

**ANALISIS YURIDIS TENTANG KEABSAHAN DAN
PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DALAM PERJANJIAN *NOMINEE*
BERDASARKAN KUHPERDATA DAN UNDANG-UNDANG NO. 5/1960
(Studi Kasus Putusan Nomor 426 /Pdt.G/2020/Pn Dps)**

Agria Sridinata¹, Arsin Lukman²

^{1,2}Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

Jl. Prof. Mr. Djokosoetono, Depok 16424

Article Info	Abstract
<p>Article history: Received 22 Juni 2022 Publish 1 November 2022</p> <hr/> <p>Keywords: <i>Land Ownership,</i> <i>Notary,</i> <i>Nominee Agreement</i></p>	<p><i>In the regulations contained in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, it is regulated that Indonesian citizens have full rights over the earth, water, and outer space contained in the Indonesian state, so that only Indonesian citizens are entitled to own rights. land ownership rights in Indonesia. This is a principle of nationalism in the UUPA. Foreign citizens residing in Indonesia are essentially only entitled to the right to use land in Indonesia. This regulation sometimes makes it difficult for foreigners to invest or open a business in Indonesia, because it is hampered by land ownership in Indonesia which is limited by regulations in the UUPA. This obstacle causes several parties to take actions that seem to deceive or cheat the law, one way for these foreigners is to make a nominee agreement. These foreigners make an agreement with local residents, for example in terms of buying and selling land, foreigners when they want to own land will ask for help from local residents to borrow names while funds for buying land come from foreigners, the basis for this action is bound in a nominee agreement between foreigners with Indonesian citizens. Even though the nominee agreement in Indonesia has not been clearly regulated in a statutory regulation. The issues raised in this study are regarding the validity of the nominee agreement according to the Civil Code and the Basic Agrarian Law and the Role and Responsibilities of a Notary in terms of making a Nominee Agreement against the Denpasar District Court decision Number 426 /Pdt.G/2020/PN Dps. To answer this problem, a normative juridical legal research method is used with a prescriptive research typology. The result of the analysis and research is to analyze the nominee agreement and its validity from the point of view of the Civil Code and from the point of view of the Basic Agrarian Law. In addition, analyzing the role and responsibilities of a notary in the nominee agreement with a case study in the Denpasar District Court decision Number 426 /Pdt.G/2020/PN Dps. The advice given is that the notary in making a legal product must pay attention to the legal bases in force in Indonesia, so that the deed produced is in accordance with the laws and regulations in Indonesia.</i></p>
<p>Info Artikel</p> <p>Article history: Received 22 Juni 2022 Publish 1 November 2022</p>	<p>ABSTRAK</p> <p>Dalam peraturan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria diatur mengenai Warga Negara Indonesia memiliki hak sepenuhnya atas bumi, air, ruang angkasa yang terdapat di negara Indonesia, sehingga hanya Warga Negara Indonesia saja yang berhak untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia. Hal ini merupakan suatu asas nasionalisme pada UUPA. Warga Negara Asing yang berada di Indonesia pada hakikatnya hanya berhak atas hak pakai atas tanah di Indonesia. Peraturan ini yang terkadang bagi WNA agak menyulitkan untuk melakukan investasi atau membuka usaha di Indonesia, karena terganjal mengenai kepemilikan tanah di Indonesia yang dibatasi oleh peraturan dalam UUPA. Kendala ini yang menyebabkan beberapa pihak membuat suatu tindakan yang terkesan mengelabui atau mencurangi hukum, salah satu cara bagi WNA tersebut adalah dengan membuat perjanjian <i>nominee</i>. Padahal perjanjian <i>nominee</i> di Indonesia belum diatur secara gamblang dalam suatu peraturan perundang-undangan. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah tentang keabsahan perjanjian <i>nominee</i> menurut KUHPERDATA dan Undang-Undang Pokok Agraria serta Peran dan Tanggungjawab Notaris dalam hal pembuatan Perjanjian <i>Nominee</i> terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum yuridis normative dengan tipologi penelitian preskriptif. Hasil analisis dan penelitian adalah menganalisa perjanjian <i>nominee</i> dan keabsahannya dari sudut pandang Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dari sudut pandang Undang-Undang Pokok Agraria. Selain itu menganalisa mengenai peran dan tanggung jawab notaris terhadap perjanjian <i>nominee</i> dengan studi</p>

kasus dalam putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps. Untuk saran yang diberikan adalah seharusnya notaris dalam membuat suatu produk hukum wajib memperhatikan dasar-dasar hukum yang berlaku di Indonesia, supaya akta yang dihasilkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

This is an open access article under the [Lisensi Creative Commons Atribusi-BerbagiSerupa 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



Corresponding Author:

Agria Sridinata

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia

agriasridinata@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara yang memiliki luas wilayah yang terbentang dari Sabang sampai Merauke dan juga dilewati garis Khatulistiwa sehingga memiliki potensi alam yang luar biasa indahnya. Salah satu bentuk potensi kekayaan alam Indonesia adalah berupa kekayaan tanah atau lahan. Keberadaan tanah atau disebut juga lahan di negara ini tersedia cukup luas yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh warga masyarakat.

Adanya lahan tanah di Indonesia yang luas tersebut oleh masyarakat Indonesia dimanfaatkan nilai ekonomisnya dengan cara dipergunakan sebagai lahan untuk bercocok tanam, berkebun, bahkan untuk membangun tempat tinggal, dan sarana prasarana lainnya. Oleh sebab itu tanah dapat dimanfaatkan oleh manusia untuk mensejahterakan kehidupan rakyat. Hal ini merupakan fungsi sosial dari tanah.

Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA), mengatur tentang fungsi sosial tanah yang berbunyi :

“Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.”

Peraturan tentang tanah yang tercantum dalam UUPA ini lebih fokus kepada tanah yang dapat dimiliki oleh masyarakat dan dipergunakan oleh masyarakat sesuai dengan kebutuhannya, contoh dari fungsi sosial tanah adalah pembelian lahan yang akan digunakan untuk pembangunan pabrik, sekolah, rumah ibadat, rumah pribadi, atau dapat juga dipergunakan sebagai tanah sawah, tanah kebun, dan sebagainya.

Dalam pemanfaatan tanah dalam fungsi sosial tanah, terdapat batasan penggunaan yang diatur dalam Pasal 9 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu:

1. Pihak mempunyai kewenangan penuh terhadap sumber daya di bumi Indonesia adalah hanya Warga Negara Indonesia tanpa terkecuali. Tidak diperkenankan Warga non Indonesia untuk memiliki sumber daya tersebut.
2. Tiap-tiapwarganegara Indonesia, tanpa terkecuali memiliki kedudukan yang seimbang dimata hukum terkait dengan pemanfaatan sumber daya.

Hal inilah yang kemudian disebut dengan Asas Nasionalitas yang terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Asas nasionalitas dalam UUPA tersebut mengutamakan hak bagi rakyat Indonesia untuk menikmati kepemilikan penuh atas tanah. Sehingga tidak ada ruang bagi non warga negara Indonesia untuk diberikan hak kepemilikan. Warga asing tersebut hanya diperbolehkan menikmati hak pakai atas tanah di negara ini, tidak lebih.

Mengenai ketentuan hak pakai tersebut tercantum dalam Pasal 41 UUPA, yang menyebutkan:

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang ini”.

Ketentuamengenai pelarangan kepemilikan hak milik oleh warga negara asing juga terkait dengan hak pewarisan. Hal ini diatur dalam Pasal 21 ayat (3) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur apabila ada WNA yang mendapatkan kepemilikan atas tanah Indonesia karena pewarisan atau harta selama perkawinan dengan WNI maka WNA tersebut wajib untuk melepaskan hal tersebut dan dikembalikan kepada negara dengan jangka waktu selama satu tahun.

Berdasarkan peraturan tersebut dapat ditentukan bahwa WNA hanya memiliki hak pakai di Indonesia dan tidak diperkenankan memiliki secara personal sumber daya yang ada di negara ini, semuanya menjadi prioritas dari warga Indonesia.

Permasalahan selanjutnya terkait dengan kepemilikan tanah yang hanya terbatas dari hak pakai, hal ini menyulitkan sejumlah WNA yang ingin memiliki usaha di Indonesia, contohnya usaha di bidang perhotelan atau *resort*, yang membuat banyak Warga Negara Asing menangkap peluang ini dan hendak berinvestasi di Indonesia. Namun kemudian hal tersebut terbentur dengan adanya Asas Nasionalitas dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yang dianggap menjadi batu sandungan bagi WNA yang ingin membuka usaha di negara Indonesia.

Oleh sebab terbentur dengan asas nasionalitas tersebut, pada akhirnya muncul suatu gagasan untuk menghindari asas nasionalitas tersebut dan Warga Negara Asing tetap dapat membangun hotel atau usaha lainnya dengan status kepemilikan tanah berupa hak milik

Cara tersebut adalah dengan menggunakan perjanjian *nominee* yang merupakan salah satu contoh perjanjian yang belum diatur secara jelas dalam aturan hukum di Indonesia. Perjanjian ini juga sering disebut perjanjian pinjam nama karena dalam prakteknya para WNA meminjam nama WNI untuk mendapatkan status kepemilikan tanah berupa hak milik untuk menghindari batas jangka waktu seperti dalam hak pakai.

Dalam perjanjian *nominee* terdapat suatu perjanjian perantara sebagai pendukung terhadap pemilik sah dimata hukum (*legal owner*) dan pemilik sebenarnya yang menguasai objek (*beneficiary owner*). Berdasarkan penjelasan tersebut, karakteristik dari perjanjian *nominee* adalah :

1. Adanya dualisme kepemilikan yaitu berupa pemilik asli dan pemilik yang menguasai objek;
2. Seorang *nominee* selaku pemilik objek yang sah dimata hukum, maka namanya akan dicatat dalam sertifikat tanah;
3. Terdapat suatu perjanjian *nominee* yang akan mengikat kedua pihak yaitu *beneficiary owner* dan pemilik menurut hukum;
4. Pihak yang sah menurut hukum tersebut akan menerima sejumlah fee sebagai timbal balik dari proses tersebut yang diberikan oleh *beneficiary owner*.

Menurut data di lapangan bahwa dalam perjanjian *nominee* terjadi dengan cara seorang Warga Negara Indonesia yang tentunya dikenal oleh Warga Negara Asing membeli sebuah tanah beserta bangunan atau bisa juga berupa tanah yang bersertifikat hak milik dari seorang penjual. Secara yuridis memang segala sesuatunya atas nama Warga Negara Indonesia tersebut, sampai nanti nama di sertifikat tersebut adalah nama Warga Negara Indonesia yang melaksanakan transaksi jual beli.

Namun secara pembiayaan jual beli, semuanya ditanggung oleh Warga Negara Asing, jadi singkatnya si pembeli WNI ini hanya dipinjam nama oleh WNA. Perjanjian *nominee* yang terjadi dalam kasus tersebut adalah antara WNA dengan WNI ini kemudian mengikatkan diri dalam suatu perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya yang sekiranya dalam mengikat si WNI dengan jaminannya adalah *asset* yang dibeli WNI tersebut.

Secara aturan hukum yang berlaku di Indonesia memang belum ada aturan yang secara jelas mengatur mengenai pelarangan perjanjian *nominee*, namun di beberapa ketentuan hukum di Indonesia secara tersirat telah melarang adanya perjanjian jenis ini.

Pembuatan perjanjian *nominee* dalam prakteknya banyak dibuat dihadapan Notaris. Padahal menurut aturan hukum belum jelas mengenai ketentuan perjanjian ini. Notaris sebagai pejabat yang terhormat sepatutnya melakukan suatu tindakan hukum berupa pembuatan akta autentik yang sesuai dengan peraturan hukum yang ada di Indonesia.

Salah satu kewajiban notaris yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut Perubahan UUJN) pasal 16 ayat 1 huruf a, adalah notaris wajib untuk memiliki tindakan yang jujur, dapat dipercaya, dan juga menjaga kepentingan para pihak..

Perjanjian *nominee* yang dibuat dihadapan Notaris, menjadi bukti bahwa Notaris mengabaikan aturan dan kode etik. Notaris sebagai pejabat umum wajib mempertanggungjawabkan akta yang telah dibuatnya, kewenangan notaris selain itu adalah melindungi masyarakat supaya tidak terjadi kesewenang-wenangan. Dengan banyaknya Notaris yang membuat perjanjian *Nominee* berarti Notaris yang bersangkutan mengesampingkan aturan hukum.

Daerah di Indonesia yang banyak ditemukan kasus mengenai perjanjian *nominee* adalah di Pulau Bali terutama di Kota Denpasar. Bali sebagai destinasi utama wisata di Indonesia dengan keindahan alamnya, menjadikan Bali banyak dikunjungi oleh wisatawan-wisatawan mancanegara yang kemudian banyak juga beberapa Warga Negara Asing yang berkeinginan untuk membangun sebuah penginapan atau restoran di Pulau Bali. Hal inilah yang menyebabkan banyaknya kasus pembuatan perjanjian *nominee* di Kota Denpasar. Padahal tidak sedikit Notaris di Denpasar yang sebenarnya mengetahui adanya perjanjian pinjam nama antara WNA dengan WNI ini secara undang-undang tidak diatur secara jelas dan cenderung dilarang.

Salah satu contoh perkara yang terjadi berkaitan dengan perjanjian *nominee* adalah Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /pdt.G/2020/PN Dps.).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, peneliti tertarik untuk menganalisa lebih mendalam dalam tulisan ini dengan judul “**Analisis Yuridis Tentang Keabsahan Dan Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Perjanjian Nomine Berdasarkan KUHPerduta dan Undang-Undang No. 5/1960 (Studi kasus putusan nomor 426 /pdt.G/2020/PN Dps.)**”.

Permasalahan

1. Bagaimana keabsahan perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan Warga Negara Asing dengan kepemilikan tanah hak milik ditinjau dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Pokok Agraria terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps?
2. Bagaimana peran dan pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan perjanjian *nominee* yang berkaitan dengan pemilikan tanah hak terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps?

2. METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Dikatakan yuridis sebab didasarkan pada aturan hukum yang berlaku sesuai dengan norma yang berlaku di masyarakat dan disertai dengan studi kepustakaan untuk menunjang penelitian.

Tipologi penelitian yang digunakan adalah secara perspektif, dimana dalam penelitian ini akan digunakan untuk memecahkan setiap permasalahan yang terjadi utamanya tentang tanggung jawab notaris akibat pembuatan akta perjanjian *nominee* yang mengandung perbuatan melawan hukum.

Selain itu dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu data yang didasarkan pada bahan hukum studi kepustakaan dan undang-undang.

Jenis bahan hukum yang akan digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, dimana masing-masing terdiri dari aturan perundang-undangan yang digunakan dan juga studi kepustakaan yang terdiri dari literature yang terkait dengan perjanjian *nominee*.

Alat pengumpulan data yang akan digunakan adalah berdasarkan penelitian kepustakaan yang berasal dari studi pustaka yang terkait dan juga penelitian lapangan yang datanya didapat dari hasil wawancara dan observasi. Untuk pengumpulan data dengan wawancara narasumbernya.

Seluruh data yang diterima dalam penelitian ini dianalisis menggunakan metode kualitatif.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Kasus Posisi

Dalam penulisan ini, peneliti akan menggunakan studi kasus atas Putusan Pengadilan Negeri (PN) Denpasar Nomor 426/Pdt.G/2020/PN. Dps, berikut akan penulis uraikan mengenai kasus posisinya:

a. Subjek Dalam Perkara

Kasus dalam perkara ini para pihaknya terdiri dari:

- 1) AES sebagai Penggugat;
- 2) DNK sebagai Tergugat I;
- 3) Notaris WD, sebagai Tergugat II;
- 4) LL sebagai Tergugat III;
- 5) NS sebagai Tergugat IV;
- 6) PA, sebagai Turut Tergugat I;
- 7) Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tabanan sebagai Turut Tergugat II;
- 8) SG sebagai Turut Tergugat III;
- 9) IG sebagai Turut Tergugat IV;
- 10) OTK sebagai Turut Tergugat V; dan
- 11) FLS sebagai suami dari AES dan telah meninggal dunia.

b. Objek Dalam Perkara

Sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik 1832/Desa Sudimara yang terletak di Desa Sudimara, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Bali, sertifikat tertulis atas nama Almarhum FLS.

c. Peristiwa Hukum

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426/Pdt.G/2020/PN. Dps, bahwa Penggugat merupakan isteri dari almarhum FLS yang telah meninggal dunia pada tanggal 10 Maret 2010. Penggugat memiliki salah satu asset sebagai peninggalan dari suami yaitu SHM. 1832/Sudimara yang dalam hal ini adalah objek perkara.

Gugatan ini terjadi berawal dari AES yang merupakan ahli waris tunggal atas suaminya, tiba-tiba disuatu waktu didatangi oleh Tergugat I yaitu DNK, dalam pertemuan tersebut Tergugat I hendak meminjam sertifikat tanah yang merupakan objek perkara dengan alasan Tergugat I telah mendapatkan kuasa dari LL selaku Tergugat III. Karena Penggugat telah mengenal lama Tergugat III maka diberikanlah sertifikat tersebut.

Namun selang beberapa waktu, Penggugat diundang oleh Tergugat I untuk datang kesuatu tempat. Ketika Penggugat telah sampai di tempat tersebut, tiba-tiba Penggugat disodori beberapa akta autentik oleh Tergugat II Notaris WD. Disana Penggugat diminta untuk menandatangani sejumlah akta yang dia sendiri tidak tahu mengenai isi akta sebab Penggugat belum terlalu mahir berbahasa Indonesia baik lisan maupun tulisan. Ditengah proses tanda tangan tersebut terdapat keanehan yaitu Tergugat IV NS mengaku sebagai kerabat Penggugat dan almarhum, padahal penggugat sama sekali tidak mengenal Tergugat IV.

Belakangan diketahui bahwa setelah proses tanda tangan tersebut, Tergugat I melakukan balik nama sertifikat melalui kantor BPN Tabanan dan juga merubah nomor Sertifikat Hak Milik menjadi SHM. 3775/Sudimara.

Akibat perbuatan dari para tergugat tersebut, penggugat menderita sejumlah kerugian baik materiil maupun imateriil.

d. Pertimbangan Hakim

Dalam memutuskan perkara ini, hakim mempunyai pertimbangan yaitu diketahui bahwa pada tahun 1999, almarhum FLS memiliki rencana kerjasama untuk membuka sebuah *resort* bersama temannya yaitu LL (tergugat III).

Untuk mewujudkan rencana tersebut, sebagai langkah awal, almarhum membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik 1832/Desa Sudimara.

Dalam tahapan pembelian sebidang tanah tersebut pada tanggal 04 Maret 2003 antara LL dan FLS dilakukan sebuah kesepakatan untuk membuat perjanjian pinjaman

yang disertai dengan perjanjian hak pakai atas objek perkara tersebut. Di dalam isi perjanjian hak pakai tersebut, disebutkan bahwa sebagai jaminan atas pinjaman tersebut FLS memberikan hak pakai kepada LL untuk menggunakan sepenuhnya objek perkara.

Menurut pertimbangan hakim, perjanjian yang dibuat diantara FLS dan LL ini masuk kedalam jenis perjanjian *nominee*. Dimana perjanjian jenis ini belum ada dasar hukum yang mengatur dengan jelas dan menurut hakim isi dari perjanjian *nominee* melanggar isi dari Undang-Undang Pokok Agraria yang berhubungan dengan Asas Nasionalisme dimana seorang warga negara asing dilarang memiliki hak untuk penguasaan tanah di Indonesia.

Pertimbangan hakim lainnya yaitu bahwa perbuatan pembuatan perjanjian *nominee* tidak sesuai dengan isi UUPA maka dapat dikatakan bahwa , perjanjian nominee adalah bentuk penyelundupan hukum.

Dalam putusan ini hakim memutuskan untuk menolak seluruh gugatan dari Penggugat dan wajib membayar biaya perkara.

2. Keabsahan Perjanjian Nominee Terhadap Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing Dilihat dari Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan Undang-undang Pokok Agraria dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps.

Perjanjian *Nominee* mempunyai pengertian sebagai perjanjian yang berisi pinjam nama antar para pihak. Perjanjian ini biasanya dilakukan antara Warga asing dengan orang Indonesia dengan cara meminjam nama warga local namun penguasaan objek tetap oleh orang asing tersebut. Perjanjian ini biasanya berhubungan dengan Hak Atas Tanah.

Hak tersebut merupakan hak yang terkait dengan wewenang penguasaan atas tanah terkait dengan tanah yang menjadi haknya. Pengaturan mengenai Hak Atas Tanah dicantumkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pada pasal 16 ayat (1). Dalam pasal ini disebutkan yang termasuk sebagai hak atas tanah yaitu:

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Pakai
- e. Hak pengelolaan.

Pada dasarnya kelima macam hak tersebut dapat dimiliki oleh semua masyarakat Indonesia (WNI) hal ini merupakan tujuan dari negara supaya masyarakat dapat menikmati nilai sosial dari tanah dengan sebaik-baiknya untuk memenuhi kebutuhan keluarga.

Namun menjadi suatu permasalahan seiring banyaknya WNA datang ke Indonesia yang memiliki tujuannya masing-masing, seperti hendak menanamkan modal usahanya kepada Indonesia dengan cara membuka usaha baru di Indonesia dan dapat menyerap sejumlah tenaga kerja di tempat usaha tersebut.

Ketika pihak asing ingin melakukan investasi di Indonesia, mereka wajib mengikuti aturan yang berlaku di Indonesia. Warga Negara Asing (WNA) yang berinvestasi di Indonesia wajib mematuhi peraturan Penanaman Modal Asing (*Foreign Direct Investment*) yang berlaku. Penanaman Modal Asing di Indonesia diberikan sejumlah syarat-syarat tertentu seperti:

- 1) Perihal Investor asing wajib memiliki suatu usaha yang sudah terdaftar dalam KLBI;
- 2) Selain itu perusahaan asing tersebut wajib untuk memiliki usaha yang berbentuk PT (Perseroan Terbatas) dengan para pemegang saham di dalamnya baik pemegang saham perusahaan maupun perorangan;
- 3) Terakhir investor wajib memperhatikan klasifikasi usaha mereka apakah usaha terbuka atau tertutup..

Syarat berinvestasi di Indonesia menurut pihak asing termasuk susah oleh sebab itu banyak warga asing pada akhirnya menempuh *short cut* demi menghindari ketatnya peraturan. Hal ini biasa terjadi dalam sektor properti, banyak agen properti yang mempopulerkan cara

penguasaan tersebut kepada investor asing dan warga negara asing guna mendapatkan komisi dari jual beli properti.

Dalam Pasal 21 UUPA diatur mengenai suatu batasan asas nasionalitas yang sejatinya tanah milik Indonesia merupakan hak multlak dari warga Negara Indonesia. Sehubungan dengan munculnya peraturan tersebut, berupa larangan bagi WNA untuk memperoleh hak milik atas tanah, selanjutnya menurut Pasal 42 UUPA dan Pasal 45 UUPA, diatur mengenai jenis hak yang dapat dikuasai oleh WNA. Jenis hak tersebut adalah hak pakai dan hak sewa atas tanah/bangunan di Indonesia. Peraturan mengenai hal tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengadilan Hak atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Dalam peraturan mengenai kepemilikan rumah tempat tinggal bagi para *expatriate* haruslah yang dibangun di atas Hak Pakai. WNA dilarang untuk memiliki tanah/bangunan di Indonesia dengan status hak milik. Apabila tidak dilakukan pembatasan oleh pemerintah terhadap kepemilikan WNA, menjadi suatu ketakutan jika suatu hari nanti tanah-tanah di Indonesia kepemilikannya dapat dikuasai oleh WNA dan warga sendiri tidak dapat menikmati hasilnya. Seperti terjajah di Negara sendiri. Pembatasan kepemilikan oleh WNA ini sesuai dengan asas nasionalisme yang terdapat dalam UUPA.

Mengenai asas nasionalisme juga berlaku bagi WNA menikahi WNI tanpa adanya perjanjian perkawinan maka secara otomatis WNA tersebut memperoleh suatu perwarisan maupun percampuran harta dengan pasangannya yang WNI tersebut. Jika demikian maka setelah diundangkannya UUPA, bagi WNA tersebut wajib untuk melepaskan haknya dengan jangka waktu selama 1 (satu) tahun sejak WNA tersebut memperoleh haknya, apabila selama jangka waktu tersebut tidak kunjung dilakukan maka tanah yang menjadi objek percampuran harta akan kembali dikuasai oleh Negara dan status hak miliknya pun akan otomatis terhapus secara hukum.

Larangan kepemilikan hak milik oleh WNA ini, untuk kemudian disiasati oleh para pihak dengan cara membuat perjanjian *nominee*. Perjanjian ini secara hukum belum diatur secara khusus di peraturan perundang-undangan manapun, bahkan dalam KUHPerdara, untuk itu hal tersebut dilakukan oleh para pihak seperti contoh ada pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps.

Pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut terdapat unsur perjanjian *nominee* didalamnya, yaitu antara almarhum FLS dengan LL pada tanggal 04 Maret 2003 saling mengikatkan dirinya pada perjanjian pinjaman, sebagai jaminannya kemudian dibuatlah perjanjian *nominee* dengan judul Perjanjian Hak Pakai dimana perjanjian tersebut berisi mengenai peralihan hak pakai dari FLS untuk diberikan kepada LL atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa, yakni SHM. 1832/Sudimara tercatat atas nama FLS.

Untuk menganalisa lebih mendalam berikut akan diuraikan mengenai pengaturan perjanjian *nominee* yang ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria.

a. Ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Keberadaan perjanjian *nominee* dalam system hukum di Indonesia memang jarang digunakan oleh masyarakat dalam membuat suatu perjanjian, hal ini disebabkan karena biasanya subjek hukum dalam perjanjian *nominee* adalah warga negara asing dan warga negara Indonesia, sedangkan masyarakat Indonesia jarang berhubungan dengan warga negara asing kecuali yang memang memiliki bisnis bersama warga asing tersebut dan hanya daerah-daerah tertentu yang memiliki kontak bisnis dengan warga asing, sebutlah di daerah Bali yang mana banyak warga asing yang datang, atau menetap bahkan mempunyai bisnis di Pulau Bali.

Perjanjian *nominee* merupakan suatu alternatif untuk menghindari dari peraturan perundangan di negara ini, selain itu keberadaan perjanjian ini juga dimaksudkan untuk mempermudah para investor asing untuk berinvestasi di Indonesia. WNA dengan

diyakini oleh agen atau warga local diarahkan untuk membuat perjanjian ini bersama-sama dengan WNI yang sekiranya dia percaya untuk memuluskan jalan bisnis dari WNA tersebut. Kadang kala struktur nominee diikuti dengan perjanjian hutang piutang atau perjanjian lainnya guna memberikan keamanan investasi namun tetap ada risikonya.

Biasanya perjanjian ini dipakai untuk pengelolaan resort atau tempat wisata di daerah-daerah pariwisata di Indonesia. Perjanjian Nominee dipakai sebagai jalan pintas supaya banyak Warga Negara Asing yang berinvestasi di Indonesia, sebab terkait kepemilikan hak atas tanah, terbentur dengan regulasi yang tercantum pada Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Warga Negara Asing dilarang memiliki hak atas tanah berupa hak milik. Perjanjian jenis ini banyak dijumpai di daerah Bali.

Bali, merupakan salah satu pulau di Indonesia yang terletak di antara Pulau Jawa dan Pulau Lombok. Bali resmi menjadi provinsi di Indonesia pada tahun 1958, dengan ibukota provinsinya adalah Singaraja. Pada tahun 1960 ibukota provinsi Bali berpindah dari Singaraja menjadi Denpasar. Provinsi Bali terdiri dari pulau utama dan juga beberapa pulau-pulau kecil disekitaran pulau utama, seperti Pulau Nusa Penida, Nusa Lembongan, Nusa Ceningan, dan Pulau Serangan, Total Bali memiliki 85 pulau termasuk pulau yang tidak memiliki penghuni. Bali terkenal memiliki keindahan alam yang sangat eksotis, karena dikelilingi oleh laut Pulau Bali terkenal memiliki keindahan laut yang sangat luar biasa.

Kecantikan dari alam Bali ini yang kemudian menarik minat sejumlah pengusaha asing untuk berinvestasi membangun hotel atau usaha lainnya yang berhubungan dengan pariwisata Bali. Salah satu cara untuk memuluskan jalan mereka adalah menggunakan perjanjian nominee seperti contoh dalam kasus FLS dan LL.

Menurut pertimbangan hakim dalam putusan PN Denpasar tersebut dikatakan bahwa adanya perjanjian nominee merupakan sebuah penyelundupan hukum contohnya WNA tersebut melakukan pencucian uang di Indonesia dengan cara membeli tanah di Indonesia melalui Warga Negara Indonesia yang dia percayai, jadi secara teknis warga asing tersebut mentrasfer sejumlah uang kepada orang Indonesia tersebut untuk digunakan pembelian tanah yang nantinya juga atas nama orang Indonesia tersebut. Kemudian muncul Akta Jual Beli dan mulailah disitu dibuat perjanjian *nominee* untuk warga asing ini dimandatkan pengolahan tanah yang sebetulnya secara dana memang milik warga asing tersebut.

Hal ini dapat menjadi celah hukum dan media pencucian uang sebab dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam urusan jual beli tidak pernah bertanya mengenai asal dana yang diperoleh untuk pembayaran pembelian objek jual beli. Kasus seperti ini banyak terjadi di Bali sebagai daerah yang memiliki pendapatan utama di bidang pariwisata. Banyak warga asing di Bali membuat cara untuk mengakali hukum dengan cara seperti ini, dan tidak sedikit pula ternyata dana yang digunakan adalah hasil pencucian uang.

Perjanjian *nominee* merupakan jenis perjanjian *innominaat*, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) namun timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat. Dalam KUHP tidak dikenal mengenai Perjanjian *Nominee*, bahkan dalam aturan hukum ini tidak ada peraturan secara khusus yang membahas mengenai perjanjian ini. Secara KUHP perjanjian tersebut disamakan seperti perjanjian lain pada umumnya, tidak secara khusus seperti perjanjian lainnya.

Dalam pembuatan perjanjian *nominee* terdiri dari 2 (dua) tahap yaitu Perjanjian Utama dan Perjanjian Ikutannya.

Menurut Pasal 1320 KUHP, disebutkan bahwa suatu perjanjian dikatakan sah setelah memenuhi syarat, salah satunya adalah mengenai sebab yang halal, berarti bahwa substansi yang diangkat dalam suatu perjanjian nominee tidak berisi sesuatu yang baik menurut hukum, karena dari awal perjanjian ini dibuat mempunyai maksud untuk menghindari pasal-pasal dalam UUPA yang berkaitan dengan pelarangan penguasaan hak

milik oleh WNA. Selain itu keberadaan perjanjian ini juga melanggar ketentuan mengenai salah satu syarat perjanjian dikatakan sah yaitu terdapat obyek yang diperjanjikan. Obyek dalam perjanjian *nominee* ini pada akhirnya jatuh ke tangan WNA, padahal dalam peraturan di UUPA hal ini dilarang maka keberadaan tanah tersebut akan berubah menjadi statusnya adalah objek terlarang, hal ini melanggar ketentuan syarat sahnya perjanjian mengenai syarat nomor 3 yaitu yang menjadi obyek dalam perjanjian harus sesuai dengan kaidah hukum.

Dalam perjanjian *nominee* ini sejak awal dibuatnya pun sudah tidak memiliki itikad baik karena bertujuan untuk mencurangi atau mengakali ketentuan hukum dalam UUPA. Sehingga unsur itikad baik dalam perjanjian ini pun tidak terpenuhi.

Sehingga dengan uraian di atas dapat dikatakan bahwa secara KUHPerdota pun perjanjian *nominee* tidak memenuhi syarat objektif sebagai syarat perjanjian dikatakan sah, sehingga perjanjian ini dapat batal demi hukum karena syarat objektif tidak terpenuhi. Selain itu unsur perjanjian mengandung itikad baik pun juga tidak terpenuhi, sehingga dapat dikatakan dalam KUHPerdota perjanjian ini pun juga diragukan keabsahannya.

b. Ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria

Perihal keabsahan perjanjian *nominee* juga dapat ditinjau dari Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Kepemilikan sebidang tanah yang berupa hak milik oleh WNA adalah suatu kekacauan hukum, mengingat hal ini melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Apa yang dilakukan oleh kedua pihak dalam perkara tersebut jelas melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (2) dari UUPA, namun dengan dibuatnya perjanjian *nominee* tersebut dikatakan hal ini merupakan peristiwa penyelundupan hukum.

Berikut akan penulis uraikan mengenai bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan oleh pihak yang terlibat:

- 1) Hak pakai yang diperjanjikan LL dengan FLS tentang suatu obyek tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1832/Sudimara terdapat suatu kerancuan hukum, dimana menurut Pasal 41 UUPA yang mengatur tentang hak pakai, Hak pakai merupakan suatu hak yang dapat dinikmati oleh WNA dengan maksud menerima manfaat ekonomisnya atau memanfaatkannya guna mendapat keuntungan, hak pakai ini memiliki jangka waktu selama 25 tahun dan dalam prosesnya dibuat dihadapan PPAT dan didaftarkan. Dalam kasus ini perjanjian hak pakai yang diperjanjikan tidak mencantumkan jangka waktu yang ada selain itu perjanjian yang dibuat hanya berupa perjanjian di bawah tangan dan tidak ada keterangan dibuat dihadapan PPAT atau dilakukan pendaftaran. Sehingga seolah-olah hak pakai yang diberikan kepada LL ini seperti hak milik, tidak mempunyai jangka waktu dan pemegang hak pakai bebas menggunakan tanah tersebut tanpa terkecuali. Selain itu dalam proses hak milik ini terdapat kerancuan mengingat Sertifikat Hak Milik masih tercantum atas nama Pemilik sebelumnya yaitu almarhum sehingga ketika meninggal seharusnya dilakukan proses turun waris dan selanjutnya dilakukan pembaharuan hak pakai, namun dalam kasus ini tidak terjadi demikian justru asli sertifikat hak milik juga dikuasai oleh pemegang hak pakai. Jadi seolah-olah perjanjian hak pakai hanya berupa kamufase karena yang terjadi di lapangan pemegang hak pakai berbuat seolah-olah tanah tersebut adalah miliknya.
- 2) Selanjutnya mengenai perjanjian pinjaman yang dibuat oleh keduanya dengan objek jaminan adalah tanah yang juga diperjanjikan dengan hak pakai. Hal ini menimbulkan suatu ketidakpastian hukum terkait status tanah, karena dalam waktu yang bersamaan objek tanah tersebut di bebani oleh dua jenis perjanjian yaitu perjanjian penjaminan dalam hal terjadi pinjaman dan juga dibebani hak pakai.
- 3) Fakta hukum dalam kasus ini selanjutnya terungkap bahwa almarhum pada tanggal 04 Maret 2003 membuat suatu pernyataan dimana dalam pernyataan tersebut ditegaskan bahwa almarhum merupakan *nominee* dari LL, padahal di Indonesia semua aturan

hukum tidak mengenal tentang perjanjian jenis ini bahkan aturan hukumnya pun belum ada sampai saat ini. Perjanjian yang memakai WNI sebagai yang dipinjam Namanya oleh WNA merupakan suatu permufakatan jahat sebab isinya bertentangan sekali dengan yang diatur dalam UUPA.

Berdasarkan hal tersebut disimpulkan bahwa menurut Undang-Undang Pokok Agraria, kebasahan dari perjanjian ini adalah tidak sah sebab substansinya pun dimaksudkan untuk menghindarkan diri dari ketentuan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) tentang peraturan mengenai WNA dilarang mempunyai hak milik atas tanah di negara Indonesia, karena hak milik tersebut merupakan hak bagi warga Indonesia.

3. Peran dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian *Nominee* Berkaitan dengan Pemilikan Tanah Hak terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426 /Pdt.G/2020/PN Dps

Notaris dalam melakukan profesinya diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan salah satu dasar hukum bagi Notaris, yang dahulu diundangkan melalui Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Peran notaris dalam pembuatan perjanjian *nominee* antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia cukup besar, sebab notaris yang bersangkutan bertugas untuk membuat suatu akta autentik terkait kepemilikan tanah tersebut, dan produk hukum yang dibuat notaris ini bersifat untuk mensahkan Tindakan antara kedua pihak ini sah dimata hukum. Selain itu notaris juga melakukan perbuatan hukum pembuatan akta autentik lainnya sesuai dengan kehendak kedua belah pihak yang masih bersangkutan dengan perjanjian *nominee*.

Notaris dalam mengeluarkan suatu akta autentik wajib selalu memperhatikan batasan-batasan dalam aturan di tengah masyarakat. Ketika notaris menyusun suatu akta, disitu muncul kewenangan dari notaris tetapi juga akan muncul suatu tanggung jawab hukum yang diemban oleh Notaris yang bersangkutan.

Tanggung jawab berdasarkan definisi dari *responsibility* adalah suatu tanggungjawab yang merupakan kewajiban yang timbul atas seseorang berdasarkan peraturan hukum yang berlaku. Notaris dalam menjalankan tugasnya juga dibebankan suatu tanggung jawab yang besar, atau *responsibility*. *Responsibility* merupakan suatu ungkapan tentang tanggungjawab dalam arti yang luas, dimana notaris yang dibebankan hal ini wajib untuk melaksanakan tugasnya berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, jika mengalami suatu tuntutan ganti rugi maka notaris tersebut wajib untuk mengganti kerugian sesuai dengan nominal yang telah disepakati.

Dalam dunia hukum dikenal beberapa teori pertanggung jawaban menurut versi beberapa ahli, yaitu teori pertanggungjawaban menurut Hans Kelsen dan menurut Abdulkadir Muhammad. Masing-masing para ahli tersebut mengemukakan mengenai teori tanggung jawab. Uraian mengenai teori pertanggungjawaban dari masing-masing ahli tersebut telah diuraikan dalam Bab 2. Dalam permasalahan ini, penulis akan lebih memusatkan teori pertanggungjawaban menurut Abdulkadir Muhammad, hal ini disebabkan teori pertanggungjawaban menurut Abdulkadir Muhammad dirasa lebih sesuai dengan penerapan pertanggungjawaban pada notaris dalam Perjanjian *Nominee* tersebut.

Dalam suatu penyelenggaraan tugas dan jabatan dari suatu pejabat, pertanggungjawaban tersebut juga turut melekat dalam jabatannya tersebut, hal ini juga berlaku bagi kewenangan kewajiban yang juga melekat pada pejabat yang bersangkutan. Notaris merupakan pejabat umum oleh sebab itu dalam menjalankan tugasnya dalam diri notaris juga melekat mengenai tanggung jawab.

Dalam menjalankan tugas jabatannya seorang notaris wajib berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kewenangan sesuai dengan Pasal 15 UUN, melaksanakan kewajiban Notaris berdasarkan

Pasal 16 UUJN dan membuat akta otentik (akta Notaris) sesuai dengan ketentuan Bab VII UUJN tentang Akta autentik.

Dalam suatu perjanjian *nominee* yang terbentuk, selain dibuat secara *unnotariil* juga dapat dilakukan dihadapan notaris, produknya berupa akta autentik. Sejatinya notaris mempunyai peran untuk membuat akta autentik yang disesuaikan terhadap yang menjadi keinginan dari para pihak. Akan tetapi arti dari sesuai kehendak para pihak disini tidak serta merta diartikan sebagai suatu kebebasan yang tidak berlandaskan aturan hukum, tetap saja apa yang dituangkan wajib disesuaikan pada peraturan yang ada dan berkewajiban untuk mengarahkan para pihak supaya yang diperjanjikan tetap berlandaskan aturan hukum yang ada sehingga perjanjian yang dibuat sesuai dengan syarat sahnya perjanjian.

Namun pada kenyatannya substansi dalam perjanjian *nominee* mayoritas melanggar ketentuan hukum di Indonesia, sehingga perjanjian ini memiliki hal yang tidak baik. Hal yang diperjanjikan dalam perjanjian *nominee* ini sejak awal pembentukannya penuh dengan niatan tidak baik karena bertujuan untuk menghindarkan diri dari ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Oleh sebab itu suatu akta autentik yang memuat tentang perjanjian *nominee* dapat dikatakan bahwa akta autentik tersebut bukan merupakan perjanjian yang sah, hal ini dikarenakan melanggar ketentuan dalam syarat objektif, oleh sebab itu akta autentik tersebut dalam dikatakan batal demi hukum. Akta autentik yang berstatus demikian berpotensi memunculkan permasalahan-permasalahan suatu hari nanti, bahkan permasalahan yang diperkirakan muncul akibat hal ini termasuk dalam suatu perbuatan yang melanggar hukum.

Perjanjian *nominee* ini menyalahi beberapa aturan hukum di Indonesia, seharusnya notaris sebagai tonggak hukum di Indonesia mengetahui bahwa perjanjian ini dilarang oleh undang-undang. Ketika notaris mengetahui bahwa perjanjian ini dilarang tetapi notaris tetap melakukannya berarti dapat dikatakan bahwa notaris memfasilitasi suatu tindakan pelanggaran hukum untuk dilakukan oleh para pihak. Notaris yang demikian ini secara pidana dapat dimintai pertanggungjawabannya, sebab hal ini melanggar Pasal 55 KUHP yaitu turut serta melakukan. Apabila dilarang seharusnya notaris tidak memfasilitasinya, apabila tetap melakukan maka notaris tersebut dikatakan turut serta melakukan.

Hal yang dikemukakan oleh narasumber tersebut secara konkrit juga dilakukan oleh Notaris FLS dalam kasus posisi yang disebutkan di atas. Notaris ini telah melakukan suatu tindakan yaitu membuat akta pernyataan yang berisi suatu perjanjian *nominee* antara almarhum FLS dengan dengan LL.

Perbuatan notaris yang demikian ini menurut teori pertanggungjawaban hukum versi Hans Kelsen di atas termasuk dalam suatu perbuatan yang dapat dimintai pertanggungjawaban secara individu dan berdasarkan kesalahan, sebab notaris melakukan perbuatan yang salah dari diri sendiri serta dilakukan secara sadar dan mengetahui jika perbuatan tersebut adalah salah. Sedangkan menurut teori pertanggungjawaban Abdulkadir Muhammad, perbuatan notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban mutlak, sebab kesalahan yang dibuat oleh notaris ini baik secara sadar atau tidak, disengaja atau tidak, tetap menimbulkan suatu kerugian bagi orang lain.

Dalam dunia hukum, jenis pertanggungjawaban ditinjau dari jenis sanksinya dibedakan menjadi tiga jenis yaitu pertanggungjawaban perdata, pertanggungjawaban pidana, dan pertanggungjawaban secara administrasi. Masing-masing memiliki karakteristiknya, dan sanksi yang diterima pun menyesuaikan dengan jenis pertanggungjawaban yang dikenainya, contoh jika melakukan pertanggungjawaban perdata maka sanksi yang diterima adalah berdasarkan hukum perdata.

Perbuatan yang dilakukan notaris tersebut perihal pembuatan perjanjian *nominee* menimbulkan suatu pertanggungjawaban hukum, bentuk pertanggung jawaban tersebut akan diuraikan sebagai berikut :

a. Pertanggungjawaban secara perdata

Akta autentik berupa Akta Pernyataan Nomor 04 tanggal 14 Februari 2011 merupakan sebuah perjanjian *nominee* yang dibuat oleh Notaris WD tersebut pada akhirnya menimbulkan sebuah kerugian bagi pihak lain yaitu bagi pihak LL yang merupakan pemberi dana untuk pembelian tanah bangunan dan pada akhirnya pembuatan perjanjian *nominee* tersebut terbukti secara hukum perdata melakukan pelanggaran, maka notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata. Bentuk sanksi yang dapat dijatuhkan kepada notaris secara perdata adalah dapat berupa penggantian ganti kerugian sejumlah nominal tertentu dan akta yang dibuat akan berstatus batal demi hukum.

Dalam Pasal 16 ayat (12) UUJN berisi mengenai suatu jenis tanggung jawab secara hukum yang dikenakan bagi notaris yang melakukan pelanggaran. Aturan tersebut mengatur bahwa Notaris yang melakukan pelanggaran atas tugas dan jabatannya atau terkait perjanjian *nominee* dapat dibebankan suatu sanksi perdata yang berupa ganti kerugian atas pokok beserta bunganya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak, selain itu pemberian sanksi perdata dapat dikenakan bersamaan dengan sanksi administrative terhadap notaris yang bersangkutan.

Sanksi yang diberikan oleh ayat (12) ini merupakan sanksi yang berjenis perdata, sanksi perdata berbeda penerapannya dengan sanksi administrative. Dalam sanksi perdata dimungkinkan untuk seorang notaris yang menimbulkan suatu kerugian untuk melakukan penggantian kerugian terhadap pihak yang dirugikan. Walaupun aturan ini tidak diatur secara jelas dalam Pasal 41 UUJN, tetapi bila pihak yang merasa dirugikan akibat suatu akta autentik produk hukum dari si Notarism maka pihak tersebut dapat menuntut ganti rugi, sedangkan akta autentik yang dibuat di hadapan notaris akan berubah status menjadi akta bawah tangan. Ketika pihak yang dirugikan menuntut suatu penggantian kerugian, maka notaris yang bersangkutan wajib untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan memenuhi tuntutan ganti rugi tersebut.

Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa dalam suatu perikatan jika pelaksanaannya timbul suatu kerugian yang diterima oleh salah satu pihak, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut berhak untuk menuntut adanya penggantian kerugian terhadap pihak lainnya. Hal ini merupakan suatu kewajiban bagi pihak yang menimbulkan kerugian dalam perikatan tersebut untuk mengganti sejumlah nilai kerugian yang diderita pihak lain. Untuk total nilai nya tergantung hasil diskusi masing-masing pihak.

b. Pertanggungjawaban secara pidana

Selanjutnya perihal tindakan yang dilakukan Notaris WD dalam kasus posisi tersebut, seperti yang telah dikemukakan oleh narasumber, notaris yang membuat perjanjian *nominee* padahal sudah tahu melanggar hukum maka dia juga dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana, sebab perbuatan notaris tersebut masuk kedalam kategori turut serta melakukan. Perbuatan turut serta melakukan dapat dikenakan pidana karena melanggar Pasal 55 KUHP, untuk ancaman pidananya pun dapat berupa pidana penjara.

c. Pertanggungjawaban secara administrasi

Dalam hal jenis pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris WD adalah berupa hal yang dilakukan tidak sesuai ketentuan dalam kode etik notaris, maka jenis pertanggungjawaban yang dapat dikenakan oleh notaris tersebut adalah pertanggungjawaban administratif. Jenis pertanggungjawaban ini akan menimbulkan suatu sanksi yang bertingkat mulai dari hanya teguran saja sampai kepada sanksi pemberhentian dengan tidak hormat. Selain itu reputasi dari si notaris juga akan terkena dampaknya ketika terjadi permasalahan hukum akibat produk akta yang dibuatnya ternyata melanggar ketentuan undang-undang. Publik menjadi tidak percaya lagi dengan kinerja notaris tersebut.

Notaris dalam pembuatan hukum terhadap perjanjian *nominee* merupakan suatu pelanggaran undang-undang, maka notaris yang demikian akan mendapatkan sanksi yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 16 ayat (11) UUJN menguraikan mengenai sanksi yang diterima, yaitu:

- 1) Sanksi berupa peringatan secara tertulis;

- 2) Notaris diberhentikan sementara;
- 3) Notaris diberhentikan selamanya dengan status hormat; atau
- 4) Dengan status tidak hormat.

Sanksi yang terdapat dalam pasal tersebut masih bersifat administratif.

Bentuk perbuatan hukum yang dilakukan oleh notaris tersebut dapat pula dijatuhi sanksi seperti yang dikemukakan oleh Habib Adjie, sebagai berikut:

1) Sanksi Reparatif:

Tindakan yang dilakukan Notaris merupakan suatu tindakan yang melanggar tata tertib hukum, dimana hukum di Indonesia belum mengenal perjanjian *nominee*, tetapi notaris yang bersangkutan berani membuat suatu akta terkait perjanjian *nominee*. Untuk itu Notaris dapat dijatuhi sanksi berupa peringatan tertulis, dengan harapan notaris dapat memperbaiki kesalahannya dikemudian hari.

2) Sanksi Punitif :

Apabila hasil dari penyidikan lebih lanjut ternyata Notaris melakukan suatu pelanggaran yang lebih berat terkait dengan perbuatan hukumnya dalam perjanjian *nominee* maka notaris tersebut akan dikenai sanksi berupa pemberhentian sementara. Pemberhentian sementara ini terdapat periode tertentu, dimana ketika waktunya telah selesai maka notaris yang bersangkutan diperbolehkan untuk melakukan tugas jabatannya kembali.

3) Sanksi Regresif

Jika Notaris kembali melakukan tindakan dalam hal pembuatan akta perjanjian *nominee* atau dengan tindakan yang dianggap berat lainnya, maka tidak menutup kemungkinanyangbersangkutn akan mendapatkan sanksi lebih berat berupa pemberhentian secara hormat maupun tidak tergantung hasil penyelidikan nantinya.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pada uraian yang telah dijelaskan diatas terhadap kedua permasalahan dalam penelitian ini, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah perjanjian pinjam nama atau perjanjian *nominee* yang terdapat dalam kasus antara LL (WNA) dengan nominee FL (WNI) dalam penguasaan atas tanah di Denpasar dengan tujuan agar LL (WNA) memiliki hak milik atas tanah merupakan suatu upaya penyeludupan hukum. Maka dalam KUHPperdata diragukan keabsahannya, karena secara KUHPer tidak memenuhi syarat objektif sebagai syarat sah perjanjian mengenai sebab yang halal, karena maksud dari perjanjian *nominee* ini tidak berisi sesuatu yang baik menurut hukum, karena dari awal perjanjian ini dibuat mempunyai maksud untuk menghindari pasal-pasal dalam UUPA yang berkaitan dengan pelarangan penguasaan hak milik oleh WNA, serta tidak memenuhi unsur perjanjian mengandung itikad baik karena sejak awal perjanjian ini dibuat dengan itikad tidak baik karena mencurangi ketentuan dalam UUPA. Berdasarkan Undang-undang Pokok Agraria keabsahan perjanjian nominee juga tidak sah karena tujuan dari perjanjian ini untuk menghindar dari ketentuan pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (2) tentang peraturan mengenai WNA dilarang memiliki hak atas tanah di Indonesia.

Dalam pembuatan perjanjian nominee yang merupakan penyeludupan hukum tetapi jika notaris tetap membantu untuk membuat perjanjian nominee maka perbuatan notaris ini dapat melanggar Pasal 55 KUHP, yaitu turut serta merlakukan perbuatan yang melanggar hukum.

Bentuk pertanggung jawaban notaris dapat berupa pertanggung jawaban secara perdata dengan sanksi berupa penggantian ganti kerugian sejumlah nominal tertentu dan akta yang dibuat akan berstatus batal demi hukum.

Dapat berupa pertanggung jawaban secara pidana apabila terbukti turut serta melakukan dan dapat dikenakan sanksi pidana penjara.

Dapat juga diminta pertanggung jawaban secara administrasi karena perbuatan notaris tersebut tidak sesuai ketentuan dalam kode etik notaris dengan sanksi teguran saja sampai kepada sanksi pemberhentian dengan tidak hormat.

5. DAFTAR PUSTAKA

2015 | Analisis Yuridis Tentang Keabsahan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Kuhperdata Dan Undang-Undang No. 5/1960 (Agraria Sridinata)

A. Peraturan Perundang-Undangan:

- Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945* LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan perubahannya.
- Moeljatno. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*. Jakarta: Bumi Aksara. 2021.
- Subekti, R. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2019.
- _____. *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5. LN No. 104 Tahun 1960.
- _____. *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 30. LN No. 117 Tahun 2004.
- _____. *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2. LN No. 3 Tahun 2014.

B. Buku :

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris)*, Cetakan Ketiga. Bandung: Refika Aditama. 2015.
- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Jakarta: Erlangga. 2016.
- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik, Cetakan Kedua*. Bandung: Refika Aditama. 2012.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.
- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press. 2015.
- Azheri, Busyra. *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*. Jakarta: Raja Grafindo Perss. 2012.
- Budiono, Herlien. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2014.
- H.S, H. Salim. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika. 2021.
- H.S, H. Salim. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika. 2014.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan. 2017.
- Ibrahim, Johannes dan Lindawaty Sewu. *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*. Jakarta: Refika Aditama. 2014.
- Ibrahim, Johnny. *Teori & Metodologi Penelitan Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing. 2007.
- Jened, Rahmi. *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*. Jakarta: Kencana. 2016.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*. Yogyakarta: FH UII Press. 2013.
- Mamudji, Sri et al.. *Metode Penelitian Dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia. 2005.
- Naja, Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia. 2013.
- Notodisoerjo, R.Soegono. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2013.
- Putra, Ida Bagus Wyasa. *Hukum Bisnis Pariwisata*. Bandung: Refika Aditama. 2013.
- Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.
- Sidharta, Syamsul. *Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik.*. Jakarta: Prenada Media. 2018.
- Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2015.
- Soekanto, Soejono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia Press. 2014.
- Soekanto, Soerjono et.al. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajagrafindo Persada. 2011.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press). 2010.
- Soemardjono, Maria S.W. *Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee*. Denpasar: Rapat Kerja Wilayah Ikatan Notaries Indonesia (INI). 2017.

- Subekti, R. dan R. Tjirosudibio. *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2015.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1995.
- Subekti. *Hukum pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramitha. 2015.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia. 2012.
- Sumardjono, Maria S. W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Kompas Media Nusantara. 2007.
- Sumardjono, Maria S.W. *Kebijakan Pertanahan*. Jakarta: Kompas. 2015.
- Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta : Sinar Grafika. 2019.
- Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris: Dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: Bigraf Publishing. 2014.
- Triwulan Titik dan Shinta Febrian. *Perlindungan Hukum bagi Pasien*. Jakarta: Prestasi Pustaka. 2012.
- Waluyo, Dody Radjasa. *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*. Jakarta: Sinar Grafika. 2013.
- Widjaja, Gunawan. *UU PT dan Undang-Undang Penanaman Modal serta Permasalahannya Dalam Praktik*. Jakarta: Radjawali Press. 2008.

C. Jurnal :

- Anggriani, Jum. "Penerapan Asas Nasionalitas dalam Perundang-Undangan Agraria Indonesia", *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol. 12 No. 1, (Tahun 2018). 173-185.
- Dyani, Vina Akfa. "Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Ace", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 2 No. 1, (Januari 2017). 165-175.
- Fitria, Annisa. "Kajian Yuridis Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Kabupaten Badung Bali," *Lex Jurnalica*. (Agustus 2018). Hlm. 91-100.
- Latumeten, Pieter E. "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep "Volmacht dan Lastgeving" Berdasarkan Cita Hukum Pancasila". *Jurnal Hukum dan Pembangunan*. Vol 47 No. 1. (Januari-Maret 2017). 1-38.
- Ola, Clara Yunita Ina. "Tanggungjawab Pidana, Perdata, dan Administrasi Asisten Perawat dalam Pelayanan Kesehatan Desa Swadaya", *Jurnal Legality*, Vol. 25 No. 2, (September 2018). 134-146.
- Pramono, Dedy. "Kekuatan Pembuktian Akta yang Dibuat oleh Notaris Selaku Pejabat Umum menurut Hukum Acara Perdata di Indonesia", *Jurnal Lex Jurnalica*, Vol. 12 No. 3, (Desember 2015), 248-258.
- Subakti, Anton Diary S. "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)", *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah*, Vol. 2 No. 2, (Juni 2021) 240-247.
- Sulastin, Inka Cyntia. "Analisis Mengenai Kedudukan Perjanjian Nominee antara Karpika Wati (WNI) dengan Alain Maurice Pons (WNA)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 2, (Desember 2019). 1-18.
- Tulenan, Ghita Aprillia. "Kedudukan dan Fungsi Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi Notaris". *Jurnal Lex Administratum*. Vol. II No.2. (April 2014). 122-130.
- Winarta, Eddy Nyoman. "Hak Pakai Atas Rumah Hunian Warga Negara Asing Dalam Perkawinan Campuran Tanpa Perjanjian Kawin," *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*. (Maret 2017). Hlm. 42-57.
- Yusa, I Gede etc. "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga," *Acta Comitatus*, (Oktober 2016). Hlm. 141-152.

D. Internet

"Definisi BPKM". 05 Mei 2022.

[https://www.bkpm.go.id/id/tentangbkpm/profillembaga#:~:text=BKPM%20\(Badan](https://www.bkpm.go.id/id/tentangbkpm/profillembaga#:~:text=BKPM%20(Badan)

[%20Koordinasi%20Penanaman%20Modal,berdasarkan%20ketentun%20peraturan%20perundang%20Dundangan](#), diunduh tanggal 05 Mei 2022.

“Nominee Agreement”. (04 Mei 2022). <https://legalbeagle.com/7313518-nominee-agreement.html>, diunduh tanggal 04 Mei 2022.

“Nominee Agreement”. (04 Mei 2022). <http://www.vernimmen.com/Practice/Glossary.php>, diunduh tanggal 04 Mei 2022.

“Provinsi Bali”. 05 Mei 2022. <https://tarubali.baliprov.go.id/sekilas-bali/>, diunduh tanggal 05 Mei 2022.

E. Putusan

Pengadilan Negeri, *Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 426/Pdt.G/2020/PN.Dps Tahun 2020*.