****

ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 3403K/PDT/2016 TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM BERKAITAN DENGAN KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING DI BALI

Bella Giska Ayu Mayangsari

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

bella.18101@mhs.unesa.ac.id

Tamsil

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

tamsil@unesa.ac.id

Abstrak

Sengketa sebidang tanah hak milik antara Karpika Wati melawan Alan Maurice Pons dan Notaris Eddy Nyoman Winarta memuat perkara perbuatan melawan hukum atas status kepemilikan tanah yang melibatkan warga negara asing. Akta-Akta notaris yang dibuat oleh Karpika Wati dan Alan Maurice Pons terdiri atas Akta Sewa Menyewa, Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa, Akta Pemberian Hak Tanggungan diketahui bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hakim memutuskan pada intinya Alan Maurice Pons dan Eddy Nyoman Winarta terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas dibuatnya seluruh akta dan seluruh akta dinyatakan batal demi hukum. Diketahui bahwa seluruh akta secara tidak langsung bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada warga negara asing. Sengketa tanah ini tidak terlepas dari unsur warga negara asing yang tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status hak milik. Penelitian ini bertujuan memahami pertimbangan hakim dan akibat hukum dari Putusan No. 3403K/PDT/2016. Penelitian ini tergolong kedalam jenis penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, kasus dan konseptual. Penelitian memanfaatkan bahan hukum primer dan sekunder dengan pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan. Tujuan akhir dari penelitian ini untuk mengetahui pertimbangan hakim yang sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku serta akibat hukum dari pertimbangan hakim tersebut.

**Kata Kunci:** kepemilikan tanah, akta, warga negara asing.

**Abstract**

The dispute over a plot of land with ownership rights between Karpika Wati v. Alan Maurice Pons and Notary Eddy Nyoman Winarta is responsible for cases of unlawful acts on land ownership status involving foreign nationals. The notarial deeds made by Karpika Wati and Alan Maurice Pons consist of the Deed of Lease, Deed of Recognition of Debt with Collateral, Deed of Statement and Power of Attorney, Deed of Granting Mortgage known to the applicable laws and regulations. The judge decided that Alan Maurice Pons and Eddy Nyoman Winarta were proven to have committed unlawful acts by making all the deeds and all deeds declared null and void. See that all deeds indirectly aim to transfer property rights to foreign citizens. This land dispute cannot be separated from the element of foreign nationals who are not allowed to own land with the status of property rights. This study aims to understand the judge's considerations and the legal consequences of Decision No. 3403K/PDT/2016. This research is included in the type of normative law research using the law, case, and conception approach. The analysis utilizes primary and secondary legal materials by collecting legal materials through literature study. The final purpose of this study is to determine the judge's considerations under applicable laws and regulations and the legal consequences of the judge's deliberations.

**Keywords:** land ownership, deed, the foreign citizen.

# **PENDAHULUAN**

Kepemilikan tanah oleh orang perseorangan atau badan hukum memberikan hak atau wewenang kepada setiap orang atau badan hukum untuk menikmati serta mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Indonesia merupakan negara yang menganut asas nasionalitas yang termuat dalam UUPA. Artinya hanya warga negara Indonesia yang berhak memiliki hubungan hukum sepenuhnya atas hak milik berkaitan dengan bumi, air dan kekayaan alam yang ada di Indonesia. Hal ini dipertegas dalam Pasal 9 ayat (1) UUPA dan Pasal 21 ayat (1) UUPA (Indonesia 1960). Hak milik atas tanah hanya diizinkan untuk warga negara Indonesia, namun pemerintah Indonesia tidak menutup kemungkinan warga negara asing untuk memiliki properti dan berinvestasi di Indonesia dengan memanfaatkan hak pakai dan hak sewa.

WNA sadar akan potensi yang dimiliki di Indonesia, perkembangan pembagunan ekonomi yang terus berkembang serta potensi wisata yang menjanjikan di Indonesia menjadi faktor pendorong WNA sebagai sarana untuk memiliki tanah di Indonesia. Dasar pertimbangan WNA untuk memiliki tanah bestatus hak milik sebab hak milik merupakan suatu hak paling fundamental dalam arti turun-temurun, paling kuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang (Jastrawan and Suyatna 2019). Banyak cara dilakukan oleh WNA untuk mengusai tanah dengan hak milik meskipun dengan cara terlarang (Syahputra 2018). Sehingga hal ini dimanfaatkan oleh WNA untuk memiliki tanah yang seolah olah tidak melanggar aturan yaitu dengan cara jual beli menggunakan nama WNI untuk mengelabuhi aturan yang berlaku dalam UUPA (Kindangen 2019).

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) merupakan perjanjian manipulatif antara pihak WNI dan WNA dimana dalam perjanjian tersebut seolah-olah tidak melanggar aturan namun perjanjian tersebut ternyata dilakukan secara terselubung dan memiliki maksud tertentu (Subekti 2002). Dalam perjanjian *nominee* secara hukum kepemilikan tanah adalah atas nama WNI namun secara fakta pemilik asli tanah tersebut adalah WNA. Dalam perjanjian *nominee* tersebut memuat kesepakatan bahwa hak milik atas tanah menggunakan nama WNI dan sumber keuangan berasal dari WNA dengan diikuti pernyataan bahwa sesungguhnya tanah hak tersebut adalah milik WNA.

Seorang notaris dalam melaksanakan tugasnya untuk membuat akta dan menjembatani kepentingan para pihak harus sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN yang pada pokonya mengatur bahwa seorang notaris berwenang untuk menginformasikan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuat. Jadi seorang notaris diwajibkan untuk memahami hukum yang berlaku dan menerapkanya dalam akta agar tidak bertentangan pada hukum yang berlaku (Wita Wikasita Wirayang dan Suparjo 2021).

Menurut Maria SW. Sumardjono perjanjian induk yang dilakukan secara bersama-sama dengan perjanjian lain sebagai upaya untuk memuluskan kepemilikan tanah oleh WNA menunjukkan bahwasanya telah timbul penyelundupan hukum (SW.Sumardjono 2006). Perjanjian yang dilakukan dengan dibuatkannya akta-akta notaris memiliki maksud dan tujuan untuk memindahkan kepemilikan tanah secara tidak langsung kepada WNA dapat dikatakan penyelundupan hukum sebagai perbuatan melawan hukum. Pasal 1385 KUHPerdata mengatur bahwasanya “segala perbuatan yang menimbulkan kerugian untuk pihak lain ialah sebagai perbuatan melawan hukum”.

Putusan MA RI Nomor 3403K/PDT/2016 memuat perkara tentang perbuatan melawan hukum atas status kepemilikan tanah yang melibatkan WNA. Gugatan diajukan oleh Karpika Wati (Penggugat) kepada Alan MP (Tergugat I) dan Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH (Tergugat II). Persoalan dalam Putusan tersebut merupakan sengketa atas penguasaan hak milik tanah, dimana terdapat pihak yang dirugikan atas terbitmya akta-akta yang dibuat dihadapan notaris. Persoalan tersebut terjadi bersumber dari objek sengketa yaitu sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan dengan luas 975 M2 yang terletak di Jl. Jantuk Angsa, Desa Pererenan Bali yang tercatat dengan nama Karpika Wati.

Objek tanah sengketa tersebut diperoleh dari jual beli antara Penggugat dengan I Gusti Made Sendor dengan harga Rp. 32.616.000 pada tanggal 12 juni 2007. Atas Akta Jual Beli tersebut ditandatangani dan dibuat oleh para pihak di kantor notaris dan PPAT Tergugat II. Penggugat dan Tergugat I saling mengenal dan kemudian mengikatkan janji untuk sehidup semati dengan menikah. Pernikahan keduanya dilangsungkan di Balikpapan. Kemudian dibuktikan dengan Kutipan Akta Nikah Nomor 715/55/IX/2006 tertanggal 13 september 2006 namun pernikahan tersebut dibatalkan berdasarkan penetapan PTA Mataram No.108/Pdt.G/2012/PN.Mtr tanggal 04 januari 2013. Setelah menikah Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk berinvestasi di Bali dengan membeli sebidang tanah yang saat ini menjadi objek sengketa. Sumber uang untuk membeli tanah tersebut bersumber dari Tergugat I.

Pada tahun 2008 atas objek sengketa tersebut didirikan sebuah villa yang diberi nama villa EMMANUELLE, atas villa tersebut nantinya akan disewakan dan hasil dari penyewaan villa akan dibagi bersama antara Penggugat dan Tergugat I. Sumber keuangan untuk membangun villa emmanuelle bersumber dari Tergugat I. Setelah itu Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat perjanjian yang akan dituangkan dalam sebuah akta otentik. Akta-akta tersebut dibuat dan ditandatangani di kantor notaris Tergugat II. Akta-Akta tersebut terdiri dari Akta Sewa Menyewa, Akta Pernyataan dan Kuasa, Akta Pengakuan Hutang dengan menggunakan jaminan, serta Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Terbitnya akta-akta notaris tersebut, pihak Penggugat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Denpasar karena merasa dirugikan, sebab perbuatan Tergugat I meminta Tergugat II untuk membuat satu paket akta notaris dimana materi yang termuat dalam satu paket akta tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku dan hanya digunakan sebagai “kedok” WNA dengan tujuan secara tipu muslihat memindahkan kepemilikan tanah hak milik secara tidak langsung, melalui satu paket akta yang dibuat dihadapan Tergugat II. Penggugat merasa dirugikan atas satu paket akta tersebut dimana telah terjadi perbuatan melawan hukum yaitu dengan tindakan penyelundupan hukum dalam satu paket akta tersebut. Sehingga, Penggugat dalam sengketa tanah ini memohon kepada Majelis Hakim agar memutuskan batal demi hukum atas satu paket akta yang telah disepakati kedua belah pihak dan menyatakan atas tanah yang menjadi objek sengketa secara sah milik Penggugat.

Berdasarkan pemaparan sengketa di atas, persoalan yang menjadi akar masalah yaitu berhubungan dengan bentuk kepemilikan hak atas tanah. Siapakah yang menjadi pemilik sah dari tanah yang disengketakan oleh Penggugat dan Tergugat I serta kepastian hukum atas akta-akta yang dibuat dan ditandatangani di kantor notaris Tergugat II yang melibatkan WNA, atas akta-akta tersebut apakah sesuai dengan peraturan yang berlaku dan tindakan Tergugat I dan Tergugat II dapatkah digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum. Dari dalil-dalil yang disampaikan majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403K/PDT/2016 tidak menyatakan adanya perbuatan perjanjian *nominee* dalam sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat (1).

Majelis hakim hanya memberikan pertimbangan pada pokoknya bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan batal demi hukum seluruh akta notaris. Kemudian atas sebidang tanah yang menjadi objek sengketa dinyatakan sah milik Penggugat. Permasalahan tanah merupakan permasalahan hukum yang memiliki jangkauan yang luas serta merupakan permasalahan yang cukup sensitif sehingga menarik untuk diteliti. Sehingga, berdasarkan latar belakang tersebut, penulis akan mengkaji mengenai pertimbangan hakim serta akibat hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403K/PDT/2016.

**METODE PENELITIAN**

Penelitian dengan judul Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403k/Pdt/2016 tentang Perbuatan Melawan Hukum Berkaitan dengan Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing Di Bali merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian yang dilakukan dengan metode normatif adalah sebuah penelitian hukum yang dilakukan melalui cara meneliti bahan hukum kepustakaan sebagai data sekunder yang nantinya diteliti menggunkan cara penelusuran peraturan perundang-undangan serta literatur terkait dengan topik yang menjadi pokok permasalahan (Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim 2016).

Dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer serta bahan hukum sekunder. Kemudian Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan yang digunakan untuk menelusuri aturan hukum atau regulasi terkait dengan isu hukum dari penelitian yang diangkat. Kemudian pendekatan konseptual digunakan untuk membangun sebuah argumentasi hukum dalam memecahkan masalah yang menjadi topik penelitian dengan cara menulusuri doktrin-doktrin hukum. Terakhir yaitu pendekatan kasus yang berguna untuk mempelajari bagaimana penerapan norma ataupun kaidah hukum yang diterapkan pada praktik hukum. Kasus berkekuatan hukum tetap ataupun telah diputus yang akan menjadi fokus penelitian. Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif preskriptif.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Hasil Penelitian**

**Kasus Posisi**

Pada tahun 2007 Penggugat membeli tanah dengan status hak milik yang terletak di Desa Pererenan Bali dengan luas 975 M2. Jual beli tanah ini dilakukan Penggugat dengan I Gusti Made Sendor dengan harga total Rp. 32.616.000. Penggugat sebelum pembelian tanah terjadi telah berkenalan dengan Tergugat I kemudian memutuskan menikah secara sah pada tahun 2006 di Balikpapan. Atas dasar hubungan hukum suami istri Tergugat I memberikan uang kepada Penggugat untuk kemudian uang tersebut dipergunakan untuk membeli tanah. Namun pada tahun 2013 pernikahan Penggugat dan Tergugat I dibatalkan dengan penetapan No.108/Pdt.G/2012/PN.Mtr yang dikeluarkan oleh PTA Mataram. Atas kesepakatan bersama tanah hak milik tersebut akan dibangun sebuah villa yang diberi nama villa Emmanuelle. Kemudian villa tersebut akan disewakan dan hasil penyewaan villa nantinya telah disepakati untuk dibagi bersama.

Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat sebuah perjanjian yang dituangkan ke dalam akta notaris. Penggugat berpendapat bahwa dibuatnya akta tersebut atas bujuk rayu dan iming-iming yang dilakukan Tergugat I. Namun dari pihak Tergugat I menyampaikan bahwa pembuatan akta bertujuan untuk mengikat hal-hal apa saja yang menjadi hak mutlak dari Tergugat I. Akta-akta notaris yang dibuat dan disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I pada kantor notaris Tergugat II terdiri atas 4 (empat) akta yang terindikasi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Keempat akta tersebut terdiri atas:

1. Akta Notaris Nomor 89, tertanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah dimana dalam akta ini memposisikan Penggugat sebagai pihak pertama yaitu pihak yang menyewakan kemudian Tergugat I sebagai pihak kedua yaitu pihak penyewa;
2. Akta Notaris Nomor 90, tertanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan. Dimana pihak pertama yaitu Tergugat I adalah pihak yang memberikan hutang kemudian pihak kedua yaitu Penggugat adalah pihak yang berhutang;
3. Akta Notaris Nomor 91, tertanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa yang berisikan:
4. Menyatakan bahwa sebenarnya seluruh uang yang digunakan untuk membeli tanah beserta bangunan atas nama Penggugat bersumber dari uang pribadi milik Tergugat I;
5. Penggugat memberikan suatu kuasa yang ditujukan kepada Tergugat I untuk bertindak atas nama Penggugat melakukan perbuatan menjual, mengoperkan dan/atau dengan jalan lain untuk melepaskan hak atas tanah dan bangunan atas nama Penggugat;
6. Akta Notaris Nomor 108, tertanggal 1 April 2008 tentang APHT atas nama Alain Maurice Pons dengan alamat di 10, Rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France;

Atas terbitnya empat akta notaris Penggugat merasa dirugikan sebab Penggugat merasa namanya hanya dimanfaatkan Tergugat I untuk melancarkan keinginannya yaitu menguasai dan memiliki tanah di Indonesia, dimana Tergugat I adalah warga negara asing yang telah ditentukan dengan tegas untuk tidak diperbolehkan memiliki tanah hak milik dengan cara apapun sesuai dengan asas nasionalitas. Kemudian atas keempat akta notaris tersebut tidak sesuai dengan hukum yang berlaku. Atas dasar kerugian yang dialami Penggugat, Penggugat melayangkan gugatan perdata perbuatan melawan hukum kepada Pengadilan Negeri Denpasar.

**PEMBAHASAN**

1. **Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS *Jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS *Jo* Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403K/Pdt/2016 dalam sengketa perbuatan melawan hukum berkaitan dengan kepemilikan tanah yang melibatkan WNA**
2. **Pertimbangan hukum hakim terkait keabsahan akta-akta notaris yang dibuat para pihak**

Majelis hakim memberikan pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Menimbang, bahwa apakah akta-akta yang dibuat dan disepakati oleh para pihak yaitu pihak Penggugat dan Tergugat I sesuai dengan undang-undang atau tidak. Satu paket akta yang dibuat, Majelis hakim menyimpulkan bahwa seluruh akta bertentangan dengan undang-undang dan seluruh akta dinyatakan batal demi hukum.”

**Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 maret 2008 tentang Sewa Menyewa:**

Hak atas tanah di Indonesia tergolong kedalam beberapa macam, atas macam hak tersebut diatur dalam UUPA Pasal 16. Termasuk pula didalamnya mengatur terkait hak sewa yang diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdata. Sewa menyewa dalam perkara ini ialah sewa menyewa tanah dimana Tergugat I sebagai pihak penyewa dan Penggugat sebagai pemberi sewa. Sewa menyewa ini dimulai pada 6 Agustus 2007 dimana masa sewa yang disepakati ialah 25 tahun dan diperpanjang secara otomatis selama 3x25 tahun (total 100 tahun) sehingga sewa menyewa berakhir pada 6 Agustus 2107 dengan seluruh uang sewa berjumlah Rp. 50.000.000.

Pasal 53 ayat (1) UUPA mengatur terkait dengan hak atas tanah yang memiliki sifat sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 UUPA. Hak hak yang bersifat sementara dalam Pasal ini disebutkan bahwa hak sewa atas tanah pertanian tergolong kedalam hak bersifat sementara (Indonesia 1960). Dapat disimpulkan dalam Pasal 53 ini bahwa hak-hak ini bersifat sementara atau dapat dikatakan harus hapus dalam waktu singkat. Sesuai dengan ciri-ciri hak sewa yaitu jangka waktunya terbatas dan menurut PP/24/1997 merupakan hak yang tidak diharuskan didaftar hanya cukup dengan memanfaatkan perjanjian yang dituangkan dengan menggunakan akta autentik ataupun akta dibawah tangan (Murjiyanto 2013).

Majelis hakim berpendapat bahwa akta sewa menyewa yang dibuat sesuai dengan ciri-ciri hak sewa dan subjek hak sewa adalah bertentangan dengan Pasal 16 huruf (e) UUPA. Dalam kasus perkara ini berpedoman pada asas pacta sun servanda dimana di dalam perjanjian yang telah disepakati seluruh pihak yaitu untuk membuat sebuah akta sewa menyewa tanah di hadapan notaris Eddy Nyoman Winarta, SH. (Tergugat II). Akta sewa menyewa tanah tersebut bertentangan dengan Pasal 16 UUPA serta bertentangan pula dengan Pasal 53 UUPA dimana dalam akta tersebut jangka waktu sewa menyewa yang disepakati berlangsung dengan jangka waktu 100 tahun dengan jumlah uang sewa seluruhnya adalah Rp. 50.000.000. Jangka waktu hak sewa sesuai dengan ciri-ciri hak sewa adalah terbatas. Jangka waktu hak sewa bergantung pada sebuah perjanjian yang harus memperhatikan Pasal 26 ayat (2) UUPA apabila dalam sewa menyewa melibatkan WNA. Sehingga, perlu dicermati dan dipastikan bahwa di dalam sewa menyewa tersebut tidak melanggar aturan yang berlaku.

Dalam Pasal 1548 KUHPer tidak ada rumusan yang menentukan kepastian waktu perjanjian sewa menyewa. Berpedoman pada Pasal 1339 KUHPer untuk menentukan kepastian waktu dalam perjanjian sewa menyewa haruslah berdasarkan pada kepatutan dan kebiasaan yang berlaku (Subekti and Tjitrosudibio 2001).

Namun, tidak semua kebiasaan patut dimasukkan dalam perjanjian. Merujuk pada aturan dalam PP/40/1996 maka jangka waktu sewa tidak boleh lebih dari jangka waktu hak pakai yakni 25 tahun dan dapat diperpanjang kembali selama 20 tahun, ini berlaku pada hak pakai atas tanah negara kemudian untuk hak pakai atas tanah hak milik dilangsungkan untuk jangka waktu 25 tahun (tidak dapat diperpanjang kembali). Waktu dalam perjanjian sewa menyewa haruslah jelas dan pasti.

Sehingga, akta sewa menyewa yang disepakati oleh Penggugat dan Tergugat I dengan jangka waktu 100 tahun merupakan perjanjian yang tidak lazim (tidak biasa) tidak patut dibuat karena bertentangan dengan Pasal 1339 KUHPer. Maka dapat disimpulkan bahwa akta sewa menyewa yang dibuat terbukti tidak sesuai dengan Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA dan bertentangan pula dengan Pasal 1339 KUHPer.

**Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Jaminan**

Akta pengakuan hutang merupakan akta pernyataan sepihak, ditandatangani oleh debitur dan memuat pengakuan utang dengan jumlah utang yang dinyatakan dalam akta tersebut. Berpedoman pada Pasal 1878 KUHPer akta pengakuan utang harus dibuat dan ditandatangani debitur, tidak boleh tercampur dengan perjanjian pinjam meminjam ataupun perjanjian yang disertai dengan jaminan. Menurut Pasal 224 HIR akta pengakuan utang dalam bentuk notarill bisa dikeluarkan *grosse*, dimana *grosse* ini memiliki sebuah kekuatan eksekutorial seperti layaknya putusan yang telah berkekuatan tetap.

Untuk mengetahui keabsahan *grosse* dalam akta pengakuan utang harus dilihat terlebih dahulu keabsahan perjanjian pokok yaitu perjanjian pinjam meminjam. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dimana seseorang diperbolehkan untuk membuat sebuah perjanjian dengan syarat tidak berbenturan dengan Pasal 1320 KUHPer. Pada intinya ini merupakan sebuah tindakan atau cara yang dilakukan untuk memberikan suatu beban dalam hak atas tanah sebagai jaminan untuk pelunasan utang. Namun, dalam *grosse* akta pengakuan utang yang berbentuk notariil, hanya diperbolehkan memuat kewajiban untuk membayar utang sesuai dengan jumlah tertentu dalam kesepakatan tanpa disertai dengan pencantuman klausul lainya. Berpedoman pada Pasal 224 HIR suatu *grosse* akta haruslah memenuhi syarat formil yaitu harus berbentuk notaril, harus memuat sebuah titel eksekutorial. Kemudian syarat materil berupa adanya pengakuan berhutang kepada kreditur, adanya pengakuan kewajiban untuk membayar pada waktu yang disepakati, serta jumlah utang pasti.

Dalam perkara ini tidak terdapat bukti yang diajukan berupa sebuah akta perjanjian notariil sebagai perjanjian pokok, melainkan hanya berupa akta pengakuan utang yang didalamnya memuat klausul perjanjian pinjam meminjam. Ini berarti, akta pengakuan utang yang diajukan sebagai bukti dalam persidangan selain memuat pengakuan utang Penggugat kepada Tergugat I telah tercampur dengan klausul perjanjian pinjam meminjam uang senilai Rp. 1.000.000.000 antara Penggugat dan Tergugat I, yang disertai sebuah jaminan tanah hak milik beserta bangunan yang atas nama Karpika Wati. Untuk itu, tepat apabila akta pengakuan utang dengan jaminan dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebab pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan syarat ketentuan grosse sebuah akta pengakuan utang dalam Pasal 224 HIR.

**Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa**

Pengertian kuasa termuat dalam Pasal 1792 KUHPer yang pada intinya memberikan sebuah pengertian yaitu suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan suatu kekuasaan atas namanya untuk orang lain kemudian bertindak melakukan atau menyelenggarakan suatu urusan atas nama pemberi kuasa. Sehingga pemberian kuasa adalah bersifat perwakilan atau mewakilkan, dimana pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak kemudian kewajiban untuk pemenuhan prestasi atau perbuatan hukum ditujukan kepada pihak penerima kuasa (Kartika 2017). Pembuatan pernyataan dan kuasa dapat dilakukan dengan cara dibawah tangan ataupun dengan akta autentik yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris. Namun akta pernyataan dan kuasa akan lebih baik apabila dibuat dalam bentuk akta autentik.

Notaris berwenang untuk membuat akta pernyataan dan kuasa tentunya harus memperhatikan beberapa hal berikut. Bentuk akta sesuai dengan Pasal 1796 KUHPer, seorang notaris harus menggunakan akta berbentuk khusus dan menggunakan kata-kata yang tegas. Kemudian masa berlaku berpedoman pada Pasal 1813, Pasal 1814, dan Pasal 1816 KUHPer yang pada intinya kuasa hapus pada saat pemberi sebuah kuasa telah meninggal dunia, pencabutan oleh pemberi kuasa, apabila ada kuasa baru (Melly 2016). Akta pernyataan dan kuasa harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPer dan larangan untuk menggunakan kuasa mutlak.

Pasal 39 ayat (1) huruf (d) PP/24/1997 mengatur bahwa PPAT harus menolak suatu pembuatan akta apabila salah satu pihak telah bertindak atas dasar kuasa mutlak dimana dalam kuasa tersebut bermaksud atau berisikan perbuatan hukum untuk pemindahan hak (Indonesia 1997). Akta Pernyataan dan kuasa dalam Putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS memuat dua hal pokok yang menyatakan pada intinya jumlah uang yang dipergunakan untuk membeli sebuah tanah dan membangun sebuah villa yang berdiri di atasnya merupakan uang milik Tergugat I dan dalam hal ini Penggugat memberikan kuasa penuh kepada Tergugat I untuk bertindak menggunakan nama Penggugat untuk menjual, kemudian mengoperkan, dan atau dengan jalan lain melepaskan hak atas tanah beserta bangunan yang atas nama Penggugat. Kata menjual dalam akta pernyataan dan kuasa dapat diartikan sebagai bentuk peralihan hak kemudian kata dengan jalan lain melepaskan hak atas tanah dapat diartikan bahwa Tergugat I sebagai WNA diperbolehkan pula mengambil alih tanah untuk dirinya sendiri. Berpedoman pada Pasal 21 ayat (1) UUPA menginstruksikan bahwa hanya WNI yang berhak atas hak milik. Sehingga, Akta Pernyataan dan Kuasa ini tergolong kedalam kuasa mutlak yaitu kuasa yang dilarang sesuai dengan Instruksi Mendagri/14/1982 (Indonesia 1982).

Akta kuasa dalam putusan ini digunakan sebagai dasar peralihan kepemilikan tanah dengan metode pemindahan hak secara tak langsung sehingga merugikan Penggugat. Pembuatan akta pernyataan dan kuasa harus memperhatikan Pasal 1320 KUHPer yang harus memenuhi unsur sepakat, cakap, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Terlihat jelas bahwa suatu hal tertentu dalam perkara ini tidak terpenuhi sebab yang menjadi objek dalam akta pernyataan dan kuasa telah menjadi objek sewa. Kemudian, dalam akta pernyataan dan kuasa menyatakan bahwa uang yang digunakan untuk membeli tanah tersebut adalah milik Tergugat I maka dapat dikatakan bahwa dengan adanya pernyataan tersebut Tergugat I adalah orang yang berhak atas tanah hak milik yang menjadi objek sengketa padahal sudah jelas bahwa Tergugat I adalah warga negara asing. Sehingga akta pernyataan dan kuasa dalam perkara ini bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPer dan bertentangan pula dengan Instruksi Mendagri/14 /1982.

**Akta Notaris Nomor 108 tanggal 01 april 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUHT merupakan hak jaminan untuk pelunasan hutang yang dapat dibebankan terhadap hak atas tanah serta mengutamakan kedudukan kreditur terhadap kreditur-kreditur lain (Dianawati and Purnawan 2017). Ketentuan dalam pemberian hak tanggungan diatur dalam Pasal 10 UU/4/1996 dimana PPAT adalah seorang pejabat tanah yang diberi kewenangan untuk membuat sebuah APHT. Kemudian dalam akta ini terdapat janji yang harus ada dalam APHT. Pasal 11 ayat (2) UUHT mengatur beberapa klausul yang harus dicantumkan dalam APHT (Indonesia 1996). Namun dalam hal ini terdapat janji yang memberikan batasan kewenangan yaitu bagi seorang pemberi hak tanggungan dilarang untuk menyewakan objek hak tanggungan kemudian dilarang pula untuk merubah bentuk ataupun susunan dari objek hak tanggungan dan yang terakhir yaitu melepaskan objek hak tanggungan tanpa adanya izin secara tertulis dari pihak pemegang hak tanggungan.

APHT dalam perkara ini berkaitan erat dengan akta pengakuan hutang dengan memakai jaminan yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I sebelumnya. APHT atas nama Tergugat I bertujuan untuk memastikan dan mengikat Penggugat atas jaminan hutang agar dapat dikuasai Tergugat I dengan cara tidak langsung. Kemudian APHT ini dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung oleh Tergugat I, dimana pendaftaran atas nama Tergugat I yang merupakan seorang WNA dan keberadaanya tidak diketahui pasti apakah ia menetap atau tidak di Indonesia, pendaftaran tersebut hanya menggunakan sebuah visa dan paspor kunjungan turis. Hak Tanggungan merupakan hak yang wajib didaftar.

APHT yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H. telah dilakukan pendaftaran pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Sesuai dengan PP/24/2016 yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum pembuatan APHT adalah kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Indonesia 2016). Tergugat II merupakan Notaris sekaligus PPAT, sehingga Tergugat II memiliki kewenangan untuk membuat APHT. Sesuai dengan yang telah dipaparkan bahwasanya yang dijadikan objek adalah sama yaitu tanah bersertifikat hak milik dengan luas 975 m2 yang terletak di Desa Pererenan Bali tercatat atas nama Karpika Wati. Berpedoman pada Pasal 11 ayat (2) UUHT terdapat janji yaitu janji yang memberikan batasan kewenangan dalam proses pemberian sebuah hak tanggungan salah satunya ialah untuk menyewakan sebuah objek hak tanggungan dan sesuai dengan bukti yang telah diajukan dalam persidangan bahwa objek dalam akta pemberian hak tangungan telah menjadi objek sewa menyewa sesuai dengan Akta Notaris Nomor 89 tentang Sewa Menyewa. Maka terlihat jelas bahwa APHT yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) UUHT.

1. **Pertimbangan hukum hakim terkait perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II**

Majelis hakim memberikan pertimbangan hukumnya menyatakan:

“Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan itu pula Para Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum.”

Dalam kasus ini menurut keterangan Penggugat tanah yang dijadikan objek sengketa adalah tanah yang sah milik Penggugat yang diperoleh secara sah berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169 tanggal 12 Juni 2007 dari jual beli Penggugat dengan I Gusti Made Sendor dengan total harga Rp. 32.616.000. Awal tahun 2008 tanah sengketa tersebut dibangun villa yang kemudian diberi nama villa Emmanuelle. Namun, berbeda dengan keterangan Tergugat I bahwa perolehan tanah tersebut dibeli dengan menggunakan uang yang bersumber dari Tergugat I selaku WNA.

Tergugat I mengatakan bahwa tanah tersebut merupakan harta bersama karena diperoleh pada saat Penggugat dan Tergugat I berstatus sebagai suami istri. Sebelum itu Tergugat I curiga apabila nanti akan timbul hal-hal yang tidak diinginkan seperti suatu permasalahan terkait dengan status harta bersama dimana harta bersama tersebut seluruhnya diatasnamakan Penggugat. Sehingga, Penggugat dan Tergugat I menghadap Tergugat II yaitu Notaris untuk dibuatkan akta autentik yang bertujuan untuk mengikat apa yang menjadi hak mutlak dari Tergugat I berupa 4 akta notaris yang telah penulis paparkan sebelumnya.

Jika dilihat dari keempat akta diatas terlihat jelas memposisikan Penggugat sebagai *nominee* dari Tergugat I yang merupakan WNA dengan maksud untuk memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada Tergugat I. Terlihat jelas pada Akta Notaris Nomor 91 tertanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa. Perjanjian *nominee* dibuat atas dasar seseorang yang berdasarkan hukum tidak memiliki kesempatan untuk menjadi subjek hak atas tanah tertentu dalam hal ini adalah hak milik yang tidak dapat dimiliki oleh WNA. Perjanjian dibuat agar tujuan WNA untuk menguasai tanah hak milik dapat tercapai.

Secara hukum perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dilarang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa “hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik”. Apabila dilihat sekilas perjanjian *nominee* terlihat tidak melanggar aturan yang berlaku sebab tidak dalam bentuk pemindahan hak milik secara langsung. Namun apabila diperhatikan dengan teliti perjanjian tersebut adalah perjanjian yang memiliki tujuan untuk memindahkan hak milik secara tidak langsng kepada WNA. Menurut Pasal 1337 KUHPer menyebutkan adanya causa yang terlarang. Jika dilihat dalam perkara ini perjanjian *nominee* tersebut jelas melanggar syarat sahnya perjanjian yaitu suatu sebab yang halal karena sudah jelas dikatakan dalam Pasal 21 ayat (1).

Dalam perjanjian *nominee* memuat kesepakatan hak milik atas tanah menggunakan nama WNI dan sumber keuangan yang digunakan untuk membeli tanah bersumber dari WNA diikuti dengan pernyataan bahwa tanah hak milik tersebut ssungguhnya adalah milik WNA. Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam ini bertetangan denga undang-undang dan berakibat batal demi hukum (Budiono 2010). Perwujudan *nominee* ini terlihat dalam surat perjanjian yang dibuat oleh WNI dan WNA yang dibuat dalam satu paket perjanjian.

Dalam perkara yang terjadi ini telah melalui 3 (tiga) tingkat persidangan PN, PT dan berakhir di MA. Permasalahan hukum yang terjadi diantara para pihak yaitu WNI dan WNA dapat terjadi apabila terdapat pihak yang mengajukan gugatan hukum atas pembuatan satu paket akta sebagai landasan hubungan hukum antara mereka. Namun, apabila kedua belah pihak tidak mempersoalkan maka akan tercipta sebuah konstruksi hukum yang aman sesuai dengan tujuan orang asing yaitu untuk memiliki tanah hak milik di indonesia. Maka akan tercapai maksud dari dibuatnya akta-akta dimana akta tersebut secara teoritis adalah sarana WNA menguasai tanah hak milik dengan melakukan tindakan penyelundupan hukum (Jayanti and Wita 1996).

Satu paket akta yang dibuat terindikasi dalam bentuk perjanjian *nominee* yang bertujuan untuk pemindahan hak milik kepada WNA secara tidak langsung. Atas timbulnya satu paket akta ini Penggugat merasa dirugikan karena satu paket akta notaris yang dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggugat merasa kehadiranya hanya dimanfaatkan oleh Tergugat I untuk menguasai tanah hak milik ini secara tidak langsung, untuk itu perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.

Majelis hakim memberikan pertimbangan hukum menyatakan bahwa PMH yang dilakukan para tergugat adalah terkait dengan membuat satu paket akta notaris yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Satu paket akta (P2, P3, P4, dan P5) yang dibuat di Kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H. (Tergugat II) telah terbukti seluruh isi akta tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yaitu KUHPer Pasal 1320, Pasal 1335, UUPA Pasal 16 dan PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah. Memang benar bahwa seluruh akta tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan tindakan Para Tergugat terbukti melanggar Pasal 1365. Namun, dalam pertimbangannya Majelis Hakim tidak menyebut sama sekali adanya tindakan penyelundupan hukum dengan perjanjian *nominee* didalamnya.

Menurut hemat penulis selain daripada seluruh akta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila diamati dengan seksama terkait bagaimana upaya WNA untuk menguasai tanah hak milik yang tercatat atas nama Karpika Wati merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan menggunakan “kedok” dari suatu tindakan yang ada. Terlihat jelas dalam akta pernyataan dan kuasa dimana dalam akta ini merupakan cara yang ditempuh oleh Tergugat I yang seolah-olah patuh terhadap aturan yang berlaku namun faktnya dalam akta tersebut dikatakan bahwa sumber keuangan yang digunakan untuk membeli tanah adalah uang milik WNA (Tergugat I). Kemudian, Tergugat I diberikan kewenangan untuk menjual, mengoperkan ataupun melepaskan hak atas tanah. Terlihat juga dalam gugatan Penggugat pada poin 3, 4, 5, 6 yang menerangkan bahwa Penggugat hanya digunakan sebagai *nominee* dan tindakan yang dilakukan Tergugat I adalah penyelundupan hukum.

Penulis berpendapat bahwa gugatan yang dilayangkan oleh Karpika Wati adalah gugatan PMH karena WNA dianggap sudah mengetahui ketentuan yang berlaku di Indonesia terkait larangan bagi WNA untuk memiliki hak milik di Indonesia sesuai dengan asas fiksi hukum. Bagi WNA berlaku asas nasionalitas, yang pada intinya hak milik hanya boleh dimiliki oleh bangsa Indonesia itu sendiri. Asas nasionalitas termuat dalam Pasal 9 dan Pasal 21 UUPA yang mengandung arti bahwa hanya WNI yang berhal atas hak milik di Indonesia (Indonesia 1960). Perjanjian *nominee* yang dibuat para pihak juga bertentangan dengan larangan dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA. Tindakan pembuatan satu paket akta notaris yang bertujuan untuk mengikat apa yang menjadi hak mutlak dari WNA untuk menguasai hak milik di Indonesia merupakan tindakan penyelundupan hukum yang dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

1. **Pertimbangan hukum hakim pada Putusan PN Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS *Jo* Putusan PT Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS *Jo* Putusan MA Nomor 3403K/Pdt/2016**

Putusan yang dijatuhkan hakim haruslah berdasar pada pertimbagan yang jelas dan tentunya cukup. Putusan yang jauh dari ketentuan tersebut digolongkan kedalam putusan *onvoldoende gemotiveerd* atau dengan kata lain adalah putusan yang tidak cukup pertimbangan (Harahap 2005). Dalam Putusan PN 787/Pdt.G/2014/PN.DPS yang menjadi pokok permasalahan adalah siapakah orang yang berhak atas tanah hak milik tersebut dan apakah akta-akta notaris yang dibuat oleh para pihak sah atau tidak. Untuk itu perlu diketahui terlebih dahulu asal mula perolehan tanah dan status tanah tersebut, kemudian atas dasar apa para pihak membuat perjanjian yang dituangkan kedalam akta-akta notaris.

Didalam persidangan terungkap bahwa tanah yang menjadi objek sengketa tersebut berasal dari jual beli antara Penggugat dengan I Gusti Made Sendor pada tahun 2007. Sebelumnya Penggugat dan Tergugat I telah menikah secara sah pada tahun 2006. Namun, berdasarkan bukti yang diajukan Penggugat yaitu bukti P.23 perkawinan telah dibatalkan berdasarkan Penetapan PTA Mataram No. 108/Pdt.G/2012/PN.Mtr. Sehingga, pernyataan Tergugat I yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah harta bersama tidak terbukti. Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk membuat satu paket akta notaris. Dalam pertimbanganya Majelis hakim menyatakan batal demi hukum atas seluruh akta notaris tersebut karena akta-akta notaris yang dibuat di hadapan Tergugat II tidak sesuai dengan undang-undang dan menyatakan Tergugat I dan Tergugat II melakukan tindakan perbuatan melawan hukum. Atas terbitnya akta-akta tersebut sertifikat hak milik dikuasai oleh Tergugat I yang merupakan WNA.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS dipertimbangkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar dalam perkara *a quo* telah cermat, adil, dan tidak memihak didalam memeriksa dan memutus pokok perkara. Pertimbangan hukum dalam pokok perkara Majelis Hakim *Judex Factie* PN Denpasar telah menguraikan maksud dan tujuan gugatan, detail yang menjadi pokok gugatan, bantahan Para Tergugat atas gugatan Penggugat, uraian pembuktian yang diajukan Penggugat untuk mempertahankan dalil-dalil gugatan dalam pokok perkara, fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan dan dasar hukum pertimbangan hukum pokok perkara yang dihubungkan dengan pembuktian oleh Penggugat dan Para Tergugat. Sehingga Majelis Hakim PT Denpasar menguatkan Putusan PN Denpasar. Kemudian, dalam Putusan MA Nomor 3403K/Pdt/2016 Majelis hakim memberikan pertimbangan bahwa pertimbangan *Judex Factie* PT Denpasar yang menguatkan putusan PN Denpasar tidak salah menerapkan hukum bahwa seluruh akta notaris memang benar tidak sesuai dengan undang-undang dan harus dibatalkan. Sehingga Majelis Hakim Mahkamah Agung RI menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS.

Berpedoman pada asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci maka hal ini bermakna bahwa putusan yang dijatuhkan hakim haruslah berdasar pada pertimbagan yang jelas dan tentunya cukup. Penulis sependapat dengan seluruh putusan. Memang benar bahwa akta-akta notaris yang dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tindakan Para Tergugat terbukti melanggar Pasal 1365. Majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum tidak memberikan landasan yuridis yang lengkap, dimana majelis hakim dalam memberikan pertimbangan hukum tidak membedah satu persatu akta notaris, hal ini terlihat dari pertimbangan hakim yang menyatakan bahwa akta sewa menyewa bertentangan dengan Pasal 16 UUPA kemudian akta-akta lain yang mengikutinya dimana objek dari akta-akta tersebut adalah sama dan Tergugat I adalah WNA maka majelis hakim menyatakan batal seluruh akta tersebut tanpa memberikan pertimbangan hukum dari masing-masing akta tersebut bertentangan dengan aturan yang mana.

Sehingga penulis menyatakan setuju dengan pertimbangan hukum hakim, namun disini penulis melakukan analisis putusan dengan memperdalam dan memperluas dengan mengkaji pasal-pasal dalam peraturan perundangan-undangan, menambahkan yurisprudensi terkait dengan perbandingan kasus serupa, kemudian penulis menggunakan pendapat para ahli hukum. Kaitannya dengan akta-akta notaris yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I bahwa akta sewa menyewa bertentangan dengan Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA dan Pasal 1339 KUHPerdata. Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan bertentangan dengan Pasal 224 HIR. Akta Pernyataan dan Kuasa bertentangan dengan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata dan Instruksi Mendagri/14/1982. Kemudian APHT bertentangan dengan Pasal 11 ayat (20) UUHT, serta dalam pertimbanganya Majelis Hakim tidak menyebut sama sekali adanya tindakan penyelundupan hukum dengan perjanjian *nominee* didalamnya.

Menurut penulis selain daripada seluruh akta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila diamati dengan seksama terkait bagaimana upaya WNA untuk menguasai tanah hak milik yang tercatat atas nama Karpika Wati merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan menggunakan kedok dari suatu tindakan yang ada. Penyelundupan hukum dalam hal ini yaitu tindakan Tergugat I dengan sengaja membuat satu paket akta notaris yang bertujuan untuk menguasai tanah hak milik di Indonesia yang seolah olah terlihat bahwa akta-akta tersebut tidak menyalahi aturan padahal jika dilihat kembali akta-akta tersebut bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada Tergugat I secara tidak langsung. Hukum di Indonesia sudah jelas melarang bahwa WNA tidak diperbolehkan memiliki tanah hak milik dengan cara apapun dan terlihat jelas bahwa dalam hal ini Tergugat I adalah WNA. Sehingga, tindakan Tergugat I untuk menguasai tanah hak milik dengan membuat satu paket akta notaris telah bertentangan dengan Pasal 9 UUPA, Pasal 21 ayat (1) UUPA, dan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Serta bertentangan pula dengan asas nasionalitas.

1. **Akibat Hukum dari Putusan PN Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS *Jo* Putusan PT Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS *Jo* Putusan MA Nomor 3403K/Pdt/2016**

Berpedoman pada Pasal 178 HIR apabila proses pemeriksaan suatu perkara telah selesai, maka Majelis Hakim akan melakukan musyawarah untuk mengambil sebuah putusan. Dalam hal ini terdapat 3 (tiga) jenis putusan yaitu putusan deklarator, putusan konstitutif dan putusan kondemnatoir (Asikin 2015). Dalam perkara yang terjadi antara Karpika Wati dan Alan Majelis hakim menjatuhkan sebuah putusan akhir berupa putusan deklarator. Terlihat pada amar putusan hakim berbunyi “menyatakan” yang menetapkan sebuah status hukum atas hak milik atas tanah. Majelis hakim menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah hak milik yang menjadi objek sengketa.

Dalam sebuah perkara perdata sebuah putusan yang dijatuhkan hakim memiliki kekuatan, dimana kekuatan putusan ini dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu kekuatan mengikat, kekuatan bukti dan kekuatan eksekutorial (Harahap 2005). Putusan dalam perkara ini yang telah sampai pada Putusan Mahkamah Agung RI No 3403K/Pdt/2016 telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*) sebab tidak terdapat upaya hukum lagi yang dapat dilakukan. Berpedoman pada hasil analisis terkait dengan pertimbangan hakim penulis setuju dengan pertimbangan hakim namun seharusnya terdapat beberapa hal yang harus ditambahkan untuk memperkuat pertimbangan hakim.

Akibat hukum langsung yang timbul pasca terbitnya Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403K/Pdt/2016 bagi Penggugat adalah Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian. Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah hak milik yang menjadi objek sengketa yang terletak di Jl. Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Bali dengan luas 975 M2. Kemudian Majelis Hakim menyatakan batal demi hukum atas seluruh akta-akta notaris yang dibuat Penggugat dan Tergugat I.

Akibat hukum bagi Tergugat I adalah tindakan hukum yang ditempuh Tergugat I untuk mempertahankan apa yang menjadi hak mutlak dari Tergugat I yang dilakukan dengan cara membuat aktaakta notaris yang bertentangan dengan aturan dan hukum yang berlaku dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga akta-akta notaris tersebut dinyatakan batal demi hukum. Atas penguasaan sertifikat hak milik atas tanah oleh Tergugat I dinyatakan tidak sah oleh Majelis Hakim. Tanah hak milik yang menjadi objek sengketa yang pada awalnya telah menjadi objek dalam akta sewa menyewa kemudian oleh Tergugar I didaftarkan menjadi objek hak tanggungan. Berdasarkan PP/24/1997 hak sewa tidak termasuk dalam golongan hak yang wajib didaftar.

Begitu pula dengan Tergugat II sebagai notaris yang telah membantu untuk membuatkan keempat akta yang tidak memperhatikan aturan. Kemudian dalam menjanlankan tugasnya untuk membuat akta autentik seorang notaris harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yaitu notaris harus memberikan penyuluhan kepada klien terkait dengan akta yang akan dibuatnya (Indonesia 2014). Untuk itu Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melakukan PMH oleh sebab itu Para Tergugat wajib membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp. 2.682.000,-. Para Tergugat harus tunduk pada putusan yang telah dijatuhkan dan telah memiliki kekuatan hukum tetap.

Kemudian akibat hukum tidak langsung bagi Penggugat adalah Penggugat tetap bertanggungjawab atas hutang yang diberikan oleh Tergugat I yaitu berupa uang senilai Rp. 1.000.000.000 meskipun satu paket akta notaris telah dinyatakan batal demi hukum. Namun kewajiban membayar hutang tetap berlaku bagi Karpika Wati selaku orang yang menerima hutang. Akibat hukum tidak langsung bagi Tergugat I adalah Tergugat I berhak menerima pelunasan hutang dari Penggugat meskipun satu paket akta notaris telah dinyatakan batal demi hukum. Sehingga, apabila seluruh akta dinyatakan batal, maka perjanjian kembali menjadi perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat I. Akibat hukum tidak langsung bagi Tergugat II adalah akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan karena telah dinyatakal batal demi hukum oleh majelis hakim

**PENUTUP**

**KESIMPULAN**

Putusan yang dijatuhkan hakim harus berpedoman pada asas putusan memuat dasar alasan yang jelas dan rinci. Memang benar bahwa akta-akta notaris yang dibuat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, bahwa akta sewa menyewa bertentangan dengan Pasal 16 UUPA, Pasal 53 UUPA dan Pasal 1339 KUHPerdata. Akta Pengakuan Hutang dengan Jaminan bertentangan dengan Pasal 224 HIR. Akta Pernyataan dan Kuasa bertentangan dengan Pasal 1320 ayat (3) KUHPerdata dan Inmendagri/14/1982. Kemudian APHT bertentangan dengan Pasal 11 ayat (2) UUHT. Serta tindakan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Majelis Hakim kurang memberikan landasan yuridis yang lengkap dan juga Majelis Hakim tidak menyebut sama sekali adanya tindakan penyelundupan hukum dengan perjanjian *nominee* didalamnya. Menurut penulis selain daripada seluruh akta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Apabila diamati dengan seksama terkait bagaimana upaya WNA untuk menguasai tanah hak milik dengan membuat satu paket akta notaris, merupakan penyelundupan hukum yang dilakukan menggunakan kedok dari suatu tindakan yang ada seolah-olah akta tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang padahal seluruh akta tersebut digunakan untuk memindahkan hak milik secara tidak langsung. Dalam perkara ini hakim harus lebih teliti dalam memberikan pertimbangan.

Perkara yang berakhir pada tingkat kasasi ini, menyatakan batal demi hukum seluruh akta notaris yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I. Sebagai akibat langsung Penggugat dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah hak milik yang terletak di Jalan Jantuk Angsa, Desa Pererenan dengan luas 975 M2. Tindakan hukum Tergugat I untuk mempertahankan apa yang menjadi haknya yang dilakukan dengan cara membuat akta-akta notaris dianggap sebagai perbuatan melawan hukum. Atas penguasaan sertifikat hak milik atas tanah oleh Tergugat I dinyatakan tidak sah oleh Majelis Hakim. Begitu juga dengan tindakan Tergugat II selaku notaris yang membantu membuat akta-akta yang bertentangan dengan undang-undang merupakan perbuatan melawan hukum. Kemudian akibat tidak langsung bagi Penggugat adalah Penggugat tetap bertanggungjawab atas hutang yang diberikan oleh Tergugat I yaitu berupa uang senilai Rp. 1.000.000.000 meskipun satu paket akta notaris telah dinyatakan batal demi hukum. Namun kewajiban membayar hutang tetap berlaku bagi Karpika Wati selaku orang yang menerima hutang. Akibat hukum tidak langsung bagi Tergugat I adalah Tergugat I berhak menerima pelunasan hutang dari Penggugat meskipun satu paket akta notaris telah dinyatakan batal demi hukum. Sehingga, apabila seluruh akta dinyatakan batal, maka perjanjian kembali menjadi perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dan Tergugat I. Akibat hukum tidak langsung bagi Tergugat II adalah akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan karena telah dibatalkan oleh Majelis Hakim.

**SARAN**

Bagi hakim, Dalam memutus perkara setidak-tidaknya harus terdapat landasan yuridis, filosofis dan sosiologis. Putusan yang dijatuhkan hakim kurang memuat landasan yuridis yang lengkap. Dalam perkara ini benar bahwa seluruh akta bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan harus dinyatakan batal demi hukum namun perlu diperhatikan bahwa landasan untuk menyatakan batal demi hukum dalam setiap akta harus dibedah satu persatu dalam setiap akta yang dinilai bertentangan tersebut. Terlebih lagi dalam putusanya hakim tidak menyinggung sama sekali adanya perbuatan penyelundupan hukum dengan perjanjian nominee didalamnya.

Bagi Notaris, berpedoman pada Pasal 15 ayat (2) UUJN notaris memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang akan dibuatnya. Hal ini dapat dimaknai bahwa notaris dalam membuat akta harus memberikan penyuluhan hukum kepada klien terkait akta yang akan dibuat, apakah akta tersebut bertentangan dengan undang atau tidak. Dalam perkara ini notaris tidak menjalankan amanat dati Pasal 15 ayat (1) sehingga seluruh akta yang dibuat dinyatakan batal demi hukum.

Bagi WNA, dalam UUPA Pasal 21 ayat (1) sudah jelas dinyatakan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hak milik. Hal ini bermakna bahwa WNA tidak dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik dengan cara apapun. Dengan adanya asas fiksi hukum maka WNA sudah tau akan resiko yang akan dihadapinya

apabila tetap ingin memiliki tanah di Indonesia maka sebaiknya WNA tidak berusaha memiliki tanah dengan status hak milik dengan cara apapun apabalagi menggunakan cara-cara yang bertentangan dengan hukum. Lebih baik WNA tidak berusaha untuk memiliki tanah di Indonesia dengan menggunakan cara-cara yang curang.

**DAFTAR PUSTAKA**

Asikin, Zainal. 2015. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*. Jakarta: Kencana.

Budiono, Herlien. 2010. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya.

Dianawati, Catur Budi, and Amin Purnawan. 2017. “Kajian Hukum Jaminan Hak Tanggungan Yang Dilelang Tanpa Proses Permohonan Lelang Eksekusi Ke Ketua Pengadilan Negeri.” *Jurnal Akta* 4(2):125. doi: 10.30659/akta.v4i2.1755.

Harahap, M. Yahya. 2005. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Indonesia. 1960. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960)*.

Indonesia. 1982. *Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah*.

Indonesia. 1996. *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.

Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997)*.

Indonesia. 2014. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2014)*.

Indonesia. 2016. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara No.120, Tambahan Lembaran Negara No. 5893, Tahun 2016)*.

Jastrawan, I. Dewa Agung Dharma, and I. Nyoman Suyatna. 2019. “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia.” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 7(2):1. doi: 10.24843/km.2019.v07.i02.p13.

Jayanti, Vina, and I. Nyoman Wita. 1996. “Hak Warga Negara Asing Atas Penguasaan Tanah Di Indonesia.” (5):1–6.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Jakarta: Kencana.

Kartika, Niluh Okta Dian. 2017. “Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.” Universitas Jember.

Kindangen, Asari Putri. 2019. “Tinjauan Yuridis Terhadap Kasus Warga Negara Asing Yang Memiliki Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Nominee Menurut Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960.” *Lex Et Societatis* VII(2):55–62.

Melly. 2016. “Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Dimana Ada Pihak Yang Menggunakan Surat Kuasa Jual Yang Tidak Dilegalisasi.” *Premise Law Journal* 11:6.

Murjiyanto, Erna Sri Wibawati dan R. 2013. *Hak- Hak Atas Tanah Dan Peralihanya*. Yogyakarta: Liberty.

Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Intermasa.

Subekti, R., and R. Tjitrosudibio. 2001. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerliik Werboek Dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta: Pradnya Paramita.

SW.Sumardjono, Maria. 2006. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Syahputra, Ditya Desandra. 2018. “Keabsahan Perjanjian Nominee Dalam Jual Beli Tanah Dengan Hak Milik Oleh Warga Negara Asing (Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS).” Univesitas Islam Indonesia.

Wita Wikasita Wirayang dan Suparjo. 2021. “Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing.” *Jurnal Kertha Semaya* 9(3):1952–62.