang hal yang sebenarnya, adalah sah dan mengikat bagi seluruh ahli waris Bapak Gito Suwiryo yaitu Para Tergugat. Memang benar bahwa Gapensi adalah pemilik yang sebenarnya dari objek sengketa, namun hakim telah mengenyampingkan fakta yuridis bahwa latar belakang kepemilikan tersebut berasal dari perjanjian pinjam nama yang tidak diatur di dalam KUHPperdata (perjanjian *innominaat*) yang tujuan pembuatan

³⁴ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Sanksi Administratif Terhadap Notaris, *op.cit*, hlm.119.

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

akta keterangan bersama tersebut menyebutkan secara tegas bahwa Gito Suwiryono (*nominee*) hanya dipinjam namanya oleh Gapensi (*beneficial owner/pemilik manfaat*) dalam hal pembelian objek sengketa yang berstatus Hak Milik karena dalam UUPA, Gapensi bukanlah badan hukum yang dibenarkan untuk memiliki Hak Milik dan dengan alasan tersebut dibuatlah akta keterangan bersama (akta perjanjian pinjam nama). Dengan demikian kausa yang dibuat dalam akta tersebut merupakan kausa yang dilarang karena bertentangan dengan undang-undang, oleh karena itu akta notaris tersebut menjadi tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan. Huruf B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Nomor 4, mengenai Penggunaan Pinjam Nama atau *Nominee Agreement*, disebutkan bahwa “pemilik sebidang tanah adalah yang namanya tercantum

dalam sertifikat meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/aset milik WNA/pihak lain. Dengan berdasarkan pada SEMA tersebut terlihat jelas bahwa yang diakui secara hukum adalah orang/pihak yang namanya tertera di dalam sertifikat (*nominee*) bukan pihak yang memberikan uang dalam pembelian tanah (*beneficiary*).

Hal-hal yuridis yang perlu dipertimbangkan dalam kepemilikan hak oleh Badan Hukum berdasarkan perjanjian pinjam nama, yaitu:

a. Hak Milik atas Tanah dalam UUPA

Adapun yang dapat mempunyai (subjek hak) tanah hak milik menurut UUPA:

- a. Perseorangan. Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat (1) UUPA). Ketentuan ini menentukan perseorangan yang hanya berkewarganegaraan Indonesia yang dapat mempunyai tanah hak milik.
- b. Badan-badan hukum. Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka diadakanlah suatu *escape clause* yang memungkinkan badan-badan hukum tertentu mempunyai hak milik.³⁵ Pemerintah menetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Badan-badan hukum yang dapat mempunyai tanah hak milik menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, terdiri dari:

- 1) Bank-bank yang didirikan oleh Negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
- 2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasar atas Undang-undang No. 79 tahun 1958 (Lembaran-Negara tahun 1958 No. 139);
- 3) Badan-badan keagamaan, yang ditunjuk oleh Menteri

³⁵Tampil Anshari Siregar, *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat, Medan, 2001, hlm.154

- Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Agama;
- 4) Badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria, setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

Kaitannya dengan UUPA khususnya dalam hal Hak Milik Atas Tanah, Gapensi tidak memenuhi persyaratan sebagai badan hukum yang berhak atas Hak Milik. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 21 ayat (2) tersebut yang melatarbelakangi terjadinya pinjam nama pada saat pembelian objek sengketa. Sedangkan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak milik kepada subjek hukum yang non subjek hukum hak milik adalah batal demi hukum.³⁶

³⁶ Pasal 26 ayat (2) UUPA berbunyi “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan Pasal 21 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

b. Ketentuan Umum Pendaftaran Tanah

Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah dikenal dengan sebutan *Rechts Cadaster/ Legal Cadaster*³⁷, jaminan kepastian hukum yang hendak diwujudkan dalam pendaftaran tanah ini meliputi:

- a. Kepastian status hak yang didaftar, artinya dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, HGB dan lainnya
- b. Kepastian subjek, artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (WNI atau WNA) atau badan hukum (publik atau privat)
- c. Kepastian objek hak, artinya dengan pendaftaran tanah dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas tanah dan ukuran tanah³⁸

Demi memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang telah melakukan pendaftaran tanah diberikan sertifikat hak atas tanah. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.³⁹ Sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁴⁰

berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

³⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2010., hlm.2

³⁸ *Ibid.*, hlm.19

³⁹ Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁰ Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

Setifikat yang terdaftar atas nama Gito Suwiryono bukanlah hal-hal yang tiba-tiba bisa terjadi, namun untuk terbitnya sertifikat tersebut telah melalui berbagai perbuatan hukum. Sertifikat juga merupakan suatu produk hukum yang perolehannya melalui proses hukum juga (pendaftaran tanah) dan sebagai alat bukti yang kuat. Meskipun akta perjanjian pinjam nama merupakan suatu akta autentik tapi tidak ada peraturan yang menyebutkan bahwa kedudukannya dapat menggantikan sertifikat. Tujuan utama pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum, oleh karenanya nama yang tertera dalam sertifikat tersebut menunjukkan secara hak bahwa wadaia adalah pemilik hak atas tanah dan objek tanah yang telah terdaftar.

c. Keabsahan Akta Perjanjian Pinjam Nama

Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, oleh karena itu syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Syarat subjektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian terdiri dari kata sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.
- b. Syarat objektif, yaitu syarat yang berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang.⁴¹

Notaris dalam pembuatan akta tidak hanya berpedoman pada Pasal 1320 KUHPdata melainkan harus mengetahui berbagai Pasal maupun aturan yang terkait dengan perjanjian yang dibuatnya. Pada akta keterangan bersama yang dibuat tersebut secara jelas menunjukkan bahwa sebab yang dilakukan oleh para pihak untuk menghindarkan undang-undang yang berlaku yaitu Pasal 21 ayat (2) UUPA yang berarti sebab pembuatan akta bertentangan dengan Undang-undang atau memiliki sebab yang tidak halal (Pasal 1337 KUHPdata) oleh

⁴¹ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm.37

karenanya akta tersebut batal demi hukum.

d. Konflik Ahli Waris

Hukum waris yaitu serangkaian ketentuan yang mengatur peralihan warisan seseorang yang meninggal dunia kepada seorang lain atau lebih.⁴²

Pasal 830 KUHPerdota secara garis besar menentukan, bahwa pewarisan hanya terjadi karena kematian.

Unsur-unsur dalam pewarisan:

- a. Adanya orang yang meninggal dunia (pewaris)
- b. Adanya harta kekayaan yang ditinggalkan
- c. Adanya ahli waris.⁴³

Ahli waris tidak hanya terikat pada kematian tetapi juga pada perjanjian yang dibuat oleh pewaris. Yang dimaksud subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan perjanjian. KUHPerdota membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu:

- a. Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri

- a) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya

- b) Pihak ketiga⁴⁴

Suatu perjanjian pada dasarnya berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Pasal 1318 KUHPerdota menyebutkan “Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.” Hal ini menunjukkan bahwa apabila seseorang membuat suatu perjanjian, maka orang itu dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

Sengketa yang dianalisa ini menunjukkan bahwa persoalan terjadi saat ahli waris yang dipinjam namanya tidak mau menandatangani surat-surat terkait balik nama. Hal ini juga berpotensi menjadi persoalan hukum karena sangat besar

⁴²Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Brau Van Hoeve, Jakarta, 2011, hlm.224

⁴³ P.N.H Simanjuntak, *op.cit.*, hlm.212

⁴⁴ Mariam Darus Badruzaman, *op.cit.*, hlm.22

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

kemungkinan ahli waris yang dipinjam namanya akan melakukan hal yang sama dan akan terus menerus bila putusan yang diberikan sama. Oleh karena itu putusan yang diberikan oleh hakim dinilai kurang tepat karena tidak memenuhi syarat praktis putusan yaitu tuntas dan final.⁴⁵

Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut sangat dikhawatirkan akan menimbulkan persoalan yang sama. Bila kepemilikan berdasarkan perjanjian pinjam nama terus dilangsungkan dan sebelum dialihkan si yang dipinjam namanya meninggal dunia maka para ahli waris akan beranggapan bahwa objek yang diperjanjikan merupakan harta warisan yang berhak diterima mereka.

d. Laporan Pajak

Salah satu isu yang belum banyak mendapat perhatian terkait dengan penegakan hukum di bidang pajak adalah praktik pinjam nama. Praktik *nominee* atau ‘perjokian investasi’ melanggar aturan investasi di Indonesia, pemerintah perlu

mempertimbangkan dampak kerugian ekonomi akibat praktik ini, seperti penerimaan negara yang berkurang maupun kesempatan berusaha bagi pelaku domestik yang menjadi semakin terpinggirkan.⁴⁶

Tinjauan ketentuan dalam perpajakan, baik dari Undang-Undang Pajak maupun peraturan pemerintah serta ketentuan lainya pada awalnya tidak pernah menyebutkan tentang istilah *nominee*. Setelah berlakunya *ketentuan taxamnesty* pada tahun 2016 mengatur ada 2 macam bentuk surat pernyataan harta yaitu:

- a. Surat Pengakuan Kepemilikan Harta adalah surat pengakuan bahwa Wajib Pajak yang memiliki Harta yang diatasnamakan nama orang lain.
- b. Surat Pengakuan *Nominee* adalah surat pengakuan dari pihak yang diatasnamakan dalam harta berupa saham, tanah, dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pengakuan Kepemilikan Harta. Wajib Pajak tidak perlu langsung membalik nama atas

⁴⁵ A.Mukti Arto, *Teori & Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, hlm.91

⁴⁶ Muhammad Taufiq Budiarto, *Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee*, Simposium Nasional Keuangan Negara, SNKN 2018, hlm.444

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

harta tersebut. Namun cukup menyampaikan surat pengakuan *nominee* dan surat pengakuan kepemilikan oleh pihak lainnya pada saat menyampaikan Surat Pernyataan.⁴⁷

Pemerintah berupaya untuk melakukan pembatasan *nominee*, oleh karena itu diterbitkan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 11 tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak, yang menyebutkan:

- a. Tanah beserta bangunan yg berkaitan dengan tanah dan bangunan milik wajib pajak yang masih terdaftar atas nama orang lain (disebut *Nominee*), harus dialihkan menjadi atas nama wajib pajak;
- b. Pengalihan hak tersebut dilakukan melalui penandatanganan Surat Pernyataan oleh kedua pihak, yaitu *nominee* dan WP, di hadapan Notaris yang menyatakan bahwa tanah dimaksud adalah benar milik WP;
- c. Pengalihan hak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b dibebaskan dari pengenaan PPh bagi *Nominee*;

d. sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka wajib pajak dikenakan kewajiban membayar BPHTB yang dihitung berdasarkan NJOP tahun berjalan atas tanah dan bangunan tersebut, sesuai dengan ketentuan perundang undangan.

Beban pajak yang terutang oleh *beneficial owner* dari harta yang disamakan dalam perjanjian *nominee* dapat dielakkan. Harta yang disamakan dapat dikategorikan sebagai pengungkapan ketidakbenaran SPT⁴⁸. Oleh karenanya perjanjian *nominee* dalam dalam pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan penghindaran pajak.

Keberadaan perjanjian pinjam nama telah mencederai prinsip keadilan dalam sistem pajak sekaligus menggerus basis penerimaan pajak, baik untuk pajak daerah maupun pajak pusat, khususnya Pajak Penghasilan (PPh) karena beban pajak atas penghasilan yang diperoleh pemilik manfaat dari

⁴⁷ Muhammad Taufiq Budiarto, *op.cit.*, hlm.445

⁴⁸Zulfikar Muhammad Rafif, *Penghindaran Pajak Pada Potensi Pajak Perjanjian Nominee Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Jurist-Diction: Vol. 2 No. 6, November 2019, hlm.2291*

harta yang disamakan tersebut dapat dielakan.

III. Kesimpulan

A. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN sehingga akta yang dibuatnya merupakan akta autentik karena dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang ditunjuk untuk itu menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak mengakibatkan setiap orang bebas membuat perjanjian sesuai keinginan mereka tidak terkecuali perjanjian pinjam nama. Perjanjian pinjam nama ini merupakan perjanjian *innominaat* atau perjanjian tidak bernama yang tidak diatur secara khusus di dalam KUHPerdara tetapi harus memenuhi syarat sah nya perjanjian sebagaimana yang disebutkan di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pada perjanjian pinjam nama kepemilikan hak atas tanah oleh badan hukum mengandung kausa yang tidak

halal karena tujuan dibuatnya untuk menghindari Undang-Undang (Pasal 1337) yaitu Pasal 21 ayat (2) UUPA sehingga perjanjian tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat sah nya perjanjian. Karena perjanjian pinjam nama tersebut tidak sah maka akta notaris yang berisi perjanjian pinjam nama juga tidak sah dan mengakibatkan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif perjanjian.

B. Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur oleh Undang-Undang yang berisi kewenangan, kewajiban dan larangan. Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan secara jelas sanksi perdata dan administrasi yang akan dikenakan bila notaris melanggar ketentuan sebagaimana yang disebutkan di dalam UUJN. Sanksi tersebut merupakan bentuk tanggung jawab atas jabatan yang diterimanya. Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pinjam nama atas hak kepemilikan tanah dapat berupa tanggung jawab secara perdata karena dalam pembuatan akta

tersebut notaris tidak memberikan penyuluhan hukum (Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN) terkait kausa yang halal dalam perjanjian yang mengakibatkan akta menjadi batal demi hukum dan telah melanggar sumpah karena tidak mematuhi UUPA (Pasal 4 ayat (2) UUJN), tanggung jawab secara administrasi karena dalam pembuatan akta, notaris memberikan pelayanan tidak mempertimbangan ketentuan dalam UUPA (Pasal 16 ayat (1) huruf e) dan bertindak tidak seksama (Pasal 16 ayat (1) huruf a) dan pertanggungjawaban secara kode etik karena telah melanggar Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris.

C. Dalam perkara nomor 2305K/Pdt/2020 tanggal 24 Agustus 2020, hakim baik dari tingkat pengadilan negeri, pengadilan tinggi dan mahkamah agung memberikan putusan bahwa pemilik objek sengketa adalah Gapensi berdasarkan akta keterangan bersama yang dibuat oleh notaris dan berbagai pembuktian di persidangan. Dalam sengketa tersebut memang

benar secara materil objek sengketa milik Gapensi namun dalam proses kepemilikan tersebut dibuat dalam suatu akta perjanjian pinjam nama yang tujuan dibuatnya untuk menghindari pembatasan kepemilikan oleh Badan Hukum. Oleh karena itu, putusan yang diberikan oleh Hakim dirasakan kurang adil karena tidak mempertimbangkan faktor-faktor yuridis lainnya seperti: Hak Milik atas Tanah dalam UUPA, ketentuan Pendaftaran Tanah, keabsahan Akta Perjanjian Pinjam Nama, konflik Ahli Waris, laporan Pajak

IV. Daftar Pustaka

Buku- Buku:

- Adjie, Habib 2021. *Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris*, Yogyakarta: Bintang Pustaka Madani
- , 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama
- , 2009. *Sekilas Dunia Notaris &PPAT*. Bandung: Mandar Maju
- Ali, Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika
- Anand, Ghansham. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

Arto, A.Mukti. 2017. *Teori & Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Prenadamedia Group

Badrulzaman, Mariam Barus. 1994. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni

HS, Salim. 2022. *Pengantar Kode Etik Notaris*. Bandung: Reka Cipta

Harris, Freddy. 2017. *Notaris Indonesia*. Jakarta: Lintas Cetak Djaja

Khoidin, M. 2020. *Tanggung Gugat Dalam Hukum Perdata*. Yogyakarta: LaksBang Justitia

Kie, Tan Thong. 2011. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve

Muhammad, Abdulkadir. 2014. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Muhjad, H.M.Hadin. 2018. *Eksistensi Notaris dalam Dinamika Hukum dan Kebijakan*. Yogyakarta: Genta Publishing

Puspa, Yan Pramudya. 1977. *Kamus Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu

Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group

Satrio, J. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku II*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Simanjuntak, P.N.H. 2018. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Prenadamedia Group

Sinaga, Sahat HMT. 2019. *Notaris dan Badan Hukum Indonesia*. Jakarta: Jala Permata Aksara

Siregar, Tampil Anshari. 2001. *Undang-Undang Pokok Agraria Dalam Bagan*, Medan: Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat.

Siregar, Tampil Anshari 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*. Medan: Pustaka Bangsa Press.

Soekanto, Soerjono. 2013. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajagrafindo Persada

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 11 tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2013 tentang Organisasi Kemasyarakatan

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Jurnal:

Budiarto, Muhammad Taufiq. 2018 *Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee*, Simposium Nasional Keuangan Negara, SNKN 2018.

Rafif, Zulfikar Muhammad. 2019. *Penghindaran Pajak Pada Potensi Pajak Perjanjian Nominee Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*,

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH BADAN HUKUM
BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO. 2305 K/PDT/2020)**

Jurist-Diction: Vol. 2 No. 6,
November 2019.

November 2022

Suwanjaya, I Komang Gede. 2020.
*Perjanjian Pinjam Nama Sebagai
Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh
Warga Negara Asing Di Bali,*
Jurnal Konstruksi Hukum,
Volume 1. Nomor 2. Oktober
2020.

Internet

Direktori Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia, *Putusan
Pengadilan Negeri Klaten
No.26/Pdt.G/2019/PN Kln* tanggal
29 Sep 2019,
[https://putusan3.mahkamahagung.
go.id/direktori/putusan/b3f8901dd
3aa9cc22369267f9a75cb9b.html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/b3f8901dd3aa9cc22369267f9a75cb9b.html),
terakhir diakses tanggal 04
Februari 2022

Direktori Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia, *Putusan
Pengadilan Tinggi Semarang No.
612/PDT/2019/PT SMG* tanggal
16 Jan 2020,
[https://putusan3.mahkamahagung.
go.id/direktori/putusan/494c965d
b568b67a4deb123af865d777.html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/494c965db568b67a4deb123af865d777.html)
, terakhir diakses tanggal 04
Februari 2022

Direktori Putusan Mahkamah Agung
Republik Indonesia, *Putusan
Mahkamah Agung No. No. 2305
K/Pdt/2020* tanggal 24 Agustus
2020
[https://putusan3.mahkamahagung.
go.id/direktori/putusan/5324b24f9
51c5e553b3cf0fa496f7280.html](https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/5324b24f951c5e553b3cf0fa496f7280.html),
terakhir diakses tanggal 04
Februari 2022

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)
online, *Seksama*,
<https://kbbi.web.id/seksama>,
terakhir diakses tanggal 18