

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Notaris merupakan seorang pejabat umum yang memiliki wewenang utama dalam membuat akta otentik,¹ Seorang Notaris haruslah bersifat netral atau tidak berpihak, jujur, mandiri, saksama, dan menjunjung tinggi martabat profesinya. Notaris diwajibkan untuk bersikap netral dengan dilandasi kepribadian yang luhur dan senantiasa melaksanakan undang-undang sekaligus menjunjung tinggi kode etik profesinya. Pasal 15 Ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa, notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Jasa profesi notaris sering diperlukan oleh masyarakat dan para pihak dalam kepentingan pembuktian perjanjian antara para pihak yang bersepakat dengan bentuk akta otentik. Setiap akta yang dibuat oleh notaris atau pejabat umum menjamin otentisitas pada setiap kata yang pada aktanya,² sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan hakim harus mempercayai

¹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Cetakan II, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1993), hlm.42.

² Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011), hlm.72.

kebenarannya sepanjang tidak ada bukti lain yang mampu mengugurkannya. Namun dalam pembuatan akta otentik tentu harus berdasarkan ketentuan yang diberikan oleh perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.³ Notaris sebagai pejabat umum juga harus bertanggungjawab kan segala akta yang dibuatnya apabila terjadi kerugian dan kelalaian yang terjadi.

Menurut pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada seorang lainnya atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam kamus hukum menjelaskan pula bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih baik secara tertulis maupun lisan, dan masing-masing pihak sepakat untuk menaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.⁴

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.⁵ Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik. Sedangkan menurut R. Subekti

³ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, (Jakarta:Dunia Cerdas, 2013), hlm.63.

⁴ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2007), hlm.363.

⁵ Sudikno, *Ilmu Hukum*, (Yogyakarta: Penerbit Liberty, 2008),hlm.21.

mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dari beberapa pengertian perjanjian tersebut maka dapat dilihat adanya beberapa unsur-unsur yang tercantum dalam melakukan perjanjian :

- 1) Adanya hubungan hukum, merupakan hukum yang menimbulkan akibat hukum yang timbul hak dan kewajiban.
- 2) Adanya subjek hukum, subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban. Subyek dalam hukum perjanjian termasuk subyek hukum yang diatur dalam KUHPerdota.
- 3) Adanya prestasi, prestasi disini mengacu mengenai adanya suatu perbuatan memberi sesuatu, untuk berbuat sesuatu, dan untuk tidak berbuat sesuatu.

Dalam Pasal 1320 KUHPerdota ditetapkan mengenai syarat-syarat terjadinya suatu perjanjian yang sah sebagai berikut,

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Dari 4 syarat tersebut, dapat dibedakan menjadi syarat subjektif, syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi :⁶

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, yaitu adanya kesepakatan para pihak dan adanya kesepakatan pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Serta pernyataan karena kehendak itu tidak

⁶ Saliman, Abdul R, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan Teori dan Kasus*, (Jakarta: Prenada Media,2011), hlm.42.

dapat dilihat/diketahui orang lain. Sepakat yang merupakan salah satu syarat yang amat penting yang dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara: tertulis, lisan, diam-diam, dan simbol simbol tertentu. Kesepakatan dengan tertulis, dapat dilakukan dengan akta otentik ataupun akta dibawah tangan. Terjadi kesepakatan berarti adanya kesesuaian pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan yaitu adanya penawaran dan penerimaan.

- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum sendiri yang dimana sudah berumur 21 tahun atau sudah menikah. Perbedaan antara kewenangan dengan kecakapan berbuat adalah bila kewenangan hukum maka subyek hukum dalam hal pasif sedang pada kecakapan berbuat maka subyek hukumnya pasif.

Syarat objektif dari syarat-syarat ini apabila dilanggar maka perjanjian yang diperjanjikan akan batal demi hukum, meliputi :

- i) Suatu hal tertentu, prestasi atau pokok perjanjian merupakan sebuah obyek yang diperjanjikan. Prestasi merupakan apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu
- ii) Suatu klausula yang halal, walaupun para pihak dapat membuat perjanjian apa saja, namun ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian

tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan ketertiban umum, moral, dan kesusilaan.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disingkat menjadi UUPA, juga mencantumkan asas nasionalitas dalam kepemilikan tanah. Hal tersebut pada Pasal 9 UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan tertentu. Serta tiap warga negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh suatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dari hasilnya baik bagi diri sendiri maupun keluarganya.

Salah satu asas dalam UUPA menyebutkan bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, yang kemudian secara tegas asas ini disebutkan pula dalam pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa WNA tidak dapat menjadi subyek hak milik.⁹ Hubungan antara bangsa Indonesia dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya bersifat abad, sehingga tidak dapat diputuskan oleh siapapun dan secara jelas telah dinyatakan dalam ketentuan pasal 1 UUPA.¹⁰

Orang asing yang sudah berlakunya UUPA memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula

⁹ Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate and Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian, dan Hukum Publik)*, (Bandung: Keni Media, 2013), hlm.50.

¹⁰ Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2012), hlm.51.

warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kewarganegaraanya wajib melepaskan hak itu dengan jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka itu maka hak milik akan hapus secara otomatis karena hukum dan tanahnya akan jatuh pada negara. Dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Semakin meningkatnya minat para investor atau warga negara asing lainnya dalam membangun obyek wisata baik hotel, villa, atau membangun rumah pribadi di Indonesia. Maka akan semakin banyak pula cara-cara ilegal yang digunakan oleh beberapa pihak asing dalam menyelundupkan hukum dalam hal kepemilikan tanah hak milik. Saat ini umumnya cara yang digunakan untuk memiliki hak milik atas tanah tersebut biasanya dilakukan dengan cara melakukan pembuatan akta *nominee* atau akta pinjam nama antara Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI), dengan menggunakan atau meminjam nama orang lain yang merupakan seorang WNI yang ditunjuk sebagai *nominee* dengan perjanjian pinjam nama untuk didaftarkan sebagai pemilik.

Perjanjian nama atau *nominee agreement* menurut Salim H.S, merupakan suatu perjanjian dimana seseorang yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakilkannya dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu sesuai dengan kesepakatan para pihak dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh *nominee* terbatas pada apa yang telah diperjanjikan sebelumnya dengan pihak pemberi kuasa. Antara orang yang tercatat Namanya dalam akta dengan orang lain yang merupakan pemilik sebenarnya dibuat suatu perjanjian lain. Perjanjian *nominee* dalam hukum perdata belum diatur secara jelas namun telah tumbuh

di antara masyarakat. Perjanjian nominee ini biasa disebut dengan konsep kepercayaan antar para pihak dan tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia. Dengan menggunakan perjanjian nominee ini, pihak asing dapat tetap memiliki tanah hak milik sepanjang ia mampu menyembunyikan perjanjian nominee tersebut dan tidak terendus hukum di Indonesia atau dari perintah pengadilan karena gugatan.

Dalam pembuatan perjanjian pinjam nama atau nominee agreement antar WNI dan WNA jelas berkaitan dengan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta perjanjian *nominee* tersebut. Walaupun akta perjanjian pinjam nama dilakukan atas kepentingan para pihak penghadap di hadapan notaris yang dapat memiliki kekuatan sebagai akta otentik, serta akan digunakan untuk mengamankan aset-aset objek *nominee* tetapi didasarkan dengan itikad tidak baik dan berindikasi melakukan menghindari peraturan perundang-undangan yang membatasi kepemilikan hak atas tanah hak milik oleh WNA maka dapat disebut sebagai praktik penyelundupan hukum.

Perjanjian nominee di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi WNA memiliki tanah yang dilarang UUPA dengan jalan meminjam nama WNI dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tentu tidak menyalahi aturan. Tetapi apabila ditelaah dengan pasal 1320 KUHPerdara mengenai klausula yang halal dan dalam pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat atau perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaran Indonesianya mempunyai

kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang 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.

Peran Notaris dalam kaitannya membuat perjanjian sangat diperlukan karena tidak setiap para pihak dalam membuat perjanjian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dari beberapa para pihak pasti adanya kehendak para pihak yang menyalahi aturan. Disinilah peran Notaris haruslah meluruskan kehendak para pihak agar akta yang nantinya diterbitkan tidak cacat hukum. Berdasarkan pasal 1319 KUHPerdara tersebut maka perjanjian dibedakan menjadi dua yaitu:

- a) Perjanjian Bernama (*Nominate Contract*)
- b) Perjanjian Tidak Bernama (*Innominate Contract*)

Salah satu contoh dari perjanjian Innominate dan yang akan penulis bahas dalam penulisan ini adalah perjanjian Nominee. Perjanjian innominate sendiri perjanjian yang saat ini juga dilakukan di kalangan masyarakat dengan ketentuan syarat yang sama dengan perjanjian lainnya.

Selain syarat sahnya perjanjian yang keempat menyangkut klausa yang halal, jika melihat lagi tentang objek perjanjiannya yaitu **tanah**, maka tanah yang menjadi objek perjanjian ini akan menjadi objek yang terlarang ketika dipindahkan kepemilikannya dari WNI ke WNA melalui perjanjian *nominee* ini. Oleh karena itulah pelaksanaan perjanjian *nominee* dalam hal penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA juga melanggar syarat sahnya perjanjian yang

ketiga yaitu suatu hal tertentu. Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendaknya sebagaimana asas kebebasan berkontrak. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUHPerduta. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang diinginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap.

Tetapi ada pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak tersebut. Salah satu pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk seperti halnya penipuan resiko yang dimana perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum karena tidak terpenuhi syarat sahnya.

Perjanjian *nominee* yang dilaksanakan antara WNA dan WNI sejak awal disepakatinya perjanjian tersebut, memiliki indikasi itikad buruk atau tidak baik dari pihak WNA yang berkepentingan guna menyalahi ketentuan UUPA dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Itikad buruk ini muncul ketika WNA tersebut dengan sadar dan mengetahui, bahwa dalam ketentuan UUPA ia tidak dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Namun karena maraknya

perjanjian pinjam nama yang dilakukan dikalangan masyarakat, yang dimana cara tersebut merupakan tindakan yang tidak dibenarkan oleh undang-undang. Maka WNA tersebut dapat memiliki dan menguasai tanah dengan penguasaan hak milik di Indonesia. Perbuatan penyelundupan hukum ini juga didukung oleh WNI yang dipinjamkan namanya tersebut karena alasan rekan kerja, teman, kenalan, juga karena ada imbalan materi dari WNA. Namun yang lebih utama selain WNI yang dintunjuk, Notaris/PPAT juga turut melegalkan perjanjian *nominee* dengan akta-kata yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut. Sebagai pejabat umum yang harus bertindak dengan jujur dan menjunjung nama baik profesinya, seorang Notaris/PPAT tentunya mengetahui mengenai hukum dan ketentuan tersebut. Perjanjian *nominee* dikatakan sebagai bentuk penyelundupan hukum karena perjanjian ini tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia dan mengandung upaya yang bertujuan untuk mensiasati keterbatasan hak atas tanah warga negara asing di Indonesia dengan meminjam nama dari warga negara Indonesia agar terlihat seolah-oleh tidak melanggar peraturan perundang-undangan di Indonesia. Perjanjian *nominee* di bidang pertanahan dalam prakteknya memberikan kemungkinan bagi warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah yang dilarang UUPA dengan jalan meminjam nama warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan Pasal 26 ayat (2) UUPA, namun perjanjian *nominee* tersebut secara tidak langsung mencederai asas nasionalitas yang terkandung dalam UUPA.

Perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara asing untuk memilik

hak atas tanah hak milik yang dilarang oleh Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Dengan dibuatnya suatu perjanjian antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia dengan cara pemberian kuasa, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa atau WNA untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak milik atas tanah tersebut.¹¹

Dalam pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria disebutkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai tanah dengan status hak milik. Namun fakta dilapangan dan lingkungan sekitar, ternyata masih ada banyak oknum Warga Negara Asing dan Pejabat Umum atau Notaris yang berkaitan dengan hal tersebut yang melanggar ketentuan tersebut. Mereka mengelabui pemerintah dan lembaga pertanahan dengan cara melakukan perjanjian pinjam nama atau biasa disebut dengan *nominee agreement*. Melihat dari ketentuan pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dapat disimpulkan pula bahwa seorang WNA tidak boleh memiliki tanah hak milik. Tetapi karena adanya keterlibatan oknum Notaris sehingga perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* tersebut bisa terlaksana. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku seorang WNA hanya diperbolehkan memiliki hak pakai dan hak guna bangunan saja dengan jangka waktu tertentu seperti yang tercantum pada pasal 42 huruf b UUPA jo. Pasal 49 ayat (2) huruf e PP 18/2021.

¹¹ Maria SW. Sumardjono, Loc. Cit., hlm.162.

Dalam jabatan Notaris yang memiliki jabatan sebagai pejabat umum, dalam menjalankan jabatannya tidak terlepas dari kemungkinan melakukan suatu kesalahan atau perbuatan melanggar hukum dapat dimintai pertanggung jawabannya. Berdasarkan Undang Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, ditentukan bahwa apabila Notaris yang dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, maka notaris tersebut wajib untuk bertanggung jawab atas perbuatannya tersebut dengan cara dijatuhi sanksi baik sanksi administrasi, perdata, maupun pidana.¹² Bahwa adanya perjanjian-perjanjian yang dibuat oleh notaris dengan tujuan untuk mengamankan asset-aset yang menjadi objek *nominee* tersebut pada hakikatnya dilatarbelakangi dengan itkad yang tidak baik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh notaris tersebut justru telah mencederai wibawa dari profesi notaris itu sendiri dan tentu saja sangat bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Dari uraian tersebut menunjukkan bahwa pasal 26 ayat (2) UUPA melalui aturan hukum sesuai dengan ketetapannya belum mampu menyelesaikan masalah secara tuntas, baik di dalam bidang pertanahan, perdata, serta administrasi. Sehingga diperlukan upaya hukum terakhir yang berdampak

¹² Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika (Bandung: Aditama, 2009), hlm.120.

pada sanksi hukum yang akan diterima oleh WNA yang telah melakukan tindakan *nominee agreement* yang disahkan ataupun dibuat dihadapan Notaris, sebagai tindakan kriminalisasi sehingga dapat dirumuskan bentuk dan sanksi pidananya. Inti dari kriminalisasi bertujuan untuk menciptakan penegakan hukum pidana yang merupakan kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabaarkan dalam kaidah-kaidah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir, untuk menciptakan *social engineering*, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.¹³ Menurut Satjipto Raharjo, penegakan hukum merupakan suatu proses untuk mewujudkan keinginan-keinginan hukum menjadi kenyataan.¹⁴ Keberadaan lembaga-lembaga pelaksana yang terlibat dalam proses dan praktik *nominee* khususnya Notaris sebagai pejabat umum, dituntut untuk bertindak lebih menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian terhadap warga negara asing yang mendapat izin tinggal di Indonesia. Terlebih pada upaya untuk melegalkan kepemilikan jual beli tanah yang atas nama WNI dalam bentuk akta otentik, terutama dalam hal meneliti latar belakang WNI yang melakukan pembelian tanah sebagai investasi dari segi ekonomi dan pendidikan sebagai bentuk

¹³ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo, 1983), hlm.13.

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Masalah Penegakan Hukum*, (Bandung: Sinar Baru, 1983), hlm.24.

kehati-hatian dan respon terhadap peraturan hukum.

Notaris memiliki wewenang dalam membuat akta-akta otentik¹⁵, dan juga Notaris harus menjamin otentitas pada akta yang dibuatnya.¹⁶ Fungsi atau tugas utama Notaris ialah untuk mengatur administrasi perjanjian, membuat surat penegasan, pengambilan sumpah, membuat undang-undang tentang akta, menjadi saksi, dan membuktikan bukti asli terhadap isi dokumen. Sebagai pejabat pembuat akta otentik, maka Notaris tidak boleh keluar dari koridor yang telah ditentukan dalam undang-undang yang berlaku. Akta notaris merupakan perjanjian antara para pihak yang mengikat antar mereka yang membuatnya, maka dari itu suatu perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Adapun kasus mengenai perjanjian *nominee* mengenai tanah hak milik yang tercantum dalam **Putusan Nomor 135/Pdt.G/2018/PN Gin.** Anak Agung Gde Agung selaku pemilik tanah SHM No.124/Desa Pejeng Kaja, bersama dengan para pemberi kuasa *nominee* yaitu Anthony Carlisi (pihak kedua), dan Heather Lynn Duplex (pihak ketiga), ketiganya telah membuat akta/surat pernyataan yang berisi perjanjian *nominee* yang dibuat dihadapan I Made Dwita, SH., Notaris yang berkedudukan di Gianyar.

Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris ini akan menimbulkan pertanyaan mengenai kekuatan mengikat dari akta notaris mengenai perjanjian *nominee* antara warga negara Indonesia dan warga negara asing. Serta tanggung

¹⁵ Soegondo Notodisoerjp, *Hukum Notaris Indonesia (Suatu Penjelasan)*, (Jakarta: Indo Persada, 1993), hlm.42.

¹⁶ Husni Thamrin, *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, (Jakarta: Lasbang Pressindo, 2011), hlm.72.

jawab notaris atas pembuatan akta perjanjian *nominee* mengenai penguasaan hak atas tanah hak milik yang digunakan sebagai bentuk penguasaan tanah hak milik oleh warga negara asing. Berdasarkan uraian diatas, maka penulis bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai tanggungjawab seorang notaris dalam membuat perjanjian *nominee*, serta mengkaji lebih dalam mengenai penyelundupan hukum yang dilakukan oleh WNA melalui kepemilikan tanah Hak Milik dengan perjanjian *nominee*. Sehubungan dengan maksud untuk mengkaji masalah tersebut, maka dikemukakan judul penelitian: **“TANGGUNG JAWAB DAN PERAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PINJAM NAMA UNTUK WARGA NEGARA ASING GUNA KEPEMILIKAN ATAS TANAH HAK MILIK”**

1.2 Rumusan Masalah

Semakin banyak munculnya praktik pembuatan akta perjanjian pinjam nama atau biasa disebut dengan *nominee agreement*, praktik ini bisa menimbulkan permasalahan hukum untuk berbagai pihak yang terikat dalam perjanjian serta pejabat umum terkait. Mengingat lemahnya peraturan yang belum terlalu banyak mengatur mengenai perjanjian pinjam nama ini.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dapat dirumuskan rumusan permasalahannya sebagai berikut :

1. Bagaimana keabsahan akta perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* di Indonesia?
2. Bagaimana tanggungjawab notaris apabila Akta Pinjam Nama atau *nominee agreement* berkaitan dengan pertanahan di Indonesia yang dibuat oleh Notaris?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin penulis capai dari penelitian ini ialah :

1. Untuk menganalisis keabsahan akta perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement* dalam sistem peraturan Indonesia, serta kedudukan objek nominee apabila terjadi sengketa yang disebabkan keabsahannya perjanjian pinjam nama atau *nominee agreement*.
2. Untuk menganalisis tanggungjawab Notaris/PPAT dalam melakukan perbuatan melawan hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini oleh penulis ialah :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat di bidang ilmu pengetahuan dan peraturan terkait, khususnya pengetahuan mengenai perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*).

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai sarana masukan kepada pemerintah guna pembentukan peraturan baru mengenai ketentuan pinjam nama. Dimana ketentuan mengenai pinjam nama belum diatur secara jelas dan rinci, sehingga masih mengandung makna