

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Dalam memperluas kegiatan bisnis global melalui investasi, Indonesia sebagai negara berkembang menarik minat negara-negara maju untuk dapat berinvestasi di Indonesia. Peningkatan jumlah Warga Negara Asing (WNA) sebagai investor akibat investasi yang dilakukan di Indonesia, membuat adanya suatu kebutuhan akan tempat tinggal bagi WNA yang tinggal di Indonesia. Oleh karena itu, salah satu upaya pemerintah untuk menarik investor luar negeri berinvestasi di Indonesia adalah dengan mempermudah akses tinggal WNA untuk memiliki rumah tinggal di Indonesia. Dalam hal pengaturan tempat tinggal WNA di Indonesia, diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Dalam UUPA, diatur mengenai perwakilan asing atau WNA dalam hal penguasaan tanah di Indonesia.¹ Dalam Pasal 21 UUPA yang berbunyi:

“Pasal 21

- (1) Hanya warga-negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- (2) Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- (3) Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak

¹ Rosyani Ada dan Akhmad Safik, "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)." *UNES Law Review* 6, no. 2, 2023, hal. 7630.

diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

- (4) Selama seseorang disamping kewarga-negaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini.”

Dalam pasal tersebut, menyebutkan bahwa hanya WNI yang berhak memiliki kepemilikan hak milik atas tanah, tetapi terdapat hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki dan digunakan oleh WNA (Pasal 42 dan 45 UUPA).

Menurut Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA, Hak atas tanah adalah:

“(1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.

(2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi”.

Dalam Pasal 6 UUPA menyebutkan bahwa hak atas tanah memiliki fungsi sosial. Fungsi sosial hak atas tanah adalah untuk memberikan suatu jaminan akan kemanfaatan tanah bagi kemakmuran rakyat.² Berdasarkan Pasal 16 UUPA, terdapat salah satu hak atas tanah yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yaitu hak milik (Pasal 20 ayat (1) UUPA). Kepemilikan hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA). Selain hak

² Triana Rejekiningsih. "Asas fungsi sosial hak atas tanah pada negara hukum (suatu tinjauan dari teori, yuridis dan penerapannya di indonesia)." Yustisia 5, no. 2, 2016, hal. 303.

milik, hak-hak atas tanah dapat berupa Hak Guna Usaha (HGU). Menurut Pasal 28 ayat (1) UUPA, HGU adalah:

“Hak guna-usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan”.

Jangka waktu untuk memiliki HGU yaitu paling lama 25 (dua puluh lima) tahun dan untuk perusahaan diberikan jangka waktu maksimal 35 (tiga puluh lima) tahun (Pasal 29 UUPA). Selain itu, terdapat jenis hak atas tanah lainnya, yaitu Hak Guna Bangunan (HGB) yang merupakan jenis hak atas tanah dengan memberikan suatu hak kepada seseorang untuk mendirikan dan memiliki bangunan di atas tanah yang bukan miliknya. HGB berlaku untuk jangka waktu maksimum 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperpanjang sampai 20 (dua puluh) tahun (Pasal 35 ayat 1 dan 2 UUPA). Dalam Pasal 30 dan Pasal 36 UUPA, HGU dan HGB dapat dimiliki oleh WNI dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Lalu, hak atas tanah terdapat hak pakai. Menurut Pasal 41 ayat (1) UUPA, hak pakai adalah:

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

Hak atas tanah lainnya adalah hak sewa yaitu hak untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar uang sewa yang dibuktikan dengan suatu perjanjian (Pasal 44 UUPA). Berdasarkan Pasal 42 dan 45 UUPA, WNI, WNA, badan hukum yang didirikan di Indonesia dan menurut hukum Indonesia serta

perwakilan dari badan hukum asing yang dapat mempunyai hak pakai dan hak sewa atas bangunan.³ Lalu, terdapat hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh WNI dan diatur dalam peraturan pemerintah (Pasal 46 ayat (1) UUPA).

Tabel 1.1 Perbandingan Hak-hak Atas Tanah untuk WNI dan WNA

Hak-hak atas tanah	WNI	WNA
Hak milik	Berhak	Tidak Berhak
Hak Guna Usaha	Berhak	Tidak Berhak
Hak Guna Bangunan	Berhak	Tidak Berhak
Hak Pakai	Berhak	Berhak
Hak sewa atas bangunan	Berhak	Berhak
Hak membuka tanah dan memungur hasil hutan	Berhak	Tidak Berhak

Bentuk penguasaan tanah oleh WNA berupa hak pakai yang terdiri dari hak pakai dengan jangka waktu dan hak pakai selama dipergunakan (Pasal 49 ayat 1 PP No.18/2021) serta hak sewa atas bangunan (Pasal 42 (b) dan 45 UUPA). Sedangkan, untuk WNI dapat menguasai tanah dalam bentuk hak milik, HGU, HGB, hak pakai, hak sewa atas bangunan dan hak-hak atas tanah lainnya yang tertera dalam UUPA. Ketentuan dalam pasal tersebut bertujuan agar WNA tidak

³ PEN. Badan hukum adalah sesuai dengan jenisnya badan hukum dibedakan pula antara badan hukum publik dan badan hukum privat/keperdataan. Badan hukum yang bersifat publik (perwakilan negara asing, perwakilan badan - badan internasional) dibentuk oleh pemerintah untuk kepentingan public atau negara dan yang bersifat keperdataan yang dibentuk untuk kepentingan individu, contohnya adalah Perseroan Terbatas (PT) yang diatur dalam Undang-Undang No. 40 Tahun 2007, Firma dan CV yang diatur dalam KUHD, dan lain-lain. Lihat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, "Pengertian Badan Hukum, Syarat, Jenis, dan Tugasnya". <https://fahum.umsu.ac.id/pengertian-badan-hukum-syarat-jenis-dan-tugasnya/>, diakses pada 2 September 2024.

menguasai tanah dan mempertahankan keutuhan Negara Indonesia.⁴ Ketentuan Pasal 21 ayat 1 UUPA menentukan bahwa hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik sehingga berdasarkan pasal tersebut menegaskan bahwa kepemilikan hak milik kepada orang asing dilarang.

Pasal 20 UUPA menyatakan bahwa hak milik atas tanah adalah hak yang bersifat turun temurun, paling kuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki oleh individu atas tanah. Penjelasan mengenai Pasal 20 tersebut menegaskan bahwa hak milik adalah bentuk kepemilikan yang paling kuat dan komprehensif. Di Indonesia, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI sebagai upaya untuk membatasi kepemilikan tanah oleh WNA yang ingin tinggal atau berbisnis di negara ini. Dengan demikian, perlindungan terhadap tanah milik WNI bertujuan agar tidak beralih menjadi milik WNA, serta memungkinkan WNI untuk memanfaatkan tanahnya demi meningkatkan kualitas hidup mereka.

Melarang kepemilikan hak milik tidak berarti bahwa orang asing tidak dapat memanfaatkan tanah di Indonesia. Orang asing dapat memanfaatkan tanah dengan hak atas tanah tertentu dan persyaratan tertentu. Adanya pembatasan kepemilikan orang asing atas hunian tempat tinggal. Hak kepemilikan yang aman juga memberikan rasa identitas dan rasa memiliki. Namun, pada faktanya di Indonesia masih sering terjadi adanya suatu tindakan celah hukum yang dilakukan oleh WNA dalam mendapatkan hak milik melalui transaksi jual-beli tanah secara terselubung

⁴ Suhariningsih Norentia Ekumning Sari dan Abdul Madjid, "Akibat Hukum terhadap Jual Beli Tanah yang Telah Didahului Perjanjian Nominee dengan Warga Negara Asing". Jurnal Cakrawala Hukum 12, no. 2, 2021, hal. 207.

dengan mempergunakan nama WNI melalui perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*). Dalam *Black's Law Dictionary*, *nominee* berarti:⁵

“One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It's used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another.”

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) adalah perjanjian yang dilakukan oleh seseorang yang secara hukum tidak berhak memiliki tanah tertentu (hak milik), sehingga menggunakan nama orang lain yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai pihak *nominee*.⁶ Perjanjian pinjam nama merupakan suatu perjanjian di mana WNA bertindak sebagai penerima kuasa dan WNI sebagai pemberi kuasa, yang memberikan kewenangan bagi WNA untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan tindakan hukum terhadap tanah tersebut. Perjanjian pinjam nama dibuat dalam bentuk akta notarial, sehingga WNA dapat menggunakan nama WNI untuk melakukan transaksi jual beli tanah di Indonesia.

Perjanjian pinjam nama merupakan perjanjian tidak bernama (*Innominaat*) yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdara sehingga ketentuan yang terdapat dalam perjanjian tidak bernama diatur sendiri oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan diantara mereka dengan tetap mengacu pada syarat sahnya perjanjian dan tidak bertentangan dengan asas-asas perjanjian.⁷ Adanya pembuatan perjanjian pinjam nama yang dibuat di Indonesia merupakan suatu tindakan

⁵ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, (St. Paul: West Publishing, 1999), hal. 1072

⁶ Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2006), hal.17.

⁷Jovita Sonia Prianto, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia." PhD diss., Thesis, Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2018, hal. 2

penyelundupan hukum yang melanggar undang-undang. Perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Notaris terkait dengan kepemilikan hak milik di Indonesia memiliki unsur asing yaitu WNA. WNA dalam membuat suatu kontrak atau perjanjian di Indonesia, harus mengikuti hukum positif Indonesia dan tidak bertentangan dengan hukum tersebut. Tetapi, dalam praktiknya, WNA yang membuat perjanjian yang bertentangan dengan hukum dan peraturan di Indonesia berupa perjanjian pinjam nama untuk menguasai hak milik atas tanah dengan meminjam nama WNI. Oleh karena itu, secara hukum (*de jure*), sebidang tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut telah menjadi hak milik WNI. Namun, dalam praktiknya (*de facto*), situasinya berlawanan, di mana sebidang tanah tersebut justru menjadi hak milik WNA.⁸

Dalam praktiknya di Indonesia, Penulis memberikan 3 (tiga) contoh kasus atau peristiwa hukum atas terjadinya praktek perjanjian pinjam nama oleh WNA yang terjadi di Indonesia dengan konflik yang melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian, yaitu:

1. Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN. Gin.
2. Putusan Pengadilan Negeri Tinggi Denpasar Nomor 13/PDT/2022/PT DPS.
3. Putusan Peninjauan Kembali Nomor 289 PK/Pdt/2018 (Berkekuatan Hukum Tetap/*Inkracht*).

⁸ Oriza Imanda Pratama Ismi Putri dan Fatma Ulfatun Najicha. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia." *UNES Law Review* 4, No. 2, 2021, hal. 193.

Perjanjian pinjam nama dalam perkara pengadilan tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum sehingga berakibat terhadap keabsahan perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum. Terdapat sanksi apabila WNA memiliki hak milik di Indonesia, yaitu mereka harus melepaskan hak milik tersebut dalam jangka waktu yang sudah ditentukan yaitu 1 (satu) tahun atau batal demi hukum dan tanah tersebut akan dikuasai oleh negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung dan pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Alasan WNA yang ingin untuk memiliki status kepemilikan hak milik yaitu karena hak milik merupakan hak yang terkuat sehingga WNA menginginkan tanah atau tempat tinggal dengan status kepemilikan tersebut.⁹

Dalam jual beli tanah menggunakan perjanjian pinjam nama terdapat asas terang dan tunai yang mengharuskan transaksi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pembayaran dilakukan bersamaan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Tidak hanya WNA dengan WNI yang dapat menggunakan perjanjian pinjam nama, tetapi juga oleh sesama WNI untuk menghindari pajak dan memperbanyak kekayaan. Namun, masalah dapat timbul jika salah satu pihak bertindak tidak sesuai dengan kesepakatan yang disetujui, yang mengakibatkan perselisihan.¹⁰ Dalam konteks jual beli tanah, perjanjian pinjam nama digunakan oleh WNA yang ingin memiliki tanah dengan hak milik, meskipun

⁹ Rosyani Ada dan Akhmad Safik, "Analisis Yuridis Kepemilikan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Oleh Warga Negara Asing di Indonesia (Studi Putusan Perkara Nomor: 2959 K/Pdt/2022)." *UNES Law Review* 6, No. 2, 2023, hal. 7625.

¹⁰ Dedy Arya Dirawan, "Penyelesaian Konflik Akibat Perjanjian Nominee Dalam Perspektif ADR", *Jurnal Acta Comitas* Vol. 5, No. 1, 2020, hal. 41.

hak tersebut hanya diperuntukkan bagi WNI. Dalam perjanjian ini, adanya pihak lain (*nominee*) yang digunakan oleh WNA yaitu WNI untuk mewakili dalam hal kepemilikan tanah.

Praktik perjanjian pinjam nama kontroversial karena tidak sesuai dengan hukum yang mengatur kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia.¹¹ Melalui perjanjian pinjam nama dalam praktek penguasaan tanah oleh WNA merupakan suatu tindakan yang tidak sah dari perjanjian tersebut karena mengandung unsur penyeludupan sehingga tidak sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara berkaitan dengan suatu sebab yang halal. Selain itu, pelaksanaan perjanjian pinjam nama melanggar syarat sahnya perjanjian (objektif) yaitu suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (tidak dilarang), jika melihat mengenai objek perjanjian yaitu tanah, tanah yang menjadi objek perjanjian akan menjadi objek yang terlarang apabila kepemilikannya dipindahkan dari WNI ke WNA melalui perjanjian pinjam nama. Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak yang tercantum pada Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

Seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendaki sesuai asas kebebasan berkontrak. Tetapi, dalam membuat kontrak, terdapat pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak, yaitu bahwa suatu

¹¹ R Adikara, R Usman, dan L Hanifah, “Akibat Hukum Kepemilikan Saham pada Perusahaan Perhotelan Milik Warga Negara Asing di Indonesia,” JIM: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pendidikan Sejarah 8, No. 4, 2023, hal. 6064

perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Sehingga pembuatan perjanjian pinjam nama adalah suatu itikad buruk dari WNA yang dimana menyalahi ketentuan UUPA dengan maksud untuk dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Selain WNA, itikad buruk tersebut juga dilakukan oleh WNI yang membantu meminjamkan namanya, serta Notaris/PPAT yang melegalkan perjanjian pinjam nama dengan akta-akta yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut.

Menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, segala bentuk transaksi yang bertujuan untuk memberikan hak milik untuk WNA atau badan hukum asing dilarang. Perjanjian pinjam nama dianggap tidak sah secara hukum karena melibatkan peralihan hak atas tanah secara tidak langsung dari WNI kepada WNA, dan oleh karena itu, dianggap batal demi hukum.¹² Sehingga, hak kepemilikan tanah akan berpindah kepada negara. Beban dan pembayaran lain yang diterima pemilik tetap berlaku tanpa bisa dikembalikan, karena ketentuan-ketentuan objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut menjadi tidak sah, sehingga tidak ada kewajiban-kewajiban yang timbul dari perjanjian itu.¹³

Pembuatan perjanjian pinjam nama dapat dibuat dalam bentuk akta notaris (akta otentik) dan dalam bentuk legalisasi oleh Notaris (akta di bawah tangan). Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹² N. F Motulo, "Kepemilikan Barang Milik Warga Negara Asing di Indonesia Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015," *Lex Et Societatis* 6, No. 10, 2018, hal. 71

¹³ M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok," *Jurnal Akta* 5 No. 1, 2018, hal. 48.

(UUJN-P), salah satu syarat agar perjanjian dapat dianggap otentik adalah perjanjian tersebut harus dibuat di hadapan notaris. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang merupakan tindakan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan bersifat netral, tidak memihak salah satu pihak. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) *jo.* Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P), notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif dalam menjalankan tugasnya, karena akta yang dibuat notaris bersifat otentik, notaris wajib mematuhi peraturan yang berlaku. Jika notaris menyusun akta perjanjian pinjam nama yang bertentangan dengan UUPA, maka notaris tersebut telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN secara administratif dan dapat dikenakan sanksi.¹⁴

Perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Notaris/PPAT dapat menimbulkan suatu tanggung jawab administratif dan pelanggaran Kode Etik Notaris. Dalam konteks perdata, adanya hubungan hukum antara notaris dan WNA, serta kerugian yang timbul akibat perbuatan melanggar hukum dalam pembuatan perjanjian pinjam nama secara notariil. Akibatnya, akta tersebut dianggap batal demi hukum (seolah-olah tidak pernah dibuat dan tidak pernah ada).¹⁵

Notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik dapat menyebabkan akta tersebut cacat hukum karena tidak sesuai dengan peraturan.

¹⁴Oriza Imanda Pratama Ismi Putri, dan Fatma Ulfatun Najicha. "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia." *UNES Law Review* 4, no. 2, 2021, hal. 194.

¹⁵M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, dan Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok," *Jurnal Akta* 5 No. 1, 2018, hal. 46

Keuntungan yang diperoleh pihak asing dalam akta otentik yang dibuat oleh Notaris menyebabkan perjanjian pinjam nama mencantumkan kepentingan WNA untuk menguasai tanah dengan hak milik di Indonesia dengan meminjam nama WNI. Menurut Kode Etik Notaris, seorang Notaris harus bersikap mandiri, jujur, dan bertanggung jawab dalam menjalankan pekerjaannya. Jika Notaris/PPAT melanggar Kode Etik tersebut, mereka dapat dikenakan sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan, atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan.¹⁶

Selain di negara Indonesia yang menerapkan bahwa WNA tidak boleh memiliki hak milik atas tanah, terdapat salah satu negara di Asia yang memiliki aturan yang sama dengan Indonesia yaitu Filipina. Negara Filipina melarang tegas mengenai perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh warga negara asli Filipina dengan orang asing untuk memiliki hak milik atas tanah di Filipina. Di negara Filipina, terdapat pengaturan yang mengatur mengenai kepemilikan hak milik atas tanah yaitu tercantum dalam *Commonwealth Act No. 10* (yang dikenal dengan *Anti-Dummy Law*). Dalam peraturan tersebut, disebutkan bahwa hanya warga negara asli Filipina atau persekutuan, perkumpulan dalam negeri yang seluruhnya dimiliki oleh warga negara Filipina.¹⁷ Larangan tegas serta penegakkan sanksi apabila terjadi pelanggaran terdapat dalam dalam *Section I*, yang tertulis bahwa bagi orang asing yang meminjam nama dan warga negara Filipina yang mengizinkan nama atau kewarganegaraannya digunakan untuk tujuan menghindari hukum dan

¹⁶ Ibid, hal. 48

¹⁷Baker McKenzie, “Real Estate Law”. <https://resourcehub.bakermckenzie.com/en/resources/global-corporate-real-estate-guide/asia-pacific/philippines/topics/real-estate-law>, diakses pada 29 Oktober 2024

mendapatkan suatu keuntungan dari perbuatan melawan hukum seperti pinjam nama. Sedangkan, di negara Indonesia, belum terdapat ketentuan yang mengatur mengenai Perjanjian pinjam nama secara khusus. Oleh karena itu, diperlukan adanya ketentuan hukum mengenai perjanjian pinjam nama yang berguna untuk memberikan kepastian hukum. Adanya peraturan terkait dengan perjanjian pinjam nama dapat menjadi salah satu bentuk upaya untuk mencegah terjadinya praktik perjanjian pinjam nama.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum dari perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI yang berobjek tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris sebagai pejabat publik yang membuat akta perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI yang berobjek tanah?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dijabarkan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa tujuan dari penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk memperdalam teori yang sudah ada terkait dengan akibat hukum dari perjanjian pinjam nama yang berobjek tanah dan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat publik dalam perjanjian pinjam nama atas objek tanah oleh WNA dan WNI.
2. Untuk memecahkan masalah hukum terkait dengan penerapan (*das sollen* dan *das sein*) dari perjanjian pinjam nama dalam Hak Milik atas Tanah yang dilakukan oleh WNA dan WNI di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan untuk mampu memberikan pemahaman serta informasi akademis terhadap teori ilmu hukum khususnya terkait dalam pengaturan mengenai akibat hukum dari perjanjian pinjam nama dan tanggung jawab Notaris sebagai pejabat publik dalam perjanjian pinjam nama oleh WNA dan WNI.

1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangan informasi secara praktis untuk lebih memahami topik mengenai peraturan kepemilikan tanah di Indonesia khususnya oleh WNA. Selain itu, penelitian ini diharapkan mampu memberikan masukan kepada pemerintah selaku regulator untuk dapat mengkaji dan memperkuat aturan hukum mengenai peraturan kepemilikan tanah agar terdapat keselarasan antara peraturan (*das sollen*) dengan peristiwa yang terjadi di masyarakat (*das sein*).

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) bab, yang mana dapat dipaparkan sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN

Bab ini berisi konsep penulisan penelitian yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan, yang mana bagian-bagian tersebut akan memberikan gambaran mengenai permasalahan dan akibat hukum dari perjanjian pinjam nama oleh WNA dan WNI dan pertanggungjawaban

Notaris sebagai pejabat publik, sehingga munculnya penelitian mengenai hal-hal tersebut.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini akan diuraikan terkait dengan tinjauan teori dan tinjauan konseptual yang digunakan sebagai dasar dari penelitian ini. Penulis akan menguraikan teori, konsep, dan prinsip yang berlaku yang dipaparkan pada Bab I. Tinjauan teori dan konseptual dalam penelitian ini akan berfokus dalam membahas mengenai hal terkait dengan perjanjian pinjam nama oleh WNA dan WNI serta pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat publik.

BAB III: METODE PENELITIAN

Bab ini akan diuraikan terkait dengan metode penelitian yang digunakan oleh Penulis yakni, jenis penelitian, jenis data, metode pengumpulan data, jenis pendekatan, dan sifat analisis data yang sesuai dengan tujuan penelitian yang ingin dicapai.

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab ini Penulis akan menjelaskan secara rinci mengenai permasalahan penelitian dan solusinya yaitu mengenai akibat hukum dari perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNA dan WNI serta pertanggungjawaban Notaris sebagai pejabat publik. Sehingga, permasalahan yang telah dijabarkan dalam latar belakang masalah mampu dibedah dan di analisis secara hukum.

BAB V: PENUTUP

Bab ini Penulis akan menguraikan kesimpulan yang ditarik dari hasil penelitian dan analisis yang telah dijabarkan pada Bab IV. Selain memberikan kesimpulan, Penulis memberikan saran dan arahan rekomendasi kepada pemerintah terkait dengan kepastian hukum dalam praktek perjanjian pinjam nama yang ada di Indonesia.

