



ISSN Print: 2722-287X
ISSN Online: 2985-3060



Publisher : Program Studi Magister Kenotariatan UNTAG Semarang | E-ISSN : 2722-287X | P-ISSN : 2985-3060

Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133

Telepon: +628156543534

E-mail: notarylaw@untagsmg.ac.id

Website : <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/NLR>

103-114

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing

Vita Meylani Susanti^a Sigit Irianto^b

^a Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: meylanivita18@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 UNTAG Semarang, Indonesia. E-mail: sigit-irianto@untagsmg.ac.id

Article	Abstract
<p>Keywords: <i>Binding Agreement For Sale And Purchase Of Land Rights; Foreign Nationals; Cancellation.</i></p> <p>Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah; Warga Negara Asing; Pembatalan.</p> <p>Artikel History Received: Nov 14, 2023; Reviewed: Nov 15, 2023; Accepted: Des 06, 2023; Published: Des 15, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/NLR</p>	<p><i>Nominee agreement as one of the legal developments of contracts or agreements outside the Civil Code is a practice that often occurs in Indonesia. Regarding land ownership rights to foreign nationals is not fully regulated in the UUPA. Objectives of the study: 1. To find out, analyze the factors that cause the cancellation of the Sale and Purchase Binding Agreement with Foreign Buyers and 2. Legal Considerations for Judges in deciding a case in decisions Number 489/PK/Pdt /2021 and 3. The legal consequences caused. The research method used is normative juridical research type. The specification of descriptive research analysis, secondary data sources and data analysis methods are qualitative. The results of the study are as follows: 1. Factors that cause the cancellation of the Sale and Purchase Binding Agreement with Foreign Buyers are defaults committed by one of the parties to the agreement. 2. Legal considerations for judges in deciding a case in Decision Number 489 PK/Pdt/2021 are rejecting the application for Review from applicant NICHOLAS JOHN HYAM and sentencing the applicant to pay the costs of the case and 3. The legal consequences arising are civil liability by the Notary, namely with liability in the form of compensation based on a legal relationship between the Notary and the face. Notary who makes a nominee agreement as a result of which the deed is null and void Article 1320 of the Civil Code, Sanctions for violations of the code of ethics can be: reprimand, warning, temporary dismissal, dismissal from membership and dishonorable dismissal.</i></p> <p>Abstrak</p> <p><i>Nominee agreement sebagai salah satu perkembangan hukum kontrak atau perjanjian di luar KUHPerduta merupakan suatu praktik yang sering terjadi Di Indonesia. Mengenai hak milik atas tanah terhadap Warga negara asing tidak diatur lengkap dalam UUPA. Tujuan penelitian: 1. Untuk mengetahui, menganalisis factor-faktor yang menyebabkan terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pembeli Warga Negara Asing serta 2. Pertimbangan Hukum bagi Hakim dalam memutus suatu perkara pada putusan</i></p>

Nomor 489/PK/Pdt/2021 dan 3. Akibat hukum yang ditimbulkan. Metode penelitian yang digunakan tipe penelitian yuridis normatif. Spesifikasi penelitian deskriptif analisis, sumber data sekunder dan metode analisis datanya kualitatif. Hasil penelitian sebagai berikut: 1. Faktor-Faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Pembeli Warga Negara Asing yaitu adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. 2. Pertimbangan hukum bagi hakim dalam memutus suatu perkara pada Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021 yaitu menolak permohonan Peninjauan Kembali dari pemohon NICHOLAS JOHN HYAM dan menghukum pemohon untuk membayar biaya perkara dan 3. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu tanggung jawab secara perdata oleh Notaris yakni dengan tanggung gugat berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan penghadap. Notaris yang membuat perjanjian nominee yang akibatnya akta tersebut batal demi hukum Pasal 1320 KUHperdata, Sanksi terhadap pelanggaran kode etik yaitu dapat berupa: teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat.

©2023; This is an Open Access Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Kehidupan dewasa ini banyak mengalami perubahan yang sangat cepat terutama kehidupan di bidang ekonomi hal ini sangat dirasakan dalam bidang perdagangan khususnya yang salah satu dasar hukumnya adalah KUHPperdata.¹ Dasar berlakunya KUHPperdata adalah pada Pasal 1 Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945, yaitu yang menyatakan bahwa segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.²

KUHPperdata telah mengalami banyak perubahan yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Contohnya adalah dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria sejak tanggal 24 September 1960. *Nominee agreement* sebagai salah satu perkembangan hukum kontrak atau perjanjian diluar KUHPperdata merupakan suatu praktik yang sering terjadi di Indonesia yang mana terdapat pihak yang meminjam nama pihak lain untuk dan atas nama orang lain. Di Indonesia *nominee agreement* timbul dan berkembang karena kebutuhan masyarakat yang menghendaknya. Namun, secara yuridis formal tidak ada pengaturan khusus mengenai *nominee agreement*. Hal ini karena pembuatan praktek perjanjian tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia.³

Warga negara asing sama sekali tidak boleh menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, hal ini dimaksudkan untuk mempertahankan keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia dari penguasaan warga Negara asing. Meninjau putusan dari perlawanan antara Nicholas John Hyam, pemegang Paspor British Nomor 099041700, bertempat tinggal di *Lyne House, Links Road,*

¹ Wahyono Darmabrata, "Hukum Perdata Pembahasan Mengenai Asas-asas Hukum Perdata", Cet 1, Jakarta: PT Setio Acsess, 2001, hlm. 7.

² Salim H.S, "Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia", Cet 2, Jakarta: Sinar Grafika, 2004, hlm.1.

³ Andina Damayanti Saputri, "Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Jurnal Repertorium", ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015.

Worthing West, Sussex, BN14 9 QY, England melawan Reinta Sortaria Situmorang, bertempat tinggal di Jalan Camar I, Blok AE, Nomor 4, Bintaro Jaya, Sektor 3, Tangerang, Provinsi Banten dengan Rizaldy Deciderus Watruty, S.H., dalam putusan Judex Juris tersebut Ketentuan Pasal 21 Ayat (1) juncto Pasal 26 Ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria maka perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II selaku orang yang dipinjam namanya (*nominee*) oleh Penggugat (warga negara asing) tidaklah memenuhi syarat obyektif sahny suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata dengan putusan Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Nicholas John Hyam tersebut.⁴

B. RUMUSAN MASALAH

Bertitik tolak dari latar belakang penelitian di atas, maka permasalahan yang timbul adalah sebagai berikut:

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pembeli Warga Negara Asing?
2. Bagaimana Pertimbangan Hukum bagi Hakim dalam memutus suatu perkara Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing pada Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021?
3. Bagaimana Akibat Hukum yang ditimbulkan dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing?

C. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan tipe penelitian Yuridis Normatif yang di mana penelitian ini berawal dari pendekatan kasus yang bertujuan untuk mempelajari norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum tersebut.⁵

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis yaitu untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis penetapan perkara perdata tentang Pertimbangan Hukum bagi Hahim dalam memutus suatu perkara Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Pembeli Warga Negara Asing (Studi kasus Putusan Nomor 489/PK/Pdt?2021)

3. Sumber dan Jenis Data

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri atas:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan dibuat oleh pihak-pihak yang berwenang. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt)

⁴ Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021

⁵ Mohammad Ali, "*Strategi Penelitian Pendidikan*", Bandung: Angkasa, 2003, hlm. 123

- 3) Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960. Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 4) Undang-Undang No. 12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan
 - 5) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Junto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris
 - 6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016.
 - 7) Putusan Perkara Putusan Nomor 489 Pk/Pdt/2021.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum dan seterusnya. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini ialah kamus hukum. Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah buku-buku dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan, majalah dan internet yang berkaitan dengan permasalahan yang telah dipaparkan peneliti pada perumusan masalah di atas.
- c. Bahan hukum tertier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap sumber data primer dan sekunder; contohnya adalah kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.⁶

4. Metode Pengumpulan Data

Keseluruhan sumber data hukum dalam penelitian ini dikumpulkan melalui studi kepustakaan yaitu melakukan penelitian dengan bahan bacaan seperti dengan peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah, pendapat para sarjana dan bahan lainnya yang terkait dengan penelitian.

5. Teknik Analisis Data

Metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data deskriptif dengan menggunakan metode berfikir induktif yaitu memberikan gambaran terhadap peristiwa yang bersifat umum menjadi peristiwa yang lebih khusus dan spesifik. Analisa dilakukan secara normative kualitatif yang bertolak dengan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi yang kemudian akan dianalisis dengan data yang telah diperoleh dari sunjek yang diteliti sebagai satu kesatuan yang utuh dan disajikan dalam bentuk penelitian.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Faktor-Faktor Menyebabkan Terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pembeli Warga Negara Asing

Perjanjian merupakan sumber perikatan jika dilihat dari bentuknya, perjanjian dapat berupa perjanjian tertulis perjanjian tidak tertulis.⁷Penyebab terjadinya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dengan pembeli warga negara asing adalah karena

⁶ Soekanto, Soerjono dan Sri Mamuji, “*Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*”, Jakarta: CV. Rajawali, 2001, hlm. 15.

⁷ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, “*Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*”, Jakarta: Rajawali Press, 2008, hlm 4.

kesepakatan yang dibuat dari kedua belah pihak mengandung syarat batal sebagaimana yang tercantum dalam klausul perjanjian pengikatan jual beli.

Kelebihan dari suatu perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta selain sebagai suatu bentuk pembuktian otentik yang sempurna juga pembuatan akta tersebut melalui peran serta seorang pejabat atau pegawai umum yang mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Notaris berwenang membuat akta otentik yang mencakup semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, dan hal ini telah ditetapkan dalam undang-undang. Selain itu Notaris 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. Kewenangan untuk jabatan Notaris di tiap negara berbeda sesuai dengan sistem hukum yang dianut oleh suatu negara. Keberadaan akta otentik Notaris akan sangat membantu jika salah satu pihak yang menandatangani melakukan pelanggaran isi akta (wanprestasi) karena adanya jaminan akan keberlangsungan perjanjian itu.⁸

WNA untuk memiliki rumah tinggal di Bali banyak melakukan jual beli bangunan berikut tanah dengan memilih cara yaitu melakukan jual beli bangunan di hadapan Notaris karena hal tersebut bagi Warga Negara Asing (WNA) merupakan cara yang sangat praktis serta cepat, namun hal ini dapat menimbulkan potensi masalah di kemudian hari khususnya bagi WNA. Apabila setelah jual beli dilakukan namun WNA tidak mendaftarkan sertipikat atas bangunan berikut tanah yang dimilikinya untuk mendapatkan sertipikat hak pakai atas nama WNA tersebut. Ciri khusus negara hukum Indonesia yang digariskan oleh ilmu hukum melalui prinsip *rule of law*.⁹

Perjanjian pada umumnya dilakukan karena adanya dasar kepercayaan dan diiringi dengan itikad baik. Pada dasarnya surat kuasa memang dikualifikasikan sebagai perjanjian, sesuai dengan dasar pengaturannya yang ada dalam Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) atau *Burgerlijk Wetboek* (BW) tentang perikatan. Di dalam Pasal 1792 BW disebutkan bahwa Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹⁰

Pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata Apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh sesuatu hak, maka orang tersebut yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Sejalan dengan perkembangan tarap kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, didalam

⁸ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, "*Ke Notaris*", Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009, hlm 93.

⁹ Oemar Seno Adji, "*Peradilan Bebas Negara Hukum*", CetakanKedua, Jakarta: Erlangga, 1985, hlm 46.

¹⁰ R. Subekti dan R Tjitrosudibio, "*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*", Cetakan 34, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004, hlm 457.

masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan. Oleh karena itu, apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.¹¹ Untuk kepentingan dalam melakukan perbuatan hukum, pemberian kuasa sangat umum dipakai yang mengakibatkan adanya hak dan kewajiban bagi pemberi serta penerima kuasa. Kewajiban dari pemberi kuasa diatur dalam Pasal 1807 sampai pasal 1812 KUHPerduta.

Dalam hal pemberian kuasa dari WNA kepada WNI melalui surat kuasa sesuai dengan ketentuan yang berlaku harus mendapatkan legalisasi. Perwakilan RI dapat melegalisasi (memberi keterangan berupa cap) dokumen-dokumen (Akta Kelahiran, Ijasah, Akta Nikah, Akta Cerai, SIM, KTP, dan dokumen lainnya) yang telah diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris maupun sebaliknya diterjemahkan ke bahasa Indonesia. Legalisasi yang dilakukan oleh Perwakilan RI hanyalah merupakan pengesahan keaslian cap dan atau tanda tangan dan bukan menyatakan keabsahan isi dokumen yang dilegalisasi.¹²

Pengertian legalisasi sebagaimana yang dimaksud KUHPerduta, legalisasi adalah pengesahan dari surat surat yang dibuat di bawah tangan dalam mana semua pihak yang membuat surat tersebut datang di hadapan Notaris, dan Notaris membacakan dan menjelaskan isi surat tersebut untuk selanjutnya surat tersebut diberi tanggal dan ditandatangani oleh para pihak dan akhirnya baru dilegalisasi oleh Notaris Negara yang menganut sistem hukum common law/anglo saxon, pemberian kuasa (*Power of Attorney*) memiliki ciri bahwa kuasa diberikan merupakan perbuatan sepihak. Intinya adalah penerima menyebut suatu nama pemberi kuasa pada waktu melakukan tindakan hukum yang disebut perwakilan langsung. Namun diakui juga adanya perwakilan tidak langsung yakni apabila penerima kuasa bertindak untuk dirinya sendiri sebagai pihak ketiga. Surat kuasa secara sepihak tentunya tidak memerlukan tanda tangan dari pihak penerima kuasa sehingga dalam praktek tidak jarang Hakim menolak surat kuasa tersebut. Menurut Trimoejla D. Soerjadi berpendapat bahwa tindakan hakim itu merupakan tindakan yang salah persepsi, karena menurutnya tidak ada ketentuan yang mensyaratkan penerima kuasa untuk menandatangani surat kuasa.¹³

Pendapat tersebut dapat diterima apabila pemberian kuasa tidak menyangkut subsansi perbuatan hukum khusus seperti tindakan pemberian kuasa dalam perbuatan hukum yang berhubungan dengan bangunan dan tanah seperti kuasa untuk menjual bangunan atau tanah. Pemberian kuasa harus mengacu pada peraturan khusus dimana terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi, termasuk harus adanya tanda tangan dari pemberi kuasa. Dalam praktek, hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan,

¹¹ G.H.S. Lumban Tobing, "*Lembaga Kuasa, Makalah Yang disampaikan dalam kursus Penyegaran Notaris*", Ikatan Notaris Indonesia, di Surabaya tanggal, 29 -31 Mei 1988, hlm. 5.

¹² Trimoejla D. Soerjadi, "*Harian Sumatera Ekspres*", Edisi 10 maret, 2004, hlm 6

¹³ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, "*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*", Bandung: Alumni, 1983, hlm 53.

kuasa diberikan melalui akta notariil untuk persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan. Lahirnya kuasa yang diawali dengan perjanjian merupakan sebagai dasar hukum pemberian kuasa dan kuasa yang dibuat tidak menyalahi aturan seperti yang disyaratkan dalam pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat-syarat perjanjian. Pengaturan mengenai kuasa dapat juga dijumpai pada Pasal 1792 KUHPerdara terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat atas nama si pemberi kuasa.

Dengan demikian berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara Apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh sesuatu hak, maka orang tersebut yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain. Sejalan dengan perkembangan tarap kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, didalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan. Oleh karena itu, apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.¹⁴ Untuk kepentingan dalam melakukan perbuatan hukum, pemberian kuasa sangat umum dipakai yang mengakibatkan adanya hak dan kewajiban bagi pemberi serta penerima kuasa. Kewajiban dari pemberi kuasa diatur dalam Pasal 1807 sampai pasal 1812 KUHPerdara. Berakhirnya perjanjian atas pemberian kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara.

2. Pertimbangan Hukum Bagi Hakim dalam Memutus Suatu Perkara Peran dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing pada Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021

Pemerintah dalam menjalankan ketentuan Pasal 42 dan 45, khususnya dalam menegakkan ketentuan Pasal 9, 21, 26 dan 27 UUPA, telah mengeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 16 Tahun 2021 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (Instruksi Mendagri No. 16 Tahun 2021). Instruksi ini dikeluarkan atas respon banyaknya pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 9 dan 26 UUPA, yaitu praktik pemindahan tanah hak milik kepada orang asing dengan cara penyelundupan hukum. Selain itu, penyelundupan hukum terjadi melalui lembaga perkawinan yang diatur dalam Pasal 35 ayat (2) dan Pasal 36 ayat (1) UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UUP). Persoalan harta kekayaan dalam perkawinan, baik harta bersama, harta bawaan maupun harta perolehan membuka peluang besar bagi orang asing untuk mendapatkan dan mempunyai tanah hak milik di Indonesia.¹⁵

¹⁴ G.H.S. Lumban Tobing, "*Lembaga Kuasa, Makalah Yang disampaikan dalam kursus Penyegaran Notaris*", *Ikatan Notaris Indonesia*, di Surabaya tanggal, 29 -31 Mei 1988, hlm. 5.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perdata Indonesia*", Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm., 109-110.

Seharusnya pengaturan hak atas tanah bagi orang asing dapat menjamin perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah WNI dari eksploitasi asing, sehingga tidak ada orang asing yang bisa mempunyai tanah hak milik. Kesenjangan ini bisa terjadi karena selain adanya kelemahan dalam aturan lembaga kuasa mutlak, pemerintah banyak mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang justru tidak konsisten/tidak mendukung posisi Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) dan (3) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sebagai politik hukum larangan kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing. Peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan cenderung mendorong terjadinya kepemilikan tanah hak milik oleh orang asing. Peraturan tersebut, misalnya perizinan pemindahan hak, kemudahan perolehan tanah, PPJB, perantaraan penggunaan tanah, harta benda dalam perkawinan, izin majelis kehormatan notaris, izin tempat tinggal bagi orang asing, dan bangun guna serah. Berikut ini merupakan kasus proses jual beli tanah yang terjadi sengketa dengan warga Negara Asing

a. Para Pihak

Memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

Nicholas John Hyam, pemegang Paspor British Nomor 099041700, bertempat tinggal di Lyne House, Links Road, Worthing West, Sussex, BN14 9 QY, England, Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

- 1) Reinta Sortaria Situmorang, bertempat tinggal di Jalan Camar I, Blok AE, Nomor 4, Bintaro Jaya, Sektor 3, Tangerang,
- 2) Rizaldy Deciderus Watruty, S.H., bertempat tinggal dahulu di Jalan Kerta Rahayu, Nomor 57, Suwung Kangin, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya;

b. Pertimbangan Hukum

1) Alat Bukti

- a) Sertipikat Hak Milik Nomor 985/Desa Munggu, seluas 5.100 m², tercatat atas nama Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I);
- b) Sertipikat Hak Milik Nomor 430/Desa Buduk, seluas 1.900 m², tercatat atas nama Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I);
- c) Sertipikat Hak Milik Nomor 431/Desa Buduk, seluas 2.050 m², tercatat atas nama Reinta Sortaria Situmorang (Tergugat I);

Yang mana atas bidang tanah beserta sertifikatnya tersebut di atas lokasinya adalah merupakan satu kesatuan dengan batas-batasnya

c. Pertimbangan Hakim

Berdasarkan Putusan No. 996/Pdt.G/2017/PN Dps, Putusan 18/Pdt/2019/PT DPS, Putusan Nomor 391 K/Pdt/2020, Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021 dengan mempertimbangan yaitu alasan-alasan permohonan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali dari

Pemohon Peninjauan Kembali dan kontra memori kasasi dari Termohon Peninjauan Kembali, dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Juris* ternyata tidak ditemukan adanya kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan *Judex Juris* tersebut menurut Pasal 21 Ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, bahkan dalam Pasal 26 Ayat (2) disebutkan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara; ternyata sesuai ketentuan Pasal 21 Ayat (1) juncto Pasal 26 Ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria maka perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Tergugat I dengan Tergugat II selaku orang yang dipinjam namanya (*nominee*) oleh Penggugat (warga negara asing) tidaklah memenuhi syarat obyektif sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPperdata; adapun alasan keberatan Pemohon Peninjauan Kembali yang lainnya pada dasarnya telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Juris*, dan hanya merupakan perbedaan pendapat dalam menilai fakta persidangan.

d. Putusan

M E N G A D I L I:

- 1) Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Nicholas John Hyam tersebut;
- 2) Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sejumlah Rp 2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan penelitian tersebut terhadap putusan perkara Nomor 489 PK/Pdt/2021 adanya gugatan karena masalah tentang Pembatalan Nomor 24, tanggal 13 Februari 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan T. Francisca Teresa N, S.H., (Turut Tergugat I), yang membatalkan Akta Nomor 5 tanggal 2 Mei 2005 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh dan di hadapan T. Francisca Teresa N, S.H., Sehingga pada dasarnya Warga Negara Asing hanya memiliki hak pakai atas tanah saja dan tidak memiliki hak untuk memiliki tanah di Indonesia berdasarkan Pasal 4 ayat (1) UUPA Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UU No. 5 Tahun 1960, menyatakan bahwa warga negara asing tidak dapat memiliki tanah dengan hak milik atas tanah., perbedaan hanya terjadi dalam hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh seseorang. Hak atas tanah yang mengandung aspek kepastian hukum dan keadilan tidak terpisah dari penggunaan dan pemanfaatan tanah yang mewujudkan kemakmuran.

3. Akibat Hukum yang ditimbulkan dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan dengan data pustaka berupa putusan pengadilan tingkat awal hingga Mahkamah konstitusi bahwa perlindungan hukum yang

dapat diberikan kepada semua pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain perlindungan hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) juga berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara yang berasaskan kebebasan berkontrak, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Akibat Hukum yang ditimbulkan dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembeli Warga Negara Asing. Terdapat sanksi berupa Sanksi keperdataan yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi baik karena wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum dapat berupa sanksi penggantian biaya ganti rugi dan bunga. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum yaitu akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat.

Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain selain sejumlah uang dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Raad, yang merumuskan: "Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapus kerugian yang diderita".

Dalam melaksanakan tugasnya tersebut Dewan Kehormatan dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik dan apabila dinyatakan bersalah maka Dewan Kehormatan pun berhak menjatuhkan sanksi. Sanksi atas pelanggaran kode etik tersebut yang dampaknya tidak berkaitan dengan masyarakat secara langsung atau dengan kata lain wewenang Dewan Kehormatan tersebut hanya bersifat internal. Terhadap notaris yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik profesi, Dewan Kehormatan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas yang kemudian berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik tersebut, serta dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya.

Atas sanksi yang dikenakan terhadap notaris sebagai anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Kode Etik notaris yaitu:

- Ayat (1), Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemecatan sementara dari keanggotaan Perkumpulan (*Schorsing*);
- d. Pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan (*Onzetting*);
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

- Ayat (2), Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Dengan demikian, terhadap notaris yang apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kode etik, maka terdapat sanksi yang diberikan kepada notaris tersebut. Sanksi terhadap pelanggaran kode etik yaitu dapat berupa; teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan.

E. PENUTUP

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan maka kesimpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut : Faktor-Faktor Menyebabkan Terjadinya Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Pembeli Warga Negara Asing yaitu karena kesepakatan yang dibuat oleh kedua belah pihak mengandung syarat batal, pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan dari salah satu pihak Warga Negara Asing yang memberikan kuasa kepada Warga Negara Indonesia dalam melakukan Pejanjian Pengikatan Jual Beli, adanya wanprestasi salah satu pihak dalam melakukan perjanjian. Legalitas kepemilikan atas bangunan berikut tanah yang di beli berdasarkan akta otentik (*Notarieel*) yang dibuat oleh Notaris atau dengan akta bawah tangan (*Onderhands geschrift*), surat biasa dan atau dengan lisan. Pertimbangan Hukum bagi Hakim dalam memutus suatu Perkara Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Warga Negara Asing Sebagai Pembeli pada Putusan Nomor 489 PK/Pdt/2021 yaitu menolak permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali Nicholas John Hyam tersebut. Akibat hukum yang ditimbulkan dalam Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Pembeli Warga Negara Asing yaitu tanggung jawab secara Perdata, Pidana dan Kode Etik. Tanggung jawab secara Perdata oleh Notaris-PPAT yakni dengan tanggung gugat berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan penghadap, yakni warga negara asing.

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan di atas, maka yang menjadi saran dari penulis adalah : Diperlukan sosialisasi hukum mengenai hukum pertanahan terhadap WNA untuk lebih memahami aturan dan persyaratan untuk memiliki tanah dan bangunan di Indonesia. Agar aturan hukum mengenai hak pakai bagi WNA disusun dalam satu payung hukum yang khusus dikaitkan dengan syarat-syarat keimigrasian sehingga WNA yang hendak memiliki harta benda di Indonesia sepenuhnya mendapat kepastian dan perlindungan hukum. Terhadap Notaris-PPAT diharapkan selalu dapat menjaga kehormatan jabatannya serta menjunjung tinggi Kode Etik Profesi, sebagai pelaksanaan dari sumpah jabatannya.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perdata Indonesia*", Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, "*Hukum Perjanjian, Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*", Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- G.H.S. Lumban Tobing, "*Lembaga Kuasa, Makalah Yang disampaikan dalam kursus Penyerahan Notaris*", Ikatan Notaris Indonesia, 1988.

- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, “*Ke Notaris*”, Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009.
- Mohammad Ali, “*Strategi Penelitian Pendidikan*”, Angkasa, Bandung, 2003.
- Oemar Seno Adji, “*Peradilan Bebas Negara Hukum*”, Cetakan Kedua, Jakarta: Erlangga, 1985.
- R. Subekti dan R Tjitrosudibio, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Cetakan 34, Jakarta: Pradnya Paramita, 2004.
- Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, “*Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*”, Bandung: Alumni, 1983.
- Salim H.S , “*Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*”, Cet 2, (Jakarta: Sinar Grafika), 2004.
- Trimoelja D. Soerjadi, “*Harian Sumatera Ekspres*”, Edisi 10 maret, 2004.
- Wahyono Darmabrata, “*Hukum Perdata Pembahasan Mengenai Asas-asas Hukum Perdata*”, Cet 1, Jakarta: PT Setio Acness, 2001.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang No.12 Tahun 2006 tentang Kewarganegaraan.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Junto Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.
- Putusan Perkara Nomor 489 Pk/Pdt/2021.

JURNAL ILMIAH

- Adinda Prisca Anugerah Puteri, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor 48/Pdt.G/2013/Pn.Mlg)*, UNAIR Malang, 2018,
- Andina Damayanti Saputri, *Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2 Juli - Desember 2015,
- Fajaruddin, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2, Juli – Desember 2017,
- Kadek Rita Listyanti, Ni Made Ari Yuliantini Griadhi, *Hak atas Tanah bagi Orang Asing di Indonesia Terkait dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960*, Kertha Negara, Volume 2-Nomor 4, Juni 2014,
- Melty Shabrinna Putriyadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Dibawah Tangan*, Volume 03 Nomor 02, Juni 2022 <http://jurnal.untagsmg.ac.id/index.php/NLR>.