

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN NOMINEE DALAM PERJANJIAN PERALIHAN
HAK MILIK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH ATAU DIHADAPAN
NOTARIS /PEJABAT PEMBUAT AKTA**

Reni Sri Okti Wulan Dari Ningsih

Kantor notaris

Email reniokti8 @.gmail.com

Abstrack

Perjanjian nominee merupakan perjanjian yang menyatakan suatu tindakan penyelundupan hukum yang dibuat Warga Negara Asing (WNA) yang bertujuan untuk mempunyai hak milik atas tanah yang ada di Indonesia. Dengan membuat akta perjanjian nominee untuk melindungi hak-haknya dan membenarkan tindakannya agar tidak menyalahi peraturan hukum yang diterapkan di Indonesia. Tindakan penyelundupan hukum tujuannya menyiasati aturan hukum bangsa dan politik hukum yang melarang kepemilikan tanah secara hak milik untuk bangsa asing. Keabsahan akta hak milik daripada tanah dan penguasaannya oleh warga Negara asing (WNA) yang dilakukan Notaris dengan akta otentiknya/ (PPAT) secara hukum formil tidak bertentangan dengan aturan hukum. Tetapi pemilikan hak atas tanah oleh WNA itu secara hukum materiil, hukum tidak bisa melindungi, karena bertentangan dengan pasal 26 ayat 2 UUPA karena upaya penyelundupan hukum untuk mengalihkan hak milik atas tanah dari bangsa Indonesia / WNI untuk bangsa asing / WNA. Keabsahan akta perjanjian nominee bertentangan dengan hukum yang ada jadi sesuai syarat sahnya perjanjian, secara otomatis dikatakan batal demi hukum, sedangkan secara formil sah menurut hukum yuridis, namun hal tersebut dianggap tidak pernah ada pemilikan hak. Maka akta yang dibuat oleh notaris batal demi hukum. Sedangkan tanggung jawab notaris selaku pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik, dianggap mengerti dengan aturan hukum yang ada di Indonesia. Jika diketahui notaris memberi solusi sehingga terjadi tindakan penyelundupan hukum maka notaris bisa dikenai sanksi administrasi bahkan sanksi pidana jika benar – benar unsur-unsur melawan hukum terkandung dalam pembuatan akta yang dibuatnya.

Kata kunci :

Perjanjian Nominee, Penyelundupan Hukum Dan Keabsahaan Akta.

Nominee agreement is an agreement which constitutes an act of legal smuggling made by foreign nationals, Foreign Citizens (foreigners) aiming to have ownership rights to land in Indonesia. By making a deed of nominee agreement to protect its rights and justify its actions so as not to violate the rules of law in force in Indonesia. Law smuggling measures aim at addressing the rule of law of the nation and legal politics which prohibits the ownership of land titles for foreign nationals. the property rights to the land of the nation of Indonesia/WNI for Foreign nations. The validity of the title deed from the land and its enforcement by "foreign Citizen by" (WNA) held by notarial Deed of Authenticity/(PPAT) Lawil is not contrary to the rule of law. But the ownership of land rights by FOREIGNERS is legally material, the law can not protect, because contrary to article 26 paragraph 2 UUPA because of the effort to smuggle law to transfer /FOREIGNERS (WNA). The validity of the nominees agreement deed contrary to the law materilally as per the terms of the agreement, is automatically said to be null and void, whereas it is legally valid according to juridical law, but it is deemed that there has been no ownership rights. The deed made by the notary null and void. While the responsibility of the notary as a general official who has the authority to make Auntentik deed, considered to understand with the rule of law in Indonnesi. If the notary is known to provide solutions so that there is a law smuggling action, a notary public can be subject to the administration of criminal sanctions even if it is true-elements against the law is contained in the creation of the deed.

Kay works : Nominee agreement , Law smuggling ,and The validity

PENDAHULUAN

Seorang notaris adalah seorang pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta oetentik mengenai suatu tindakan hukum, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan . Profesi notaris menjalankan tugasnya dalam pelayanan hukum guna menjamin perlindungan dan jaminan kepastian hukum dari tindakan yang dilakukanya menghasilkan akta otentik .Namun diIndonesia kewenangan notaris yang tidak terbatas, dalam tindakan hukum masih dibatasi oleh aturan-aturan hukum positif yang berlaku. Di Indonesia ada aturan-aturan hukum positif yang mengatur hukum publik maupun hukum privat.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dinyatakan bahwa: “Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya, dijelaskan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, bahwa: “salah satu kewenangan notaris yaitu membuat akta autentik secara umum, yang melingkupi semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dituangkan dalam sebuah akta autentik sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Kewenangan tersebut, peran notaris sangat diperlukan buat mencegah penyimpangan peraturan, karena salah satu fungsi utama dari notaris adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak pembuat akta yang menghadapnya pada notaris maupun berhadapan dengan notaris. Dengan demikian ketika menjalankan tugasnya, notaris dituntut untuk mengerti dan memahami hukum di Indonesia secara lengkap dan menyeluruh serta mematuhi batasan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan serta kode etik notaris, sebagaimana notaris dituntut untuk bersikap jujur, mandiri dan tidak memihak.

Karena kewenangan dari pejabat pembuat akta terkadang ada ketimpangan yang masih diperdebatkan keabsahaanya, termasuk kewenangan notaris. Sedangkan hukum yang berlaku di Indonesia ada beberapa persoalan hukum yang mengatur tentang hukum publik dan hukum privat. Hukum privat diatur oleh Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang mengatur tentang perorangan, harta benda dan perikatan.

Didalam Undang – Undang Dasar 1945 (UUD 45) dan perundang- undangan Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) politik hukum pertanahan di Indonesia ada peraturan yang melarang kepemilikan atas tanah untuk warga asing, yang berhak dan bisa memiliki hak atas tanah harus bangsa Indonesia atau warga Negara Indonesia.

Warga Negara Asing yang berada di Indonesia maupun yang berada diluar Indonesia hanya mempunyai hak untuk menggunakan hak pakai, namun seperti dijelaskan diatas bahwa politik hukum pertanahan di Indonesia baik di dalam UUD 1945 dan UUPA melarang kemilikan hak atas tanah, hak kepemilikan atas tanah hanya menjadi hak Warga Negara Indonesia. Untuk warga Negara Asing yang berada di Indonesia maupun yang ada diluar negeri untuk memenuhi keinginannya memiliki maupun berinvestasi di Indonesia secara hukum dilarang menjadi subyek hukum pemilik” hak atas tanah “.Larangan pemilikan hak atas tanah oleh WNA tercantum dalam UUPA pasal 26 ayat 2 . Kebijakan ada kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing ini dalam praktik bisa disiasati dengan melakukan upaya hukum tertentu. Adapun upaya hukum yang dilakukan adalah melakukan perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama untuk memiliki asset dan berinvestasi di Indonesia. Perjanjian pinjam nama (*nominee*) seperti tersebut di atas sebenarnya bertentangan dengan dalam politik hukum kita. Perjanjian nominee dikategorikan dalam upaya menyamarkan ,menyelundupkan hukum .Pada KUHPed , dilapangan sangat tumbuh pesat dimasyarakat disebut perjanjian tida bernama .Perjanjian ini juga masuk dalam kategori jenis perjanjian tidak bernama (*Innominat Contract*). Perjanjian *nominee*

merupakan perjanjian yang dibuat oleh seorang warga negara asing untuk meminjam nama orang Indonesia atas keinginan berinvestasi atau memiliki hak atas tanah.

Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat dengan meminjam nama seorang warga Negara Indonesia, dengan tujuan dan maksud untuk memiliki dan berinvestasi di Indonesia, untuk memiliki hak atas tanah. Mereka menginvestasikan uang dan harta kekayaan mereka untuk memiliki hak atas tanah dan berinvestasi-investasi, sedangkan di negara kita mengenal politik hukum pertanahan/agraria melarang hal tersebut yang berhak memiliki tanah dan kekayaan yang terkandung didalamnya hanya warga negara Indonesia (WNI). Untuk mengatasi masalah tersebut mereka meniasasi dengan membuat perjanjian *nominee* (pinjam nama). Perjanjian *nominee* adalah upaya menyamarkan hukum, jenis penyelundupan hukum supaya para pihak terhindar dari peraturan hukum yang ada di Indonesia.

Permasalahan hukum yang dihadapi saat ini adalah tentang keabsahan akta perjanjian *nominee* dalam perjanjian pemindahan hak milik terhadap tanah menurut UU no 5 tahun 1960 berisi peraturan berkaitan tentang pokok pokok agraria /pertanahan (UUPA) yang dalam kenyataannya bertentangan dengan politik hukum pertanahan yang ada di Indonesia.

Bahkan sering kali seorang notaris perlu mempertanggungjawabkan dengan akta yang telah dibuatnya, apalagi keterkaitan dengan akta perjanjian *Nominee* semua berkaitan dengan tanggung jawab dan wewenang seorang notaris sudah diatur dalam UU JN no 2 tahun 2014 tentang jabatan notaris. Kewenangan seorang notaris membuat akta selain itu adalah memberi perlindungan hukum, dan kepastian hukum, Perlindungan hukum perlu

mengetahui tahapan-tahapan yaitu yang lahir dari aturan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat mendasari kesepakatan masyarakat itu digunakan mengatur hubungan interaksi antar masyarakat serta antara pemerintah yang menjadi wakil masyarakat.¹ Untuk penegakan peraturan hukum perlunya perlindungan hukum kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, yang bersifat public preventif maupun yang bersifat represif, yang tertulis (UU) atau tidak tertulis (norma-norma)

Dengan adanya kewenangan notaris membuat akta oententik untuk memberikan perlindungan hak terhadap para subyek hukum dengan adanya akta yang dibuat. Seorang notaris dalam membuat akta outentik dari akta yang dibuat, untuk menjamin kepastian hukum dengan adanya akta ,dari suatu pristiwa hukum yang telah terjadi

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Sedangkan jenis penelitian dibutuhkan adanya metode yang tepat dan cocok dengan penelitian yang dilakukan harus sistimatik ,konsisten dan tepat .Metode yang digunakan oleh penulis penelitian sendiri berupa metode penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis-normatif, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan norma-norma hukum secara tertulis yang akan digunakan sebagai analisis kualitatif. Pendekatan Penelitian Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pada penelitian hukum yang menggambarkan sudut pandang persoalan hukum menganalisa pemecahan persoalan dalam penelitian hukum dengan melihat aspek dan

¹ Satjipto raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung ,PT Citra Aditya Bakti,2000 ,hal 53

konsep yang melatar belakangi yang berasal dari isi norma sebuah aturan berhubungan dengan konsep yang, dalam suatu perundang-undangan berkonsepkan hukum yang mendasar. pandangan dan doctrin akan menerangkan gagasan dengan menyampaikan kejelasan hukum, konsep hukum, maupun asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang sedang terjadi. Pendekatannya pada perundang-undangan (*statue approach*). Yang mendekati penelitian yang diteliti aturan hukum yang menjadi focus dan merupakan tema sentral suatu penelitian. Peraturan perundangan atau aturan hukum yang ada didalamnya saling terkait antara aturan hukum yang satu dengan yang lain. Peraturan perundangan atau aturan hukum yang ada sehingga tidak ada kekurangan hukum. Dengan menggunakan sumber hukum primer, dan skunder bahkan sumber hukum terrier. Sedangkan pengumpulan sumber hukum data dengan menggunakan studi pustaka dengan menganalisa secara metode deskriptif-kualitatif.

PEMBAHASAN

A. Keabsahan Akta Perjanjian Nominee dalam Peralihan Hak Milik Atas

Tanah Menurut Undang – Undang Pokok Agraria

Negara diperlukan turut campur dalam mengatur pertanahan, mengingat hal itu menjadi saran untuk kemakmuran bangsa Indonesia, seperti didalam UUD 1945 pasal 33 ayat 3, yang menyatakan bahwa : “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.” Artinya dikuasai oleh Negara, segala kekayaan alam, bumi, tanah, air digunakan untuk kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, tidak boleh hanya untuk kemakmuran segelintir orang atau golongan

tertentu dari warga Negara kita ,rakyat Indonesia. Untuk itu perlunya perlindungan terhadap hak-hak atas tanah bagi warga Negara atau rakyat Indonesia

Perlindungan warga negaraNya dengan asas nasionalitas,Indonesia sebagai warga Negara yang berdaulat , diatur dalam pasal 21 ayat 1 UUPA “hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik pemegang Hak Milik mempunyai, hak untuk, memindah tangankan tanahnya itu dengan jalan,menukar, mewariskan, menghibahkan atau menjual kepada pihak lain.Hak milik bersifat kebendaan diberi arti,kepada pemilik tanah , selayaknya hak milik hanya diberikan bagi Warga Negara Indonesia, tidak untuk Warga Negara Asing,dengan cara dan alasan apapun untuk memiliki tanah dengan Hak milik.

Semakin meningkatnya kebutuhan seiring perkembangan perekonomian bangsa ,sehingga tanah banyak diminati dan diperlukan. Begitu pentingnya kegunaan lahan bagi perorangan maupun badan hukum/usaha diperlukan adanya jaminan kepastian Hukum atas tanah.Diera globalisasi ini ,maka semakin terbuka kesempatan peluang bagi investor asing untuk berinvestasi ,membuka usaha maupun memiliki rumah di Indonesia²

Dalam pasal 21 a 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1950 tetang Peraturan Dasar Pokok - Pokok menyatakan hanya Warga Negara Indonesia /rakyat yang dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Artinya WNA tidak boleh memmiliki tanah dengan status hak milik diIndonesia., dalam UUPA memberi kesempatan bagi WNA mempunyai hak atas tanah dengan status hak pakai dan hak sewa untuk bangunannya saja. Namun hak pakai untuk menggunakan dan memunggut memperoleh hasil tanah dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lainnya.

²ChristianDiorP. Sianturi, dalam <https://analisadaily.com/berita/arsip/2016/6/23/245741/penyelundupan-hukum-atas-tanah/>

Peraturan pemerintah Nomer 103 tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal dan hunian oleh warga Negara asing yang berkedudukan di Indonesia PP no,103 /2015 , diatur WNA dapat mempunyai rumah tinggal atau hunian /rumah tunggal dan satuan rumah susun hanya dengan stastu hak pakai jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang 20 thn serta dapat diperbaharui dalam jangka waktu 30 thn dengan kata lain maksimal 80 tahun. Namun secara limitif bahwa hanya WNA yang berkedudukan di Indonesia yang memberi keuntungan melakukan usaha , bekerja dan berinvestasi di Indonesia yang berhak . dan dapat memiliki rumah diatas tanah dengan berstatus hak pakai.

Seringkali muncul persoalan terkait dengan penguasaan hak milik atas tanah adanya larangan WNA memiliki tanah berstatus hak milik, diatur dalam pasal 21 ayat 1 UUPA . Keinginan memiliki hak atas tanah dengan status hak milik dengan alasan hak terkua , terpenuhi serta tidak ada kedaluwarsanya, menjadi penyebab orang mencari jalan pintas atau jalan tikus supaya dapat menguasai tanah dengan status hak milik, memakai cara menyamarkan hukum, berkedok, atau mengakali hukum , mensiasati hukum dan masuk dalam penyelundupan hukum. Ini masuk katagori menggenyampingkan hukum tidak peduli dengan itikat baik dan nasionalitas yang dikandung dalam UUPA .

Apabila diamati bagaimana upaya WNA melakukan dalam membuat perjanjian nominee itu , menurut peneliti adalah upaya itu merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan memakai kedok dari tindakan yang ada . Disamping itu perjanjian nominee dibuat atas dasar tidak itikat baik sebab bertentangan dengan pasal 26 ayat 2 UUPA . Clausa - Clausa dalam perjanjian nominee ada ketimpangan yang jelas berat sebelah, memberikan kewenangan melakukan tindakan hukum atas tanah hak milik hanya

untuk pihak WNA , dengan kata lain bahwa WNA menguasai hak atas tanah tersebut. Hal tersebut bisa dikaitkan dengan ketentuan pasal 26 ayat 2 UUPA : “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seseorang warga negara di samping kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebani tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Munculnya akibat hukum atas perbuatan yang memakai kedok (stroman) atau bersiasat adalah batal demi hukum dan seterusnya tanah itu jatuh kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Dan hal itu tentunya sangatlah merugikan WNA yang mengeluarkan uang /dana investasi. Didalam kedudukan hukum juga dipersoalkan sendiri oleh pihak WNI yang dipinjam namanya.walaupun WNI tidak mengeluarkan dana sama sekali untuk membeli tanah itu,tapi secara yuridis formal dalam sertifikat tercatat atas namanya WNI . Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pemilik hak atas tanah adalah WNI yang dipakai namanya.

Kurangnya terjadi permasalahan yang muncul dilapangan membuat WNA melaksanakan tindakan memiliki hak atas tanah dengan menggunakan cara yang bisa dikategorikan terjadinya penyelundupan hukum.Menjadi penunjang faktor bermuncunya WNA berinvestasi di daerah yang berpotensi berkembang pesat , di bidang bisnis dan pariwisata . Di sisi lain, praktik-praktik penyelundupan hukum dalam peralihan hak milik

atas tanahnya oleh WNA dengan menggunakan perjanjian akta nominee pada hakikatnya merupakan pelanggaran hukum terhadap hak atas tanahnya yang semestinya merupakan hak yang dimiliki rakyat Indonesia

Penguasaan hak atas tanah oleh WNA merupakan penyelundupan hukum berdasarkan asas nasionalitas akta-akta yang telah ada berlawanan dengan hukum melalui proses yang beritikad tidak baik dalam pembuatannya. Dengan dibuatnya akta oleh notaris/PPAT, tidak memiliki kekuatan berlakunya, sesuai UUPA Negara hanya mengakui secara legal kepemilikan atas tanah oleh WNI yang tertulis namanya dalam sertifikat

B, Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta *Nominee* Menurut Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Seorang notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta aotentik. Tuntutan berprofesi menjadi notaris haruslah memiliki rasa kepekaan yang tinggi atas keadilan serta kebenaran untuk terciptanya kepastian hukum. Notaris mempunyai kewajiban dengan kesadaran penuh yang bermoral untuk mawas terhadap pengetahuan aturan-aturan hukum yang bisa dipertanggungjawabkan. maka perlunya notaris menganalisa terlebih dahulu kehendak-kehendak para pihak yang akan dituangkan dalam akta yang akan dibuat sehingga akta itu tidak berlawanan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada, tidak hanya terpaku pada keinginan para pihak yang menghadap.

Praktek yang ada terkait dengan kepemilikan tanah oleh WNA, notaris memahami , pemahaman bahwa notaris hanya wajib mencatat secara formil yang diajukan oleh pihak-

pihak tanpa harus mengetahui kenyataan yang sebenarnya dari perihal data yang disodorkan oleh para penghadap .

Kadang kala notaris memberikan nasehat kepada WNA yang berkeinginan memiliki tanah dengan membeli tanah bersatus hak milik dan meminjam nama WNI tertulis dalam sertifikat dan sebagai pembelinya.hal ini bertentangan dengan hukum perundang-undangan, seharusnya notaris memahami hal itu sesuai keahlinya.

Kehati-hatian dan kecermatan dalam menerima pembuatan akta, karena peran notaris diperlukan untuk mencegah agar tidak lagi terjadi penyelundupan hukum untuk kepemilikan tanah berstatus hak milik. Jika ditemukan WNA dan WNI namanya tertulis dalam sertifikat hak atas tanah . Partisipasi seorang notaris sangat diperlukan untuk mencegah terlaksananya kembali penyelundupan hukum ,berkaitan dengan pemilikan lahan oleh kebangsaan asing/ turis asing secara dengan status SHM di Indonesia . Perlunya kewaspadaan Notaris dalam penerimaan pengurusan dan pembuatan akta , jika ada kejanggalan dalam akta sertifikat dan permintaan penghadap ,seperti permintaan dibuatkan akta pinjam nama,kuasa menjual dll ,berkaitan dengan orang berkebangsaan Asing dengan orang berkebangsaan Indonesia ,maka harus menolak atau tidak bersedia untuk membuat akta dan surat kuasa tersebut sebab hal itu berlawanan dengan hukum peraturan yang ada . Lebih disarankan jika ada WNA berkeinginan tersebut maka notaris bisa menyarankan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan dengan status hak pakai atau hak sewa guna membangun rumah berlandaskan yang ada dalam UUPA serta di PP no 103 /2015.

Penyelundupan hukum dapat dihindari apabila seorang notaris menolak kesanggupannya untuk membuat akta kuasa tersebut .Apabila notaris lebih megutamakan

materi maka notaris terjebak dengan praktek pelanggaran hukum dan memalukan rasa kebangsaan nasionalisme yang tinggi. Sebelum menjabat notaris disumpah dan berikrar berjanji sebagai rasa tanggungjawab kepada Negara untuk tidak melawan hukum dalam menjalankan tugas jabatannya, sehingga praktek penyelundupan hukum tidak marak terjadi lagi, WNA jika berkeinginan memiliki tanah di Indonesia dengan status hak pakai atau hak sewa, bukan hak milik.

Sangatlah penting bagi seorang notaris/PPAT untuk meneliti lebih dalam, tentang adanya kemungkinan –kemungkinan sangkaan pemakaian akta otentik sebagai alat yang dibuat oleh WNA dan WNI yang dipinjam namanya dalam praktek penyelundupan hukum hak atas tanah. Sering kali diketahui, jika WNA mempunyai maksud mempunyai tanah di Bali jalan yang ditempuh adalah jalan pintas atau jalan tikus dan menggunakan nama orang bangsa Indonesia, selanjutnya ditulis dalam sertifikat sebagai pemilik lahan.. Lantas notaris membuat surat-surat lain menjadi pegangan untuk WNA sebagai pembeli yang sebenarnya, berupa akta pengakuan hutang, akta ikatan jual beli, surat kuasa menjual, akta pernyataan dll. Secara yuridis formilnya tidak bertentangan dengan hukum tetapi secara materiil terjadi pemindahan hak milik yang tersembunyi, disinilah penyelundupan hukum terjadi.

Kewenangan notaris membuat akta otentik, dan akta otentik mempunyai kekuatan hukum dalam pembuktian terkuat dimuat pasal 1870 BW adalah: “suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”

Notaris adalah profesi yang membutuhkan kemahiran tertentu yang memerlukan wawasan lebih, dan akuntabilitas /komitmen yang semaksimal mungkin pelayanan publik, tugasnya mengatur secara tertulis dan otentik perikatan-perikatan hukum antara para pihak yang setuju meminta jasa notaris.

. Maka perlunya notaris menganalisa terlebih dahulu kehendak-kehendak para pihak yang akan dituangkan dalam akta yang akan dibuat sehingga akta itu tidak berlawanan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan yang ada, tidak hanya terpaku pada keinginan para pihak yang menghadap. Diharapkan keberadaan akta yang dibuat notaris tidak menimbulkan persengketaan –persengketaan antar para pihak yang dapat mengganggu ketertiban umum.

Notaris yang professional diketahui dari penilaian masyarakat diketahui dari kualitas akta otentik yang dibuatnya, sebagai produk hukum. Setiap semua orang baik Indonesia maupun orang luar negeri/asing rasapercaya begitu sangat mempercayai kepada pejabat umum, didalam mengatasi persoalan berhubungan dengan izin perusahaan yang dikelola ataupun yang memegang asset-aset mereka. Untuk menyelesaikan semua urusan pertanahan masyarakat mempercayakan penyelesaiannya menggunakan campur tangan ‘notaris’/’PPAT’. Masyarakat yakin terhadap jasa dan kewenangannya sebab menurut pandangan mereka adalah notaris /PPAT mempunyai keahlian khusus serta profesional dalam bidang pertanahan.

Dalam praktek, notaris /PPAT bisanya memberi nasehat kepada WNA yang bermaksud memiliki lahan di Bali, yaitu memakai nama warga setempat dengan istilah menyanggam nama atau menyelang nama, orang lokal bertindak menjadi konsumen dan

namanya tertulis didalam sertifikat. Tahapan-tahapan yang biasanya dilakukan Notarsi yaitu membuat akta-akta PPJB ,akta nomin, akta pengakuan hutang,akta surat kuasa menjual, dan APHT

Apabila ditinjau dari terciptanya akta yang telah tersebut dipenelitian ini ,sangat tidak masuk akal tumpang tindih..sangat rancau. Apabila sudah ada pengikatan jual beli tidak boleh ada dijadikan penjaminan hutang., seharusnya tidak boleh lagi dijadikan jaminan utang. Apabila ada akta pengakuan hutang dan pemberian hak tanggungan,ini berkaitan dengan hubungan hutang piutang.konstruksi hukum yang campur aduk. Seharusnya apabila dibuatlah akta pengikatan jual beli ,harus dilengkapi dengan akta kuasa menjual.a Apabila dibuatkan akta jaminan pengakuan hutang maka perlu dibuatkan akta pemberian hak tanggungan (APHT) . Nah apabila jika tidak mampu melunasi hutang maka bisa dilakukan eksekusi obyek hak tanggungan sebagai pelunasan hutang. Kreditur memiliki kepentinganatas obyek dengan penilaian yang tinggi terkait dengan waktu dan nilai besarnya hutang.

Apabila dilihat kotruksi hukum dapat disimpulkan, dibuatkanya akta-akta adalah untuk diberikan perlindungan hukum yang dilihat pas atau sesuai ,yang sangat bagus untuk keperluan bagiorang berkebangsaaan asing, kepemilikan lahan/tanah.

.Didalam peraturan pasal 26 ayat 2 UUPA diatur secara jelas mengenai pemilikan hak atas tanah oleh WNA ada larangan .namun dengan rangkain pembuatan akta-akta tersebut menunjukan bahwa adanya indikasi penyelundupan hukum dengan dibuatnya akta-akta otentik dengan tujuan yang sudah jelas keliru,penguasaan tanah oleh WNA.

Apabila notaris masih beranggapan , dan mempertahankan pendapatnya bahwa notaris sesuai praktiknya hanya berdasar pada kebenaran formil yang diajukan oleh ditunjukkan oleh pihak-pihak adalah salah, dengan sebenarnya seorang notaris berkewajiban mengetahui kebenaran secara material,karena akta yang dibuat akta otentik mempunyai kekuatan dalam pembuktian

Terkadang pemahanan notaris /PPAT pada tindakan yang . bisa berkualikasikan sebagai Penyelundupan Hukum. Tanggapan yang pinter dan berdalih secara halus untuk berkelit bahwa belum ada pelarangan untuk ‘NOTARIS’ memberi pelayanan untuk membuat akta-akta untukWNA Kadang Notaris mengartikan tentang perbuatan yang dikatagorikan sebagai “Penyelundupan Hukum” antara setiap orang berbeda pendapat dan menanggapi dengan berpolitis ,memang adakah pelarangan notaris melakukan pelayanan pembuatan akta untuk orang berkebangsaan asing,baik pembuatan akta jual –beli, akta pemberi kuasa menjual,akta jaminan hutang dll. yang mengatakan bahwa tidak ada larangan bagi notaris dalam membuat akta-akta untuk orang asing pemberian hak kuasa,akta jaminan hutang,pemberian hak tanggungan dll. Yang ada larangan dalam peraturan hukum untuk kepemilikan tanah oleh WNA.Hal tersebut bisa terjadi apabila WNA menjadi WNI barulah memenuhi syarat untuk terjadinya jual beli atas tanah.

Hanya sebatas pendapat pribadi atau bersifat subyektifitas secara legal formilnyatidak diatur dalam UUPA.belum ada pengadilan memberi putusan yang menyebutkan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta-akta tadi bisa dikatakan sebagai penyelundupan hukum. Sebab akta tersebut batal demi hukum dan tidak sah ,rangkai akta APHT,pemberian kuasa menjual,pengakuan hutang dll secara otomatis**BATAL DEMI**

HUKUM .Status tanah in abstrakto dapat ditegakkan/ diterapkan hanya berkaitan tentang Hak guna bangunan , hak guna usaha dilarang dimiliki secara aktif oleh seorang WNA dalam artian WNA aktif sebagai pihak keduaatau sebagai pembeli dan menandai tangani akta-akta.WNA bisa memiliki hal-hal tersebut secara pasif seperti contoh karena pewarisan. UUPA telah memberi rambu-rambu , Apabila anak belum dewasa ,diperlu waktu untuk menunggu sampai anak usia dewasa dan memiliki kewarganegaraan ganda dari status yang diperolehnya ini untuk tanah secara pasif..Apabila anak memilih kewarganegaraan asing , maka jika ada satu tanah hak dalam satu tahun harus dipindah hakkan kepada pihak lain yang berhak sebagai subyek hukum atas tanah .Adanya penyelundupan hukum maka perlunya kehati-kehatian seorang notaris atau PPAT dalam pembuatan akta-akta buat Warga Negara Asing yang berindikasi penyesaran hukum karena sudah sangat jelas dalam peraturan secara tegas ada larangan pembuatan akta untuk penguasaan tanah hak milik untuk WNA.

BABV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian serta pembahasan masalah seperti yang telah diuraikan pada Bab-Bab sebelumnya, kesimpulan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Perjanjian peralihan hak milik atas tanah oleh seorang Warga Negara Asing dengan menggunakan nama seorang warga negara Indonesia (*akta penjaminan nominee*) yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT adalah perbuatan berindikasi penyelundupan hukum karena adanya larangan kepemilikan hak atas tanah bagi WNA pasal 21 UUPA jo. pasal 26 a 2 UUPA Perjanjian peralihan hak milik atas tanah oleh warga negara asing yang dibuat oleh Notaris/PPAT dengan menggunakan perjanjian pinjam nama warga negara Indonesia (*akta nominee*) merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Akibatnya, perjanjian tersebut tidak sah atau batal demi hukum, karena causanya tidak diperbolehkan atau dilarang oleh undang-undang.
2. Notaris/PPAT berperan dalam pembuatan akta-akta peralihan 'hak milik atas tanah' oleh seorang WNA yang menggunakan nama seorang warga negara Indonesia (*Akta Nominee*). Keterlibatan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta *nominee* dalam perjanjian peralihan hak milik atas tanah dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan yang membantu atau turut serta warga negara asing melakukan penyelundupan hukum, yang membawa konsekuensi bahwa Notaris/PPAT sebagai pejabat umum dapat dimintai pertanggungjawabannya secara hukum dengan ancaman sanksi administrasi

atau bahkan sanksi pidana. Meskipun secara legal formal menurut hukum positif kita tidak tegas dilarang dalam peraturan untuk Notaris/PPAT membuat akta-akta yang terkait dengan penguasaan tanah oleh orang asing dengan hak milik melalui akta *nominee*.

B. Saran

1. Notaris/PPAT harus mempunyai kemampuan berintegritas terbaik dan bertindak secara profesional dan berjiwa nasionalisme seperti yang terkandung dalam UUD 45 dan UUPA, sehingga di dalam melaksanakan pekerjaannya bermawas diri terlebih dari tindakan usaha - usaha yang dilakukan oleh orang berkebangsaan Negara lain yang melaksanakan penyelundupan hukum dalam pemilikan hak milik atas tanah melalui pembuatan akta perjanjian *nominee*.
2. Notaris/PPAT semestinya memberi keterangan atau nasihat hukum kepada warga negara asing untuk tidak membuatkan akta *nominee* dalam upaya pemilikan hak atas tanah, dengan jalan pintas dengan cara melakukan penyalahgunaan hukum yang akan merugikan bangsa kita sendiri, Notaris/PPAT, dan pihak lain, termasuk keperluan yang sangat besar yaitu kepentingan nasional Bangsa kita

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Abdul ghofur ansoril, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum Dan Etika*, (Yogyakarta : UII Press, 2009)

-----, *Etika Profesi Hukum*, (Bandung. Pt Citra Aditya Bakti,) 2001

Abdul wahid ,penerapan kode etik profesi notaris,(Malang,Nirmana media,2017)

Achmad sodiki,*politik hukum agrarian*,(Bandung PT citra Aditya Bakti 2010)

Adrian Suteedi, *Sertifikat HaKatas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012)

Ahmad Miru, *Hukum kontrak dan perancangan kontrak* , (Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2007)

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan* , Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1994,

Abdul Kadir Muhammad,,*Penelitian Dan Penelitian Hukum*, Cetakan I, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004,

Budi Harsono ,*Hukum Agrarian Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agrarian ,Isi Dan Penyelenggaraanya*, .Jakarta ,Djambatan,
Christian Dior P. Sianturi, dalam
<https://analisadaily.com/berita/arsip/2016/6/23/245741/penyelundupan-hukum-atas-tanah/>. Akses 4 Maret 2020

Eka Octavianus, dkk. ,*Penyelundupan Hukum Oleh Orang Asing Dalam Upaya Pengusaan Ha Kata Tanah* Makassar: Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, t.t.)

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000)
<http://srirahmayani212.blogspot.com/2017/10/penyeludupan-hukum.html>. Akses 5 Maret 2020