

**ANALISIS YURIDIS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG BERSUMBER
DARI NOMINEE AKTA
(Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT. Yyk pada tanggal 19 Juli
2019)**

Eki Mardiani Eki,¹ Afandi,² Benny Krestian Heriawanto³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: mardianieki02@gmail.com

ABSTRACT

Forma regarding the creation of a name loan deed (nominee) in agreement law in Indonesia is categorized as an agreement that indicates creating legal smuggling. The formulation in this study is how to make legal arrangements related to the making of notary deeds that are categorized as deed nominees and how the legal position of land sourced from deed nominees and how to analyze the High Court Decision Number 82/Pdt/2019/PT. Yyk for unlawful acts. The purpose of this research is first to find out and analyze the legal arrangements related to the making of notary deeds that are categorized as deed nominees, for the second to know and analyze the legal position of land rights sourced from deed nominees and the last to find out and analyze the decision of the High Court Number 82/Pdt/2019/PT. Yyk for unlawful acts. The results of this study show that, There is no special legal arrangement related to the making of notary deeds that are categorized as nominee deeds. The legal status of land rights sourced from nominees is considered legal smuggling. And after the Appellate Panel carefully examined the evidence of the letter (additional evidence) from the Appellant in the form of the Deed of Sale and Purchase Agreement and the Certificate of Ownership, the material is only a repetition of what has been submitted by the Appellant at the Yogyakarta District Court trial as having been considered by the Panel of Judges of the first instance in its decision Number 228/Pdt.G/2018/PN Smn, dated April 4, 2019 page 65 which explains that in fact the Plaintiffs have never before the Notary and sign the actual Deed of Information before the Notary as postulated by the Defendants.

Keywords: Land Rights Ownership, Deed Nominee

ABSTRAK

Forma tentang pembuatan akta pinjam nama (*nominee*) dalam hukum perjanjian di Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian berindikasi menciptakan penyelundupan hukum. Rumusan dalam penelitian ini yaitu bagaimana pengaturan hukum terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta dan bagaimana kedudukan hukum atas tanah yang bersumber dari *nominee* akta serta bagaimana analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT.Yyk atas perbuatan melawan hukum. Tujuan penelitian ini yang pertama untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan hukum terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta, untuk yang kedua untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum hak atas tanah yang bersumber dari *nominee* Akta dan yang terakhir untuk mengetahui dan menganalisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT.Yyk atas perbuatan melawan hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, Tidak ada pengaturan hukum khusus terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta. Kedudukan hukum hak atas tanah yang bersumber dari *nominee* dianggap sebagai penyelundupan hukum. Serta Setelah Majelis Banding meneliti dengan seksama bukti-bukti surat (bukti tambahan) dari Pembanding berupa Akta Perikatan Jual Beli dan Sertifikat Hak Milik tersebut materinya hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang telah diajukan Pembanding di persidangan Pengadilan Negeri Yogyakarta sebagai telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn, tanggal 4 April 2019 halaman 65 yang menerangkan bahwa

¹ Mahasiswa Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

² Dosen Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

³ Dosen Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

senyatanya Para Penggugat tidak pernah menghadap Notaris dan menandatangani Akta Keterangan yang sebenarnya dihadapan Notaris sebagaimana didalilkan Para Tergugat.

Kata Kunci: *Kepemilikan Hak atas Tanah, Nominee Akta*

PENDAHULUAN

Keberadaan pejabat dalam suatu tatanan ketatanegaraan sangat dibutuhkan, karena pejabat tersebut merupakan pengejawantahan dari personifikasi negara. Negara dalam suatu konsep ketatanegaraan dalam menjalankan fungsinya diwakili oleh pemerintah, pemerintah dalam menjalankan fungsi dan tugasnya dalam merealisasikan tujuan negara diwakili pula oleh pejabat.⁴ Oleh karena itu, sukses tidaknya sebuah lembaga negara ditentukan pula oleh kemampuan pejabat tersebut dalam menjalankan roda pemerintah. Salah satu tugas pejabat, khususnya pejabat di pemerintahan keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan konsekuensi ketentuan dalam UUD 1945 yang menentukan secara tegas bahwa negara Republik Indonesia adalah negara hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut, antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta autentik ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari,

⁴ Supriadi, *Hukum Agraria* (Jakarta Timur: Sinar Grafika: 2022, n.d.).169

dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.⁵

Dalam Perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan Hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 *joncto* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *joncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, hal tersebut di atur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian ayat (3) mengatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal tersebut mengandung adanya asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda*, asas kepastian hukum dan asas itikad baik (*in good faith*). Norma itikad baik ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian.⁶

Menurut ketentuan Pasal 1319 KUHPdata yang menyebutkan “Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.

⁵ *Ibid.*, hlm.170

⁶ *Ibid.*, hlm.174

Perjanjian yang mempunyai nama khusus maksudnya adalah perjanjian yang telah diatur secara khusus dalam KUHPPerdata yang dikenal sebagai perjanjian *nominaat*, sedangkan perjanjian yang tidak mempunyai suatu nama tertentu adalah perjanjian yang terjadi murni atas kesepakatan para pihak yang membuatnya dan pelaksanaannya tidak diatur dalam KUHPPerdata, yang dikenal sebagai perjanjian *innominaat*. *Nominaat* artinya adalah perjanjian tersebut telah dikenal dalam KUHPPerdata, sedangkan *innominaat* adalah perjanjian yang tumbuh dan berkembang di masyarakat dan belum dikenal saat KUHPPerdata dibuat, namun walaupun demikian Undang-Undang menegaskan perjanjian *innominaat* tetap tunduk pada ketentuan-ketentuan umum dalam hukum perjanjian.⁷

Perjanjian *nominee* sendiri bila melihat rumusan ketentuan Pasal 1319 KUHPPerdata di atas merupakan perjanjian *innominaat* karena perjanjian *nominee* tidak diatur secara langsung dalam KUHPPerdata, namun diatur sendiri oleh para pihak yang membuatnya sejalan dengan asas kebebasan berkontrak dan sistem terbuka yang dianut hukum perjanjian. Bila ditinjau dari segi pemenuhan prestasi para pihak yang terlibat di dalamnya, maka perjanjian *nominee* termasuk pada perjanjian atas beban, dimana para pihak dibebankan untuk memenuhi prestasi masing-masing yang telah diperjanjikan.

Nominee adalah seseorang yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakilinya dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak, dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh *nominee* terbatas pada apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dengan pihak pemberi kuasa.

Dari pengertian *nominee* di atas dan dikaitkan dengan penyelundupan hukum oleh warga negara asing, maka dapat disimpulkan bahwa *nominee* adalah WNI atau pihak yang memenuhi syarat menurut hukum yang dipinjam namanya oleh pihak asing yang tidak memenuhi syarat menurut hukum dalam melakukan suatu kepemilikan, untuk melakukan kepentingan pihak asing tersebut. Secara sederhana perjanjian *nominee* (*nominee agreement*) dapat diartikan sebagai perjanjian yang dibuat antara pihak yang tidak memenuhi syarat dengan pihak yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum yang merupakan kepentingan pihak yang tidak memenuhi syarat atas dasar kepercayaan (*trust*). Dimana

⁷ Dhillief Heriman, “Penyelundupan Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing,” 2017, n.d., hlm. 41.

pihak yang tidak memenuhi syarat berkedudukan sebagai pemilik yang menerima manfaat dari isi perjanjian (*beneficial owner*) dan pihak yang memenuhi syarat berkedudukan sebagai pemilik secara hukum (*legal owner*).

Berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah akibat perjanjian *nominee*, kehadiran lembaga peradilan dalam kehidupan masyarakat diharapkan tidak hanya sekedar menerima dan menyelesaikan sengketa, akan tetapi mengandung makna yang lebih dalam yakni pengadilan bertindak sebagai wali masyarakat. Oleh karena itu, hakim yang berfungsi dalam peradilan harus berperan dan bertindak sebagai wali yang berbudi luhur kepada setiap anggota masyarakat pencari keadilan. Setiap anggota masyarakat yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan oleh pihak lain, pengadilan melalui tangan hakim harus menerapkan hukum serta memberi perlindungan sesuai dengan ketentuan hukum dan rasa keadilan yang berlaku.⁸

Kehadiran perjanjian pinjam nama (*nominee*) ini sehingga mengikat kedua belah pihak yang dimana dalam perkara ini bahwa benar Penggugat I (Paimin alia Paimin Kromotaruno) sejak awal bekerja di PT Sinar Waluyo sebagai sopir, dimana Pemilik Perusahaan adalah almarhum Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo. Bahwa benar ke-41 (empat puluh satu) sertifikat hak atas tanah obyek sengketa dalam perkara a quo adalah atas nama Paimin alias Kromotaruno dengan berdasarkan Akta Keterangan Yang Sebenarnya dan Akta Kuasa serta Akta Kuasa Jual, pemilik sebenarnya adalah almarhum Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo karena semasa hidupnya Ong Ging Hien alias Onggo Hartono alias KRT Onggodiprojo adalah warga Negara keturunan Tionghoa, sehingga terhalang adanya Instruksi wakil kepala daerah Istimewa Yogyakarta No. 898/I/A/1975, tanggal 5 Maret 1975 tentang larangan kepemilikan Hak Milik atas Tanah bagi warga non Pribumi.

Bahwa oleh karena adanya larangan kepemilikan Hak Milik atas Tanah bagi warga Negara keturunan Tionghoa tersebut diatas maka Ong Ging Hien meminjam nama (Nominee) Penggugat |

⁸ Herawati Kadek Mary, "Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian *Nominee*," 31 Desember 2021 15 No. 2 (2021) Yustitia (n.d.), <https://www.ojs.unr.ac.id>.

Incasu Paimin alias Paimin Kromotaruno secara sukarela, namun hal tersebut secara tegas dibantah oleh Para Penggugat, karena sejak awal ke-41 sertifikat atas nama Penggugat I tersebut akan dibeli oleh almarhum Ong Ging Hien. Bahwa warga Negara non pribumi khusus di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta dan sekitarnya tidak diperkenankan mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mereka diperkenankan hanya mempunyai HGB, HGU, dan Hak Pakai.

Bahwa menurut BPN tidak mengenal perjanjian "*nominee*" yang mana pada prinsipnya nama yang tertulis di dalam sertifikat adalah sebagai pemiliknya, apakah latar belakangnya ada perjanjian *nominee*, BPN tidak bisa menerima hal tersebut, karena pada prinsipnya yang berhak lah yang akan memiliki sertifikat.

Pengadilan Tinggi Yogyakarta yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Daru Purwaningsih, S.H., bertempat tinggal di Jl. Godean Km. 7,5, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Afiq Ansyori, CH.,SH, 2. Tutut Rokhayatun, SH.,MH, 3. R.S Hermawan, SH, Advokat yang berkantor di Jl. Godean Km 10 Sentul, Sidoagung, Godean, Sleman. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 15 April 2019 No. 270/HK/IV/SK.Pdt/2019/PN. Smn: Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING I/ semula TERGUGAT I:

Monica Setiahearta, bertempat tinggal di Jl. Hayam Wuruk, No. 90 A, Rt/Rw. 09/05 Kelurahan Maphar, Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Afiq Ansyori, CH.,SH, 2. Tutut Rokhayatun, SH.,MH, 3. R.S Hermawan, SH, Advokat yang berkantor di Jl. Godean Km 10 Sentul, Sidoagung, Godean, Sleman. Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 11 April 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 15 April 2019 No. 270/HK/IV/SK.Pdt/2019/PN. Smn: Selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II/ semula TERGUGAT II: MELAWAN

Paimin, bertempat tinggal di alamat Jl. Hayam Wuruk No. 12 Rt/Rw 042/011, Kel, Bausasran, Kec. Danurejan, Kota Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Layung Purnomo, SH.,MH.,CIL, 2. Yacob Rihwanto, SH.,MH.,CIL, 3. Suparlan, Amd, SH, 4. Roni Rokhim Arisatriyo,

SH, 5. Agung Dwi Purwanto, SE, SH, CIL Advokat yang berkantor di Pacific Building Lantai 4 Suite 415 Jl. Laksdaadisucipto No. 157 Sleman, D.I Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Mei 2019, No. 375/HK/V/SK.Pdt/2019/PN. Smn: Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I/ semula PENGGUGAT I:

Ny. Sumarsih, bertempat tinggal di alamat Jl. Hayam Wuruk No. 12 Rt/Rw 042/011, Kel, Bausasran, Kec. Danurejan, Kota Yogyakarta dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. Layung Purnomo, SH.,MH.,CIL, 2. Yacob Rihwanto, SH.,MH.,CIL, 3. Suparlan, Amd, SH, 4. Roni Rokhim Arisatriyo, SH, 5. Agung Dwi Purwanto, SE, SH, CIL Advokat yang berkantor di Pacific Building Lantai 4 Suite 415 Jl. Laksdaadisucipto No. 157 Sleman, D.I Yogyakarta, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sleman tanggal 22 Mei 2019, No. 375/HK/V/SK.Pdt/2019/PN. Smn: Selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II/ semula PENGGUGAT II.

Empat puluh satu sertifikat yang merupakan obyek sengketa tersebut atas nama Paimin alias Paimin Kromotaruno, telah sepakat dengan Bapak Onggo Hartono untuk ditransaksikan jual beli, maka sertifikat oleh Para Penggugat diserahkan kepada Bapak Onggo Hartono untuk dilakukan cek bersih di Badan Pertanahan Nasional yang akan dilakukan oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk pembeli yaitu Bapak Onggo Hartono. Dalam Perkembangan selanjutnya ke-41 Sertifikat tersebut oleh Tergugat II telah diserahkan kepada Tergugat I, akan tetapi rencana pembayaran tidak pernah direalisasikan sampai meninggalnya Bapak Onggo Hartono, demikian juga saat Tergugat I diminta untuk menyerahkan kembali ke-41 (empat puluh satu) sertifikat, secara sukarela kepada Para Penggugat, senyatanya Tergugat I tidak bersedia menyerahkan secara sukarela, adanya perbuatan Tergugat I yang tetap menahan ke-41 (empat puluh satu) sertifikat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Para Penggugat selaku pemilik.

Dalam hal ini yang jadi menarik bahwa Pembanding semula tergugat I dan Tergugat II menolak dengan keras dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum yang menyatakan tentang kepemilikan obyek tanah sengketa berupa 41 sertifikat hak milik atas nama Terbanding I semula Penggugat I yang

tidak mempertimbangkan Akta keterangan yang sebenarnya dan Akta kuasa yang dibuat antara Terbanding I dengan almarhum Onggo Hartono di hadapan Notaris/PPAT. Pengaturan Hukum dalam kasus ini, putusan Majelis Hakim Tingkat pertama tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan didalamnya.

Menurut uraian-uraian pada latar belakang tersebut, lalu yang menjadi rumusan masalah pada penelitian ini yaitu bagaimana pengaturan hukum terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta dan bagaimana kedudukan hukum atas tanah yang bersumber dari *nominee* akta serta bagaimana analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 82/Pdt/2019/PT.Yyk atas perbuatan melawan Hukum. Dari rumusan masalah tersebut maka tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan menganalisa pengaturan hukum terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *Nominee* akta dan untuk mengetahui dan menganalisa kedudukan hukum hak atas tanah yang bersumber dari *Nominee* akta serta untuk mengetahui dan menganalisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 82/Pdt/2019/PT.Yyk atas perbuatan melawan Hukum.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, Pendekatan penelitian dalam penelitian yuridis normatif ini yaitu menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan kasus (*case approach*). Sumber data yang digunakan yaitu sumber bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier. Sumber bahan hukum primer diperoleh dari peraturan dasar pancasila, undang-undang dasar 1945, peraturan perundang-undangan, yurisprudensi Mahkamah Agung dan Putusan Pengadilan. Sedangkan bahan hukum sekunder diperoleh dari dari buku tentang ilmu hukum, jurnal hukum, putusan hakim dan sebagainya. Sedangkan bahan hukum tersier yaitu memberikan penjelasan atau petunjuk yang penting terkait terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu berupa buku-buku, jurnal, laporan hasil penelitian.

PEMBAHASAN

A. Pengaturan Hukum Terkait Pembuatan Akta Notaris yang Dikategorikan *Nominee* Akta

Tidak ada pengaturan hukum khusus terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta. *Nominee* akta atau perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta otentik

antara dua pihak, yaitu warga negara asing dan warga negara Indonesia. Dalam perjanjian ini, warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya.⁹

Pengaturan hukum terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta tidak diatur secara rinci dan mendetail. Namun, secara administratif, notaris yang membuat akta *nominee* dianggap tidak sah dan akan dikenakan sanksi pemberhentian tidak hormat. Perjanjian *nominee* sering disebut sebagai perwakilan atau pinjam nama. Perjanjian ini dilakukan dengan membuat surat pernyataan atau surat kuasa kedua belah pihak.

Namun, praktik ini bertentangan dengan beberapa peraturan perundang-undangan, di antaranya:

1. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang melarang pembuatan perjanjian yang menegaskan kepemilikan saham atas nama orang lain.
2. Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang perseroan terbatas yang melarang penanam modal mengeluarkan saham atas nama orang lain.
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) yang melarang WNA memiliki tanah dan/atau bangunan di Indonesia.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi (Pasal 1320 KUH Perdata). Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Pada dasarnya dalam pembuatan akta Notaris hanyalah mengkonstatir kehendak para pihak, berdasarkan wewenang yang ada pada Notaris sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 UUDN dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka ada 2 (dua) pemahaman, yaitu:

- a. Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.
- b. Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar.

⁹ Endah Pertiwi, "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak," 2019 Vol. 1 (n.d.).

Praktek *nominee arrangement* dianggap sebagai penyelundupan hukum yang merusak tatanan hukum. Hal ini karena perjanjian ini memungkinkan warga negara asing yang namanya tidak terdaftar dalam sertifikat hak milik tanah, tetapi bertindak seolah-olah sebagai pemilik tanah. Terkait pihak pejabat yang membuat akta tersebut sebenarnya Undang-Undang ada mengatur tentang larangan notaris dalam kaitannya praktik *nominee* akta. Jika larangan ini dilanggar oleh notaris, maka kepada notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang disebut dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.¹⁰

Pada dasarnya konsep *Nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental atau *Anglo-Saxon* yang berlaku di Indonesia, di Indonesia baru mengenal Konsep *Nominee* dan sering digunakan dalam beberapa transaksi hukum khususnya perjanjian sejak bertambahnya jumlah investasi pihak asing di sekitar tahun 90-an, karena ketertarikannya penanam modal asing melakukan investasi di Indonesia dengan didasari pendapatan keuntungan yang cukup besar serta upah tenaga kerja yang relatif murah.

Dalam praktik penyelundupan hukum struktur *nominee* hak atas tanah, perjanjian yang membentuk struktur *nominee* hak atas tanah dapat dibuat secara langsung menyatakan adanya kepemilikan ganda atas tanah yang diperjanjikan, namun dapat juga dibuat dengan membuat perjanjian yang secara tidak langsung membentuk struktur *nominee* hak atas tanah.

Nominee agreement lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dan karenanya termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam Undang-Undang karena belum terdapat pengaturan secara khusus mengenai konsep *nominee*. Ketentuan ini memandang sama antara perjanjian *nominaat* maupun perjanjian *innominaat*, artinya semua perjanjian baik yang dikenal dalam KUHPerdara ataupun perjanjian yang tidak dikenal dalam KUHPerdara ataupun yang berbentuk murni dari kesepakatan para pihak harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum bab I dan II Buku III KUHPerdara termasuk asas-asas yang terkandung dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan perjanjian.

¹⁰ Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris Dan PPAT Indonesia* (Mandar Maju, 2009), hlm. 90.

B. Kedudukan Hukum Hak Atas Tanah yang Bersumber Dari *Nominee* Akta

Kedudukan hukum hak atas tanah yang bersumber dari *nominee* dianggap sebagai penyelundupan hukum. Hal ini karena perjanjian *nominee* melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang melarang orang asing memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang menggunakan kuasa, dimana warga negara Indonesia menyerahkan surat kuasa kepada warga negara asing untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimilikinya. Perjanjian ini memungkinkan warga negara asing untuk memiliki tanah di Indonesia dengan cara “meminjam nama” warga negara Indonesia. Perjanjian *nominee* dianggap sebagai penyelundupan hukum karena melanggar ketentuan perundang-undangan, yaitu Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, Pasal 41 dan Pasal 42 UUPA, Peraturan Pemerintah No. 103 Tahun 2015 tentang pemilikan rumah tempat tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia.

Perjanjian dikenal dengan istilah *overeenkomst* bersumber dari bahasa Belanda dan *contract/agreement* bersumber dari bahasa Inggris. Dalam aturan hukum di Indonesia perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang didalamnya menyatakan bahwa: "sebuah perjanjian merupakan suatu kesepakatan berbuat di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak yang lain." Sehubungan dengan hal tersebut R. Subekti berpendapat perjanjian ialah sebuah peristiwa di mana salah satu pihak berjanji kepada pihak yang lain atau para pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Sejalan dengan hal itu M. Yahya Harahap memberikan pandangannya bahwa Perjanjian sebagai kesepakatan tentang interaksi hukum antara kekayaan atau properti antara para individu, itu memberi satu persona hak untuk mencapai suatu prestasi sementara memaksa individu lain untuk menyesuaikan pencapaian tersebut.

Dari definisi-definisi di atas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam suatu perjanjian diharuskan memuat mengenai hak dan kewajiban dari para individu yang membuatnya. dalam suatu persetujuan dapat melahirkan satu atau beberapa kesepakatan, bergantung kepada jenis dari persetujuan yang disepakati. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai syarat sahnya perjanjian, diantaranya; 1) Kesepakatan para pihak; 2) Memiliki batasan usia yang cukup menurut hukum; 3) Terdapat suatu hal tertentu; dan 4) Sebab yang diperbolehkan hukum.

Syarat yang kesatu dan kedua disebut sebagai syarat subjektif, karena pada syarat tersebut berkenaan mengenai orang atau subjek hukum yang mengadakan perjanjian. sedangkan pada syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif. karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Pada syarat 1 dan 2 dan syarat 3 dan 4 memiliki perbedaan, di mana pada syarat subjektif apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan pada syarat objektif bila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum dengan arti lain perjanjian tersebut dianggap tidak ada dari semula.

Mengingat empat instrumen unsur yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian, pada ketentuan pertama mengenai adanya kesepakatan harus didasarkan kepada kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian, dengan arti lain adanya kesamaan kehendak dari para pihak secara sadar dalam menentukan muatan yang menjadi pokok utama dalam membuat suatu perjanjian. KUH Perdata tidak memberikan pengertian mengenai kata sepakat secara implisit akan tetapi dalam KUH Perdata justru mengatur tentang kondisi yang menjadi pembatalan terhadap kata sepakat dari para pihak yang membuat perjanjian atau perjanjian tersebut dianggap sebagai perjanjian yang cacat sehingga terancam kebatalan.

Secara sederhana perjanjian *nominee* menggambarkan adalah sebuah kesepakatan antara dua orang atau lebih, yang salah satu pihak sebagai *nominee* yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* adalah pihak yang menikmati setiap keuntungan atau manfaat yang diperoleh dari pihak *nominee*. Jika dilihat dari lahir perjanjian *nominee* pertama kali digunakan di negara-negara yang menganut sistem *common law*. Seperti halnya di negara Inggris, istilah *nominee* lebih dikenal dengan istilah *trusts* adalah upaya untuk menghindari peraturan yang ada di Inggris sendiri, kesulitan untuk memperoleh hak properti di Inggris mengakibatkan timbulnya konsep perwalian yang memungkinkan untuk diperolehnya hak properti dan terhindar dari resiko kehilangan harta benda karena tuntutan yang berubah-ubah dari raja. Akan tetapi dalam periode perkembangan dari konsep *trusts* telah mengalami beberapa perubahan hal ini ditandai dengan munculnya. *Statute of uses* adalah aturan hukum yang memberikan pengakuan hak kepada penerima manfaat sebagai subjek kepemilikan. Di negara Amerika Serikat konsep dari *trusts* dilarang, hal itu ditandai pada tahun 1890 dibuat undang-undang Sherman

anti-*trust* hal itu disebabkan untuk menciptakan kondisi persaingan bebas. Peristiwa itu disebabkan karena konsep *trust* di Amerika adalah upaya bagi para pelaku usaha untuk menghindari peraturan yang melarang kegiatan kartel agar tidak terjadinya monopoli usaha dan penominasian kegiatan usaha yang dilakukan oleh pelaku usaha. Sehingga terlihat bahwa berlakunya perjanjian nominee adalah suatu upaya untuk menghindar dari aturan hukum dengan cara mengalihkan kepada pihak yang menurut aturan hukum adalah patut sehingga pihak yang meminjam nama pihak yang lain dapat bertindak dengan atas nama pihak yang namanya dipinjam, seolah-oleh pihak tersebut telah patut melakukan perbuatan hukum. Menurut Hadikusuma, dikutip dari Suparji memberikan pendapatnya mengenai konsep perjanjian tersebut merupakan sebuah perjanjian semu atau dalam istilah Belanda dikenal dengan *schijn handeling*, yaitu perbuatan hukum yang digunakan untuk sesuatu selain dari yang dimaksudkan. (*rechtshandeling die voor iets anders wordt gebruikt dan waarvoor het bedoeld is*).

C. Analisis terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT. Yyk atas perbuatan melawan hukum

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT. YY, duduk permasalahan yang terjadi yaitu, Bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II menolak dengan keras dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum pada hal. 69 alinea terakhir yang menyatakan tentang kepemilikan objek tanah sengketa berupa 41 sertifikat hak milik atas nama Terbanding I semula Penggugat I yang tidak mempertimbangkan Akta keterangan yang sebenarnya dan Akta kuasa yang dibuat antara Terbanding I dengan almarhum Onggo Hartono dihadapan Notaris/PPAT sehingga putusan Majelis Hakim tingkat pertama tidak mencerminkan nilai-nilai keadilan di dalamnya.

Bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II sangat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan hal. 71 s/d 75 yang menyatakan perjanjian pinjam nama atau perjanjian nominee jelas merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum untuk menghindari peraturan yang mengatur bahwa orang asing tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak milik atas tanah di Indonesia, dengan demikian perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT dengan tujuan untuk mengamankan aset-aset yang menjadi objek nominee tersebut didasari itikad tidak baik yang justru mencederai profesi dan wibawa Notaris/PPAT.

Bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II sangat keberatan terhadap pertimbangan hukum pada hal. 74 alinea terakhir s/d hal. 81 yang menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I yang menahan ke 41 sertifikat atas nama Penggugat I dan tidak menyerahkan sertifikat obyek sengketa kepada Penggugat I adalah merupakan perbuatan melawan hukum. pertimbangan yang demikian menurut Pembanding adalah salah karena mengingkari fakta yang mana berdasarkan Akta keterangan yang sebenarnya dan Akta kuasa yang awalnya Tergugat II yang menyerahkan sertipikat-sertipikat tersebut diatas untuk dibuatkan surat wasiat dan akta lainnya, sehingga Tergugat I sebagai Notaris telah menjalankan kewajibanya dan tidak melanggar hukum.

KESIMPULAN

1. Pengaturan hukum terkait pembuatan akta Notaris yang dikategorikan *nominee* akta, Tidak ada pengaturan hukum khusus terkait pembuatan akta notaris yang dikategorikan *nominee* akta. *Nominee* akta atau perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta otentik antara dua pihak, yaitu warga negara asing dan warga negara Indonesia. Dalam perjanjian ini, warga negara asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya.
2. Kedudukan hukum hak atas tanah yang bersumber dari *nominee* dianggap sebagai penyelundupan hukum. Hal ini karena perjanjian *nominee* melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang melarang orang asing memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Perjanjian *nominee* tujuannya tidak lain adalah untuk memudahkan pihak asing atau pihak yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara menyiasati atau mengakali aturan hukum yang ada, sehingga pihak asing atau pihak yang tidak memenuhi syarat seakan-akan tidak melanggar hukum dalam mencapai tujuannya.
3. Analisis terhadap putusan Pengadilan Tinggi Nomor 82/Pdt/2019/PT. YYK, atas pembuatan akta pinjam nama (*nominee*), yaitu pertimbangan hukum hakim dalam perbuatan melawan hukum berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi nomor 82/Pdt/2019/PT YYK yang dikabulkan sebagian, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian, dan Tergugat

sebagai pembanding dalam tingkat banding ini dinyatakan sebagai pihak yang kalah, maka pihak Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam tingkat banding, dan kepadanya dibebani membayar biaya perkara (Pasal 192 ayat (1) RBg). Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka amar putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 228/Pdt.G/2018/PN Smn. Tanggal 4 April 2019 tersebut dapat dikuatkan bahwa kepemilikan 41 (empat puluh satu) sertifikat obyek sengketa tersebut sebenarnya milik Bpk Paimin Kromotaruno menurut asas publisitas, dalam nama yang ada dalam sertifikat yaitu pemilik sah dari suatu objek bidang tanah dan bangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, Habib. *Sekilas Dunia Notaris Dan PPAT Indonesia*. Mandar Maju, 2009.

Heriman, Dhillief. "Penyelundupan Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing." 2017, n.d., 41.

Kadek Mary, Herawati. "Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian Nominee." 31 Desember 2021 15 No. 2 (2021) Yustitia (n.d.). <https://www.ojs.unr.ac.id>.

Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." 2019 Vol. 1 (n.d.).

Supriadi. *Hukum Agraria*. Jakarta Timur: Sinar Grafika: 2022, n.d.