

Akibat Hukum Pembelian Tanah di Indonesia Melalui Perjanjian Pinjam Nama Antara WNI dan WNA dari Perspektif Hukum Perdata Internasional Studi Kasus Putusan MA dengan Nomor: 137/PDT.G/2021/PN.GIN.

Febrianti Sabrina Wisesa *, Irawati

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

sabrinafebrianti22@gmail.com, ira.wati66@gmail.com

Abstract. The earth, water and natural resources contained in the earth are the mainstays of the people's prosperity. Therefore, it must be controlled by the state and used for the greatest prosperity of the people, as regulated in Article 21 of the UUPA. That only citizens have rights to land in Indonesia and nominees (name-borrowing agreements) made by foreign citizens to smuggle the law so that the land can be used by foreign citizens. The method used by the author in this study is normative legal research, namely legal research that analyzes facts and realities in the midst of society and is discussed through a statutory regulatory approach. The data used in discussing this study, the author uses secondary data consisting of primary legal materials and secondary legal materials. The data analysis technique used by the author is qualitative descriptive, a method of analyzing the results of literature studies into the form of describing problems using theories and describing them in the form of sentences then concluded using the deductive method. The results of this study are that the consequences arising from land purchases using nominee agreements make the deed made before a notary declared null and void by law and notaries who violate the Notary Law No. 2 of 2014 as well as the notary code of ethics can be subject to administrative sanctions and dishonorable dismissal.

Keywords: *Nominee, Legal Consequences, Notary Responsibility.*

Abstrak. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA. Bahwa hanya warga negara memiliki hak atas tanah di Indonesia dan nominee (perjanjian pinjam nama) yang dilakukan oleh warga negara asing untuk menyelundupkan hukum agar tanah tersebut dapat dimanfaatkan oleh warga negara asing. Adapun metode yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang menganalisis fakta dan realita di tengah-tengah masyarakat serta dibahas melalui pendekatan peraturan perundang-undangan. Adapun data yang digunakan dalam membahas penelitian ini penulis menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik analisis data yang penulis gunakan adalah deskriptif kualitatif suatu metode analisis hasil studi kepustakaan ke dalam bentuk penggambaran permasalahan dengan menggunakan teori-teori dan menguraikannya dalam bentuk kalimat kemudian disimpulkan dengan menggunakan metode deduktif. Hasil dari penelitian ini akibat yang timbul dari pembelian tanah dengan menggunakan perjanjian nominee membuat akta yang di buat di hadapan notaris dinyatakan batal oleh hukum serta notaris yang melanggar UU jabatan notaris no 2 tahun 2014 begitupun kode etik notaris dapat dikenai sanksi administrasi dan sanksi pemberhentian secara tidak hormat.

Kata Kunci: *Nominee, Akibat Hukum, Tanggungjawab Notaris.*

A. Pendahuluan

Indonesia adalah negara kesatuan yang terdiri dari 38 provinsi yang tersebar dari sabang hingga marauke dengan luas daratan 1.922.570 km² dan luas perairan 3.257.483 km². Daratan atau tanah merupakan tempat hidupnya makhluk hidup juga sering diartikan sebagai permukaan bumi yang mana tanah merupakan kebutuhan pokok yang diperlukan oleh manusia. Tanah di ciptakan Tuhan yang maha Esa sebagai bentuk karunianya untuk manusia beraktivitas dan berkembang biak, Oleh karena itu, persoalan tanah perlu adanya perencanaan serta peraturan yang bijak dengan penuh kearifannya Peraturan tersebut tercakup dalam UUD 1945 yang merupakan grundnorm hukum di indonesia:

Pasal 33 ayat 3

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar- besarnya kemakmuran rakyat”.

Dengan adanya pasal 33 ayat 3 UUD 1945 menyatakan secara tegas bahwa tanah yang ada di Indonesia semuanya dikelola oleh negara. Pengaturan pengelolaan kemudian secara lebih rinci diatur dalam Undang Undang Pokok agraria tahun 1960 yang selanjutnya di singkat dengan UUPA. Atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) (2) UUPA.

Hak penguasaan tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara salah satunya ialah: Hak milik atas tanah hanya dapat dipindahkan haknya atau dialihkan dengan dilakukannya jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan suatu wasiat juga perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik.

Hak milik merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak Milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain. Hanya warga negara indonesia saja yang dapat memiliki hak atas tanah yang ada di Indonesia. Sebagaimana diatur dalam Pasal 21 UUPA.

1. Hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
3. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undangundang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.

Dalam kenyataannya banyak yang ingin memiliki tanah yang ada di indonesia tidak hanya warga negara indonesia saja yang ingin memiliki tanah di indonesia tetapi banyak juga warga negara asing pun ingin memiliki tanah di indonesia. Seperti kasus yang terjadi di daerah kabupaten Gianyar Bali dalam putusan pengadilan 137/PDT.G/2021/PN.GIN. gugatan pengadilan tersebut dilakukan oleh seorang perempuan berinisial NH seorang warga negara indonesia yang merasa tanah yang di tempati oleh seorang perempuan berinisial IJD seorang warga negara asing adalah tanah milik NH dengan

membawa bukti surat kepemilikan atas tanah yang berada di Gianyar Bali atas nama NH.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan menyimpan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris yang dimaksud yaitu perjanjian pinjam nama (nominee). Nominee adalah salah satu perjanjian tidak bernama yang pengaturannya tidak terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun praktiknya cukup sering dijumpai. Perjanjian nominee dibuat berdasarkan suatu surat pernyataan antara kedua belah pihak dengan tujuan meminjam nama salah satu pihak, sehingga pihak yang lain mendapat kuasa untuk bebas melakukan perbuatan hukum atas apa yang telah diperjanjikan. Perjanjian nominee ini dibuat secara akta notariil, yaitu terjadinya perjanjian pinjam nama oleh orang asing dalam pembelian suatu tanah/lahan dengan menggunakan nama warga negara Indonesia. Dengan kata lain suatu perjanjian nominee merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut diatas namakan Warga Negara Indonesia, atau dengan kata lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing (nominee).

Dengan adanya permasalahan di atas maka akan terciptanya akibat-akibat hukum yang akan timbul di kemudian harinya, akan ada banyaknya warga-warga negara asing yang akan berdatangan ke Indonesia kemudian WNA tersebut dapat memperoleh hak atas tanah yang ada di tanah air Indonesia ini dikarenakan tidak adanya peraturan yang secara eksplisit mengaturnya serta akan ada banyak notaris yang bertanggungjawab untuk membuat akta otentik justru melegalkan praktik nominee di Indonesia yang akan merugikan warga negara Indonesia.

B. Metode

Dalam menyelesaikan permasalahan yang berhubungan dengan penelitian ini, maka digunakan metode sebagai berikut:

Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang meneliti dengan menggunakan bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan menelaah peraturan-peraturan terkait permasalahan yang sedang dibahas.

Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, spesifikasi penelitian yang digunakan oleh penulis adalah spesifikasi penelitian deskriptif analisis, yaitu suatu pendekatan yang berfungsi untuk memaparkan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul, sehingga memperoleh gambaran yang baru ataupun menguatkan suatu gambaran yang sudah ada atau sebaliknya.

Dalam penelitian ini, penulis akan mengumpulkan data kemudian dipaparkan secara deskriptif dari umum hingga khusus, menyebutkan kesenjangan yang ada dalam simplifikasi perjanjian nominee.

Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Sumber data dan pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan studi kepustakaan (*Library Research*), hal ini bertujuan untuk memperoleh bahan yang berguna dalam penulisan penelitian yang berupa teori-teori hukum, asas-asas hukum doktrin dan kaidah hukum yang didapat dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

1. **Bahan Hukum Primer:** bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya bahan hukum yang mempunyai kekuatan yang sah. Yang termasuk dalam bahan hukum primer adalah perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang terdiri dari:
 - a. Kitab undang undang hukum perdata (KUH Perdata)
 - b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang ketentuan dasar pokok pokok agraria
 - c. Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah.
2. **Bahan Hukum Sekunder:** meliputi semua publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Yang termasuk publikasi hukum adalah buku-buku teks, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.
3. **Bahan Hukum Tersier:** sebagai bahan hukum pelengkap yang sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, meliputi kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.

Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu dengan analisis kualitatif yaitu dari data yang diperoleh dari penelitian kemudian dikelompokkan, diseleksi dan disusun melalui penafsiran sistematis yang mana menghubungkan-hubungkan satu pasal dengan pasal yang lain yang dalam satu atau berbeda Undang-Undang dan melalui penafsiran ekstensif yaitu penafsiran dengan cara memberikan arti yang lebih luas di ketentuan dalam undang-undang, yaitu dengan selanjutnya akan dikajitkan dengan metode berifikir secara deduktif yaitu dengan menghubungkan teori-teori dari studi kepustakaan dan penafsiran sistematis, serta penafsiran ekstensif yang bisa menghasilkan kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Akibat Hukum Pembelian Tanah Di Indonesia Melalui Perjanjian Pinjam Nama oleh orang asing dari perspektif hukum perdata internasional

Kasus putusan pengadilan nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin yaitu seorang warga negara indonsia menggugat WNA berinisial IJD karena telah menempati rumah atas penggugat dengan dalih bahwa tergugat IJD telah memberikan rumah sebagai hadiah kepada penggugat, namun ternyata dalam persidangan ternyata faktanya bahwa penggugat NH telah dipinjamkan namanya kepada IJD untuk melakukan perjanjian nominee sehingga IJD dapat menguasai tanah 1279/Bedulu/2014, Luas: 1.000 M2 (seribu meter persegi) dan sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik: 832, Desa Bedulu, sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 Nopember 1993 Nomor: 3011/1993, Luas: 490 M2 (empat ratus sembilan puluh meter persegi) adalah milik penggugat karena telah dibuktikan dengan serfikat hak milik atas nama penggugat. Kedua Akta jual beli pada sertifikat hak milik Nomor: 02494 dan sertifikat Hak Milik: 832 dilakukan pada tanggal 5 november tahun 2014 dihadapan notaris (penggugat II).

Kemudian hakim memutuskan untuk menolak seluruh gugatan baik gugatan dari penggugat atau pun pembelaan dari tergugat, serta menghukum NH untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.2.973.000,00 (dua juta sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu rupiah). Dari kasus - kasus mengenai nominee diatas dapat disimpulkan bahwa:

1. WNA menggunakan nama WNI untuk dapat menguasai tanah dan bangunan atas dengan sertifikat hak milik yang telah dibeli dari warga negara Indonesia
2. Seluruh biaya jual beli ditanggung warga negara asing
3. WNI tidak memiliki hak untuk memanfaatkan atau mengalihkan tanah beserta bangunan yang telah di hibahkan kepadanya tanpa sepengetahuan dari WNA
4. Manfaat serta keuntungan dari tanah maupun bangunan tersebut hanya dapat dinikmati oleh WNA walaupun sertifikat berdiri atas nama WNI

Perikatan yang dilakukan oleh IJD dan NH merupakan suatu hukum kontrak yang bersifat privat, yang berupa perjanjian yang dibuat secara tertulis di hadapan notaris yang merupakan bagian dari objek penelitian dari Hukum Perdata internasional (selanjutnya disebut HPI), Menurut Mochtar Kusumaatmadja, yang dimaksud dengan HPI adalah “Keseluruhan kaidah atau asas hukum yang mengatur hubungan perdata yang melintas batas negara. Atau dapat dikatakan bahwa HPI adalah hukum yang mengatur hubungan hukum keperdataan antara pelaku hukum yang masing-masing tunduk pada hukum perdata (nasional) yang berbeda.

Menurut teori *statuta realia* yang dikemukakan oleh *bartolus de sassoferato* mengatakan bahwa perjanjian pembelian tanah yang dilakukan oleh NH dan IJD di hadapan notaris harus menggunakan hukum dimana benda itu berada, karena tanah merupakan benda tidak bergerak berdasarkan pasal 508 KUHPerdata maka hukum yang dipakai untuk memutuskan perkara tersebut adalah hukum negara Indonesia.

Ketentuan ketentuan hukum perdata internasional tersebut di pelbagai ketentuan perundang-undangan di Indonesia, seperti salah satunya dan menjadi wadah utamanya, *ALGEMENE BEPALINGEN VAN WETGEVING (AB)*. Ada 3 ketentuan pokok yang terdapat dalam AB, yaitu:

a. Pasal 16 AB

Status wewenang seseorang harus dinilai menurut hukum nasionalnya (*LEX PATRIAE*). Jadi seorang WNI, di manapun ia berada tetap terikat hukumnya sendiri mengenai status dan wewenang. Demikian juga secara analogi, terhadap orang asing pun mengenai status dan wewenang harus dinilai menurut hukumnya sendiri.

b. Pasal 17 AB

Mengenai benda tetap harus dinilai menurut hukum dari negara/tempat di mana benda tetap itu terletak (*LEX RESITAE*).

c. Pasal 18 AB

Bentuk tindakan hukum dinilai menurut hukum di mana tindakan itu dilakukan (*LOCUS REGIT ACTUM*)

Ketentuan Pasal 17 AB dan 18 AB menjawab pilihan hukum yang dapat menjadi pertimbangan hakim dalam memutus perkara dikarenakan bahwa objek sengketa yang berupa tanah harus dinilai menurut hukum dari negara/tempat benda itu terletak yaitu negara Indonesia serta tindakan hukum tersebut terjadi di wilayah Indonesia, jadi sepatutnya WNA harus tunduk dan menghormati ketentuan dari peraturan yang ada di Indonesia.

Perjanjian yang dilakukan oleh NH dan IJD dihadapan notaris seperti yang tercantum dalam pasal 1868 bahwa perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris maka dianggap sebagai akta otentik dan berlaku secara sah apabila telah memenuhi pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dilakukan oleh NH dan IJD dihadapan notaris seperti yang tercantum dalam pasal 1868 bahwa perjanjian yang dilakukan dihadapan notaris maka dianggap sebagai akta otentik dan berlaku secara sah apabila telah memenuhi pasal 1320 tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Mereka telah memenuhi unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu NH dan IJD telah sepakat untuk melakukan perjanjian tanpa adanya tekanan dari pihak manapun serta IJD dan NH juga telah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

Namun dalam unsur objektif dalam syarat sahnya suatu perjanjian yang tertera dalam point d tidak dapat terpenuhi bahwa warga negara asing tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik sesuai dengan Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat mempunyai hak milik, maka dengan demikian perjanjian nominee yang dilakukan oleh NH merupakan melanggar Pasal 21 ayat(1) UUPA, meskipun para pihak telah sepakat baik secara lisan ataupun tulisan mengenai perjanjian nominee atas kepemilikan hak atas tanah dengan status hak milik, akan tetapi perjanjian tersebut menimbulkan pelanggaran atau bertentangan dengan sendi sendi pokok hukum yang ada di Indonesia. Selain itu perjanjian nominee tersebut juga telah mengandung klausa yang dilarang seperti yang dijelaskan dalam pasal 1335 KUH Perdata yaitu : “suatu perjanjian yang tidak memaknai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”.

Perbuatan hukum menurut R. Soeroso, adalah setiap perbuatan manusia yang dilakukan dengan sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban. Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum, karena akibat itu bisa dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum. Perbuatan hukum atau tindakan hukum baru terjadi apabila ada “pernyataan kehendak”. Untuk adanya pernyataan kehendak diperlukan.

- Adanya kehendak orang itu untuk bertindak, menerbitkan/menimbulkan akibat yang diatur oleh hukum
- Pernyataan kehendak, pada dasarnya tidak terikat pada bentukbentuk tertentu dan tidak ada pengecualiannya, sebab dapat terjadi secara:
 - a. Pernyataan kehendak secara tegas, dapat dilakukan dengan: tulis dihadapan tertugat notaris sebagai pejabat pembuat akta serta mengucapkan kata setuju dalam akta dengan di bubuhi tanda tangan sebagai bentuk penerimaan atas akta yang di buat
 - b. Perbuatan hukum yang terdiri dari dua pihak yaitu dengan melakukan perjanjian yang menimbulkan hak hak dan kewajiban timbal balik yang tertuang dalam akta notaris.

J.G Castel, menyatakan bahwa pengadilan tidak akan mengakui atau melaksanakan hukum asing atau putusan asing atau status, kewenangan dan kewajiban serta kemampuan atau ketidakmampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang diciptakan berdasarkan hukum asing kalau hal tersebut bertentangan dengan ketertiban umum suatu negara, maka asas kebebasan berkontrak yang dibuat oleh IJD dan NH di hadapan notaris haruslah di kesampingkan dan hakim harus memutuskan dalam putusannya bahwa perjanjian itu batal demi hukum seperti yang tertera dalam pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan yang baik, atau keteriban umum, serta diperkuat dalam pasal 23 AB yang menyatakan : undang undang yang menyangkut ketertiban umum dan kesusilaan tidak dapat ditiadakan kekuatan berlakunya oleh tindakan tindakan dan perjanjian apapun.

Kepemilikan tanah atas hak milik NH yang di dapatkan melalui perbuatan penyelundupan hukum maka mengakibatkan sertifikat hak milik. Kedua Akta jual beli pada sertifikat hak milik Nomor: 02494 dan sertifikat Hak Milik: 832 dilakukan pada tanggal 5 november tahun 2014 dihadapan notaris (penggugat II) haruslah batal demi hukum, seperti tertera dalam pasal 26 ayat (2) yaitu setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengann wasiat dan perbuatan perbuatan lain yang di maksud untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seseorang warga negara yang disamping WNI atau badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 26 ayat (2) adalah batal demi hukum.serta tanah tersebut akan jatuh kepada negara.semua hak hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung, serta semua pembiayaan yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat di tuntutan kembali.

Tanggung Jawab Notaris sebagai pejabat publik atas perjanjian pinjam nama antara WNI dan WNA dari perspektif Hukum Perdata Internasional studi kasus putusan MA dengan nomor: 137/Pdt.G/2021/PN/GIN.

Pengertian notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Menempatkan notaris sebagai jabatan yaitu merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Karakteristik kedua notaris mempunyai kewenangan tertentu, artinya setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, maka dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang dan wewenang notaris hanya dicantumkan dalam pasal 15 ayat (1), (2), dan (3) perubahan atas UUN (unifikasi dibidang pengaturan jabatan notaris).

Namun dalam kasus putusan mahkamah agung nomor 137/Pdt.G/2021/PN/GIN notaris jutru melakukan perbuatan yang mencoreng nama baik notaris sebagai pejabat yang memegang lambang

negara Indonesia dalam cap nya tersebut demi kepentingan dirinya dan para kliennya tanpa mengindahkan peraturan perundang undangan yang berlaku yang tercantum dalam Pasal 9 ayat 1 jo.

Notaris KAND selaku tergugat II dalam putusan 137/Pdt.G/2021/PN/GIN justru membuat suatu akta dengan mengesahkan surat pernyataan yang mengandung unsur perjanjian nominee yang merupakan penyelundupan hukum untuk warga negara asing memiliki fasilitas tanah seperti tanah hak milik WNA. Akta yang di buat oleh notaris berdasarkan pasal dalam pasal 15 ayat (3) UUJN yaitu bersifat sempurna dan dijadikan alat bukti yang sangat kuat di pengadilan justru disalah gunakan kewenangan nya dengan melakukan surat penyaatan no 46 dan 48 pada tanggal 18 november 2014.

Notaris KAND juga selaku PPAT yang merupakan pejabat pembuat akta tanah untuk melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan PerUndang-Undangan yang bersangkutan". Pada dasarnya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam rangka mendukung pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yaitu : "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah sengar penting untuk memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang pendaftaran tanah.

Perbuatan notaris KAND yang telah membuat suatu akta kesepakatan termasuk dalam perbuatan melawan hukum jika di tinjau dari peraturan perundang undangan, karena notaris berwenang membuat akta otentik dan memastikan keaslian dari akta tersebut. Perbuatan notaris tersebut telah melanggar Pasal 4 ayat (2) kode etik notaris ketika mengucapkan sumpahnya di hadapan menteri hukum dan ham yaitu : bahwa saya akan patuh dan setia kepada negara republik Indonesia. Notaris KAND juga melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e yang menetapkan kewajiban untuk "memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta" dan justru notaris malah ikut andil dalam melakukan perbuatan tersebut. Notaris KAND juga telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu notaris tidak "bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, tidak berpihak dan mehaga kepntingan pihak yang terkait dalam perbuatan melawan hukum".

Serta telah melanggar pasal 33 ayat 1 undang undang pasar modal dan juga membantu membuat sertifikat atas nama NH yang tidak sesuai dengan peraturan per Undang - Undangan, sumpah jabatan dan juga melanggar kode etiknya sebagai pejabat PPAT. seharusnya PPAT KAND dapat menolak membantu membuat sertifikat atas nama NH tersebut karena KAND seharusnya sadar akan perbuatan yang dilakukannya adalah sebuah pelanggaran dan merugikan para pihak terutama mereka yang berperkara yang mengakibatkan perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum yang justru dapat melindungi IJD untuk memiliki tanah tersebut, ini juga termasuk melanggar kode etik notaris dalam pasal 16 ayat (1) huruf e yaitu memerikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam perundang undangan ini, kecuali untuk menolaknya".

Saya penulis mengutip pernyataan teori hans kelsen mengenai tanggung jawab yaitu "seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti dia bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Sanksi notaris terhadap pelanggaran Undang Undang jabatan notaris tercantum dalam pasal 13 yaitu "terhadap perkumpulan yang telah melanggar undang undang jabatan notaris dan dikenakan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat sebagai notaris oleh instansi yang berwenang, maka anggota tersebut berakhir keanggotaannya". Terhadap pelanggaran kode etik pasal 6 dapat di berhentikan dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan dan wajib di sampaikan kepada menteri hukum dan ham NKRI.

Selain perbuatan tersebut batal demi hukum maka para pihak juga mendapat kerugian secara material berupa uang dan imaterial berupa waktu, jadi notaris tersbut patutlah untuk dapat dikenakan saksi berupa pidana, perdata maupun sanksi administrasi. ini untuk memberikan efek jera kepada notaris dan PPAT untuk tidask lagi menghianati sumpah jabatan dan menghianati rakyat Indonesia.

D. Kesimpulan

Perjanjian pembelian tanah dengan sistem nominee telah melanggar asas tertiban umum dalam hukum perdata internasional yang akibat hukumnya menurut Pasal 23 AB, perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dianggap tidak pernah ada atau bisa dikatakan perjanjian tersebut batal demi hukum serta dalam Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa adalah batal demi hukum. serta tanah tersebut akan jatuh kepada negara. semua hak hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung, serta semua pembiayaan yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat di tuntutan kembali.

Notaris dalam persidangan terbukti telah melakukan perbuatan yang dilarang dalam pasal 15 ayat (2), 16 ayat (1) dan (2) kode etik notaris, pasal 9 ayat (1) UUPA, pasal 33 ayat (1) undang undang penanaman modal asing dan dapat di kenai sanksi berupa sanksi administrasi berupa ganti rugi karena telah membuat rugi para pihak serta di berhentika secara tidak hormat.

Saran yang dapat diberikan oleh peneliti pada isu-isu hukum berkaitan dengan perjanjian nominee adalah: 1. Tidak diaturnya secara tegas berkaitan dengan perjanjian pinjam nama (nominee) dalam KUHPerdata, menunjukkan bahwa belum adanya acuan yang jelas dalam penanganan dan akomodir terhadap perjanjian tersebut. 2. Keterlibatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dalam penyusunan konsep peraturan tentang perjanjian nominee. Hal ini dikarenakan perjanjian nominee dapat diterbitkan oleh Notaris sebagai pejabat yang berwenang, namun perlakuan tersebut melanggar hukum dan berujung dengan merugikan diri dan jabatan dari notaris tersebut. Sehingga perlu adanya kerja sama antara pembuat peraturan dan notaris sebagai pejabat yang melaksanakan pembuatan akta.

Ucapan Terimakasih

Dalam kesempatan ini, penulis menyampaikan terimakasih yang sedalam-dalam nya kepada berbagai pihak yang telah mendampingi upaya penulis, sehinga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis ini kupersembahkan khusus kepada Kedua orang tua ku yaitu Wiati Setianingsih dan ayahanda Acep Hidayatulloh, S.E., M.A. yang luar biasa yang menjadi alasan saya untuk hidup dan bertahan sampai hari ini. terimakasih pula atas segala dukungannya serta doa yang tiada henti kau panjatkan untuk anak anakmu tercinta. Yang terhormat Ibu Dr. Hj. Irawati S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang penuh kesabaran memberikan waktu, tenaga serta pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini, terimakasih banyak.

Melalui kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Edi Setiadi, S.H., M.H, selaku Rektor Universitas Islam Bandung yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan Pendidikan Magister Kenotariatan di Program Pascasarjana universitas Islam Bandung.
2. Ibu Dr. Hj. Rini Sundary, S.H., M.H selaku Ketua Program studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Islam Bandung, yang telah memberikan berbagai kemudahan dukungan dan juga motivasi kepada Penulis.
3. Bapak Iman Sunendar S.H., M.H. selaku Penguji pada sidang penulis, yang telah memberikan arahan dan masukan dalam penulisan tesis ini.
4. Seluruh Guru Besar, Dosen pengajar dan Staf Program Pascasarjana UNISBA atas segala ilmu, bimbingan dan bantuannya selama penulis belajar di Magister Kenotariatan Universitas Islam Bandung.
5. Esa Destia Caesarima S.E., dan Radius Akbar. S.H., M.H selaku saudara & saudari kuucapkan banyak sekali terimakasih kepada kalian karna kalian pula aku bisa menyelesaikan tesisku melalui segala support dan bantuan yang kalian berikan kepadaku baik materi ataupun imateri.
6. Semua para pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas dukungannya selama ini sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang diberikan semua pihak, dan semoga tesis ini bermanfaat.

Daftar Pustaka

<https://www.big.go.id/content/berita/big-serahkan-peta-nkri-kepada-kemenkokesrayang> di unduh pada 30 oktober 2024 pada pukul 10.00 wib.

Arimbi HP dan Emmy Hafild, makalah :Membumikan Mandat Pasal 33 UUD 1945, Wahana Lingkungan Hidup Indonesia dan Fiend of the eart (FoE), Indonesia, 1999, hlm 1

Andrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftantannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 65 Ibid. hlm. 60-61.

M.Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 564.

Maria S.W. Sumardjono, Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee, Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaris Indonesia (INI) Pengurus Wilayah Bali dan NTT, Denpasar, 2012, hlm 2

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, Hlm. 13-14.

Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Alfabeta, Bandung, 2009, Hlm. 244.

Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta, 2009, Hlm. 141-142. Ibid. Peter Mahmud Marzuki, op.cit. Hlm 141-142.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, op.cit, Hlm. 23.

Abdulkadir Muhammad, Hukum dan Penelitian Hukum, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, Hlm. 50.

Josef M Monteiro, "Teori Penemuan Hukum Dalam Pengujian Undang-Undang Dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang", Jurnal Hukum PRIORIS, Vol. 6 No.3, Februari 2018, Hlm. 270.

Mochtar, Op.Cit hlm 1, Salim HS, Penerapan teori hukum pada penelitian disertasi dan tesis, buku kedua , rajawali press, jakarta, 2009, hlm 7

Abdurrahman."Kedudukan Hukum Akta PPAT Sebagai Alat Bukti". *Media Notariat*. 2008. Hal 97

Muhammad Muthohar dan Amin Purnawan, Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah, Jurnal Akta, Vol.4 no 4 Desember 2017

Dwi Yusri Rahmatillah, & Sri Ratna Suminar. (2022). Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Asuransi melalui Telemarketing oleh Banccasurance serta Akibat Hukumnya. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 29–34. <https://doi.org/10.29313/jrih.v2i1.954>

Fikri Zulfikar Athiansyah, & Mohammad Husni Syam. (2022). Yurisdiksi Indonesia terhadap Pelaku Kejahatan Anak Buah Kapal Long Xing 629 di Laut Lepas berdasarkan Hukum

Internasional. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(2), 124–131.
<https://doi.org/10.29313/jrih.v1i2.530>

Jordan, Y. (2021). Tanggung Jawab Franchisor atas Kesalahan Branding Image ditinjau Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 1(1), 39–43.
<https://doi.org/10.29313/jrih.v1i1.178>