

KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN *NOMINEE* PADA TRANSAKSI

JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI KABUPATEN

JEPARA

SKRIPSI



DISUSUN OLEH:

Aldhiella Azmiana Prajuniar

19410649

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

**KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN *NOMINEE* PADA TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI KABUPATEN**

JEPARA

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan guna Memperoleh

Gelar Sarjana (Starta-1) pada Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta



YOGYAKARTA

2023



**KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN NOMINEE PADA
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA
ASING DI KABUPATEN JEPARA**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendararan
pada tanggal 20 Oktober 2023



Yogyakarta, 30 September 2023
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

M. Syamsudin, Prof., Dr., S.H., M.H.



**KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN NOMINEE
PADATRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH WARGA
NEGARA ASING DI KABUPATEN JEPARA**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji
dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 20 Oktober 2023

Tim Penguji

1. Ketua : M. Syamsudin, Prof., Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan

Mengetahui:

Universitas Islam
Indonesia
Fakultas

Hukum
Dekan,



1

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.

NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH
BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS
ISLAM INDONESIA

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Aldhiella Azmiana Prajuniar

NIM : 19410649

Adalah benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN NOMINEE PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI KABUPATEN JEPARA

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji pada Ujian Tugas Akhir Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan penjiplakan karya ilmiah (Plagiasi)

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, Penulis bersedia untuk menerima sanksi administratif ataupun sanksi pidana apabila penulis terbukti melakukan pelanggaran itu terjadi dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak penulis serta melakukan pendatangan berita acara tentang hak dan kewajiban di hadapan Majelis atau Tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Fakultas apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir terjadi pada Karya Tulis Ilmiah ini.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan Rohani serta dengan sadar tanpa tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 18 Agustus 2023

Yang membuat pernyataan,



Aldhiella Azmiana Prajuniar)

CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Aldhiella Azmiana Prajuniar
2. Tempat Lahir : Jepara, Jawa Tengah
3. Tanggal Lahir : 3 Mei 2000
4. Jenis Kelamin : Perempuan
5. Golongan Darah : AB
6. Alamat : Jl. Candi Winangun, Candirejo, Sardonoharjo,
Kec. Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta 55581
7. Identitas Orang tua
 - a. Nama Ayah : Alm. Nur Rohman
Pekerjaan : -
 - b. Nama Ibu : Almh. Sulasmini Yasmin
Pekerjaan : -
8. Riwayat Pendidikan
 - a. SD : SD Negeri 2 Bangsri
 - b. SMP : MTs NU Banat Kudus
 - c. SMA : MA NU Banat Kudus
9. Organisasi :
 - a. Anggota Student Association of International Law (2020-2021)
 - b. Anggota Forum Kajian dan Penulisan Hukum (2019-2020)
10. Hobi : Kuliner

Yogyakarta, 18 Agustus 2023

Yang bersangkutan

(Aldhiella Azmiana Prajuniar)

NIM 19410649

HALAMAN MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. (QS. Al-Insyirah:5)

“Sesungguhnya keberhasilan ada bersama kesabaran, kelapangan ada bersama kesusahan, dan sesungguhnya bersama kepayahan ada kesenangan.”

(HR. At Tirmidzi)



HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk:

*Alm. Bapak, Almh. Ibu, Alm. Mas Wibi dan Mbak Sheilla yang senantiasa
memberikan doa, dukungan dan cinta kasih sayang.*



KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan Pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tidak lupa shalawat dan salam senantiasa dihaturkan kepada Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadi suri tauladan yang baik bagi umat islam semua. Karya ilmiah dengan judul **KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN *NOMINEE* PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI KABUPATEN JEPARA** disusun penulis guna memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH) bagi mahasiswa (Strata-1) di program studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis menyadari jika hasil karya ilmiah ini jauh dari kata sempurna, sehingga penulis sangat mengharapkan saran dan masukan yang bersifat konstruktif dari pembaca agar dapat dijadikan penulis sebagai acuan dan bahan belajar dimasa yang akan datang. Dalam hal ini penulis juga berharap karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang membaca karya ilmiah ini. Penulis juga menyadari bahwa dalam menyelesaikan karya ilmiah ini terdapat banyak kendala yang penulis hadapi, akan tetapi berkat doa, cinta, pengorbanan serta dorongan dari berbagai pihak dapat membuat penulis mampu menyelesaikan karya

ilmiah ini dengan baik. Oleh karena itu teriring doa dan ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas rahmat dan hidayahnya yang senantiasa memberikan keberkahan dan kemudahan sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan tepat waktu;
2. Kedua orang tua penulis yang sangat penulis sayangi, yaitu Alm. Bapak Nur Rohman dan Almh. Ibu Sulasmini Yasmin yang senantiasa menyayangi, mengasihi dan memberikan doa disetiap langkah penulis. Semoga Allah SWT mengampuni segala dosa orang tua penulis;
3. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., LL.M., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
5. Bapak Prof. Dr. M. Syamsudin, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing yang telah sabar dan meluangkan waktunya untuk membimbing serta memberikan petunjuk dalam penyelesaian karya ilmiah ini. Teriring doa semoga Allah SWT melimpahkan Kesehatan dan keberkahan untuk beliau sekeluarga;
6. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. dan Bapak Lucky Suryo Wicaksono, S.H., MKn., M.H. selaku dosen *reviewer* yang telah memberikan saran dan masukan yang dapat membangun karya ilmiah ini;

7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis dari awal penulis duduk dibangku kuliah hingga sekarang penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah;
8. Mba Sheilla Azmiana, selaku teman hidup penulis yang selalu mendampingi dan memberikan dukungan kepada penulis dari awal hingga berakhirnya karya ilmiah ini. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan kesehatan dan kebahagiaan kepada beliau.
9. Adinda Amalia, Anisa Ramadhani dan Muhammad Rifqi yang selalu memberikan dukungan kepada penulis serta menerima segala keluhan dari penulis selama proses penulisan karya ilmiah ini. Semoga persahabatan ini tetap terjaga dan semoga kalian diberikan kesuksesan, kesehatan dan kebahagiaan;
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam lembaran ini.

Akhir kata, penulis ucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak yang telah berpartisipasi. Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat imbalan dari Allah SWT.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 18 Agustus 2023

Penulis,

Aldhiella Azmiana Prajuniar

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
CURRICULUM VITAE	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian.....	10
F. Kerangka Teori.....	16
1. Teori Sahnya Perjanjian	18
2. Teori Kepastian Hukum	20
3. Teori Pertanggungjawaban.....	22
G. Metode Penelitian.....	24
H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan.....	28
BAB II TINJAUAN NORMATIF PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT DENGAN PERJANJIAN <i>NOMINEE</i>	30
A. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	30
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	30
2. Asas-Asas dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	33
3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah	34

4. Subyek dan Obyek dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	35
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah ..	35
6. Wanpretasi dan Overmacht dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	37
7. Sebab dan Akibat Wanprestasi.....	39
8. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli Tanah.....	40
B. Tinjauan tentang Tanggung Jawab Notaris terkait Perjanjian <i>Nominee</i>	42
1. Pengertian Perjanjian <i>Nominee</i>	42
2. Keabsahan Perjanjian <i>Nominee</i>	43
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian <i>Nominee</i>	45
4. Unsur-Unsur Perjanjian <i>Nominee</i>	46
5. Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian <i>Nominee</i>	46
C. Tinjauan Hukum Islam tentang Perjanjian Jual Beli	49
1. Pengertian Jual Beli Perspektif Hukum Islam.....	49
2. Dasar Hukum Jual Beli	51
3. Rukun Jual Beli	52
4. Syarat Jual Beli.....	55
5. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli.....	56
BAB III KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN NOMINEE PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI KABUPATEN JEPARA	58
A. Gambaran Umum mengenai Perjanjian <i>Nominee</i> di Kabupaten Jepara	58
B. Keabsahan Kepemilikan Tanah yang Dilakukan Melalui Perjanjian <i>Nominee</i> di Kabupaten Jepara	65
C. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Mengeluarkan Akta-Akta Melalui Perjanjian <i>Nominee</i> di Kabupaten Jepara	72
BAB IV PENUTUP	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran	86
Daftar Pustaka	88

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis permasalahan status tanah yang didapatkan melalui perjanjian *nominee* serta peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan perjanjian *nominee*. Penelitian ini tergolong jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data dikumpulkan dengan metode wawancara dan studi dokumen serta studi pustaka. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif, dimulai dari paparan fakta-fakta hukum di lapangan dan selanjutnya dilakukan pemaknaan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku untuk dicari simpulannya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara yuridis perjanjian *nominee* tidak dapat dijadikan solusi oleh pihak asing untuk menguasai tanah di Kabupaten Jepara karena perjanjian *nominee* tidak memenuhi syarat objektif perjanjian sehingga dapat dikatakan batal demi hukum. Sebuah penguasaan tanah terbukti didapatkan melalui perjanjian *nominee* harus dibatalkan kepemilikannya melalui pengadilan dan tanahnya jatuh kepada negara sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Notaris selaku pejabat umum berperan dalam pembuatan akta perjanjian *nominee*. Dalam menjalankan jabatannya, notaris memiliki 3 (tiga) bentuk tanggung jawab berupa tanggung jawab secara moral, tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara pidana. Maksud dari tanggung jawab moral berarti bahwa tanggung jawab notaris tidak terbatas pada akta yang dibuatnya tetapi notaris juga bertanggung jawab untuk mengarahkan kliennya dalam memformulasikan kehendak kliennya ke dalam bentuk akta. Secara perdata, apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan atas akta yang dibuatnya maka notaris bertanggung jawab dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada pihak yang bersangkutan. Sedangkan maksud tanggung jawab secara pidana adalah seorang notaris dapat dikenai sanksi pidana berupa penjara atau kurungan jika terbukti akta otentik tersebut mengandung unsur pemalsuan surat.

Kata-Kata Kunci: Hak Pakai, Perjanjian *Nominee*, Warga Negara Asing.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Eksistensi tanah mempunyai peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Segala aktivitas dan kebutuhan manusia bergantung pada tanah di mana tanah merupakan tempat tinggal manusia, tempat mencari sumber penghidupan melalui usaha pekebunan dan pertanian, bahkan hingga manusia mati, kebutuhan terhadap tanah akan masih terlihat karena adanya penggunaan tanah untuk menguburkan jasad manusia. Pada akhirnya, kehidupan manusia bergantung pada tanah mulai dari pemenuhan kebutuhan dasar seperti papan dan pangan hingga kebutuhan pada berbagai aspek kehidupan secara luas. Oleh karena itu, secara alamiah, keduanya saling terikat dan tidak dapat dipisahkan.

Tidak dapat dipungkiri bahwa secara *de facto* tanah mempunyai peranan yang sangat besar bagi tatanan kehidupan masyarakat Indonesia serta bagi dinamika pembangunan bangsa Indonesia.¹ Namun hingga saat ini, sektor pertanahan masih menjadi permasalahan yang rawan terjadi di Indonesia. Tanah memiliki peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian masyarakat Indonesia. Di era abad ke-21 ini, terjadi perubahan pandangan terhadap fungsi tanah sebagai sumber daya

¹ Oki Pratama, *Konservasi Perairan Sebagai Upaya menjaga Potensi Kelautan dan Perikanan Indonesia*, <https://kkp.go.id/djprl/artikel/21045-konservasi-perairan-sebagai-upaya-menjaga-potensi-kelautan-dan-perikanan-indonesia>, diakses pada 3 Mei 2023, pukul 14.30.

alam yang sifatnya unik. Tanah yang awalnya berfungsi sebagai salah satu faktor produksi utama menjadi sarana investasi dan alat spekulasi/akumulasi modal sehingga mengakibatkan terpinggirkannya hak-hak pemilik tanah pertanian. Nilai tanah hanya dilihat berdasarkan nilai ekonomisnya sehingga kebijakan pertanahan semakin adiktif terhadap mekanisme pasar.² Semakin meningkatnya jumlah penduduk semakin meningkat pula proses urbanisasi dan industrialisasi sehingga terjadilah peningkatan penghargaan masyarakat terhadap tanah khususnya dalam segi penguasaan, penggunaannya dan kepemilikannya.³ Adanya peningkatan tersebut menyebabkan bertambah banyaknya perbuatan hukum seperti proses jual beli, sewa menyewa, bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing. Hal tersebut merupakan *causa prima* dari permasalahan-permasalahan tanah, salah satunya adalah kepemilikan hak atas tanah di mana pemiliknya tersebut secara yuridis tidak boleh memiliki hak atas tanah.⁴

Pada praktiknya, permasalahan tersebut terjadi di Kabupaten Jepara. Kabupaten Jepara merupakan salah satu kota yang terletak di Provinsi Jawa Tengah yang memiliki luas 1.004,132 km² dengan populasi 1,258 juta jiwa. Dikutip dari Badan Pusat Statistik Kabupaten Jepara, secara geografis kota ini berada pada 5°43'20,67"- 6°47'25,83" Lintang Selatan dan 110°9'48,02" - 110°58'37,40"

² Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, Januari 2009, hlm. 70.

³ Mukmin Zakie, "Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)", *Jurnal Hukum*, Vol. 18 No. Edisi Khusus, 2011.

⁴ Izar Hanif, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, hlm. 3.

Bujur Timur, dengan batas-batas sebelah barat Laut Jawa, sebelah utara Laut Jawa, sebelah timur Kabupaten Kudus dan Pati dan sebelah selatan Kabupaten Demak.⁵ Luasnya kawasan dan letak geografis tersebut menjadikan keberadaan Kabupaten Jepara, tentu kota ini memiliki berbagai potensi Sumber Daya Alam yang layak untuk dikembangkan. Dengan semboyan *Trus Karya Tataning Bumi*, pemerintah Kabupaten Jepara optimis untuk menjadikan Jepara sebagai kota yang berhasil mengoptimalkan berbagai potensi yang dimiliki. Selain masyhur sebagai kota industri mebel, Kota Jepara juga terkenal dengan keindahan pantainya yang digadang-gadang sebagai tujuan pariwisata para turis. Keberadaan Jepara yang bersinggungan dengan Laut Jawa menjadikan kota ini memiliki pesona alam pantai yang indah. Kekayaan Sumber Daya Alam ini ditunjang dengan akses yang memadai sehingga menarik perhatian para turis lokal maupun mancanegara untuk datang berwisata bahkan menjalankan usaha di sini. Reputasi Kabupaten Jepara yang berkaitan dengan sektor pariwisata telah menarik kegiatan ekonomi dari berbagai pihak, termasuk Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA) sehingga secara langsung berdampak pada peningkatan pendapatan pada sektor pariwisata dan devisa negara.

Aktivitas pariwisata secara inheren menciptakan peluang bagi sektor perhotelan, restoran, hiburan, transportasi, dan perdagangan jasa. Tentu saja, hal

⁵ Badan Pusat Statistik Kabupaten Jepara, diakses melalui <https://Jeprakab.bps.go.id/statictable/2016/10/06/306/tabel-i-4-letak-geografis-kabupaten-Jepara.html> pada 16 Juni 2023, pukul 20.20.

tersebut menjadi indikator yang bisa diandalkan bagaimana kemajuan industri pariwisata di Kabupaten Jepara. Tak heran, banyak investor lokal maupun asing yang tertarik untuk mengembangkan usahanya di Kabupaten Jepara dengan potensi investasi daerah yang tinggi. Pasalnya, harga lahan dan biaya hidup di Indonesia khususnya di Kabupaten Jepara dinilai tergolong murah. Ketika WNA terpaksa tinggal di Indonesia untuk tujuan penciptaan lapangan kerja atau investasi dan keinginan untuk menguasai tanah Indonesia, masalah tanah pun menjadi lebih rumit.⁶

Pada dasarnya, setiap kegiatan yang melibatkan manusia dengan tanah diatur oleh negara melalui konstitusi. Perwujudan pengaturan tersebut dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945. Lahirnya UUPA Salah satu tujuan pokok UUPA dalam hubungannya dengan Pancasila dan konsepsi hukum tanah nasional adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya. Sebagai bentuk penerapan rumusan Pancasila sila ke-3 yaitu persatuan Indonesia yang dalam penjelasan umum disebut dasar kenasionalan, maka dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa: “Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya

⁶ Muhammad Roykhan Rashif Aulia, dkk, “Legal Aspect of Land Tenure Strategies by Foreign Nationals (Case of District of Jepara, Indonesia)”, *Jurnal Hukum & Reformasi Hukum*, Vol.4 No.1 Januari 2023, hlm 38.

dengan bumi, air, dan ruang angkasa.” Ketentuan mengenai subjek hak atas tanah tersebut diperjelas pada Pasal 21 yang menyatakan bahwa:

1. Hanya warga negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) yang dapat memiliki hak milik atas tanah.
2. Pada dasarnya orang asing dan badan-badan hukum tidak dapat memiliki status hak milik pada penguasaan tanah, namun dalam hal-hal tertentu dimungkinkan memperoleh tanah dengan status hak milik yang dibatasi pada kurun waktu 1 (satu) tahun dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.⁷
3. Warga Negara Indonesia yang menyandang kewarganegaraan ganda tidak dapat memiliki tanah dengan status hak milik.
4. Warga negara asing atau orang-orang berkewarganegaraan ganda yang memperoleh hak milik tanpa surat wasiat atau harta benda hasil perkawinan, wajib melepaskan hak-hak itu selambat-lambatnya satu tahun setelah diperolehnya hak milik itu. Bila jangka waktu itu berakhir dan hak itu tidak dicabut, maka hak tersebut batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan tetap memperhatikan hak-hak orang lain yang membebani tanah itu.⁸

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2013, hlm. 219-222.

⁸ Wibowo T. Turnady, “Hak Milik”, <https://jurnalhukum.com/hakmilik/#:~:text=Pasal%2021%20ayat%20%281%29%20UUPA%20menentukan%20bahwa%20hanya,bagi%20badan%20hukum%20tertentu%20untuk%20mempunyai%20hak%20milik>, diakses pada 4 Mei 2023, pukul 20.00.

Dengan demikian UUPA telah memberikan aturan bahwa hanya WNI yang secara mutlak dapat menguasai tanah dengan status hak milik. Namun pada praktiknya, banyaknya WNA yang tinggal dan melakukan kegiatan usahanya di Indonesia khususnya di Kabupaten Jepara terindikasi melakukan berbagai cara demi menguasai tanah di Kabupaten Jepara. Dengan adanya larangan yang tercantum dalam Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA tersebut maka para WNA mencari celah hukum untuk memiliki tanah di Kabupaten Jepara. Cara yang sering digunakan WNA untuk melakukan transaksi jual beli tanah adalah melalui perjanjian yang pada intinya adalah pihak WNA melakukan transaksi pembelian tanah melalui perantara WNI atau biasa dikenal dengan istilah pinjam nama. Hal tersebut dilakukan agar tidak menyalahi ketentuan hukum yang berlaku dalam UUPA sehingga nama pemilik yang tertulis pada sertifikat tanah adalah nama dari pihak WNI sebagai subjek yang dipinjam namanya sehingga secara yuridis (*de jure*) pemilik tanah tersebut adalah seorang WNI, tetapi pada hakikatnya, secara *de facto*, tanah tersebut milik WNA karena dibeli dari harta yang dimiliki oleh WNA. Tindakan ini dikenal sebagai perjanjian *nominee* dengan maksud agar WNA dapat memiliki tanah secara absolut.⁹

Perjanjian ini secara efektif dimaksudkan untuk memberikan kuasa kepada WNI secara keseluruhan untuk menjalankan kewenangan dalam menjalankan

⁹ Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Hukum*, Vol.25 No.1, Juni 2019, hlm. 29.

hubungan hukum antara seseorang dan tanahnya sehingga bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang secara *de facto* bukan miliknya namun milik seorang WNA. Perjanjian dengan menggunakan peralihan kuasa semacam itu merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA. Tentunya penyelundupan hukum dilarang oleh peraturan dan undang-undang. Meskipun secara tegas telah diatur dalam Undang-Undang, namun ada saja pihak yang mencari celah untuk memiliki tanah di Indonesia, salah satunya melalui Perjanjian *Nominee*. Melalui perjanjian *nominee*, orang asing akan dapat memiliki tanah untuk jangka waktu yang tidak terbatas dan dapat menikmati tanah tersebut sesuai keinginannya.¹⁰

Contoh kasus yang terjadi adalah praktik perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh seorang pria berusia 67 tahun yang berasal dari Seoul, Korea, bernama Lee Sang Ill. Beliau seorang WNA asal Korea yang sudah lama tinggal dan menjalankan usahanya di Kabupaten Jepara. Lee Sang Ill menikah dengan seorang WNI bernama Rochayati, Wanita berusia 51 tahun, warga asli Kabupaten Jepara. Mereka telah menikah dengan usia pernikahan kurang lebih 14 tahun. Selama pernikahannya dengan Rochayati, secara biologis mereka tidak dikaruniai anak, namun ada 3 (tiga) orang anak yang menjadi anggota keluarga mereka, yaitu

¹⁰ Priyanca Sonia, "Penggunaan Perjanjian Nominee Sebagai Penyelundupan Hukum Dalam Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah Oleh Penanam Modal Asing Di Indonesia", dalam https://www.researchgate.net/publication/337858460_PENGGUNAAN_PERJANJIAN_NOMINEE_SEBAGAI_PENYELUNDUPAN_HUKUM_DALAM_MENDAPATKAN_HAK_MILIK_ATAS_TANAH_OLEH_PENANAM_MODAL_ASING_DI_INDONESIA, diakses pada 5 Mei 2023, pukul 13.32.

anak kandung dari Rochayati karena pernikahan ini merupakan pernikahan kedua dari Rochayati dan pada pernikahan sebelumnya beliau dikaruniai 3 (tiga) orang anak. Lee Sang Ill memiliki usaha yang dijalankan di Jepara, yaitu usaha jual beli *furniture* (meubel). Dalam menjalankan usahanya, Lee Sang Ill tidak menggunakan nama aslinya untuk digunakan sebagai pendaftaran pembukaan tempat usaha dikarenakan beliau adalah seorang WNA. Begitu pula dalam menjalankan transaksi jual beli tanah yang digunakannya sebagai tempat usahanya, Lee Sang Ill melakukan sebuah perjanjian dengan anak tirinya dan salah satu saudara istrinya untuk menggunakan nama mereka sebagai pemilik tanah atau properti lain yang dibeli oleh Lee Sang Ill untuk menunjang kesuksesan usahanya. Namun dalam praktiknya, yang memiliki hak dan kebebasan untuk melaksanakan peralihan atas properti tersebut dan segala sesuatu yang berhubungan dengan itu adalah Lee Sang Ill, meskipun secara formal yuridis beliau bukanlah pemilik dari tanah atau properti tersebut. Perjanjian ini oleh Lee Sang Ill sebelum dirinya menikahi Rochayati, karena dulunya antara Rochayati dan Lee Sang Ill adalah teman bisnis. Dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa terjadi pemberian kuasa dari Lee Sang Ill kepada Lisy Rachma Putri selaku anak dari Rochayati.

Dengan terjadinya fenomena mengenai penguasaan tanah oleh WNA melalui perjanjian nominee tidak dapat dibiarkan begitu saja karena bisa berdampak negatif bagi Bangsa dan Negara Indonesia.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis merasa perlu menulis tugas akhir dalam bentuk skripsi dengan judul **“Keabsahan Penggunaan Perjanjian Nominee**

Pada Transaksi Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Jepara”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan kepemilikan tanah yang dilakukan melalui Perjanjian Nominee oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Jepara berdasarkan UUPA?
2. Bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta Perjanjian Nominee oleh Warga Negara Asing di Kabupaten Jepara?

C. Tujuan Penelitian

Di dalam tujuan ini, penulis ingin mengetahui dan menjawab permasalahan yang telah timbul seperti yang dicantumkan didalam rumusan masalah diatas, yaitu:

1. Untuk menganalisis keabsahan kepemilikan tanah yang dilakukan melalui Perjanjian Nominee.
2. Untuk menganalisis peran dan tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta-akta melalui Perjanjian Nominee.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari sisi teoretis maupun sisi praktis sebagai berikut:

1. Dari sisi teoretis, penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai perkembangan ilmu pengetahuan umum dan perkembangan hukum perdata khususnya di bidang pertanahan, serta menjadi bahan referensi dan bahan diskusi bagi seluruh pemangku kepentingan.
2. Dari sisi praktis, penelitian ini diharapkan dapat membuka wawasan Masyarakat terkait pentingnya kesadaran hukum dan perlindungan data diri yang digunakan untuk transaksi jual beli tanah. Serta, Masyarakat diharapkan untuk mampu memahami, menganalisis, dan memecahkan persoalan hukum terkait mekanisme peralihan status hak atas tanah sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Penelitian hukum berupa skripsi dengan judul “Keabsahan Penggunaan Perjanjian Nominee pada Transaksi Jual Beli Tanah Warga Negara Asing di Kabupaten Jepara” adalah bukan suatu penelitian duplikasi dari hasil penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang lain. Hal tersebut dikarenakan hasil dari penelitian ini diperoleh melalui suatu penelitian hukum yang dilakukan oleh penulis sendiri. Berikut ini beberapa penelitian sejenis berkenaan dengan perjanjian nominee dalam kepemilikan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh beberapa peneliti lainnya, yakni sebagai berikut :

1. Tesis dengan judul “Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama atau Nominee” yang ditulis

oleh Izar Hanif, mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2017. Tesis ini lebih memfokuskan pada sebuah putusan pengadilan dengan Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.Cbi perihal sengketa tanah akibat perjanjian nominee dan menganalisis alasan hakim memutus mengabulkan sebagian gugatan Penggugat dimana Penggugat adalah warga negara asing. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis terletak pada objek yang diteliti, yaitu pada penelitian ini objek yang diteliti adalah putusan pengadilan sehingga hasil dari penelitian adalah analisis terhadap putusan pengadilan tersebut dan akibat hukum dari adanya perjanjian nominee pada kasus tersebut sedangkan objek yang diteliti oleh peneliti adalah keabsahan tanah yang dibeli melalui perjanjian nominee serta bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta-akta melalui Perjanjian nominee.

2. Skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee” yang ditulis oleh Vridolin Kerina Adji, Mahasiswa Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana Kupang Tahun 2021. Penelitian ini lebih memfokuskan bagaimana keabsahan perjanjian nominee dan kekuatan mengikat dari perjanjian nominee. Perbedaan penelitian ini dan penelitian penulis adalah penelitian ini mengkaji tentang keabsahan perjanjian nominee sedangkan penelitian penulis mengkaji tentang keabsahan kepemilikan tanah yang dibeli

melalui perjanjian nominee serta peran dan tanggung jawab Notaris dalam membuat perjanjian nominee.

3. Skripsi dengan judul “Keabsahan Perjanjian Nominee dalam Jual Beli Tanah dengan Hak Milik oleh Warga Negara Asing” yang ditulis oleh Ditiya Desanda Syahputra, Mahasiswa Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2018. Skripsi ini lebih memfokuskan pada sebuah putusan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS. Penelitian ini menyatakan bahwa dalam putusan pengadilan tersebut Hakim telah keliru dalam menerapkan hukum serta tidak cermat dalam memeriksa, mengadili, dan memutus perkara tersebut. Menurut peneliti tersebut, pada dasarnya perjanjian nominee atau pinjam nama secara umum boleh dilakukan, namun dalam boleh dilakukannya perjanjian pinjam nama atau nominee tersebut harus melihat pada syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pada kasus tersebut hakim menolak gugatan penggugat (Irma) karena berpendapat bahwa perjanjian yang telah dibuat oleh dan antara para pihak tidak bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara khususnya paragraf 4. Padahal, menurut hasil analisis hukum peneliti perjanjian nominee tersebut tidak dapat dibenarkan karena isi atau maksud dari perjanjian tersebut secara tidak langsung mengalihkan hak milik kepada warga negara asing yang sejatinya hanya warga negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terletak pada objek

yang diteliti yaitu objek penelitian tersebut adalah keabsahan perjanjian nominee pada putusan pengadilan sedangkan objek yang diteliti oleh penulis adalah keabsahan tanah yang dibeli melalui perjanjian nominee serta bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta-akta melalui Perjanjian nominee.

4. Jurnal Hukum dengan judul “Legal Protection of Land Tenure by Foreign Investors through Perjanjian nominee in Bali, Indonesia” yang ditulis oleh Simon Nahak dan I Nyoman Putu Budiarta, mahasiswa Pascasarjana Universitas Warmadewa, Bali Tahun 2021. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian ini lebih menekankan pada mekanisme upaya hukum terhadap penyalahgunaan tanah oleh investor asing melalui perjanjian nominee di Bali, upaya hukum yang dapat ditempuh terhadap penyalahgunaan penguasaan tanah oleh investor asing melalui perjanjian nominee yaitu nonlitigasi melalui mediasi, arbitrase internasional, dan litigasi. Sedangkan fokus penulis adalah untuk meneliti bagaimana keabsahan tanah yang dibeli melalui perjanjian nominee serta bagaimana peran dan tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta-akta melalui Perjanjian nominee
5. Jurnal dengan judul “Perjanjian nominee: A Solution for Foreigners to Control Land in Bali” yang ditulis oleh Tjokorda Gde Rai Y. Ary Sudharsana dan I Wayan Novy Purwanto, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Udaya, Bali Tahun 2022. Penelitian ini memiliki perbedaan dengan penelitian yang

dilakukan oleh penulis. Penelitian ini membahas tentang dasar hukum dari perjanjian nominee dan bagaimana perjanjian nominee dapat dijadikan sebagai solusi bagi WNA dalam hal penguasaan tanah di Bali. Sedangkan penelitian penulis membahas tentang keabsahan tanah yang dibeli dan peran Notaris.

6. Jurnal dengan judul “Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Penyelundupan Hukum dalam Hukum Perdata Internasional” yang ditulis oleh Yosia Hetharie, mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon Tahun 2022. Jurnal ini meneliti terkait tentang bagaimana kaitan antara perjanjian nominee dengan Hukum Perdata Internasional. Penelitian ini menghasilkan bahwa perjanjian nominee merupakan praktek penyelundupan hukum terhadap peraturan perundang-undangan dalam hukum tanah, sehingga perjanjian tersebut mengakibatkan batalnya perbuatan yang bersangkutan dan dalam hukum perdata internasional disebut *fraus omnia corrumpit*, artinya penyeludupan hukum mengakibatkan bahwa perbuatan hukum itu dalam keseluruhannya tidak berlaku. Hasil penelitian tersebut jelas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti karena dalam penelitian tersebut ditinjau dari Hukum Perdata Internasional sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti ditinjau dari UUPA dan KUHPerdata.
7. Jurnal dengan judul “*Legal Aspect of Land Tenure Strategies by Foreign Nationals (Case of District of Jepara, Indonesia)*” yang ditulis oleh

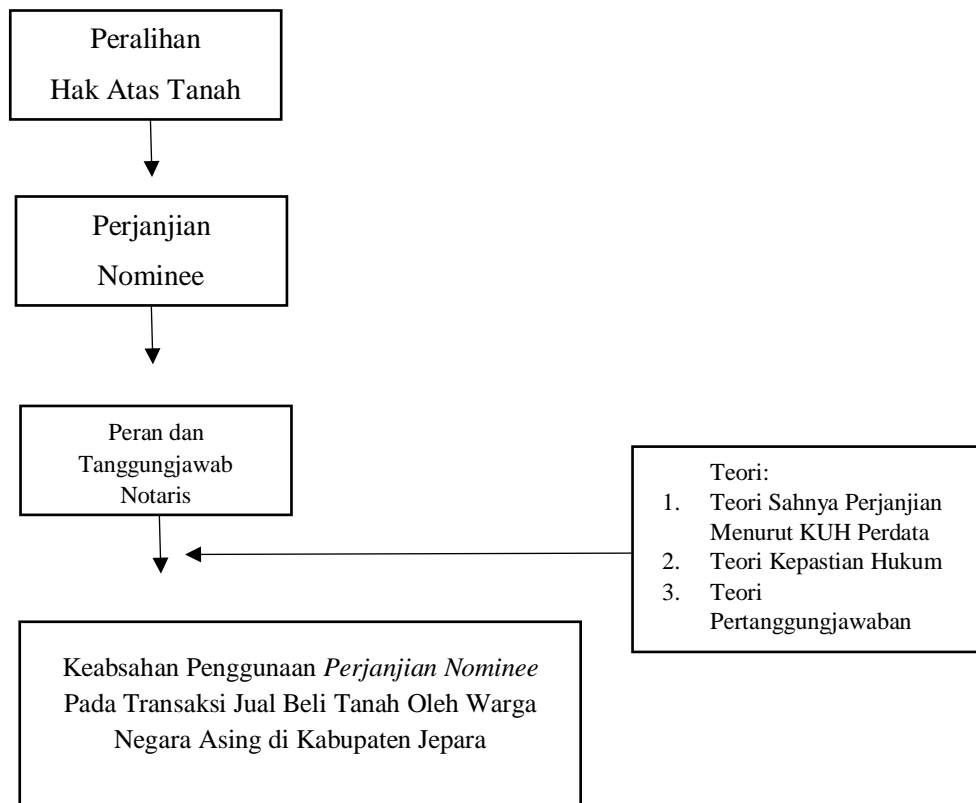
Muhammad Roykhan Rashif Aulia, Edith Ratna Mulyaningrum S. dan Amarru Mufftie Holish, Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang 2023. Meskipun lokasi penelitian tersebut sama-sama dilaksanakan di Kabupaten Jepara namun terdapat perbedaan pada penelitian tersebut dan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Penelitian tersebut menghasilkan informasi tentang bentuk-bentuk strategi penguasaan tanah oleh orang asing di Kabupaten Jepara yaitu dengan cara: 1) Menikah dengan WNI lalu memakai nama istrinya sebagai pemegang hak atas tanah 2) Hidup bersama tanpa status pernikahan dengan cara penguasaan tanah atas kesepakatan bersama antara kedua belah pihak 3) Sewa antara WNA dengan pemilik tanah atau bangunan oleh WNI 4) Mendirikan Badan Hukum Asing di Kabupaten Jepara. Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh peneliti menghasilkan informasi terkait dengan keabsahan tanah yang dimiliki melalui perjanjian nominee serta peran dan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan Perjanjian nominee.

Dari beberapa penelitian tersebut memiliki topik dan permasalahan yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis tetapi setiap penelitian memiliki pembahasan dan rumusan masalah yang berbeda.

F. Kerangka Teori

Untuk menjawab dan memecahkan permasalahan penelitian, peneliti menyusun kerangka pikir sebagai landasan teoretik sebagai berikut:

1. Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1. Skema Kerangka Pemikiran Teoritik dalam Memecahkan Masalah Penelitian

Kerangka pemikiran tersebut merupakan gambaran mengenai masalah yang akan diteliti antar variabel satu dengan variabel lain. Berdasarkan gambar tersebut, penulis akan meneliti terkait peralihan hak atas tanah ditinjau dari peraturan-peraturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah seperti UUPA, Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan pelaksanaan peralihan hak atas tanah.

Pada praktiknya, teknis peralihan hak atas tanah tidak selalu berjalan sebagai mana mestinya. Ada saja pihak-pihak tertentu yang melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ada. Seperti pada kotak kedua, banyak pihak tertentu yang menurut undang-undang tidak diperbolehkan untuk menguasai tanah di Indonesia namun dikarenakan adanya ketidaksempurnaan pada sebuah produk hukum, maka para pihak tersebut memanfaatkan celah hukum untuk memenuhi keinginannya. Seperti para WNA yang pada hakikatnya tidak diperbolehkan memiliki hak atas tanah di Indonesia, tetapi dengan melakukan penyelundupan hukum maka keinginannya untuk memiliki tanah di Indonesia dapat terpenuhi. Penyelundupan hukum yang dilakukan yakni melalui perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama, baik secara tertulis maupun lisan. Perjanjian ini melibatkan 3 pihak, yaitu WNA, WNI, dan Notaris. Isi dari perjanjian tersebut melahirkan dua jenis kepemilikan, yakni pihak yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner/juridische eigendom*) Pemilik yang sebenarnya (*beneficiary/economische eigendom*).

Dalam meneliti permasalahan hukum ini, penulis menggunakan 3 teori, yaitu teori kepastian hukum, teori sahnyanya perjanjian, dan teori pertanggungjawaban. Untuk meneliti lebih jauh, penulis tidak hanya mengkaji menggunakan teori-teori

hukum yang telah disebutkan, tetapi juga konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum. Teori hukum tersebut dapat digunakan untuk menjabarkan makna asas-asas hukum dalam pembuatan aturan hukum untuk menjawab permasalahan hukum yang diteliti.¹¹

1. Teori Sahnya Perjanjian

Berdasarkan kamus besar Bahasa Indonesia, kata perjanjian berasal dari kata dasar janji yang berarti ucapan yang menyatakan kesediaan dan kesanggupan untuk melakukan sesuatu, sedangkan perjanjian didefinisikan sebagai persetujuan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih baik secara lisan maupun tertulis, yang masing-masing pihak sepakat untuk menaati apa yang telah disebut dalam persetujuan itu.¹² Dalam teknis pelaksanaannya, Pasal 1320 KUH Perdata telah mengatur mengenai syarat terjadinya perjanjian yang sah, yaitu:

- 1) Kesepakatan yang mengikat
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu pokok tertentu
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang¹³

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2020, hlm. 17.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia (dalam jaringan), <https://kbbi.web.id/perjanjian> diakses pada 20 Mei 2023, pukul 10.01.

¹³ Tim Hukum Online, “4 Syarat Sah Perjanjian di Mata Hukum”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/4-syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/> diakses pada 20 Mei 2023, pukul 10.40.

Persyaratan pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian. Persyaratan ketiga dan keempat berkaitan dengan objek perjanjian. Kesepakatan yang dimaksud dalam sebuah perjanjian adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jika seseorang memang menghendaki apa yang telah disepakati, maka ia dapat dikatakan telah memberikan persetujuannya atau kesepakatannya (*Tostemming*).¹⁴

Kecakapan yang dimaksud di sini adalah cakap menurut hukum atau cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini ditegaskan pada Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap”.¹⁵ Namun dalam penelitian ini, para pihak yang melakukan perjanjian nominee pada umumnya telah dewasa menurut hukum dan tidak sedang berada dalam pengampuan.

Mengenai suatu pokok tertentu, maksudnya adalah sebuah perjanjian haruslah memiliki objek tertentu yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan dengan jelas.¹⁶ Dalam perjanjian nominee, objek yang diperjanjikan sudah jelas yaitu sebidang tanah.

Tentang sebab yang halal, sebuah perjanjian dilarang berisi tentang kesepakatan mengenai sesuatu yang dilarang undang-undang atau yang bertentangan dengan

¹⁴ Retna Gumanti. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUH Perdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol.5 No.1, 2012.

¹⁵ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 63.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 67.

undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁷ Misalnya dalam perjanjian nominee berisi secara tidak langsung menyerahkan hak milik ke dalam penguasaan WNA.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian yang diuraikan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tersebut, perjanjian nominee yang dituangkan dalam bentuk akta tidak memenuhi unsur “sebab yang halal” karena perbuatan ini telah melanggar hukum dan ketentuan Undang-undang yang berlaku. Disebut telah melanggar hukum karena akta tersebut dapat dipergunakan oleh WNA untuk mendapatkan tanah di Indonesia.¹⁸

2. Teori Kepastian Hukum

Seluruh bidang hukum harus mendapat kepastian hukum, tidak hanya kepastian hukum secara teori saja tetapi juga pelaksanaannya harus mendapatkan kepastian hukum sehingga lahirlah sebuah jaminan sebagaimana mestinya.¹⁹ Kepastian hukum juga diperlukan oleh seorang Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum. Notaris wajib berpedoman berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku terkait memberikan kepastian hukum kepada para

¹⁷ *Ibid.*, hlm. 75.

¹⁸ Endah Pertiwi, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak”, *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Vol.01 No.01, 2019, hlm. 3.

¹⁹ Mahmul Siregar, “Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi Di Indonesia”, *Jurnal Hukum*, hlm. 160.

pihak, bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris telah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan;
2. Hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.;
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan;
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.²⁰

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Menurut Van Apeldoorn, yang dimaksud dengan kepastian hukum berarti sebuah aturan hukum itu harus jelas dan memberikan perlindungan pada pihak-pihak yang berperkara.²¹

Jika menganut pada teori ini, diperlukan adanya kepastian hukum terkait penggunaan perjanjian nominee oleh WNA sehingga terciptanya persamaan persepsi dan tidak menimbulkan multitafsir. Kepastian hukum tersebut harus bersifat mutlak sehingga tidak menimbulkan perdebatan dan memberi kesempatan

²⁰ Wahyuni Hartono, Abrar Saleng dan Kahar Lahae, “Kepastian Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee”, *Jurnal Hukum: Amanna Gappa*, Vol.30 No.1, 2022, hlm. 44.

²¹ I Dewa Gede Atmadja & I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum*, Setara Press., Malang, 2018, hlm. 205.

untuk melakukan penyelundupan hukum. Hal ini selaras dengan pendapat Gustav Radbruch tersebut yang menurut teorinya, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati. Dalam hal ini, perlu diketahui apakah telah ada aturan atau undang-undang mengenai perjanjian *nominee*.

3. Teori Pertanggungjawaban

Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perilaku tertentu atau bahwa jika ia mengemban tanggungjawab hukum atas suatu hal maka ia dapat dihukum jika perilakunya bertentangan.²² Pada dasarnya, konsep pertanggungjawaban dengan konsep kewajiban hukum itu terikat, meskipun tidak identic. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya bertentangan, maka hal tersebut merupakan syarat diberlakukannya tindakan paksa.²³ Kewajiban atau *responsibility* dalam Bahasa Inggris dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh seseorang atau badan hukum dalam melaksanakan kewenangannya.²⁴

²² Hans Kelsen, *General Theory of Law and State* yang diterjemahkan oleh Anders Wedberg dalam *20th Century Legal Philosophy Series Vol.1*, Harvard University Press., Massachusetts, 1949, hlm. 65.

²³ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law* yang diterjemahkan oleh Raisul Muttaqien dalam *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2014, hlm. 136.

²⁴ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 24.

Dalam hal melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan perjanjian *nominee* yang dalam hubungannya dilakukan oleh WNA, tanggungjawab hukum seorang notaris dibagi menjadi 3 (tiga), yakni:²⁵

1. Tanggungjawab Secara Perdata

Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.²⁶ Konsep tanggungjawab pada pasal 1365 menekankan pada unsur kesalahan berupa kesengajaan dan kelalaian. Dalam ketentuan Pasal 1366 juga disebutkan “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya.”²⁷ Pada pasal ini kesalahan yang dimaksud adalah akibat kelalaian. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban perdata berupa tuntutan ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

2. Tanggungjawab Secara Pidana

Pertanggungjawaban pidana adalah mengenakan hukuman kepada seseorang karena perbuatannya yang melanggar aturan atau menimbulkan keadaan yang

²⁵ Endah Pertiwi, Op.Cit., hlm. 8.

²⁶ Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

²⁷ *Ibid.*, Lihat: Pasal 1366.

terlarang.²⁸ Seorang Notaris dapat dituntut menggunakan pasal penipuan dan pemalsuan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris.

3. Tanggungjawab Secara Administratif

Akibat dari pembuatan akta nominee yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka notaris dapat dikenai sanksi administratif sampai pada pemberhentian secara tidak hormat.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Penelitian ini difokuskan pada bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan pokok-pokok masalah yaitu mencari tau keabsahan hak atas tanah yang terjadi akibat perjanjian nominee serta mencari tau bagaimana tanggung jawab notaris atas pembuatan akta perjanjian nominee.

2. Objek Penelitian

Penulis menentukan objek penelitian ini adalah kepemilikan tanah yang dilakukan melalui Perjanjian nominee di Kabupaten Jepara dan peran serta tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta-akta melalui Perjanjian nominee di Kabupaten Jepara.

3. Subjek Penelitian

²⁸ “Teori Pertanggungjawaban Pidana”, <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-pertanggungjawaban-pidana/>, diakses pada 22 Mei, pukul 14.50.

Pada penelitian ini yang dijadikan subjek penelitian atau narasumber adalah pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Jepara, Notaris dan masyarakat di Kabupaten Jepara.

4. Pendekatan Penelitian

Oleh karena penelitian ini merupakan penelitian normatif, maka metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisa seluruh undang-undang dan peraturan yang berkaitan dengan masalah hukum yang sedang diteliti. Dalam penelitian ini, masalah hukum yang dimaksud yakni keabsahan penggunaan perjanjian *nominee* oleh WNA dan peran serta tanggung jawab notaris dalam membuat akta-akta yang dihasilkan melalui perjanjian *nominee*. Pada pendekatan kasus, dilakukan dengan cara menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi.

5. Sumber Data

Dalam suatu penelitian diperlukan suatu data yang digunakan oleh penulis untuk menemukan jawaban dari isu penelitian yang diangkat peneliti. Terdapat dua macam sumber data yaitu:

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari responden melalui wawancara terhadap subjek penelitian.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang didapatkan peneliti tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tertulis.²⁹ Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai daya ikat secara yuridis. Dalam penelitian bahan hukum yang dimaksud seperti:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f. Peraturan perundang-undangan dan ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan obyek penelitian.

b. Bahan hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan sifatnya sebagai penunjang yang memberikan

²⁹ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2021, hlm. 127.

penjelasan atas bahan hukum primer.³⁰ Bahan hukum sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan kepustakaan. Bahan hukum sekunder yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Buku-buku yang berhubungan dengan topik penelitian
- b) Berbagai hasil penelitian jurnal-jurnal dan artikel lain yang mempunyai kaitan dengan penelitian.
- c) Situs-situs internet yang dapat dipertanggungjawabkan dan memiliki keterkaitan dengan fokus penelitian.

c. Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Besar Bahasa Inggris.

6. Teknik Pengumpulan Data

i. Teknik Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan melalui observasi dan wawancara dengan subjek penelitian yaitu beberapa pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kabupaten Jepara, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) termasuk para pegawai yang bekerja di kantor PPAT, masyarakat di Kabupaten Jepara.

ii. Teknik Pengumpulan Data Sekunder

³⁰ *Ibid.*, hlm 134.

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara mengumpulkan, membaca, menelaah, mengkaji, serta mengkritisi peraturan perundang-undangan doktrin dan pendapat para ahli, jurnal, serta hasil-hasil penelitian sejenis.

7. Analisis Data

Analisis data merupakan salah satu tahapan penelitian yang terjadi setelah semua data yang diperlukan untuk menjawab masalah yang diteliti telah terkumpul. Dalam penelitian ini, analisis yang digunakan adalah pendekatan analisis kualitatif. Data yang terkumpul disajikan dalam bentuk kalimat yang runtun, logis, selektif, dan tidak tumpang tindih. Analisis ini dilakukan dengan cara mengevaluasi data yang terkumpul dan mengkorelasikan setiap data berdasarkan prinsip hukum yang relevan dengan topik yang diteliti. Kemudian, sebagai kesimpulan, teknik induktif digunakan untuk menghasilkan kesimpulan umum baru dengan melihat fakta-fakta tertentu yang spesifik dengan topik dan tujuan penelitian ini.

H. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan

Untuk menjelaskan secara rinci isi skripsi ini, disusun kerangka penulisan dalam bentuk bab-bab skripsi secara sistematis, serta memuat alasan-alasan logis yang ditulis dalam bab-bab dan berkaitan dan keterkaitan antar satu bab dengan bab lainnya. Sistematika tersebut diuraikan sebagai berikut:

BAB I berupa pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, manfaat penelitian, tujuan penelitian, tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan. Pada bab ini berisi pemaparan alasan penulis memilih judul ini sebagai judul skripsi dan teknik yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian.

BAB II berisi tinjauan tentang pengaturan keabsahan perjanjian *nominee* yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah serta peran dan tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta yang berhubungan dengan perbuatan hukum tersebut. Pada bab ini diuraikan mengenai pengaturan penguasaan tanah di Indonesia, pengertian perjanjian, perjanjian jual beli, perjanjian *nominee*, serta mengenai peran, wewenang dan tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta.

BAB III berisi tentang hasil penelitian yang merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah ditentukan oleh penulis. Adapun pada bab ini diuraikan mengenai keabsahan kepemilikan tanah yang dilakukan melalui Perjanjian *nominee* di Kabupaten Jepara berdasarkan UUPA dan Peran serta tanggung jawab Notaris dalam mengeluarkan akta-akta yang berhubungan dengan perbuatan hukum tersebut.

BAB IV merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, serta saran yang diberikan kepada pihak-pihak terkait yang dapat dijadikan masukan demi terciptanya penyelesaian permasalahan penggunaan perjanjian *nominee*.

BAB II

**TINJAUAN NORMATIF PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN
TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERKAIT DENGAN PERJANJIAN
*NOMINEE***

A. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli tanah pada dasarnya merujuk pada ketentuan dasar perjanjian jual beli pada umumnya yaitu yang tertuang dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa jual beli merupakan perjanjian antara pihak satu dengan yang lain di mana pihak satu berjanji untuk meyerahkan hak miliknya atas suatu barang dan pihak dua berjanji untuk membayar sejumlah harga atau uang yang telah disepakati untuk memperoleh hak milik tersebut. Pihak yang berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang disebut penjual, sedangkan pihak yang dituntut untuk menyerahkan sejumlah uang yang telah disepakati atau diperjanjikan disebut pembeli. Jual beli merupakan salah satu bentuk dari kontrak *nominaat*. Dikategorikan sebagai kontrak *nominaat* karena merupakan perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara.³¹

Penggunaan istilah jual beli tanah berarti yang menjadi objek jual beli adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Dalam hal jual beli tanah, terjadi proses peralihan

³¹ Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013, hlm. 30.

hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis” (*levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³² Proses penyerahan yuridis yang harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini merujuk pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa pemindahan hak atas tanah khususnya melalui perjanjian jual beli harus dibuktikan dengan akta di mana ketentuan mengenai akta tersebut telah diatur dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 tahun 1961 tentang bentuk akta. Oleh karena itu, agar pemindahan hak atas tanah memiliki kekuatan hukum, maka akta yang digunakan harus sesuai menurut Peraturan Menteri tersebut sehingga hadirilah istilah balik nama. Jadi, apa yang dinamakan pemindahan hak milik atas benda tidak bergerak (tanah) menurut PP No. 24 tahun 1997 adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³³

Tujuan jual beli hak atas tanah adalah agar pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan hak atas tanah tersebut. Ditinjau dari perspektif UUPA, pengertian jual beli tanah didasarkan pada konsep jual beli menurut hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah dikenal dengan 3 (tiga) macam yaitu:

- a. *Adol Plas* (Jual Lepas)

³² Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*”, Ctk. Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986, hlm. 14.

³³ Lihat Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Pada *adol plas*, pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pembeli untuk selama-lamanya dengan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati antara penjual dan pembeli.

b. *Adol Gadai* (Jual Gadai)

Pada *adol gadai*, pemilik tanah pertanian (pembeli gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak tersebut sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah tersebut menebus uang gadai.

c. *Adol Tahunan* (Jual Tahunan)

Pada *adol tahunan*, pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap beberapa kali masa panen kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati. Dengan mengadopsi definisi jual beli tanah menurut Hukum Adat, maka dalam Hukum Tanah Nasional mendefinisikan jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemilik atau pemegang haknya kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati kedua belah pihak sebagai harga secara tunai. Namun jika dalam jual beli tersebut ternyata pihak pembeli belum melunasi seluruh harga, maka kekurangannya dianggap sebagai hutang yang tunduk pada hukum utang piutang.³⁴

³⁴ J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 77-82.

2. Asas-Asas dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Sebagaimana sebuah perjanjian, proses jual beli tanah juga harus memenuhi asas-asas yang telah ditentukan oleh perundang-undangan. Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum adalah jantungnya peraturan hukum dan dapat disebut sebagai alasan lahirnya peraturan hukum atau merupakan *ratio legis* dari peraturan hukum. Disebut demikian karena ketika berbicara mengenai asas hukum, maka berbicara pula mengenai unsur pokok dari peraturan hukum. Asas hukum menjadi landasan bagi lahirnya suatu peraturan hukum yang mana nantinya segala peraturan hukum merujuk pada asas hukum itu sendiri. Keberadaan asas hukum disebut sebagai sarana yang menjadikan hukum itu hidup karena kekuatannya tidak akan habis meskipun telah melahirkan suatu peraturan hukum melainkan akan tetap ada dan akan melahirkan peraturan-peraturan selanjutnya.³⁵ Oleh karena itu, dalam hal pelaksanaan jual beli tanah harus memenuhi 2 (dua) asas, yaitu:³⁶

1. Asas Terang

Terang dapat diartikan sebagai suatu asas yang menghendaki bahwa proses jual beli dilakukan secara terbuka tanpa ditutup-tutupi atau tersembunyi. Proses jual beli dilaksanakan di hadapan para pihak dan Notaris/PPAT serta dihadirkan 2 (dua) orang saksi. Sebagaimana dalam Pasal 1868 KUHPerdara menyebutkan

³⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1982, *e-book*, hlm. 85.

³⁶ Desvia Winandra, "Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/Pn.Lbt)", *Jurnal Hukum Adigama*, Vol.3, No.2, 2020, hlm. 5.

bahwa: “suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya”. Pengaturan tersebut memberikan pengertian bahwa pembuktian atas asas terang dalam jual beli tanah adalah dengan adanya akta autentik yang diwujudkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dalam hal perbuatan jual beli tanah adalah PPAT.

2. Asas Tunai

Tunai dapat diartikan sebagai bentuk pembayaran yang pada saat terjadinya transaksi ada bukti uang saat itu juga seketika sesuai dengan harga kesepakatan kedua belah pihak.

3. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Syarat sah jual beli tanah dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:³⁷

1. Syarat Materiil

Syarat materiil jual beli tanah meliputi subjek dan objek hak yang akan diperjual belikan. Penjual harus merupakan pemegang mutlak hak atas tanah dan tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa sehingga ia mempunyai kewenangan untuk menjual hak atas tanahnya.

2. Syarat Formil

³⁷ *Ibid.*, hlm. 86-88.

Syarat formil dalam jual beli hak atas tanah meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut.

4. Subyek dan Obyek dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Subjek dari jual beli tanah adalah perorangan atau badan hukum sedangkan objek dari jual beli tersebut adalah hak atas tanah. Hak atas tanah tidak hanya sebatas hak milik tetapi juga Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Guna Usaha. Perlu diperhatikan, jika pemegang hak atas tanah adalah satu orang, maka ia mempunyai hak untuk menjual sendiri hak atas tanah tersebut. Namun jika hak atas sebidang tanah dimiliki dua orang, maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah kedua orang bersama-sama, tidak boleh hanya seseorang saja. Begitu pula jika suatu bidang tanah dimiliki tiga orang atau lebih, maka semuanya bertindak sebagai penjual atau subjek perjanjian jual beli tanah tersebut. Dalam hal subjek dalam perjanjian jual-beli tanah, jika pemegang hak atas tanah adalah seseorang berusia 12 tahun maka pemegang hak tersebut tidak berwenang untuk melakukan jual beli tersebut. Pihak yang berwenang melaksanakan jual beli tanah adalah Ayah dari anak tersebut selaku orang tua dan kuasa dari anak tersebut.³⁸

5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

³⁸ Effendi Peragin, *Praktek Hukum Agraria: Jual-Beli Hak atas Tanah*, Ctk. Keempat, Esa Study, Jakarta, 1979, hlm. 2-3.

Kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdara yang menyatakan bahwa terdapat dua kewajiban penjual, yaitu kewajiban untuk menyerahkan objek jual beli dalam hal jual beli tanah yakni hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertifikat dan menjamin bahwa objek yang diperjual belikan adalah mutlak di bawah kuasanya dan tidak dalam sengketa. Lebih lanjut, mengenai penanggungan, dalam Pasal 1491 KUHPerdara dijelaskan bahwa kewajiban penjual tidak hanya menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman namun juga menjamin terhadap adanya cacat-cacat barang tersembunyi atau sedemikian rupa sehingga memunculkan alasan untuk pembatalan pembelian.³⁹

Di sisi lain, pembeli memiliki kewajiban sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1513 KUHPerdara yakni membayarkan sejumlah uang sesuai dengan sejumlah harga yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam perjanjian jual beli tanah, penjual memiliki hak untuk menerima uang pembayaran dan pembeli memiliki hak untuk menerima objek yang diperjual belikan yakni hak atas tanah.⁴⁰ Harga yang harus dibayarkan ditetapkan oleh kedua belah pihak pada waktu dan di tempat sebagaimana yang telah ditetapkan menurut perjanjian. Lebih lanjut, dalam Pasal 1514 KUHPerdara menjelaskan bahwa jika pada saat pembuatan perjanjian tidak ditetapkan tentang waktu dan tempat pembayaran, maka si

³⁹ Reagen A. Maramis, "Suatu Proses Peralihan Hak Milik Karena Terjadinya Jual Beli", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 4 No.1, 2016, hlm. 126.

⁴⁰ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 78-86.

pembeli harus membayar di tempat pada waktu di mana penyerahan barangnya harus dilakukan.⁴¹

6. Wanprestasi dan Overmacht dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Berbicara mengenai jual beli, tentunya juga berbicara mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam sebuah perjanjian maka pihak-pihak yang melakukan janji memiliki kewajiban yang sama dalam mewujudkan prestasi yang diteloh diperjanjikan. Oleh karena itu, para pihak (baik pihak penjual maupun pihak pembeli) memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut, dan jika salah satu para pihak yang mengangkat janji tidak melaksanakan kewajibannya untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan dan bukan disebabkan karena keadaan memaksa (*force majeure*), maka keadaan demikian dikenal dengan sebutan wanprestasi (ingkar janji). Pasal 1234 KUHPerdara telah mengatur mengenai wanprestasi yang menyatakan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.” Lebih lanjut, dalam Pasal 1235 KUHPerdara menyatakan bahwa “dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban si berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah yang baik, sampai pada saat penyerahan.”⁴²

⁴¹ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Ctk. Ketujuh, Penerbit Alumni, Bandung, 1985, hlm. 21.

⁴² Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *Jurnal De Lega Lata*, Vol.2, No. 2, 2017, hlm. 286.

Dalam konteks jual beli hak atas tanah, wanprestasi terjadi bilamana salah satu pihak tidak melaksanakan isi perjanjian jual beli yang telah disepakati bersama, maka ia sebenarnya melanggar UU bagi mereka yang telah membuatnya. Sebagai contoh, seorang pembeli tanah dapat dikatakan telah melakukan wanprestasi apabila tidak menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat antara penjual dan pembeli padahal pembeli telah memberikan sertifikat tanah sebagai bentuk peralihan hak atas tanah.

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli, termasuk jual beli tanah juga memungkinkan terjadinya *overmacht* atau keadaan memaksa yang dapat mengakibatkan gugurnya perjanjian. Ketentuan *overmacht* diatur dalam Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara yang pada intinya keadaan memaksa terjadi apabila debitur terhalang untuk memenuhi prestasinya dikarenakan suatu keadaan yang tidak dapat diprediksi sebelumnya sehingga debitur dibebaskan dalam penggantian rugi, biaya dan bunga.⁴³ Keadaan memaksa yang dimaksud adalah adanya peristiwa yang dikategorikan sebagai kondisi yang membawa konsekuensi bagi para pihak yang tidak dapat memenuhi prestasi tidak dinyatakan wanprestasi. Oleh karena itu, dalam hal ini, bilamana terjadi suatu keadaan memaksa, debitur tidak wajib membayar ganti rugi dan dalam perjanjian timbal balik, kreditur tidak dapat menuntut pembatalan karena perikatannya dianggap gugur atau terhapus.⁴⁴ Dalam

⁴³ <https://heylaw.id/blog/overmacht-dalam-perjanjian>, diakses pada 20 Juli 2023, pukul 10.35.

⁴⁴ Dary John Rasuh, "Kajian Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Lex Privatum*, Vol.4 No.2, 2016, hlm. 174.

konteks jual beli tanah, keadaan memaksa yang dimaksud dapat berupa bencana alam seperti tanah longsor yang dapat mengakibatkan berubahnya struktur pada permukaan tanah atau terjadinya peristiwa kebakaran yang mengakibatkan hilangnya sertifikat hak atas tanah sehingga pihak penjual tidak dapat memenuhi prestasi yang telah disepakati.

7. Sebab dan Akibat Wanprestasi

Terdapat 2 (dua) alasan tidak terpenuhinya kewajiban prestasi, yaitu:

1. Karena kesalahan atau kelalaian

Kesalahan karena kesengajaan berupa tindakan secara nyata bahwa seseorang tersebut tidak beritikad baik dalam pelaksanaan suatu prestasi dalam perjanjian, sedangkan kelalaian karena ketidaksipilanan dalam melaksanakan prestasi, sehingga melanggar apa yang menjadi kesepakatan.

2. Karena keadaan memaksa (*overmacht*)

Keadaan memaksa adalah suatu keadaan yang tidak diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian, keadaan tersebut terjadi secara tiba-tiba. Akibat dari keadaan tersebut menghalangi debitur untuk melaksanakan prestasi.

Akibat dari wanprestasi yaitu:⁴⁵

- a. Perikatan tetap ada
- b. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara)

⁴⁵ Niru Anita Sinaga dan Nurlily Darwis, "Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian", *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol. 7, No. 2, 2015, hlm. 51-52.

- c. Beban risiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesenjangan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.
- d. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerdara.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan kerugian yang harus ditanggung oleh pihak lawan dari yang melakukan wanprestasi. Oleh karena terdapat pihak yang dirugikan akibat wanprestasi tersebut, maka pihak yang telah melakukan wanprestasi harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan yang berupa:⁴⁶

- a. Pembatalan perjanjian;
- b. Pembatalan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi;
- c. Pemenuhan kontrak saja, di mana kreditur hanya meminta pemenuhan prestasi saja dari debitur;
- d. Pemenuhan kontrak disertai tuntutan ganti rugi (Pasal 1267 KUHPerdara);
- e. Menuntut penggantian kerugian saja.

8. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli Tanah

Pada hakikatnya sebuah perjanjian jual beli berakhir ketika telah terjadi pemenuhan prestasi dari penjual dan pembeli. Artinya, ketika seluruh bentuk-

⁴⁶ *Ibid.*

bentuk perikatan yang telah disepakati dalam kontrak telah dilaksanakan, maka kontrak berakhir dan hapus dengan sendirinya.

Pengaturan khusus mengenai berakhirnya perjanjian tidak tertuang dalam KUHPerdara, namun dalam Bab IV Buku II dijelaskan mengenai hapusnya perikatan-perikatan. Meskipun demikian, ketentuan mengenai hapusnya perikatan tersebut juga merupakan ketentuan mengenai hapusnya perjanjian karena perikatan yang dimaksud dalam Bab IV KUHPerdara tersebut merupakan perikatan pada umumnya.

Dalam konteks jual beli tanah, mengutip isi dari Pasal 1381 KUHPerdara, perjanjian jual beli tanah dapat dikatakan berakhir apabila:⁴⁷

1. Pembayaran

Pembayaran yang dimaksud di sini tidak hanya mengerucut pada pembayaran dalam penegertian sehari-hari yang harus dilakukan dengan menyertakan uang namun adalah pemenuhan prestasi dengan segala bentuk. Dalam aspek jual beli tanah, pemenuhan prestasi ini adalah dengan diserahkannya sertifikat atas tanah oleh penjual dan penyerahan nilai pembayaran oleh pembeli, maka pada saat itu telah berakhir perjanjian jual beli tanah.

2. Musnahnya barang yang diperjanjikan

Secara hukum, hapusnya perjanjian dapat terjadi apabila objek yang diperjanjikan tersebut hilang atau musnah. Dapat disebut hilang apabila tidak

⁴⁷ Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, Vol.3 No,2, 2020, hlm. 33-34.

diketahui keberadaannya sehingga mengakibatkan pelaksanaan dari prestasi salah satu pihak sama sekali tidak dapat dilaksanakan. Hilangnya objek perjanjian tersebut pada dasarnya memberikan konsekuensi dari tidak dapatnya dilakukan pelaksanaan hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut oleh para pihak. Misalnya, objek perjanjian yang musnah akibat adanya *overmacht*.

9. Pembatalan

Dalam Hukum Perjanjian, dikenal istilah perjanjian yang dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Sebuah perjanjian dikatakan dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan oleh salah satu pihak apabila syarat subjektif dari perjanjian tersebut tidak terpenuhi. Syarat subjektif tersebut meliputi kata sepakat atau kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Kemudian suatu perjanjian dikatakan batal demi hukum ketika syarat objektifnya, yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal tidak terpenuhi. Kondisi ini menyebabkan suatu perjanjian batal demi hukum secara *serta merta* atau perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum telah gagal.⁴⁸

B. Tinjauan tentang Tanggung Jawab Notaris terkait Perjanjian *Nominee*

1. Pengertian Perjanjian *Nominee*

⁴⁸ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program (NLRP), Jakarta, 2010, hlm. 1.

Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dilakukan antara dua pihak dengan cara pihak pertama memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk bebas melaksanakan perbuatan hukum atas nama dirinya guna mendapatkan keuntungan sesuai kehendaknya.

Dalam *Black Law's dictionary*, *nominee* didefinisikan dengan:

1. *A party who holds bare legal title for the benefit of others or who receives and distributes funds for the benefit of others.*
2. *A person designated to act in place of another, in a very limit way.*

Menurut kamus hukum tersebut, istilah *nominee* diartikan dengan:

1. Pihak yang memegang hak milik yang sah untuk kepentingan orang lain atau yang menerima dan menyalurkan dana untuk kepentingan orang lain.
2. Seseorang yang ditunjuk untuk bertindak menggantikan orang lain, dengan cara yang sangat terbatas.

Dari pengertian di atas, dapat diartikan bahwa *nominee* adalah seseorang yang ditunjuk untuk bertindak sebagai pihak yang mewakili orang lain untuk melaksanakan dan memenuhi kepentingan orang yang diwakili tersebut dengan cara yang terbatas. Pihak yang menunjuk seorang *nominee* biasanya dikenal sebagai pihak penerima manfaat (*beneficiary*).

2. Keabsahan Perjanjian *Nominee*

Meskipun praktik perjanjian *nominee* telah menjadi hal yang lumrah di Indonesia, namun sejauh ini belum ada aturan pasti dan secara khusus yang

mengatur mengenai perjanjian ini di dalam sistem hukum Indonesia. Jika ditinjau dari Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya hukum perjanjian yang dianut KUHPerdara menganut asas konsensualisme. Artinya bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan demikian sebuah perikatan sudah lahir pada saat atau detik tercapainya konsensus sebagaimana dimaksudkan di atas. Lebih lanjut, hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak. Dianutnya asas ini memberikan pandangan bahwa setiap orang diperbolehkan untuk membuat perjanjian apa saja, dengan siapa saja, di manapun, kapanpun dan perjanjian tersebut akan bersifat mengikat sebagaimana mengikatnya undang-undang. Kedua asas ini merupakan cikal bakal lahirnya perjanjian *nominee*.

Karena belum adanya peraturan pasti yang secara khusus mengatur perjanjian dalam sistem hukum Indonesia, maka perjanjian *nominee* ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang timbul atas dasar asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak. Meskipun demikian, dalam pelaksanaannya terdapat sebuah batasan yaitu tidak boleh ada atau mengandung unsur-unsur penipuan dan tidak adanya pelanggaran hukum yang diakibatkan dari perjanjian pinjam nama atau *nominee* tersebut.

Kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) yang didapatkan melalui perjanjian *nominee* secara yuridis memang tidak menyalahi aturan karena tanah yang didaftarkan kepada lembaga yang berwenang adalah atas nama Warga Negara Indonesia (WNI), bukan Warga Negara Asing (WNA). Kendati demikian,

hal tersebut merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum yang menimbulkan implikasi yuridis. Perjanjian *nominee* yang dilakukan antara Warga Negara Indonesia (WNI) dan Warga Negara Asing (WNA) tidaklah memenuhi salah satu syarat objektif suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara karena adanya sebab yang tidak halal. Suatu sebab yang tidak halal yang dimaksud adalah bahwa seorang Warga Negara Asing (WNA) tidak dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik. Hal ini menjadikan perjanjian *nominee* batal demi hukum.⁴⁹

3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian *Nominee*

Dalam perjanjian *nominee*, para pihak yang melakukan perjanjian dikenal dengan sebutan *nominee* dan *beneficiary*. Seorang *nominee* merupakan penerima kuasa yang memiliki kewajiban untuk mewakili kepentingan pihak lain dan karenanya *nominee* dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.⁵⁰ Dalam hal perjanjian *nominee* jual beli tanah oleh WNA, seorang *nominee* akan mengakui bahwa tanah dengan kepemilikan hak milik yang terdaftar atas namanya bukanlah miliknya, tetapi milik Warga Negara Asing (*beneficiary*) yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah Hak Milik beserta bangunannya tersebut. Selanjutnya pihak Warga Negara Indonesia

⁴⁹ Izar Hanif, *Op.Cit.*, hlm. 57.

⁵⁰ Lucky Suryo W., “Kepastian Hukum *Nominee* Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol 23, No.1, Januari 2016: 42 – 57, hlm. 47.

(*nominee*) memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali kepada pihak warga negara asing (*beneficiary*) untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap tanah hak milik beserta bangunan tersebut.⁵¹

4. Unsur-Unsur Perjanjian *Nominee*

Lahirnya perjanjian *nominee* adalah karena adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian pada umumnya. Dikarenakan sampai saat ini belum ada pengaturan khusus yang mengatur mengenai perjanjian *nominee*, maka perjanjian ini dikategorikan sebagai kontrak *inominat*. Secara implisit, perjanjian *nominee* memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁵²

- A. Terdapat perjanjian pemberi kuasa antara dua pihak, yaitu *Beneficial Owner* sebagai pemberi kuasa dan *Nominee* sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *Beneficial Owner* kepada *Nominee*.
- B. Kuasa yang diberikasn bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas
- C. *Nominee* bertindak seakan-akan sebagai perwakilan dari *Beneficial Owner* di depan hukum.

5. Tanggung Jawab Notaris dalam Perjanjian *Nominee*

⁵¹ Annisa Maudi Arsela dan Febby Mutiara Nelson, "Perjanjian *Nominee* dalam Hukum Pertanahan Indonesia", *Jurnal Pakuan Law Review*, Vol. 7, No. 2, Juli-Desember 2021, hlm. 513.

⁵² Nathalia Christine Purba, "Keabsahan Perjanjian *Innominaat* dalam Bentuk *Nominee Agreement* Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing" dalam Vridolin Kerina Adji, "Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian *Nominee*", *Skripsi*, Kupang, 2021.

Secara etimologi, tanggung jawab bermakna keadaan yang mewajibkan untuk menanggung segala sesuatu yang apabila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.⁵³ Menurut kamus hukum, tanggung jawab dimaknai dengan *responsibility* yang berarti kemampuan untuk membayar atau melakukan sesuatu dan bertanggung jawab secara hukum atau akuntabel.⁵⁴ Jika merujuk pada definisi dari *responsibility*, tanggung jawab merupakan suatu hal yang harus dilakukan seseorang sebagai bagian dari pekerjaan, peran, atau kewajiban hukum. Tanggung jawab yang dibebankan kepada notaris merujuk pada definisi ini, artinya notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan jabatannya atas perintah undang-undang. Apabila terjadi kesalahan akibat kelalaian yang dilakukan notaris maka ia bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kesalahan yang dilakukan apabila kesalahan tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak yang menghadap notaris atau pihak lain yang bersangkutan.

Notaris memiliki tanggung jawab untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kekuasaan menurut Pasal 15 UUJN, memenuhi tugas notaris menurut Pasal 16 UUJN dan membuat akta notaris (akta notaris) menurut ketentuan Bab VII UUJN tentang akta tersebut.⁵⁵

⁵³ <https://www.kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada 30 Juni 2023 pukul 10.10.

⁵⁴ <https://dictionary.law.com/Default.aspx?letter=R>, diakses pada 30 Juni 2023 pukul 10.30.

⁵⁵ Vina Akfa Dyani, "Pertanggung jawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat *Party Acte*", *Jurnal Lex Renaissance*, No.1 Vol. 2, Januari 2017, hlm. 165.

Tidak hanya mempunyai kewajiban untuk mematuhi segala sesuatu yang tertuang dalam UUJN, notaris sebagai pejabat umum juga mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini kode etik profesi. Pengaturan mengenai kode etik notaris diperlukan sebagai pegangan notaris dalam melaksanakan jabatannya. Meskipun nantinya dalam menjalankan jabatannya seorang notaris mendapatkan berbagai tantangan namun apabila seorang notaris berpegang teguh kepada kode etik yang telah ditentukan maka tidak akan terjadi penyalahgunaan kekuasaan dan hukum yang berlaku. Kode etik Notaris yang berlaku saat ini merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh Perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan yang diatur dan ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan keberlakuannya wajib ditaati oleh semua anggota perkumpulan yang menjalankan tugas dan jabatan notaris termasuk di dalamnya Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti dan Notaris Pengganti Khusus.⁵⁶ Dalam hal melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan perjanjian *nominee* yang dalam hubungannya dilakukan oleh WNA, tanggung jawab hukum seorang notaris dibagi menjadi 3 (tiga), yakni:

1. Tanggung Jawab Secara Perdata

Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa “setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Konsep

⁵⁶ Suparman Marzuki, *Etika & Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 189-190.

tanggung jawab pada Pasal 1365 KUHPerdara menekankan pada unsur kesalahan berupa kesengajaan dan kelalaian. Dalam ketentuan Pasal 1366 KUHPerdara juga disebutkan “setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya.” Pada pasal ini kesalahan yang dimaksud adalah akibat kelalaian. Notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban perdata berupa tuntutan ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.

2. Tanggung Jawab Secara Pidana

Pertanggung jawaban pidana adalah mengenakan hukuman kepada seseorang karena perbuatannya yang melanggar aturan atau menimbulkan keadaan yang terlarang. Seorang notaris dapat dituntut menggunakan pasal penipuan dan pemalsuan terhadap akta yang dibuat oleh notaris.

3. Tanggung Jawab Secara Administratif

Akibat dari pembuatan akta *nominee* yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum maka notaris dapat dikenai sanksi administratif sampai pada pemberhentian secara tidak hormat.⁵⁷

C. Tinjauan Hukum Islam tentang Perjanjian Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli Perspektif Hukum Islam

⁵⁷ Endah Pertiwi, *Op. Cit.*, hlm. 8.

Secara etimologis, jual beli (*al-ba'i*) diartikan dengan pertukaran sesuatu dengan sesuatu. Lafal *al-ba'i* dalam bahasa arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira* (beli). Secara terminologis, Imam Nawawi dalam kitab *Al-Majmu'* mendefinisikan *al-ba'i* adalah pertukaran harta benda dengan maksud untuk memiliki. Menurut Syekh Muhammad ibn Qasim al-Ghazzi, pengertian jual beli yang paling tepat ialah memiliki sesuatu harta (uang) dengan mengganti sesuatu atas dasar izin syara, sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan syara untuk selamanya yang demikian itu harus dengan melalui pembayaran yang berupa uang.⁵⁸

Islam telah mengenal istilah jual beli sebagaimana disebutkan dalam QS. An-Nisa' (4):29 "*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu.*" Ayat ini mengindikasikan bahwa Allah SWT melarang kaum muslimin untuk mengambil harta orang lain secara batil. Secara batil yang dimaksud dalam konteks ini memiliki arti yang sangat luas, di antaranya melakukan transaksi ekonomi yang tidak selaras dengan syara', seperti halnya riba, transaksi yang bersifat spekulatif (judi), atau transaksi yang mengandung unsur *gharar* (adanya *uncertainty*/ketidakpastian) serta hal lain yang sejenis dengan itu.⁵⁹

⁵⁸ Shobirin, "Jual Beli dalam Pandangan Islam", *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Vol.3 No.2, 2015, hlm. 241.

⁵⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015, hlm. 69-70.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Dasar hukum jual beli adalah Alqur'an dan Hadits, sebagaimana dalam QS.Al-baqarah ayat 275:

الْبَيْعُ إِيمًا قَالُوا بَأْتَهُمْ ذَلِكَ ۖ الْمَسِينِ مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يُقُومُ كَمَا إِلَّا يُقُومُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَانْتَهَى رَبِّيَ مِّنْ مَّوْعِظَةٍ جَاءَهُ فَمَنْ الرِّبَا وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ الرِّبَا مِثْلُ
۲۷۵. خَالِدُونَ فِيهَا هُمْ النَّارُ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ

Artinya: “275. Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi. Maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.”

Berdasarkan ayat tersebut dapat diambil pemahaman bahwa Allah telah menghalalkan jual beli kepada hamba-hamba-Nya dengan baik dan melarang praktik jual beli yang mengandung riba. Lebih lanjut, dalam sebuah hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang berbunyi:

“Dari Hurairah RA. Rasulullah SAW mencegah dari jual beli melempar kerikil dan jual beli Garar” (H.R. Muslim) (Muslim, t.th : 156-157)

Jumhur Ulama' telah sepakat bahwa jual beli diperbolehkan dengan alasan manusia adalah makhluk social yang tidak akan mampu memenuhi kebutuhan

dirinya tanpa bantuan orang lain. Dalam prosesnya, kebutuhan akan barang atau bantuan itu harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai dengan kesepakatan antara penjual dengan pembeli atau dengan alat tukar menukar berupa uang atau dalam bentuk lainnya.⁶⁰

3. Rukun Jual Beli

Istilah rukun diartikan sebagai sesuatu yang harus ada sebelum suatu pekerjaan dilakukan. Rukun juga dapat diartikan sebagai sendi atau dasar untuk melakukan sesuatu.⁶¹ Dalam jual beli, agar akadnya dianggap sah dan mengikat, terdapat beberapa hal yang harus ada terlebih dahulu. Dalam hal ini, jumbuh ulama' menetapkan rukun jual beli ada 4 (empat), yaitu:⁶²

1. Orang yang berakad (penjual dan pembeli)

Pihak yang melakukan jual beli disebut juga aqid, yaitu orang yang melakukan akad dalam jual beli. Syarat orang yang melakukan jual beli yaitu:

- a. Beragama islam, syarat ini diperuntukkan bagi pembeli saja dalam benda-benda tertentu.
- b. Berakal, yang dimaksud berakal di sini adalah orang yang dapat membedakan mana yang baik dan buruk.

⁶⁰ Shobirin, *Op. Cit.*, hlm. 244.

⁶¹ <https://id.wikipedia.org/wiki/Rukun> diakses pada 1 Agustus 2023, pukul 09.15.

⁶² M. Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah: dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Logung Pustaka, Yogyakarta, 2009, hlm. 57.

- c. Baligh, batasan baligh dalam hukum islam adalah ketika berumur 15 tahun atau apabila sudah bermimpi bagi laki-laki dan apabila sudah haid bagi perempuan.
- d. Dengan kehendaknya sendiri, yang dimaksud dengan kehendaknya sendiri yakni dalam melakukan jual beli atas keinginannya sendiri tanpa adanya paksaan dari pihak lain.
- e. Keduanya tidak mubazir, maksudnya adalah para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli bukanlah manusia yang boros.

2. *Shighat* (lafal ijab dan qabul)

Jual beli tidak dapat dikatakan sah apabila ijab dan qabul belum dilakukan karena pengucapan lafal ijab dan qabul merupakan bentuk kerelaan atau keridhaan. Pengucapan lafal ijab dan qabul dapat ditempuh melalui beberapa cara, yaitu:⁶³

- a. Dengan cara tulisan, misalnya ketika transaksi terjadi pada dua orang yang berjauhan. Tulisan yang dimaksud tidak hanya terpaku pada tulisan dalam bentuk kertas tetapi dengan mengikuti perkembangan zaman, tulisan tersebut dapat berbentuk tulisan secara elektronik seperti *short message service* (SMS).

⁶³ Shobirin, *Op. Cit.*, hlm. 247-251.

- b. Dengan cara isyarat, cara ini diperuntukkan bagi orang yang tidak dapat melakukan akad jual beli dengan cara ucapan atau tulisan, maka boleh menggunakan isyarat.
- c. Dengan cara saling memberi (*ta'ahi*), misalnya, seseorang melakukan pemberian kepada orang lain dan orang yang diberi tersebut memberikan imbalan kepada orang yang diberinya tanpa ditentukan besar imbalan.
- d. Dengan cara *lisan al-hal*, sebagian ulama mengatakan apabila seseorang meninggalkan barang-barang dihadapan orang lain kemudian orang itu pergi dan orang yang ditinggali barang-barang itu berdiam diri saja hal itu dipandang telah ada akad *ida'* (titipan) antara orang yang meletakkan barang titipan dengan jalan *dalalah al hal*.

3. Barang yang dibeli

Barang yang menjadi objek jual beli harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Bersih barangnya;
 - b. Dapat dimanfaatkan;
 - c. Milik orang yang melakukan akad;
 - d. Barang yang diperjual belikan dapat diketahui;
 - e. Barang yang diperjual belikan ada di tangan;
 - f. Barang dapat diserahkan.
- ### 4. Nilai tukar pengganti barang.

Nilai tukar pengganti barang merupakan sesuatu yang memenuhi 3 (tiga) syarat yakni:

1. Dapat menyimpan nilai (*store of value*);
2. Dapat menghargakan suatu barang (*unit of account*);
3. Dapat dijadikan sebagai alat tukar (*medium of change*).

4. Syarat Jual Beli

Jual beli dianggap sah apabila memenuhi syarat-syarat tertentu. Terpenuhi atau tidaknya syarat menentukan keabsahan suatu jual beli. Secara terperinci, syarat-syarat tersebut adalah sebagai berikut:⁶⁴

1. Syarat yang berkaitan dengan pihak-pihak pelaku

Pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli harus memiliki kemampuan dalam melaksanakan transaksi itu, batas kemampuan yang dimaksud yakni sudah aqil-baligh serta memiliki kemampuan untuk memilih. Dengan kata lain, transaksi jual beli dapat dikatakan tidak sah apabila dilakukan oleh anak kecil, orang gila, atau dalam keadaan terpaksa.

2. Syarat yang berkaitan dengan objek jual beli

Objek jual beli harus suci, bermanfaat, bisa diserahkan dan merupakan milik penjual secara penuh. Maka tidak sah memperjualkan belikan bangkai, darah, babi dan barang lain yang menurut syara' tidak ada manfaatnya.

3. Syarat yang berkaitan dengan sighthat akad

⁶⁴ M. Yazid Afandi, *loc. Cit.*

Ijab dan Qabul harus dilakukan dalam satu tempat. Artinya, penjual dan pembeli hadir dalam satu ruang yang sama.

5. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli

Seperti jual beli pada umumnya, jual beli dalam islam mengenal konsep hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang diperjual belikan kepada pembeli dan berhak untuk menerima sejumlah uang atau barang lainnya dari pembeli sebagai bentuk pembayaran dan kewajiban pembeli dalam transaksi jual beli. Jika diperlukan, pada saat proses pemenuhan hak dapat dihadirkan saksi sebagai bentuk tindakan preventif terjadinya perselisihan dalam jual beli. Hukum Islam telah memberikan tuntunan untuk menghadirkan dua orang saksi dalam jual beli. Hal ini disebutkan dalam Q.S. Al-Baqarah: 282 yang artinya: *“Dan periksakanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (diantaramu), jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya”* (QS. Al-Baqarah: 282).⁶⁵

Hadirnya saksi yang dimaksud dalam ayat tersebut dapat diterapkan dalam perjanjian tertentu seperti pada jual beli tanah karena tidak dapat dipungkiri bahwa transaksi jual beli tanah bukan sebatas jual beli biasa akan tetapi jual beli dengan nominal yang besar. Oleh karena itu, hadirnya saksi dapat dijadikan sebagai

⁶⁵ Shobirin, *Op. Cit.*, hlm. 255.

tindakan pencegahan terjadinya perselisihan, pemalsuan dan pembohongan pada transaksi jual beli tanah.

BAB III

**KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN NOMINEE PADA
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI
KABUPATEN JEPARA**

A. Gambaran Umum mengenai Perjanjian *Nominee* di Kabupaten Jepara

Dari hasil pengumpulan data di lapangan, ditemukan bahwa perjanjian *nominee* yang terjadi di Kabupaten Jepara merupakan akibat dari banyaknya pebisnis yang datang ke Jepara untuk menjalankan usahanya yang biasanya bergerak di bidang *furniture*. Dikenal dengan julukan Kota Ukir, Kabupaten Jepara menjadi salah satu daerah penghasil kerajinan kayu terbesar khususnya mebel dan ukiran. Kondisi ini mengakibatkan berbagai Warga Negara Asing (WNA) datang untuk mencoba peruntungan. Dalam menjalankan bisnisnya, pastinya dibutuhkan lahan untuk mendirikan usahanya. Meskipun dalam Pasal 16 ayat (1) telah dijelaskan bahwa WNA yang menetap di Indonesia dapat memiliki tanah dengan status hak pakai dan hak sewa dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku, namun tidak membatasi para WNA berkeinginan untuk menguasai tanah di Indonesia dengan status hak milik.

Padahal, menurut Bapak Hadi Pranoto S.H., M.Kn., adanya peraturan tersebut dimaksudkan agar tanah di Indonesia tidak habis dikuasi oleh WNA. Lebih lanjut, beliau menyampaikan, awal mula perjanjian *nominee* terjadi ketika WNA datang

ke Jepara kemudian menikah dengan warga lokal, lalu mendirikan usahanya. Dalam mendirikan usahanya, pihak WNA biasanya meminjam nama istrinya atau karyawan kepercayaannya untuk digunakan membeli tanah di Kabupaten Jepara. Segala hal yang berhubungan dengan perbuatan hukum dilakukan oleh Warga Negara Indonesia (WNI) atas persetujuan pihak WNA dan sertifikat tanah dipegang oleh WNA.⁶⁶

Ibu Rochayati selaku WNI yang menikah dengan WNA memberi keterangan bahwa suaminya meminjam namanya untuk membeli tanah yang digunakan untuk usaha karena adanya larangan WNA untuk memiliki tanah dengan status hak milik. Padahal menurutnya, suaminya membeli tanah dengan status hak milik tidak lain tidak bukan adalah karena lebih menguntungkan karena jika menggunakan hak pakai terdapat jangka waktu yang telah ditentukan. Sebelumnya, sang suami menggunakan hak sewa untuk membangun gudang yang digunakan untuk bisnisnya, tetapi setelah menikah dengan Rochayati, sang suami membeli tanah atas nama Rochayati selaku istrinya dan Lisy Rachma Putri selaku anak tiri dari Lee Sang Ill. Perjanjian ini dilakukan melalui lisan dan segala bentuk perbuatan hukum diwakili oleh Istri dan anak tiri Lee Sang Ill dengan sepengetahuan dan

⁶⁶ Wawancara dengan Hadi Pranoto, Notaris dan PPAT Kabupaten Jepara yang dilaksanakan di kantornya, Jl. Raya Bangsri-Jepara KM 12, tanggal 3 Agustus 2023.

kehendak Lee Sang Ill. Beliau berpendapat hal tersebut tidak masalah karena perjanjian tersebut dilakukan atas dasar kesepakatan bersama.⁶⁷

Menurut Bapak Hadi Pranoto, S.H., M.Kn., proses pembuatan perjanjian *nominee* setidaknya melalui 3 (tiga) tahap, yaitu:

1. Kesepakatan

Para pihak dalam perjanjian *nominee* mengadakan kesepakatan dalam bentuk lisan terlebih dahulu. Kesepakatan ini diawali dengan keinginan pihak WNA untuk membeli sebidang tanah dengan meminjam nama WNI dengan catatan biaya ditanggung oleh WNI yang kemudian disetujui oleh kedua belah pihak. Pada tahap ini, terjadi kemungkinan pemberian imbalan yang diberikan kepada pihak WNI. Lahirnya kesepakatan tersebut merupakan salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

2. Pembelian Tanah

Setelah terjadi kesepakatan antar kedua belah pihak, WNI membeli tanah dari penjual tanah yang seorang WNI pula dengan menggunakan biaya yang didapatkan dari WNA kemudian mereka mendatangi kantor PPAT untuk membuat akta jual beli yang akan digunakan untuk membuat sertifikat tanah yang pada akhirnya akan didaftarkan atas nama WNI.

3. Pembuatan Perjanjian *Nominee*

⁶⁷ Wawancara dengan Rochayati (Warga Negara Indonesia), istri dari Lee Sang Ill (Warga Negara Asing) yang melakukan perjanjian *nominee*, yang dilaksanakan di rumahnya Jl. Krasak-Bangsri, tanggal 6 Agustus 2023.

Perjanjian *nominee* dapat dibuat secara lisan maupun tertulis, dapat berbentuk perjanjian di bawah tangan maupun otentik. Biasanya, WNA membuat perjanjian *nominee* dengan bentuk akta otentik, yakni akta yang dibuat di hadapan notaris untuk mendapatkan kepastian hukum.

Pada intinya, perjanjian yang dilakukan oleh WNA ini adalah adanya transaksi pembelian tanah melalui perantara WNI atau biasa dikenal dengan istilah pinjam nama. Isi dari perjanjian tersebut melahirkan dua jenis kepemilikan, yakni pihak yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner/juridische eigendom*) dan pemilik yang sebenarnya (*beneficiary/economische eigendom*). Secara *de jure*, *nominee* atau *legal owner* adalah pemilik sah atas suatu hak atas tanah yang dijadikan objek jual beli sehingga menurut hukum seorang *nominee* memiliki hak untuk melaksanakan segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah tersebut. Sedangkan *economische owner* adalah orang yang menikmati manfaat kepemilikan meskipun hak milik atas beberapa bentuk kepemilikan atas nama lain. Negara hanya mengakui kepemilikan dalam bentuk *juridische eigendom* sehingga segala bentuk perbuatan hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang hak dalam bentuk *legal owner*.

Pembentukan perjanjian *nominee* sendiri dapat dilakukan secara langsung (*direct nominee*) atau secara tidak langsung (*undirect nominee*). Perjanjian *nominee* yang dilakukan secara langsung berarti bahwa isi pada perjanjian tersebut menyebutkan dengan jelas adanya pelimpahan kewenangan dari *beneficiary* kepada *nominee* untuk melakukan segala perbuatan hukum atau kegiatan tertentu

atas dasar perintah dan kepentingan *beneficiary*. Sedangkan *undirect nominee* adalah *nominee* yang tidak dibentuk dari perjanjian *nominee* yang secara tegas menyatakan adanya pemberian kewenangan dari *beneficiary* kepada *nominee*. Namun pada dasarnya, pembentukan perjanjian *nominee* baik melalui *direct nominee* maupun *undirect nominee* memiliki prestasi yang sama, yakni terciptanya *nominee* pada transaksi jual beli tanah. Prestasi yang ingin dicapai dari perjanjian *nominee* pada transaksi jual beli tanah yakni: a. *nominee* sebagai *legal owner* berperan sebagai pihak yang melaksanakan perbuatan hukum terhadap tanah atas dasar persetujuan dan kehendak *beneficiary* selaku *beneficial owner*; b. seluruh sumber dana berasal dari *beneficiary* namun dibuat seolah-olah dana yang digunakan berasal dari *nominee* selaku legal owner tanah yang dijadikan objek jual beli; c. hak atas tanah dikuasai oleh *beneficiary* selaku *beneficial owner* sehingga *beneficiary* yang mempunyai hak untuk menjual, mengalihkan dan menerima manfaat atas tanah tersebut.⁶⁸

Lebih lanjut, Bapak Hadi Pranoto, S.H., M.Kn. menjelaskan bahwa sistem hukum Indonesia tidak mengenal mengenai perjanjian *nominee*, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian *nominee* ini. Maka dari itu, perjanjian *nominee* termasuk dalam kategori perjanjian *innominaat*. Namun jika merujuk pada asas konsensualisme, di mana untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan kata sepakat saja dan demikian sebuah

⁶⁸ Lucky Suryo W., *Op. Cit.*, hlm. 50.

perikatan sudah lahir pada saat atau detik tercapainya konsensus, maka perjanjian *nominee* sah-sah saja untuk dilakukan. Selain itu, dianutnya asas kebebasan berkontrak yang memberikan pandangan bahwa setiap orang diperbolehkan untuk membuat perjanjian apa saja, dengan siapa saja, dimanapun dan kapanpun maka perjanjian itu akan mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas tersebut juga menjadi awal mula lahirnya perjanjian *nominee*. Sebaliknya, pemberlakuan asas kebebasan ini harus dilaksanakan dengan tetap memperhatikan asas-asas lain.⁶⁹

Penulis berpendapat bahwa dalam menentukan keabsahan suatu tindakan, dalam hal ini adalah perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh WNA tidak boleh hanya merujuk pada satu ketentuan saja tetapi perlu dilakukan penggalian dan analisis terhadap landasan yuridis lainnya. Apalagi, hingga saat ini belum tersedia ketentuan khusus yang mengatur mengenai perjanjian *nominee* ini. Pada dasarnya, jika hanya merujuk pada asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualitas, maka perjanjian *nominee* oleh WNA sudah dapat diakui keabsahannya. Namun perlu diindahkan pula bahwa secara umum asas dalam sebuah perjanjian terdapat suatu asas yang harus dipenuhi yang dinamakan asas itikad baik sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Secara teoretis, itikad baik yang dimaksud dalam perjanjian dibagi menjadi 2 (dua), yakni itikad bersifat objektif dan itikad bersifat subjektif. Itikad bersifat objektif berarti dalam pelaksanaan perjanjian harus

⁶⁹ Wawancara dengan Hadi Pranoto, Notaris dan PPAT Kabupaten Jepara yang dilaksanakan di kantornya, Jl. Raya Bangsri-Jepara KM 12, tanggal 3 Agustus 2023.

mengindahkan kepatutan dan kesusilaan, sedangkan itikad bersifat subjektif artinya sebelum dan selama pelaksanaan perjanjian para pihak harus menunjukkan kejujuran. Pada saat pembuatan perjanjian *nominee* oleh WNA pada transaksi jual beli tanah ini sudah diawali dengan ketidakjujuran. Ketidakjujuran yang dimaksud di sini terletak pada pemberian kuasa oleh WNA kepada WNI yang berperan seolah-olah dia adalah pemilik asli tanah yang diperjual belikan. Padahal, pemilik sebenarnya adalah WNA. Lebih lanjut, meskipun perjanjian *nominee* dapat dianggap memenuhi asas konsensualitas yang berarti bahwa suatu perjanjian timbul sejak lahirnya konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian atau dengan kata lain asas ini mensyaratkan bahwa perjanjian itu telah sah jika tercapai kata sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak lagi memerlukan formalitas, namun dalam pelaksanaan asas ini juga harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berisi tentang syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu Hal Tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Berdasarkan syarat sahnya perjanjian sebagaimana telah disebutkan di atas, maka perlu dikaji mengenai apakah perjanjian *nominee* oleh WNA telah memenuhi keempat syarat tersebut atau tidak, karena apabila salah satu syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi, dapat berakibat perjanjian tersebut dapat

dibatalkan atau batal demi hukum. Perjanjian dapat dibatalkan apabila melanggar syarat subjektif suatu perjanjian, yakni meliputi kesepakatan atau konsensus para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Sedangkan suatu perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum apabila melanggar syarat objektif perjanjian yang meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

B. Keabsahan Kepemilikan Tanah yang Dilakukan Melalui Perjanjian *Nominee* di Kabupaten Jepara

Berdasarkan hasil penggalan data, ditemukan informasi bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak mengenal apa yang dinamakan perjanjian *nominee*, khususnya yang dilaksanakan oleh WNA. Perjanjian tersebut lahir karena kebiasaan masyarakat dan karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan bahwa pihak yang melakukan kontrak memiliki kebebasan untuk menentukan kausa dari perjanjian yang dibuatnya, objek yang diperjanjikan dan bentuk perjanjiannya. Pada bidang pertanahan, khususnya pendaftaran tanah, dalam menjalankan tugasnya, BPN tidak dapat hanya terpaku pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) sebagai peraturan pokok bidang pertanahan di Indonesia, namun dibutuhkan peraturan-peraturan lain sebagai peraturan pelaksana yang bersentuhan dengan asas hukum lainnya seperti pada bidang perdata, pidana, tata usaha negara, kepailitan dan bidang hukum lainnya. Terbentuknya perjanjian *nominee* yang

melandasi terjadinya transaksi jual beli tanah tidak secara langsung melahirkakan peralihan hak atas tanah, tetapi hubungannya adalah dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) selaku Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Pada dasarnya, sebuah perjanjian tidak bisa digunakan sebagai syarat peralihan hak atas tanah. Seluruh akta yang berlaku di Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah akta yang dibuat oleh PPAT, termasuk akta yang digunakan pada transaksi jual beli dan akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dianggap sempurna, sehingga subjek hukum yang tercantum dalam sertifikat adalah pemegang hak atas tanah yang secara yuridis diakui keabsahannya. Hal ini seiring dengan ketentuan pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang tertulis bahwa sertifikat adalah tanda bukti sah hak atas tanah, sehingga nama yang tercantum sebagai pemegang hak atas tanah adalah nama yang secara hukum diakui kepemilikannya.⁷⁰

Mengenai perjanjian *nominee* oleh WNA yang hubungannya dengan jual-beli hak atas tanah, aturan mengenai hal tersebut sudah jelas dituangkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA dengan bunyi “Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik”. Adanya pembatasan mengenai hak milik dalam ketentuan yang tertera pada pasal ini merupakan penerapan dari asas nasionalitas yang

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Radiyanto, Kepala Seksi bagian Penetapan dan Pendaftaran Hak (PHP) di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Jepara, tanggal 8 Agustus 2023.

merupakan bagian dari asas hukum tanah nasional, di mana hanya WNI yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia (Pasal 9 ayat (1) UUPA). Hubungannya dengan perjanjian *nominee* oleh WNA adalah ketika WNA membuat perjanjian *nominee* dengan tujuan digunakan sebagai sarana untuk menguasai tanah, maka secara implisit tidak terpenuhinya asas nasionalitas sebagaimana disebutkan di atas. Selain itu, yang paling utama adalah ketika perjanjian *nominee* digunakan oleh WNA untuk memiliki tanah dengan status hak milik, maka perbuatan tersebut adalah salah satu bentuk pelanggaran hukum, yakni melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Padahal, menurut Bapak Radiyanto, S.H., M.H., UUPA telah menyikapi dan memberikan solusi terhadap fenomena maraknya orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia melalui Hak Pakai atas tanah. Ketentuan mengenai hak pakai juga diatur melalui Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, yang menyebutkan bahwa orang asing dapat memiliki rumah atau hunian dengan Hak Pakai.⁷¹

Perbedaan dari Hak Milik dan Hak Pakai terletak pada jangka waktunya. Kepemilikan tanah dengan status hak milik tidak dibatasi dengan jangka waktu tertentu atau dengan kata lain, kepemilikan tersebut berlaku selama-lamanya

⁷¹ *Ibid.*

sepanjang tidak terjadi peralihan hak atas tanah tersebut. Sedangkan mengenai ketentuan jangka waktu Hak Pakai, Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 menjelaskan bahwa Hak Pakai diberikan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun, apabila jangka waktu perpanjangan telah berakhir, hak pakai dapat diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun.

Bapak Radiyanto, S.H., M.H. menuturkan, jika suatu Akta Jual Beli diawali dengan adanya perjanjian *nominee* oleh WNA, maka akta tersebut gugur dengan sendirinya atau dapat dikatakan batal demi hukum karena perjanjian *nominee* sendiri tidak memenuhi asas itikad baik yang merupakan asas yang fundamental dalam sebuah perjanjian. Asas tersebut bermakna bahwa suatu perjanjian itu mengikat para pihak-pihaknya sehingga harus dilaksanakan dengan itikad baik. Makna itikad baik di sini adalah kejujuran saat membuat kontrak.⁷²

Segala bentuk akta, khususnya akta jual beli yang dilandasi dengan perjanjian *nominee* baik secara lisan maupun tertulis dilarang oleh Undang-Undang, khususnya Pasal 21 dan Pasal 26 UUPA terkait dengan kepemilikan tanah oleh WNA. Pasal tersebut menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hak milik serta terdapat larangan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang sejenis secara langsung atau tidak langsung. Jika

⁷² *Ibid.*

terjadi perpindahan hak kepada orang asing, maka perjanjian atau perbuatan yang mengawali terjadinya pemindahan hak tersebut adalah batal karena hukum. Oleh sebab itu, dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah yang dilandasi dengan perjanjian *nominee* oleh WNA jelas batal demi hukum karena melanggar ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA dan berakibat hukum berupa terhapusnya hak atas tanah tersebut dan tanahnya jatuh kepada negara sepanjang dapat dibuktikan secara yuridis. Hal ini senada dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Terkait dengan mekanisme pembatalan hak atas tanah yang terindikasi dilakukan melalui perjanjian *nominee*, Bapak Radiyanto, S.H., M.H. menyampaikan bahwa pembatalan dapat dilakukan melalui gugatan di pengadilan. Pihak yang berwenang mengajukan gugatan adalah pihak yang merasa dirugikan dengan melampirkan bukti yang kuat. Apabila pengadilan telah menetapkan keputusan hukum yang *inkracht*, maka salinan putusan tersebut dapat dibawa ke kantor pertanahan untuk diajukan peralihan hak atas tanah atau lain-lain sesuai dengan amar putusan dan keinginan pemohon⁷³

Berdasarkan hasil wawancara tersebut, penulis menyimpulkan bahwa pada dasarnya BPN tidak mengenal dan mengakui adanya perjanjian *nominee* oleh WNA dalam bentuk apapun. Tugas kantor pertanahan adalah menerbitkan sertifikat sesuai dengan akta yang dibuat dan diajukan oleh PPAT. Sejatinya, PPAT berperan sebagai pihak yang membantu kantor pertanahan dalam

⁷³ *Ibid.*

menjalankan tugasnya sehingga segala bentuk akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sempurna oleh kantor pertanahan. Dalam hal ini, kantor pertanahan juga tidak memiliki wewenang untuk membatalkan suatu akta apabila akta tersebut dibuat melalui perjanjian *nominee*. Mengenai perjanjian *nominee* oleh WNA, meskipun belum ada aturan hukum yang secara khusus mengatur tentang perjanjian ini, namun perlu dicermati bahwa isi dari perjanjian tersebut adalah peralihan secara tidak langsung kepemilikan hak atas tanah oleh WNI kepada WNA. Peralihan semacam itu tentu dilarang dalam hukum positif Indonesia karena telah melanggar ketentuan Pasal 21 ayat (1) yang menyebutkan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai tanah dengan hak milik. Meskipun secara yuridis seseorang diberikan kebebasan untuk melaksanakan perjanjian, namun apabila perjanjian tersebut dibuat dengan tujuan untuk menghalalkan sesuatu yang dilarang oleh undang-undang, maka perjanjian tersebut batal demi hukum karena melanggar salah satu syarat objektif sahnyanya suatu perjanjian yakni kausa yang halal sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1320 KUHPerdara. Penafsiran kata “kausa” di sini mengacu pada isi dan tujuan dari perjanjian itu sendiri. Perbuatan yang dilakukan oleh para pihak termasuk notaris dalam pembuatan perjanjian ini juga melanggar asas itikad baik. Dikatakan melanggar asas itikad baik karena perjanjian tersebut diawali dengan ketidak jujuran. Batal demi hukumnya perjanjian *nominee* oleh WNA ini adalah sejak ditandatanganinya perjanjian tersebut. Pada intinya, meskipun belum adanya suatu payung hukum mengenai perjanjian *nominee* oleh WNA, tetapi perjanjian tersebut tidak dapat diakui

keabsahannya karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian berupa kausa yang halal dan secara asas telah melanggar salah satu asas dalam perjanjian yakni asas itikad baik.

Mengenai peralihan hak yang diawali dengan perjanjian *nominee* oleh WNA sudah jelas perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan pada Pasal 26 ayat (2) di mana setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang secara langsung maupun tidak langsung yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik kepada orang asing dan kepada seorang WNI yang memiliki kewarganegaraan lain atau kepada suatu badan hukum kecuali yang telah ditetapkan oleh pemerintah adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Tidak hanya telah melanggar syarat sahnya perjanjian, asas itikad baik dalam suatu perjanjian dan ketentuan Pasal 21 serta ketentuan Pasal 26 UUPA, perjanjian *nominee* oleh WNA juga telah melanggar asas nasionalitas yang mengandung makna bahwa tanah yang disediakan oleh negara hanya diperuntukkan WNI saja. Sebagai bentuk perwujudan asas nasionalitas ini, negara melarang segala bentuk penguasaan tanah dengan hak milik oleh WNA baik secara langsung atau tidak langsung, seperti melalui perjanjian *nominee*. Meskipun demikian, kebijakan negara telah memberikan kewenangan bagi orang asing yang tinggal di Indonesia untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan melalui hak pakai dan hak sewa.

Berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sertifikat merupakan surat yang digunakan sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan. Sependapat dengan Bapak Radiyanto, S.H., M.H., selama tidak ada pihak yang dapat membuktikan ketidaksesuaian data yang tertulis dalam sertifikat, maka data yang tercantum dalam sertifikat diterima sebagai data yang benar dan dapat diakui keabsahannya.

Menurut penulis, jika suatu penguasaan tanah dengan hak milik oleh WNA dapat dibuktikan khususnya yang disebabkan oleh perjanjian *nominee*, maka harus dibatalkan oleh Pengadilan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap atau *inkracht* karena BPN tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan suatu sertifikat hak atas tanah tanpa adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

C. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Mengeluarkan Akta-Akta Melalui Perjanjian *Nominee* di Kabupaten Jepara

Sebagai negara yang menganut sistem hukum *Civil Law*, notaris mengemban peran yang penting di Indonesia. Dalam hal ini, notaris berperan dalam pembuatan akta yang diperuntukkan sebagai alat bukti yang sah suatu perbuatan hukum tertentu. Tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, atas dasar dan alasan filosofis,

sosiologis dan hukum, seorang notaris berperan sebagai pihak yang dapat mengenali kemungkinan niat buruk dan konsekuensi yang tidak diinginkan dan melindungi pihak dengan status sosial ekonomi dan hukum yang lemah dan dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Dalam akta yang dibuatnya, notaris menjamin kewenangan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum.⁷⁴

Dari hasil pengumpulan data, ditemukan bahwa dalam pembuatan perjanjian *nominee* oleh WNA khususnya dalam bentuk akta otentik, notaris memiliki peran yang dominan. Pembuatan perjanjian *nominee* dimulai dengan datangnya para pihak untuk menghadap kepada notaris dengan maksud menyampaikan kehendaknya. Dalam hal ini, aturan mengenai menghadap dituangkan dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) di mana dinyatakan bahwa menghadap harus dikenal notaris atau diperkenalkan kepadanya 2 (dua) orang saksi pengenal yang setidaknya berusia 18 tahun atau sudah menikah. Makna ‘dikenal’ di sini berarti notaris harus mengetahui informasi-informasi yang berhubungan dengan kliennya atau menghadap tersebut. Informasi-informasi tersebut harus dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya sehingga meminimalisir adanya unsur penipuan. Misalnya, ketika menghadap adalah seorang WNA dan WNI lalu meminta untuk

⁷⁴<https://notariat.unpas.ac.id/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-1/#:~:text=Notaris%20mempunyai%20peran%20yang%20sangat%20penting%20di%20Indonesia,atau%20sebagai%20syarat%20sah%20mutlak%20untuk%20perbuatan%20hukum%20tertentu,> diakses pada 30 Juni 2023 pukul 08.15

dibuatkan sebuah perjanjian *nominee*, maka notaris perlu mengetahui dengan jelas hubungan keduanya, status kewarganegaraannya, maksud dan tujuannya, sebelum terjadinya kesepakatan.

Mengenai objek yang diperjanjikan, meskipun dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara telah diatur mengenai objek perjanjian, seorang notaris harus memastikan bahwa objek yang diperjanjikan bukanlah objek yang dilarang oleh hukum. Pada dasarnya, akta yang dibuat oleh seorang notaris dianggap sah apabila telah terjadi kesepakatan antar pihak dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Namun dalam hal ini, seorang notaris juga berperan untuk memastikan bahwa alasan pembuatan akta adalah bukan alasan yang terlarang atau alasan palsu.

Seorang notaris dituntut untuk teliti dalam menyaring informasi dari kliennya khususnya dalam hal pembuatan akta perjanjian *nominee* yang dapat menjadi landasan akta jual beli. Terkadang tidak semua pihak yang datang untuk meminta dibuatkan suatu akta mengetahui ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Beliau menegaskan, pada kondisi ini seorang notaris berperan untuk meluruskan keinginan para pihak agar nantinya akta yang diterbitkan tidak memiliki unsur cacat hukum.⁷⁵

⁷⁵ Wawancara dengan Hadi Pranoto, Notaris dan PPAT Kabupaten Jepara yang dilaksanakan di kantornya, Jl. Raya Bangsri-Jepara KM 12, tanggal 3 Agustus 2023.

Peran notaris tersebut merujuk pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang berbunyi:⁷⁶

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
- a. bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - d. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - e. merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - f. menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;

⁷⁶ Pasal 16 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- g. membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- h. membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- i. mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- j. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- k. mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- l. membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
- m. menerima magang calon Notaris.

Pada poin “a”, tertulis bahwa seorang notaris dituntut untuk bertindak jujur dan saksama, hal ini dibutuhkan untuk menghindari adanya kesalahan pada pembuatan akta yang disebabkan oleh kelalaian notaris. Jika merujuk pada poin “d” yang menyebutkan bahwa seorang notaris harus memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya,

ketentuan tersebut dapat di aplikasikan pada saat pembuatan akta perjanjian *nominee* oleh WNA.

Meskipun salah satu sebab lahirnya perjanjian *nominee* oleh WNA adalah karena adanya asas konsensualisme dan asas kebebasan berkontrak, perlu diingat bahwa perjanjian yang berlaku di Indonesia juga menganut asas itikad baik, yang berarti dalam suatu pembuatan perjanjian, para pihak, khususnya dalam hal ini adalah pihak yang melakukan perjanjian haruslah jujur dalam segala proses pembuatan perjanjian. Proses yang dimaksud adalah baik sebelum perjanjian itu dibuat, saat penandatanganan perjanjian dan pada saat pelaksanaan isi dari perjanjian tersebut. Perlu diingat bahwa dalam perjanjian *nominee* terjadi ketidakselarasan fakta. Secara *de jure*, memang WNI yang menjadi pemegang hak atas tanah namun secara *de facto*, pemiliknya adalah WNA.

Mengenai syarat sahnya perjanjian, terbentuknya perjanjian *nominee* oleh WNA, jelas melanggar salah satu syarat sahnya perjanjian, yakni kausa yang halal. Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan: “suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab terlarang itu bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.” Dalam perjanjian *nominee* oleh WNA, suatu sebab yang terlarang ini tercermin dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA yang menyatakan:⁷⁷

(1) Hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik;

⁷⁷ Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

(3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa WNA tidak diperbolehkan untuk memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia. Dalam perjanjian *nominee*, meskipun WNI selaku subjek hukum memiliki kebebasan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun termasuk WNA, akan tetapi perjanjian ini jelas melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan karena adanya unsur penipuan di dalamnya maka, perjanjian ini dapat dibatalkan. Melihat pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya syarat keempat tentang sebab yang halal, maka perjanjian ini dapat dikatakan batal demi hukum karena dalam pembuatan perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 21 ayat (1) dan ayat (3) UUPA sebagaimana disebutkan di atas. Apapun bentuk dan caranya,

notaris dilarang membuat segala bentuk akta yang para pihaknya melakukan pinjam nama atau *nominee* khususnya dengan Warga Negara Asing (WNA).

Berdasarkan hasil penggalan data yang telah dilakukan oleh penulis, penulis menyimpulkan bahwa secara umum, pertanggungjawaban yang dibebankan kepada notaris dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu:⁷⁸

1. Pertanggungjawaban Moral

Selain harus menjalankan tugas dan kewajibannya sesuai dengan perintah yang tertuang dalam UUJN, seorang notaris juga memiliki peran besar yang harus dipertanggung jawabkan sebagai salah satu bentuk integritas dan tanggung jawab moral dalam menjalankan profesinya. Tanggung jawab yang dibebankan kepada notaris merujuk pada definisi dari *responsibility*, yang bermakna bahwa notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan jabatannya atas perintah undang-undang. Segala bentuk akta yang dibuat oleh notaris harus dapat dipertanggung jawabkan. Dalam pembuatan suatu akta, sedapat mungkin notaris harus berupaya mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari para pihak adalah sebuah kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan. Apabila terjadi kesalahan akibat kelalaian yang dilakukan notaris maka ia bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi atas kesalahan yang dilakukan apabila kesalahan tersebut menyebabkan kerugian bagi pihak yang menghadap notaris atau pihak lain yang bersangkutan.⁷⁹

⁷⁸ Wawancara dengan Hadi Pranoto, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Kabupaten Jepara yang dilaksanakan di kantornya, Jl. Raya Bangsri-Jepara KM 12, tanggal 3 Agustus 2023.

⁷⁹<https://dictionary.law.com/Default.aspx?letter=R>, diakses pada 5 Agustus 2023 pukul 10.30.

Bapak Hadi Pranoto, S.H., M.Kn. selaku notaris yang berkedudukan di Kabupaten Jepara mengaku pernah didatangi oleh klien yang meminta untuk dibuatkan perjanjian *nominee*, namun beliau menolak karena menurutnya, perjanjian *nominee* yang dilakukan antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum. Beliau menuturkan, perjanjian *nominee* merupakan salah satu bentuk perjanjian *innominaat* yang berarti bahwa perjanjian tersebut tidak memiliki nama tertentu dan lahirnya perjanjian tersebut adalah karena terjadinya perkembangan kebutuhan masyarakat sehingga belum ada aturan pasti yang membahasnya. Jika hanya merujuk pada asas kebebasan berkontrak, yang bermakna bahwa setiap orang bebas melaksanakan perjanjian dengan siapapun, di manapun, kapanpun dan bagaimanapun caranya, maka perjanjian *nominee* dapat diakui keabsahannya. Namun perlu diingat bahwa kebebasan dalam berkontrak juga terdapat batasan-batasan yang tidak boleh dilewati. Salah satu batasannya adalah tidak melanggar ketentuan-ketentuan yang telah tertuang dalam undang-undang. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik, seorang notaris dibebani tanggung jawab atas segala bentuk akta yang dibuatnya. Tanggung jawab yang dimaksud di sini tidak terbatas pada akta yang dibuatnya tetapi notaris juga bertanggung jawab untuk mengarahkan kliennya dalam memformulasikan kehendak kliennya ke dalam bentuk akta. Jika dalam pembuatan akta seorang notaris tidak mengikuti kaidah yang tertuang dalam UUJN dan ketentuan yang

berlaku, maka notaris bertanggung jawab untuk menanggung segala bentuk konsekuensi yang ditimbulkan.⁸⁰

Perjanjian *nominee* yang dilakukan antara WNI dan WNA adalah perjanjian yang secara tidak langsung memberikan kesempatan kepada orang asing untuk menguasai tanah dengan status hak milik di Indonesia. Tentunya hal tersebut melanggar ketentuan sebagaimana tertulis pada UUPA. Notaris dalam melaksanakan jabatannya harus dilandasi dengan suatu integritas dan kejujuran yang tinggi karena akta-akta yang dibuatnya adalah dokumen negara yang harus dipelihara dan dapat dipertanggung jawabkan.

Secara etika, notaris bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya dengan cara memastikan segala keterangan yang didapat dari pihak yang menghadapnya adalah suatu kebenaran tanpa adanya unsur kepalsuan. Tanggung jawab dan etika profesi notaris berkaitan dengan moral dan integritas, sehingga apabila seorang notaris tidak memiliki integritas dan moral yang baik maka seorang notaris tidak dapat dikatakan mempunyai tanggung jawab dan etika profesi yang baik pula.

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia telah mengatur mengenai kode etik notaris melalui Perubahan Kode Etik Notaris hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia. Pada Pasal 3, disebutkan bahwa notaris diwajibkan untuk berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung

⁸⁰ Wawancara dengan Hadi Pranoto, Notaris dan PPAT Kabupaten Jepara yang dilaksanakan di kantornya, Jl. Raya Bangsri-Jepara KM 12, tanggal 3 Agustus 2023.

jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris. Jika seorang notaris membantu klien dalam membuat perjanjian *nominee* khususnya dengan WNA, maka dalam hal ini seorang notaris dapat dikatakan tidak berperilaku jujur sesuai dengan kewajiban yang tertuang dalam Pasal 3 Kode Etik Notaris. Ketidakjujuran yang dimaksud di sini adalah ketika perjanjian *nominee* dibuat, isi dari perjanjian tersebut berupa pemberian kuasa dari WNA kepada WNI yang menyatakan bahwa secara hukum WNI adalah pemilik tanah namun padahal, kenyataannya pihak WNA adalah pemilik asli dari tanah tersebut. Ketika seorang notaris tidak menjalankan kewajibannya, maka hal tersebut termasuk apa yang dimaksud dengan larangan sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 4 Kode Etik Notaris. Lebih lanjut, apabila seorang notaris didapati melakukan sebuah pelanggaran, maka dapat dikenai sanksi berupa teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Pemberian sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris tersebut. Dalam hal ini, apabila seorang notaris diketahui membuat akta perjanjian *nominee* yang hubungannya dengan WNA, maka dapat dikatakan notaris tersebut telah melanggar kode etik notaris.⁸¹

2. Pertanggungjawaban secara Perdata

⁸¹ Perubahan Kode Etik Notaris hasil Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia, Banten, 2015, diakses melalui <https://ini.id/kode-etik>, pada 14 Agustus 2023, pukul 09.10.

Pasal 65 UUJN telah mengatur mengenai tanggung jawab notaris yang menyebutkan bahwa “notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris.”⁸² Lebih lanjut, Pasal 1365 KUH Perdata menganut konsep tanggung gugat yang didasarkan pada kesalahan dan kelalaian (*liability based fault*). Dalam ketentuan Pasal 1366 juga disebutkan “setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaiannya.”⁸³ Dalam hal ini, kesalahan yang dilakukan notaris terhadap akta yang dibuatnya. Jika suatu akta dikatakan batal demi hukum akibat tidak terpenuhinya syarat objektif, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada.

Secara perdata, perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris akan menimbulkan sanksi tanggung gugat bagi notaris, hal ini karena notaris melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap perjanjian nominee yang dibuat secara notaris tersebut. Tanggung gugat oleh notaris tersebut berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan warga negara asing selaku penghadap. Hal ini seiring dengan isi dari Pasal 84 UUJN yang menyatakan bahwa “dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris”.

⁸² Pasal 65 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

⁸³ *Ibid.*, Lihat: Pasal 1366.

3. Pertanggungjawaban secara Pidana

Seorang notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana apabila terbukti sebagai pihak yang turut serta melakukan suatu tindak pidana. Maksud dari tindak pidana di sini adalah dalam hal pembuatan akta perjanjian *nominee* yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli. Pasal 266 ayat (1) KUHP menyatakan bahwa seseorang yang menyuruh menempatkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan akta itu seolah-olah keterangan dalam akta tersebut adalah hal yang sebenarnya dan jika digunakan dapat menimbulkan kerugian, maka dihukum selama-lamanya tujuh tahun.⁸⁴ Meskipun notaris adalah seorang pejabat umum, bukan berarti ia kebal terhadap hukum. Apabila di pengadilan dapat dibuktikan adanya kesengajaan atau ketidaksengajaan yang dilakukan notaris bersama-sama dengan penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan demi keuntungan pihak tertentu, dalam hal ini adalah menguntungkan pihak asing, maka notaris tersebut wajib dihukum sesuai ketentuan yang berlaku.

⁸⁴ Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan di atas, maka dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris kaitannya dengan jual beli tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) tidak memenuhi syarat objektif perjanjian berupa kausa yang halal sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan salah satu asas perjanjian, yakni asas itikad baik sehingga perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum. Peralihan hak atas tanah yang dilandasi dengan perjanjian *nominee* oleh WNA batal demi hukum karena melanggar ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA dan berakibat hukum berupa terhapusnya hak atas tanah tersebut sehingga dapat dimintakan pembatalan hak melalui pengadilan dan tanahnya jatuh kepada negara sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA.
2. Notaris selaku pejabat umum memiliki peran yang berpengaruh dalam setiap perbuatan hukum para penghadap. Seorang notaris dituntut untuk teliti dalam menyaring informasi dari kliennya khususnya dalam hal pembuatan akta perjanjian *nominee* yang dapat menjadi landasan akta jual beli. Dalam kondisi tersebut, notaris berperan untuk meluruskan keinginan para pihak agar nantinya

akta yang diterbitkan tidak memiliki unsur cacat hukum. Pertanggung jawaban notaris dalam melaksanakan jabatannya dibagi menjadi 3 (tiga), yakni:

- a. Pertanggung jawaban secara moral, yang berarti bahwa tanggung jawab notaris tidak terbatas pada akta yang dibuatnya tetapi notaris juga bertanggung jawab untuk mengarahkan kliennya dalam memformulasikan kehendak kliennya ke dalam bentuk akta.
- b. Pertanggung jawaban secara perdata, yang berarti bahwa notaris dapat dikenai sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan perjanjian tersebut.
- c. Pertanggung jawaban secara pidana, yang berarti bahwa seorang notaris dapat dikenai sanksi pidana berupa penjara atau kurungan apabila terbukti jika dalam akta otentik tersebut mengandung unsur pemalsuan surat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, peneliti dapat memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Seorang notaris sebaiknya harus lebih teliti dalam membuat suatu perjanjian khususnya antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI). Jika datang menghadap seorang Warga Negara Asing (WNA) yang berkeinginan untuk dibuatkan perjanjian *nominee*, dalam hal ini hubungannya dengan jual beli tanah, maka sebaiknya notaris menolaknya karena perjanjian tersebut telah melanggar ketentuan yang tercantum dalam Pasal 1320

KUHPerdata, Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Seharusnya, sebelum membuat akta, seorang notaris harus memikirkan akibat hukum yang bisa timbul dari akta yang dibuatnya.

2. Kepada notaris yang telah membuat perjanjian *nominee*, jika dikemudian hari terjadi masalah hukum, hendaknya bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya dan harus siap menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku agar dapat menjadi pembelajaran bagi notaris agar lebih teliti dan berhati-hati dalam menjalankan jabatannya.

Daftar Pustaka

Buku

Anders Wedberg, *20th Century Legal Philosophy Series Vol.1*, Harvard University Press, Cambridge, 1949.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.

Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2015.

Effendi Perangin, *Praktek Hukum Agraria: Jual-Beli Hak atas Tanah*, Esa Study, Jakarta, 1979.

_____, *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Ctk. Pertama, Rajawali, Jakarta, 1986.

Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, National Legal Reform Program (NLRP), Jakarta, 2010.

Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Ombak, Yogyakarta, 2013.

- I Dewa Gede A. dan I Nyoman Putu B., *Teori-Teori Hukum*, Setara Press, Malang, 2018.
- I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- J. Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan : Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.
- Maria S. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009.
- M. Lutfan H. Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, FH UII Press. Yogyakarta, 2017.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta, 2021.
- M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah: dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Logung Pustaka, Yogyakarta, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki, *Teori Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2020.
- Raisul Muttaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Penerbit Nusa Media, Bandung, 2014.
- Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH UII Press, Yogyakarta, 2016.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*. Ctk. Ketujuh, Penerbit Alumni, Bandung, 1985.

Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1982.

Suparman Marzuki, *Etika & Kode Etik Profesi Hukum*, FH UII Press, Yogyakarta, 2008.

Jurnal

Abrar Saleng, dkk. “Kepastian Jual Beli Tanah dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee”, *Jurnal Hukum: Amanna Gappa*, Edisi No. 1 Vol. 30, 2022.

Andi Irwan B, dkk. “Kehidupan dan Penghidupan Masyarakat Jawa di Karimunjawa (Analisis Pendidikan dan Pola Interaksi Antar Etnik)”, *Jurnal Ijtimaiya*, Edisi No. 1 Vol. 4, 2020.

Annisa Maudi dan Febby Mutiara Nelson, “Perjanjian Nominee dalam Hukum Pertanahan Indonesia”, *Jurnal Pakuan Law Review*, Edisi No. 2 Vol. 7, 2021.

Dary John Rasuh, “Kajian Hukum Keadaan Memaksa (*Force Majeure*) menurut Pasal 1244 dan Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Lex Privatum*, Edisi No. 2, Vol. 24, 2016.

Desvia Winandra, “Penerapan Asas Terang dan Tunai dalam Jual Beli Tanah yang Merupakan Harta bersama Dalam Perkawinan (Studi Putusan Nomor 1/Pdt.G/2019/Pn.Lbt)”, *Jurnal Hukum Adigama*, Edisi No. 2 Vol. 3, 2020.

- Endah Pertiwi, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak”, *Jurnal Rechten: Riset Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Edisi No. 1 Vol. 1, 2019.
- Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *Jurnal De Lega Lata*, Edisi No. 2 Vol. 2, 2017.
- Lucky Suryo W., “Kepastian Hukum Nominee Agreement Kepemilikan Saham Perseroan Terbatas”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Edisi No. 1 Vol. 23, 2016.
- Mohamad Kharis Ummardani, “Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Alqur'an-Hadits) Secara Tidak Sah”, *Journal of Islamic Law Studies*, Edisi No. 1 Vol. 4, 2021.
- Mukmin Zakie, “Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum (Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)”, *Jurnal Hukum*, Edisi Khusus Vol. 18, 2011.
- M. Muslih, “Negara Hukum Indonesia Dalam Perspektif Teori Hukum Gustav Radbruch (Tiga Nilai Dasar Hukum)”, *Jurnal Hukum: Legalitas*, Edisi No. 1 Vol. 4, 2017.
- M. R. R. Aulia, dkk. “Legal Aspect of Land Tenure Strategies by Foreign Nationals (Case of District of Jepara, Indonesia)”, *Journal of Law and Land Reform*, Edisi No.1 Vol.4, 2023.

- Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, “Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian, *Jurnal Mitra Manajemen*”, Edisi No. 2 Vol. 7, 2015.
- Reagen A. Maramis, “Suatu Proses Peralihan Hak Milik Karena Terjadinya Jual Beli, *Jurnal Lex Privatum*”, Edisi No. 1 Vol. 4, 2016.
- Retna Gumanti, “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau dari KUH Perdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Edisi No. 1 Vol. 5, 2012.
- Shobirin, “Jual Beli dalam Pandangan Islam”, *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam*, Edisi No. 2 Vol. 3, 2015.
- Vina Akfa Dyani, “Pertanggung jawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte”, *Jurnal Lex Renaissance*. Edisi No. 1 Vol. 2, 2017.
- Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Hukum*, Edisi No.1 Vol. 25, 2019.
- Zumrotul Wahidah, “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata”, *Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, Edisi No. 2 Vol. 3, 2020.

Tesis

Izar Hanif, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama atau Nominee*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2017.

Skripsi

Vridolin Kerina Adji, *Tinjauan Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee*, Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Nusa Cendana, Kupang, 2021.

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Wacana Intelektual, Jakarta, 2010.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Wacana Intelektual, Jakarta, 2010.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
Lembaran Negara No. 104 Tahun 1960.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.
Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor
3696.

Data Elektronik

Oki Pratama, *Konservasi Perairan Sebagai Upaya menjaga Potensi Kelautan dan Perikanan Indonesia*, dalam <https://kkp.go.id/djprl/artikel/21045-konservasi-perairan-sebagai-upaya-menjaga-potensi-kelautan-dan-perikanan-indonesia>, diakses pada 3 Mei 2023, pukul 14.30.

Ananda Rizky Septyan, “Taman Nasional Karimunjawa: Letak, Iklim, Sejarah, dan Potensi Alam”, dalam <https://indonesianfarm.info/taman-nasional-karimunjawa/>, diakses pada 3 Mei 2023, pukul 14.05.

Wibowo T. Turnady, “Hak Milik”, dalam <https://jurnalhukum.com/hakmilik/#:~:text=Pasal%2021%20ayat%20%281%29%20UUPA%20menentukan%20bahwa%20hanya,bagi%20badan%20hukum%20tertentu%20untuk%20mempunyai%20hak%20milik>, diakses pada 4 Mei 2023, pukul 20.00.

<https://jeparakab.bps.go.id/indicator/153/447/1/luas-wilayah-kecamatan-karimunjawa-di-kabupaten-jepara.html>, diakses pada 3 Mei 2023, pukul 14.08.

Tim Hukum Online, “4 Syarat Sah Perjanjian di Mata Hukum”,
<https://www.hukumonline.com/berita/a/4-syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/> diakses pada 20 Mei 2023 pukul 10.40.

“Teori Pertanggungjawaban Pidana”, <https://info-hukum.com/2019/04/20/teori-pertanggungjawaban-pidana/>, diakses pada 22 Mei 14.50.

<https://heylaw.id/blog/overmacht-dalam-perjanjian>, diakses pada 20 Juli 2023, pukul 10.35.

<https://www.kbbi.web.id/tanggung%20jawab>, diakses pada 30 Juni 2023 pukul 10.10.

<https://dictionary.law.com/Default.aspx?letter=R>, diakses pada 30 Juni 2023 pukul 10.30.

<https://id.wikipedia.org/wiki/Rukun> diakses pada 1 Agustus 2023, pukul 09.15.

<https://notariat.unpas.ac.id/peran-fungsi-dan-keberadaan-notaris-indonesia-1/#:~:text=Notaris%20mempunyai%20peran%20yang%20sangat%20penting%20di%20Indonesia,atau%20sebagai%20syarat%20sah%2Fmutlak%20untuk%20perbuatan%20hukum%20tertentu>, diakses pada 30 Juni 2023 pukul 08.15.

<https://dictionary.law.com/Default.aspx?letter=R>, diakses pada 5 Agustus 2023 pukul 10.30.

<https://ini.id/kode-etik>, diakses pada 14 Agustus 2023, pukul 09.10.

Wawancara

Hasil wawancara dengan Bapak Hadi Pranoto, S.H., M.Kn., selaku Notaris di Kantor Notaris dan PPAT Hadi Pranoto, tanggal 3 Agustus 2023.

Hasil wawancara dengan Ibu Rochayati, 6 Agustus 2023.

Hasil wawancara dengan Bapak Radiyanto, S.H., M.H., selaku Kepala Seksi Bidang Penetapan dan Pendaftaran Hak (PHP) di Kantor Pertanahan (ATR/BPN) Kabupaten Jepara, tanggal 8 Agustus 2023.

LAMPIRAN



FAKULTAS
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Jl. Kalirejo km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 7070222
E. fh@uii.ac.id
W. law.uii.ac.id

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 429/Perpus-S1/20/H/X/2023

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Aldhiella Azmiana Prajuniar
No Mahasiswa : 19410649
Fakultas/Prodi : Hukum
Judul karya ilmiah : KEABSAHAN PENGGUNAAN PERJANJIAN
NOMINEE PADA TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI
KABUPATEN JEPARA.

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil 15.0%

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 2 Oktober 2023 M
17 Rabiul Awwal 1445 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md