

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KEPEMILIKAN TANAH WNA
BERDASARKAN PERJANJIAN DENGAN SUBJEK HUKUM WNI**

Saskia Fazrin Khoirunnisa,
Mahasiswa Ilmu Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
saskiafazrinn@gmail.com;

Elan Jaelani
Dosen Ilmu Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung
elanjaelani@uinsgd.ac.id;

ABSTRACT

The right to own land is a very important for someone to have in a country. Landownership is protected by regulations. The *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006* in relation to Republic of Indonesian Citizenship, there are differences in the rights of foreigners and Indonesian citizens which have different legal consequences. In reality, land control by foreigners is unavoidable because Indonesia itself has natural wealth that is of interest to foreign countries. The nominee agreement is a purpose which provides an opportunity for foreign nationals (WNA) to have land rights in Indonesia but by using Indonesian citizen subjects (WNI) when buying and selling the land. In reality, a Notary/PPAT is frequently used by both foreigners and Indonesian nationals to confirm nominee agreements and create written documents at the request of the parties. The researcher employs a normative juridical technique, a qualitative approach that involves library research, and case studies in the form of nominee agreement cases that are founded on court judgments with conclusive legal effect. In court decisions such as the case from Denpasar District Court Number 82/PDT.G/2013/PN.Dps., Determination Number 135/Pdt.G/2018/PN Gin., and Decision Number 80/Pdt.G/2018/PN.Dps. In the instance of the nominee agreement, everything was ultimately annulled since it was considered legitimate smuggling and was not subject to Indonesian law. Because of this, notaries in Indonesia shall continue to fulfill the obligations and duties outlined in the laws and regulations.

Keywords: *nominee, agreement, the responsibility of the notary*

ABSTRAK

Hak milik atas tanah adalah hak yang sangat penting untuk dimiliki seseorang pada suatu negara. Kepemilikan tanah dilindungi oleh peraturan yang memiliki kekuatan hukum. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia menyebutkan adanya distingsi antara WNA dan WNI yang menimbulkan akibat hukum yang berbeda pula. Adanya akibat hukum yang timbul tersendiri antara WNA dengan tanah dan WNI dengan tanah. Pada realitasnya, penguasaan tanah oleh WNA tidak bisa dihindari karena

Indonesia sendiri memiliki kekayaan alam yang diminati oleh negara asing. Perjanjian *nominee* adalah suatu maksud yang di mana memberikan peluang bagi warga negara asing (WNA) untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi dengan jalan menggunakan subjek warga negara Indonesia (WNI) saat melakukan jual-beli tanah tersebut. Pada kenyataannya, banyak WNA dan WNI memakai jasa seorang Notaris/PPAT untuk mengesahkan perjanjian *nominee* dan membuat dokumen-dokumen tertulis atas kehendak pihak-pihak yang bersangkutan. Peneliti menggunakan pendekatan metode yuridis normatif, pendekatan kualitatif dengan dan bersifat penelitian kepustakaan, dan studi kasus berupa kasus-kasus perjanjian *nominee* berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap. Pada putusan pengadilan seperti kasus PN Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.Dps., Penetapan Nomor 135/Pdt.G/2018/PN Gin., dan Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Dps. mengenai kasus perjanjian *nominee*, semua berakhir menjadi batal demi hukum karena perjanjian ini tidak diatur pada regulasi Indonesia dan termasuk ke dalam penyelundupan hukum. Untuk itu, hendaklah kepada para Notaris di Indonesia tetap mengamalkan tugas dan kewajiban yang sudah diatur pada peraturan perundang-undangan.

Kata kunci: *nominee, perjanjian, pertanggungjawaban notaris.*

A. PENDAHULUAN

Hak milik atas tanah adalah hak yang sangat penting untuk dimiliki seseorang pada suatu negara. Kepemilikan tanah harus dilindungi oleh peraturan yang memiliki kekuatan hukum. Perlindungan dari hukum ditujukan agar terjadi pemerataan status hak dan kewajiban kepada seseorang yang harus diterapkan dengan pemilihan yang ketat (Saputri, 2015). Dikutip dari isi Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2006 Tentang Kewarganegaraan Republik Indonesia, adanya distingsi kependudukan antara Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA). Distingsi ini lah yang menyebabkan akibat hukum yang berbeda pula. Adanya akibat hukum yang timbul tersendiri antara WNA dengan tanah dan WNI dengan tanah. Pada realitasnya, penguasaan tanah oleh WNA tidak bisa dihindari karena Indonesia sendiri memiliki kekayaan alam yang diminati oleh negara asing. WNA yang datang ke Indonesia tidak hanya untuk berwisata, tetapi ada juga yang melakukan investasi atau pembelian properti (Masitoh, 2019).

Perjanjian *nominee* adalah suatu maksud yang di mana memberikan peluang bagi WNA untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi dengan jalan menggunakan subjek warga negara Indonesia WNI saat melakukan jual-beli tanah tersebut. Tanah tersebut sebenarnya milik WNA tetapi sertifikat tersebut tertulis atas WNI sehingga secara hukum, hal tersebut sebenarnya tidak menyalahi hukum di Indonesia. Adanya perjanjian *nominee* ini karena sebenarnya WNA tidak mempunyai hak atas tanah di wilayah Indonesia.

Tanah yang didaftarkan atas nama WNI tersebut yang sebenarnya milik WNA akan mendapatkan perlindungan hukum. Dengan dibuatkan dokumen atas nama WNI pada sertifikat hak milik atas tanah yang realitasnya itu dimiliki oleh WNA maka orang yang membeli tanah memperoleh perlindungan dalam segi yuridis. WNA dan WNI membuat suatu hubungan perikatan dalam suatu atau

beberapa perjanjian, bahkan dalam suatu dokumen tertulis yang berisi bahwa secara gamblang WNI tersebut hanya untuk formalitas saja namanya dalam bukti hak milik atas tanah (sertifikat) padahal pemilik aslinya merupakan WNA (Haspada, 2018).

Adanya campur tangan kewenangan Notaris/PPAT pada perjanjian *nominee* antara WNA dengan WNI terkait hak atas tanah ini. Pada kenyataannya, banyak WNA dan WNI memakai jasa seorang Notaris/PPAT untuk mengesahkan perjanjian *nominee* dan membuat dokumen-dokumen tertulis atas kehendak pihak-pihak yang bersangkutan. Dokumen-dokumen ini dibuat dan disusun oleh Notaris/PPAT berdasarkan kemufakatan para pihak yang bersangkutan atas peninjauan dan keilmuan yang dimiliki oleh Notaris/PPAT (Hetharie, 2019). Notaris memiliki kewenangan sebagai pejabat umum untuk membuat dokumen yang resmi dan kewenangan lainnya selama diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (Wirayang dkk, 2021).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka terdapat pertanyaan penelitian. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT dalam mengeluarkan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian *nominee* serta keabsahan dokumen tersebut?

Dari pertanyaan penelitian tersebut, dapat ditentukan tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui tanggung jawab Notaris/PPAT dalam mengeluarkan dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan perjanjian *nominee* serta keabsahan dokumen tersebut.

B. METODE

Sesuai dengan pendahuluan yang dipaparkan di atas, peneliti menggunakan pendekatan metode yuridis normatif dalam penelitian ini, yaitu melihat berdasarkan jurnal hasil penelitian yang pastinya dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah tentang “Tanggung Jawab Notaris Atas Kepemilikan Tanah WNA Berdasarkan Perjanjian Dengan Subjek Hukum WNI” (Hanitjo, 2000). Selain itu, metode penelitian yang digunakan juga yaitu dengan pendekatan kualitatif dengan dan bersifat penelitian kepustakaan (*library research*).

Untuk melengkapi data penelitian ini, penulis melakukan studi kasus berupa jurnal kasus-kasus perjanjian *nominee* di Indonesia untuk mendapatkan jawaban yang akan dianalisis dengan teori yang relevan dengan penelitian penulis guna memperoleh hasil penelitian yang maksimal serta sesuai harapan.

C. HASIL

Dikutip dari laman Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kasus merupakan suatu keadaan yang benar-benar terjadi dari suatu sengketa atau perkara, keadaan atau kondisi khusus yang dikaitkan dengan seseorang atau suatu hal, soal, perkara Studi kasus adalah suatu upaya penelitian dari berbagai kasus yang saling berkesinambungan dari waktu ke waktu dengan melakukan pengumpulan data komprehensif serta menyertakan macam-macam sumber warta yang lengkap akan hal tertentu (Creswell, 1998). Dalam hal ini, peneliti menggunakan hasil dari studi kasus tentang perjanjian *nominee* berdasarkan putusan-putusan pengadilan yang sudah ada putusan yang *Inkracht*.

Pada kasus pertama yaitu Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS. Permasalahan antara Susan Eileen Mather sebagai Penggugat dengan Tergugat Farhat Said. Pada tahun 1998, Penggugat (Susan Eiler Mather) melakukan transaksi jual-beli sebagai pembeli yang membeli sebidang tanah di lokasi Kerobokan. Penggugat merupakan seorang WNA yang dia tidak memiliki hak atas tanah di Indonesia. Jadi, Penggugat tidak bisa langsung membeli tanah tersebut. Lalu, Tergugat melontarkan kepada Penggugat saran agar memakai namanya untuk transaksi jual-beli tanah tersebut. Dari sini, muncul kesepakatan antara Tergugat dan Penggugat yang kemudian mereka dihadapan Notaris membuat pernyataan dimana pembelian tersebut adalah milik Penggugat dan mengakui kepemilikan tanah tersebut atas nama Penggugat walaupun menggunakan nama Tergugat. Setelah itu, tanah berhasil dikuasai dan dilakukan pemecahan demi kepentingan jalan umum. Kemudian, atas dasar sepengetahuan Penggugat, dibuat lah villa yang berlokasi di Kerobokan Kelod, Kuta Utara. Villa tersebut kemudia didaftarkan kepada agen properti karena berada lokasi strategis dan hal ini pun Penggugat mengetahuinya. Ada seseorang yang tertarik dan akhirnya membeli villa tersebut. Karena sudah terjualnya villa tersebut, keesokan harinya, kuasa hukum pemilik baru villa menyerahkan beberapa dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa adanya akta jual-beli Tergugat dan Tergugat II. Namun, sebenarnya, Penggugat hanya mengetahui bahwa miliknya hanya didaftarkan ke agen properti saja, bukan dijualnya yang awalnya Penggugat hanya mikir agar villa tersebut banyak peminat untuk disewakan bukan dijual. Dalam hal ini, Tergugat I menjual villa milik Penggugat tanpa memberi tahu Penggugat karena menyalahgunakan perjanjian *nominee* ini. Villa ini dijual jauh di harga pasar yang padahal villa ini memiliki lokasi yang bagus dan strategis. Karena perlakuan yang dilakukan Tergugat itu lah menyebabkan Penggugat melaporkan kepada Kepolisian Denpasar No LP/900/IX/2012/BALI/RESTA DPS tertanggal 18/09/2012 yang melanggar serta melakukan perbuatan melawan hukum (Diary dkk., 2021).

Dari kasus ini, dapat peneliti simpulkan bahwa notaris sebagai orang yang membuat akta tanah dalam hal ini seharusnya bertanggungjawab atau melakukan tindakan preventif agar tidak terjadi hal seperti yang sudah terjadi ini. Oleh karena perbuatannya, ada pihak yang selalu dirugikan.

Pada kasus kedua yaitu pada Penetapan Nomor 135/Pdt.G/2018/PN Gin. Penggugat adalah Anak Gede Agung Melawan Tergugat I Anthony Carlisi seorang WN Amerika, Tergugat II Heather Lynn Duplex seorang WN Amerika, dan Tergugat III I Made Dwita, S.H., selaku notaris pembuat akta jual beli tanah penggugat dan tergugat. Penggugat adalah pemilik tanah SHM No. 124/Desa Pejeng Kaja menurut surat ukur tanggal 12-1-1996 nomor 551/996 seluas 1.500M2 terletak di Desa Pejeng Kaja, Kecamatan Tampak Siring, Kabupaten Gianyar (Objek Sengketa). Penggugat menjualkan tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II dengan sangat meyakinkan para tergugat. Lalu, penggugat menggunakan perjanjian *nominee* untuk menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II sehingga mereka bisa membangun bangunan di atas tanah tersebut. Tergugat I dan Tergugat II setuju akan hal tersebut dan terjadilah perjanjian jual-beli. Dalam hal ini, karena Tergugat I dan Tergugat II tidak

mengetahui akan hukum di Indonesia dan Penggugat tahu betul akan hukum di Indonesia, maka Tergugat I dan Tergugat II mengajukan gugatan konvensi pada Penggugat. Sebelumnya pun, gugatan yang diajukan Penggugat itu kurang pihak dan kabur (tidak jelas maksudnya) karena menginginkan tanah tersebut kembali kepada Penggugat. Dalam hal ini, tanah sudah dalam kuasa Tergugat I dan Tergugat II karena tanah sudah dibeli dan perjanjian tersebut dilakukan secara sadar. Di sini, Penggugat menginginkan tanahnya kembali karena tahu betul akan keuntungan yang dia dapat di masa yang akan datang. Majelis Hakim dalam Rekovensi menyatakan bahwa Penggugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Kasus kedua itu dimenangkan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang mengajukan Konvensi atas Penggugat. Namun, di sini, peneliti lebih ingin mengkaji lebih dalam mengenai Tergugat III yaitu Notaris selaku pembuat akta tanah tersebut. Karena perbuatan Tergugat III yang lebih mengetahui tentang hukum dibanding Tergugat I dan Tergugat II, seharusnya Tergugat III ini memberi tahu mengenai dampak ke depan jika menyetujui perjanjian *Nominee* ini. Walaupun memang, yang korban di sini adalah Tergugat I dan Tergugat II karena mereka secara tidak langsung terbuai rayuan Penggugat untuk membeli tanah Penggugat sedangkan Tergugat I dan Tergugat II tidak mengetahui mengenai hukum di Indonesia bahwa orang asing tidak boleh memiliki tanah di Indonesia sehingga akta tanah yang dibuat oleh Tergugat III batal demi hukum karena menyalahi aturan di Indonesia. Oleh karena perbuatan Tergugat III yang membuatkan akta tanah atas perjanjian *nominee* ini, dia bisa terseret kasus atas perbuatannya. Jika pada waktu itu Tergugat III tidak membuatkan akta tanah, mungkin kasus seperti ini tidak akan ada.

Pada kasus ketiga yaitu Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN Dps. Penggugat adalah Michael Tanner seorang WN Australia melawan Tergugat I yaitu Notaris Debby Sintyawati Tjahjanto, S.H., M.Kn., Tergugat II yaitu Sacha Horst seorang WN Australia, Tergugat III yaitu Pasca Daniel Dieng seorang WN Swiss. Awalnya, Penggugat ingin membuka usaha restoran di Indonesia. Lalu, Penggugat mengajak kerjasama kepada Tergugat II dan Tergugat III. Penggugat lalu mencari tempat sewa untuk membuka restorannya tersebut dan akhirnya dia menemukan tempatnya. Setelah itu, Tergugat II dan Tergugat III menyarankan Penggugat agar menggunakan jasa Tergugat I selaku notaris untuk membuatkan dokumen hukum mengenai izin usaha pendirian restoran.

Dokumen-dokumen tersebut dibuatkan dengan perjanjian *nominee* atau pinjam nama. Dalam hal ini, tindakan Tergugat I sangat menyalahi aturan hukum di Indonesia dan seharusnya sebagai seseorang yang lebih mengetahui tentang hukum, Tergugat I memberi tahu akibat apa saja yang akan terjadi dari kausa yang tidak halal ini. Karena akibat perbuatan Tergugat I, pada dokumen tersebut tertulis modal 100% dari warga negara Indonesia yang padahal modal tersebut berasal dari warga negara asing yaitu Penggugat, Tergugat II, dan Tergugat III. Dari sini, penggugat terancam kerugian materil. Ada indikasi perbuatan melawan hukum dari Tergugat II dan Tergugat III yaitu terlihat bahwa Tergugat II dan Tergugat III sengaja menyarankan jasa Tergugat I untuk pembuatan dokumen hukum agar dapat menetapkan persenan saham sesuai kehendak Tergugat II dan Tergugat III. Diketahui bahwa saham yang dituliskan yaitu hanya 20% untuk Penggugat,

sedangkan Tergugat II dan Tergugat III mendapatkan 80% yang padahal modal terbesar itu ada pada Penggugat. Perjanjian yang dibuatkan oleh Tergugat I terpaksa batal demi hukum karena menyalahi aturan hukum yang ada di Indonesia. Oleh karena perbuatan Tergugat I selaku notaris, Penggugat merasakan kerugian materil yang sangat besar.

Dari ketiga kasus yang berkaitan dengan perjanjian *nominee* di atas, dapat diambil sebuah konklusi bahwa notaris sebagai orang yang lebih paham hukum memiliki tanggung jawab yang besar jika ada *client* yang ingin dibuatkan akta dalam hal perjanjian *nominee*. Hal ini sudah dicantumkan pada Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa seorang Notaris dalam menjalani profesinya harus melakukan hal amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak (*client*) yang bersangkutan karena jika seorang Notaris tidak mengindahkan hal tersebut, yang kena getahnya bukan hanya *client*, tetapi juga Notaris tersebut juga terkena efek *boomerang*nya seperti kasus-kasus yang dipaparkan di atas. Pada Pasal 1868 KUH Perdata telah dicantumkan bahwa Notaris memiliki tanggungjawab penuh agar setiap dokumen yang dibuatnya memiliki keabsahan yang resmi. Kewajiban Notaris sebagai orang yang lebih ahli hukum yaitu mengetahui peraturan hukum yang saat ini berlaku di Negara Indonesia serta paham akan regulasi yang ada pada saat ini dan menyampaikan hal tersebut kepada *client* yang datang dalam hal pembuatani akta resmi. Hal tersebut adalah hal yang sangat esensial agar dokumen yang dibuat oleh Notaris itu mempunyai keresmian sebagai dokumen resmi sebagai alat pembuktian yang sempurna serta absah (Siregar, 2020).

No.	Nomor Putusan	Gambaran Besar Kasus	Hasil Akhir
1.	Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.Dps.	Penggugat yang merupakan WNA membeli tanah menggunakan nama WNI atas perjanjian <i>nominee</i> . Setelah itu, tanah tersebut dijual tanpa sepengetahuan Penggugat dengan harga yang jauh di bawah pasaran.	Perjanjian <i>nominee</i> batal demi hukum dan akta tanah yang dijual dinyatakan tidak berkekuatan hukum.
2.	Penetapan Nomor 135/Pdt.G/2018/PN Gin.	Penggugat menjual tanah kepada WNA yang merupakan Tergugat I dan Tergugat II dengan menggunakan perjanjian <i>nominee</i> serta Tergugat III selaku notaris. Di kemudian hari, Penggugat menginginkan tenahnya kembali dan memaksa	Akta tanah atas perjanjian <i>nominee</i> batal demi hukum.

		Tergugat untuk menyerahkan kembali. Namun di sini, kasus dimenangkan oleh pihak Tergugat yang sangat dirugikan karena perbuatan melawan hukum penggugat.	
3.	Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Dps.	Penggugat yang merupakan WNA bekerja sama dengan Tergugat II dan Tergugat III yang merupakan WNA juga. Mereka menggunakan jasa Tergugat I selaku Notaris dalam pembuatan dokumen hukum izin pendirian usaha Penggugat. Namun, ternyata ada itikad tidak baik yang dilakukan oleh Tergugat I, II, dan III yang menggunakan kepercayaan Penggugat dalam mendirikan usaha restoran di Indonesia. Tergugat I yang merupakan Notaris menyalahi aturan hukum yang ada di Indonesia. Para Tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum.	Perjanjian nominee batal demi hukum

D. PEMBAHASAN

Peraturan hukum di Indonesia sebenarnya tidak mengenal adanya perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI agar WNA dapat mempunyai tanah di wilayah NKRI. Dalam hal ini, Indonesia tidak memiliki peraturan yang khusus membahas mengenai perjanjian nominee. Jadi, yang selama ini terjadi hanyalah penyelundupan hukum saja, bukan karena adanya pengaturan yang khusus dan jelas mengenai perjanjian ini. Dikutip dari “Black’s Law Dictionary”, *nominee* memiliki pengertian sendiri, yaitu: “One appointed in a somewhat restricted sense to function as another's representative. Sometimes it's used to denote a trustee or agency. However, it only has the meaning of representing someone else, acting in their place, or receiving something as a donation from someone else.” (Garner,

2004). Arti dari kutipan tentang *nominee* dari Black's Law Dictionary, perjanjian *nominee* merupakan seseorang dipercayai untuk bertindak atas pihak lain yang bersangkutan sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Hal ini diterapkan pada waktu-waktu tertentu seperti penandatanganan oleh orang kepercayaan/perwakilan. Jadi, *nominee* ini tidak memiliki pengertian lain selain perjanjian yang digunakan untuk mewakili seseorang sebagai penjamin kepastian hukum. Secara mutlak, perjanjian *nominee* mempunyai komponen-komponen yang menunjang sebagai berikut ini:

- 1) Terdapat perjanjian di mana seseorang menyerahkan kendalinya kepada perwakilan kuasanya berdasarkan kepercayaan.
- 2) *Nominee* sebagai perwakilan dari pemberi kuasa, diberikan kuasa pada hal tertentu yang khusus dan memiliki tindakan hukum yang spesifik.
- 3) Seorang yang ditunjuk sebagai *nominee* berperilaku seperti dia merupakan seorang perwakilan dari *beneficial owner* (pemilik asli) untuk menghadapi regulasi hukum yang berlaku.

Jika dilihat dalam KUH Perdata, perjanjian *nominee* ini haruslah tunduk kepada regulasi-regulasi hukum di Indonesia. Pada buku III KUH Perdata pun, hal yang memuat tentang perjanjian sudah diatur. Perjanjian *nominee* yang selama ini diaplikasikan pada kasus-kasus yang sudah-sudah oleh WNA dan WNI seharusnya sesuai dengan harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yang dituangkan pada Pasal 1320 KUH Perdata. Dalam hal ini, perjanjian *nominee* pun sudah bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kausa yang halal. Hal ini dikarenakan *nominee* termasuk dalam penyelundupan hukum dan pemindahan hak atas tanah dari WNI kepada WNA yang bertentangan pula dengan UUPA Pasal 26 ayat (2) (Rebrisat dkk, 2021). Dalam hal ini, maka perjanjian *nominee* sebenarnya melanggar unsur 'kausa yang halal' karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan (Hartono, 2013).

Pada kenyataannya, ada komponen-komponen yang membuat perjanjian *nominee* itu akhirnya dilarang karena dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) yang dicantumkan pada Pasal 1365 KUH Perdata. Dapat dibuat konklusi bahwa perbuatan melawan hukum memenuhi faktor-faktor sebagai berikut:

- 1) ada PMH;
- 2) ada ketidaktepatan;
- 3) ada sesuatu yang terkait antara kerugian dan perilaku;
- 4) ada kerugian yang dihasilkan.

Faktor-faktor PMH yang dipaparkan di atas membuat perjanjian *nominee* ini adalah perbuatan yang melawan hukum jika perjanjian *nominee* memenuhi empat faktor-faktor PMH di atas. Di Indonesia, lebih spesifiknya pada kasus perjanjian *nominee* sangat sering dijumpai dengan penyelundupan hukum kepemilikan tanah, saham, dan harta benda lainnya karena adanya perjanjian antara para pihak yang setuju akan perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* sangat jelas regulasi yang sudah diatur selama ini. Selain persetujuan para pihak, ada beberapa dokumen perjanjian *nominee* yang dapat digunakan dan terdapat tujuan untuk merugikan para pihak bahkan merugikan negara. Dapat merugikan negara karena perjanjian

nominee ini dapat dibuat untuk menggelapkan pajak atau memudahkan WNA untuk memiliki hak atas fasilitas di Indonesia.

Dokumen otentik yang dibuat oleh Notaris adalah perjanjian yang mengikat para pihak-pihak yang sepakat untuk membuatnya. Oleh karena itu, syarat sah suatu perjanjian harus dipenuhi (yang tercantum pada Pasal 1320 KUH Perdata). Pada hukum perjanjian, terdapat akibat hukum tertentu apabila syarat subjektif dan syarat objektif tidak memenuhi syarat. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) jika terdapat tuntutan oleh pihak-pihak tertentu atau yang berkepentingan. Apabila syarat objektif tidak dipenuhi, perjanjian batal demi hukum (*nietig*) dan tuntutan dari para pihak sudah tidak diperlukan lagi yang nantinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada serta tidak mengikat siapapun (Endah Pertiwi, 2019). Terbukti pada hasil perbandingan kasus yang sudah dijelaskan di atas bahwa perjanjian *nominee* semuanya berakhir batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat-syarat suatu perjanjian yang dicantumkan pada KUH Perdata.

Selaku pejabat umum, seharusnya Notaris bekerja secara profesional undang-undang yang mengatur dengan tahu akan semua hal yang bersangkutan dengan profesinya serta kewenangannya juga. Notaris harus peka akan kewajibannya dengan bekerja secara mandiri, jujur, tidak memihak, dan penuh rasa tanggung jawab serta secara profesional. Dalam kenyataannya pun, masih banyak Notaris yang membuat suatu akta tanpa menjalani ketentuan-ketentuan yang sudah diatur pada undang-undang. Hal ini dikarenakan Notaris yang nekat untuk membuat akta-akta ilegal seperti perjanjian *nominee* ini tergiur akan bayaran lebih *client* atau untuk penambah penghasilan. Padahal, peraturan perundang-undangan tersebut adalah sebagai *back up* atau tameng saat hendak membuat akta perjanjian/ Pernyataan *nominee* (*nominee agreement/statement*). Bahkan, pembuatan akta *nominee* ini sangat melanggar Pasal 33 ayat (1) UUPM dan juga pembuatan akta *nominee* dalam bidang pertanahan dengan mencederai Asas Nasionalitas dalam UUPA juga jelas melanggar ketentuan pemilikan Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Orang Asing hanyalah Hak Pakai.

Jika Notaris kukuh dalam pendirian tetap membuat akta *nominee* yang sebenarnya melanggar undang-undang serta terdapat unsur perbuatan melawan hukum, maka akibatnya adalah perjanjian dan/atau pernyataan itu dinyatakan batal demi hukum. Sebagai notaris, seharusnya paham betul akan larangan-larangan tersebut agar menghindari dari kerugian yang akan didapat. Karena banyak kasus yang kerugiannya dirasakan oleh Notaris itu sendiri yaitu mereka terkena akibat membuat akta terlarang ini dan akhirnya dituntut. Ada pun tuntutan-tuntutan pertanggungjawaban yang diminta oleh pihak penggugat terhadap Notaris: (Pertiwi, 2019)

- 1) Secara perdata, Notaris bisa diminta bentuk pertanggungjawaban perdata berupa ganti materil oleh para penggugat yang merasa dirugikan atas perbuatan notaris.
- 2) Secara pidana, Notaris bisa dituntut dalam hal penipuan, dan pemalsuan terhadap dokumen yang ditetapkan oleh Notaris.

3) Secara administratif, notaris dapat dikenakan sanksi administrative karena membuat akta illegal bahkan bisa mengakibatkan pemberhentian jabatan secara tidak terhormat.

Untuk itu, hendaklah kepada para Notaris di Indonesia tetap mengamalkan tugas dan kewajiban yang sudah diatur pada peraturan perundang-undangan. Kasus-kasus yang dibahas pada penelitian ini pun sudah menggambarkan bahwa pihak Notaris ikut terseret pada pertanggungjawaban hukum karena sudah merugikan suatu pihak. Jika ada client yang tetap ingin dibuatkan perjanjian *nominee*, seharusnya hal tersebut bisa ditolak dan sebagai Notaris yang lebih paham hukum yang berlaku di Indonesia, memberi tahu bahwa perjanjian *nominee* termasuk pada penyelundupan hukum.

E. KESIMPULAN

Perjanjian *nominee* adalah suatu maksud yang di mana memberikan peluang bagi warga negara asing (WNA) untuk mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetapi dengan jalan menggunakan subjek warga negara Indonesia (WNI) saat melakukan jual-beli tanah tersebut. Tanah tersebut sebenarnya milik WNA tetapi sertifikat tersebut tertulis atas WNI sehingga secara hukum, hal tersebut sebenarnya tidak menyalahi hukum di Indonesia. Adanya perjanjian *nominee* ini karena sebenarnya WNA tidak mempunyai hak atas tanah di wilayah Indonesia.

Pada putusan pengadilan seperti kasus Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/PDT.G/2013/PN.Dps., Penetapan Nomor 135/Pdt.G/2018/PN Gin., dan Putusan Nomor 80/Pdt.G/2018/PN.Dps. mengenai kasus perjanjian *nominee*, semua berakhir menjadi batal demi hukum karena perjanjian *nominee* tidak diatur dalam sistem hukum Indonesia dan termasuk ke dalam penyelundupan hukum karena terindikasi adanya pelanggaran terhadap pasal 1320 KUH Perdata yaitu kausa yang halal.

Pembuatan akta *nominee* sendiri melanggar Pasal 33 ayat (1) UUPM dan melanggar UUPA. Jika Notaris tetap membuat akta *nominee* tersebut, maka akan ada dampak ke depannya seperti perjanjian batal demi hukum dan menjadi tidak sah. Notaris juga dapat diseret ke pengadilan karena turut serta dalam pembuatan dan melegalkan perjanjian *nominee*. Nantinya, Notaris akan diminta pertanggungjawaban bisa secara perdata, pidana, maupun administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Creswell, J.W. (1998) *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Tradition*. London: SAGE Publications.
- Diary, A. *et al.* (2021) 'Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Ditinjau Dari UU RI Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) (Study Kasus Putusan MA Nomor 3200 K/PDT/2014)', *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, 2(2), pp. 240–247.
- Endah Pertiwi (2019) 'Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak', *Jurnal Rechten : Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, 1(1), pp. 41–55. doi:10.52005/rechten.v1i1.5.

- Garner, B.A. (2004) *Black's Law Dictionary, 8th Edition*. Minnesota: Thomson West.
- Hanitijo, R. (2000) *Metodologi Penelitian Hukum dan Judimentri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hartono, W. (2013) 'Kepastian Hukum Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee', *Jurnal Ilmu Hukum AMANNA GAPPA*, 21(1), pp. 74–83.
- Haspada, D. (2018) 'Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab UndangUndang Hukum Perdata', *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 12(2), pp. 115–124.
- Hetharie, Y. (2019) 'Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata', *Sasi*, 25(1), p. 27. doi:10.47268/sasi.v25i1.147.
- Masitoh, D. (2019) *Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Jual Beli Tanah Hak Milik oleh Orang Asing di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/Pdt.G/2013/PN.Dps)*. Jember: Fakultas Hukum Universitas Jember.
- Rebrisat dkk (2021) 'Implementasi Asas Rechstverwerking Dalam Memperoleh Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia', *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora*, 8(5), pp. 1201–1213.
- Saputri, A.D. (2015) 'Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan di Indonesia', *Jurnal Repertorium*, II(2), pp. 96–104. Available at: <https://media.neliti.com/media/publications/213115-perjanjian-nominee-dalam-kepemilikan-tan.pdf>.
- Siregar, M.T. (2020) 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Atas Nama Anak yang Bersumber Dari Nominee Akta (Studi Putusan Nomor: 433k/Pdt/2016)', *Recital Review*, 2(2), pp. 22–38.
- Wirayang, W.W. *et al.* (2021) 'Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga', *Jurnal Kertha Semaya*, 9(3), pp. 1952–1962.