

Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian *Nominee*

© The Author(s) 2024
<https://ejournalhub.org/index.php/mavisha>

Corresponding Email:
mawar.febriyanti19@mhs.uinjkt.ac.id & asephidayat@uinjkt.ac.id

Mawar Febriyanti, Asep Syarifuddin Hidayat
UIN Syarif Hidayatullah Jakarta

Abstract

The main problem in this study is the many nominee agreement practices in Indonesia, especially in Bali, as in the case of Decision Number 137/Pdt.G/2021/PN. Gin. The purpose of this study is to examine the legal consequences of ownership of land title certificates for parties based on nominee agreements and then the researcher explains the Responsibility of Beneficial Owners who own land and buildings in Indonesia based on nominee agreements against taxes due to the transfer of land and building rights. This research uses a type of qualitative research that is descriptive analysis using a normative-juridical approach. This research was conducted using library research, by examining the approach of theories, concepts, reviewing the statute approach related to this law research and the case approach, namely the implementation of law in handling nominee agreement cases. The results showed that there were differences of opinion between judges in deciding cases related to nominee agreements, this was because there was no legal certainty regarding the rules governing nominee agreements. Furthermore, the legal consequences of ownership of title certificates over land do not only result in the parties, namely the land falls to the state and the agreement made is null and void. However, it also has repercussions for notaries and state losses, which are mainly related to taxes.

Keywords:

Certificate, Land Title, Nominee Agreement

Abstrak

Permasalahan utama dalam penelitian ini adalah banyaknya praktik perjanjian *nominee* di Indonesia terutama di Bali seperti dalam kasus pada Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin. Adapun tujuan dari penelitian ini untuk mengkaji akibat hukum kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah bagi para pihak berdasarkan perjanjian *nominee* dan selanjutnya peneliti menjelaskan Tanggung Jawab *Beneficial Owner* yang mempunyai tanah dan bangunan di Indonesia berdasarkan perjanjian *nominee* terhadap pajak akibat adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif analisis dengan menggunakan pendekatan normatif-yuridis. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan penelitian kepustakaan (*library research*), dengan menelaah pendekatan teori-teori, konsep-konsep, mengkaji peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yang bersangkutan dengan penelitian ini hukum ini dan pendekatan kasus (*case approach*), yakni implementasi hukum dalam menangani kasus perjanjian *nominee*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan pendapat antara hakim dalam memutuskan perkara terkait perjanjian *nominee*, hal ini disebabkan belum ada kepastian hukum mengenai aturan yang mengatur mengenai perjanjian *nominee*. Selanjutnya, akibat hukum dari kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah tidak hanya berakibat bagi para pihak saja yakni tanahnya jatuh kepada negara dan perjanjian yang dibuat batal demi hukum. Tetapi, juga berakibat bagi Notaris dan kerugian negara terutama terkait dengan pajak.

Kata Kunci:

Sertifikat, Hak Milik Atas Tanah, Perjanjian Nominee.

How to Cite:

Febriyanti, M., Hidayat, A.S., (2024). Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee. MAVISHA: Law and Society Journal, 1(1).

Pendahuluan

Indonesia merupakan negara yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Dalam hal kebutuhan tanah, konstitusi Indonesia telah menjelaskannya di dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia khususnya dalam bidang agraria yang berbunyi:

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Berdasarkan uraian Pasal 33 ayat (3) UUDNRI 1945 tersebut dapat diketahui bahwa tanah di Indonesia dikuasai oleh negara dan diberi landasan hukum oleh negara guna kemakmuran seluruh rakyat Indonesia.¹ Tanah merupakan komponen ekosistem yang sangat strategis bagi kelangsungan hidup manusia dan juga merupakan faktor penting dalam kegiatan pembangunan. Hubungan manusia yang kuat dengan tanah membutuhkan perlindungan hukum agar masyarakat dapat menggunakan haknya dengan aman.² Seiring berjalannya waktu seperti zaman sekarang ini, kerangka peraturan akan beradaptasi dari waktu ke waktu dengan situasi dan keadaan yang sering muncul di masyarakat. Perjanjian yang telah ditetapkan atau yang akan dilakukan harus mematuhi standar hukum dan peraturan yang berlaku, dan tidak bertentangan dengan peraturan Undang-undang yang berlaku dalam pelaksanaan perjanjian, hal ini dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pelaksanaan perjanjian yang disesuaikan sebagaimana mestinya.³ Negara kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan suatu negara hukum yang menjamin dan melindungi hak-hak warga negara, termasuk hak warga negara untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik. Kepemilikan tanah sebagai salah satu bentuk properti sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat agraris menuju pembangunan industri dan sebagainya. Memperhatikan mengenai kepemilikan hak atas tanah, dapat dilihat bahwa penguasaan tanah adalah masalah yang perlu dilindungi dengan sangat ketat.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah salah satu hasil dari wewenang dan tugas Negara dalam mengatur kebijakan terkait dengan hak atas tanah, yang mana di dalamnya terdapat kepastian hukum dan hak terkait dengan penguasaan hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum maka Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengharuskan adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah *“Serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”*

Boedi Harsono berpendapat bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang terus dilakukan oleh negara atau pemerintah, yang diatur dalam hal pemungutan, pengolahan, dan penyajian untuk kepentingan rakyat guna terciptanya kepastian hukum.

¹ Akbar Rahadiano and Endang Pandamdari, “Keabsahan Penjaminan Hak Milik Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Akta Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 53/Pdt.G/2017/Pn.Sgn),” *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 2 (2018), h.100.

² Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Sasi* 25, no. 1 (2019), h.27.

³ Ni Made et al., “Kekuatan Hukum Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan di Indonesia”, *Jurnal Kerttha Wicara Vol 11 No. 03, 11, (2022)*, h. 670-681.

Kepastian hukum meliputi kepastian tentang orang atau badan hukum yang memiliki hak.⁴ Hal ini disebut juga dengan kepastian terkait subjek hak dan kepastian letak, batas-batas dan luas tanah yang disebut juga dengan kepastian hukum terkait objek hak.⁵ Jual beli hak atas tanah tidak hanya memerlukan akad jual beli dengan pejabat pembuat akta tanah, tetapi juga karena penjualannya dilakukan dengan di depan pejabat pembuat akta tanah. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan keterbukaan antara penjual, pihak yang melepaskan hak atas tanah, dan pembeli yang akan membayar sejumlah harga kepada penjual untuk meyakinkan pihak penjual melepaskan hak atas tanah kepada pembeli. Itikad baik harus ada dalam suatu perjanjian, termasuk dalam jual beli karena menurut Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Itikad baik ini bertujuan untuk mencegah perbuatan yang tidak patut dalam pelaksanaan jual beli tersebut. Itikad baik juga sebagai syarat sahnya perjanjian tercantum di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perkara terkait Perjanjian Atas Nama tersebut sering terjadi di Indonesia. Berdasarkan KUH Perdata, perjanjian *nominee* yang digunakan oleh warga negara asing harus sesuai dengan syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Peraturan perundang-perundangan terkait tanah seperti Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA sebagai ketentuan yuridis yang merupakan implementasi dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, kemudian peraturan perundang-undangan lainnya seperti Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak atas Tanah, dan lain-lainnya belum ada yang mengatur mengenai perjanjian *nominee*. Sehingga, secara nyata belum dapat dipastikan dapat memberikan suatu keuntungan bagi pihak pemberi surat kuasa atau WNI dari pihak penerima surat kuasa atau WNA karena dalam Perjanjian Atas Nama tersebut pihak penerima surat kuasa diberikan kebebasan dalam perbuatan hukum atas nama si pemberi surat kuasa tersebut.

Walaupun pemerintah telah memberikan penguasaan tanah kepada warga negara asing berupa hak pakai dan hak sewa, namun dengan berbagai pertimbangan orang asing yang ingin berinvestasi di Indonesia tetap berkeinginan memiliki dengan status hak milik. Mengenai hak milik atas tanah oleh warga negara asing jelas dilarang oleh negara berdasarkan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Mengingat keluasan kewenangan yang terkandung dalam hak milik atas tanah, maka warga negara asing tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.⁶ Perjanjian *nominee* ini sesungguhnya telah melanggar Undang-Undang Pokok Agraria, namun tetap dapat dilaksanakan dengan cara mengatas namakan warga negara Indonesia dalam proses transaksi jual beli tanah tersebut. Perjanjian ini dapat dikatakan sebagai penyeludupan hukum karena pihak warga negara Indonesia dijadikan sebagai *Nominee*.⁷

Seperti contoh kasus yang peneliti angkat, mengenai kepemilikan WNA atas tanah di Indonesia dengan menggunakan perjanjian *nominee* yang terdapat dalam Putusan Pengadilan

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1999), h.72.

⁵ Wahid Muchtar, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, (Jakarta: Republika, 2008), h.10.

⁶ Maria Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing* (Jakarta: Kompas, 2007), h.2.

⁷ Pertiwi Endah, "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak," IUS Kajian Hukum dan Keadilan VI, no. no.2 (2018), h.250.

Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin. Dalam kasus tersebut, Nyonya IJD seorang berkewarganegaraan Belanda memberikan hadiah secara ikhlas dengan membelikan untuk NH dua bidang tanah beserta bangunan Villa yang terletak di kawasan Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar. Ternyata dari tahun 2013 sampai tahun 2018 antara IJD dengan NH hubungannya baik-baik saja. Namun sekitar awal tahun 2019 IJD mulai menjauh atau menjaga jarak dengan NH dan setiap bertemu antara NH dengan IJD terjadilah Percekcokan. Sehingga, setiap terjadi percekcokan antara NH dengan IJD, acap kali IJD berkata kata kasar serta mengatakan ingin menarik kembali hadiah atau obyek sengketa yang telah diberikan kepada NH. Bahwa, kedua obyek yang dipersengketakan terdaftar atas nama NH. Maka berdasarkan hal tersebut, NH telah bertindak sebagai *Nominee* dari IJD. Dan ternyata, NH hanya dipinjam namanya oleh IJD dalam AJB dan SHM tanah sengketa, semua biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh IJD sehingga IJD menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut. Oleh sebab itu, perjanjian tersebut merugikan NH sebagai pemilik sah Sertifikat Hak Milik atas tanah. Karena majelis hakim Pengadilan Gianyar memutuskan untuk menolak gugatan NH untuk seluruhnya yang sebagian menyatakan terkait kepemilikan tanah. Padahal secara hukum warga negara asing dilarang memiliki dan menguasai hak atas tanah di Indonesia selain Hak Pakai.

Perjanjian *nominee* ini akhir-akhir ini juga menimbulkan kerugian negara dari sudut perpajakan. Karena selain *nominee* untuk pertanahan, Warga Negara Asing (WNA) juga sering menggunakan perjanjian *nominee* untuk membangun perusahaan di Indonesia atau lebih jauh lagi, penggunaan nama tersebut sebagai salah satu pemilik tanah dengan status hak milik atau Hak Guna Bangunan di Indonesia. Praktik *nominee* tersebut tidak hanya berkaitan dengan penggunaan nama sebagai pemegang saham dalam PT di Indonesia, melainkan sampai dengan penggunaan nama dalam kepemilikan suatu property di Indonesia yang saat ini sangat marak terjadi terutama di Bali. Hal ini sangat penting untuk dikaji lebih jauh. Mengingat, terkhususnya untuk praktek tugas jabatan Notaris dan PPAT. Karena yang marak terjadi adalah seorang Warga Negara Asing mengadakan perjanjian *nominee*, maka *beneficial owner* (pemilik sebenarnya) adalah Warga Negara Asing dan *nominee* adalah Warga Negara Indonesia. Akan tetapi dengan adanya skema ini, terjadi kerugian negara dari sektor perpajakan karena pengenaan PPh atas Warga Negara Asing dapat dikenakan dengan tarif yang lebih tinggi sesuai ketentuan Undang-Undang perpajakan Indonesia. Sehingga jika skema *nominee* tersebut dilakukan, dapat diindikasikan terdapat penghindaran pajak atau penggelapan pajak.

Penghindaran pajak, yakni ketika seorang wajib pajak mencoba untuk membayar pajak lebih sedikit daripada yang seharusnya dibayar menggunakan interpretasi dengan memanfaatkan kewajaran interpretasi hukum pajak atau ketika seorang wajib pajak mencoba untuk memungut pajak atas laba yang diumumkan daripada keuntungan yang didapatkan.⁸

RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah, peneliti merumuskan masalah mengenai tinjauan akibat kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah yang didasarkan perjanjian *nominee*. Perumusan masalahnya adalah sebagai berikut:

1. Apa dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan pada Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin?

⁸ Widyaiswara Madya Budiarto, Muhammad Taufiq, "Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee," *SNKN 2018/Simpisium Nasional Keuangan Negara* (2018), h.434–457.

2. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan terhadap kepemilikan hak milik atas tanah bagi para pihak dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin?
3. Bagaimana Tanggung Jawab *Beneficial Owner* yang mempunyai tanah dan bangunan di Indonesia berdasarkan perjanjian *nominee* terhadap pajak?

Kepastian Hukum

Gustav Radbruch mengatakan bahwa kepastian hukum adalah “kepastian hukum terkait hukum itu sendiri.” Pentingnya kepastian hukum, menurutnya menyangkut empat hal: Pertama, hukum bersifat positif, artinya hukum itu adalah perundang-undangan. Kedua, hukum didasarkan pada fakta, bukan pada suatu bentuk penilaian yang dilakukan oleh hakim. Ketiga, fakta harus dirumuskan secara jelas agar tidak terjadi kesalahpahaman dan mudah diimplementasikan. Keempat, hukum positif tidak boleh sering berubah. Asas kepastian hukum adalah suatu konsep yang menjamin bahwa hukum dilaksanakan dengan baik dan tidak ada yang dirugikan. Hukum melindungi dan mengayomi masyarakat dari berbagai kejahatan dan pelecehan terhadap individu maupun kelompok dan harus diterapkan sebagai pedoman hidup bagi setiap orang. Kepastian hukum diciptakan dengan harapan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat dan memungkinkan mereka untuk selalu bersikap dan berpikir positif terhadap hukum negara yang telah ditetapkan.⁹

Penafsiran Hakim

Penafsiran hukum atau interpretasi hukum adalah pendekatan pada penemuan hukum dalam kaitannya dengan aturan yang ada, tetapi tidak jelas bagaimana menerapkannya pada peristiwa. Di sisi lain, meskipun tidak ada ketentuan khusus, ada kasus di mana hakim harus memeriksa dan mengadili perkara yang tidak ada aturannya yang khusus. Di sini hakim harus menghadapi kekosongan hukum yang harus diisi, sebab hakim tidak dapat menolak untuk memeriksa dan mengadili perkara dengan dalih tidak ada Undang-Undang atau Undang-Undang tidak lengkap. Interpretasi adalah cara untuk memahami makna yang terkandung dalam dokumen hukum sehingga dapat menyelesaikan suatu kasus atau membuat keputusan tentang kasus tersebut. Terdapat lima teori interpretasi hukum menurut Utrecht yakni:¹⁰ Penafsiran menurut arti kata atau istilah, penafsiran Historis, penafsiran sistematis, penafsiran sosiologis, penafsiran otentik atau resmi.

Teori Perjanjian

Menurut Prof. R. Subekti, S.H berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹¹ Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.¹² Menurut Munir Fuady “*Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang mengikatkan diri kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu.*”¹³ Menurut Pasal 1313 BW “*Perjanjian atau kontrak adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.*”

⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), h.137.

¹⁰ Moh. Saleh Djindang, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: PT. Ictiar Baru, 1983), h.208.

¹¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 1998), h.122.

¹² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*...., h.24.

¹³ Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pe., (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), h.2.

Analisis Kasus Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee Studi Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin

Di dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin telah dijelaskan mengenai duduk perkara yang terjadi, yang dimana dalam duduk perkara tersebut terjadi suatu perjanjian antara Warga Negara Indonesia (WNI) dengan Warga Negara Asing (WNA) untuk memiliki hak atas tanah. Hal ini bermula saat IJD yang merupakan warga negara Belanda ingin menghadiahkan NH dengan membelikan NH 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan Villa yang terletak di kawasan Desa Bedulu, Kec. Blahbatuh, Kab. Gianyar, Bali. Sehingga terjadilah proses jual beli tanah beserta bangunan Villa di kantor KN Hadiah yang diberikan oleh IJD kepada NH adalah berupa 2 (dua) bidang tanah. Dan ternyata, perjanjian itu hanya pura-pura untuk mengelabui NH agar dapat dipinjamkan namanya dalam perjanjian jual-beli tanah tersebut. Hal ini dilakukan karena adanya kendala, bahwasanya Warga Negara Asing (WNA) tidak diperbolehkan memiliki tanah dengan status sebagai Hak Milik di Indonesia, hal ini membuat IJD mencari jalan pintas agar dirinya dapat menguasai tanah dan bangunan yang hendak dibelinya. Jalan pintas tersebut dengan melakukan perjanjian pinjam nama atau seringkali disebut dengan perjanjian *nominee*.

Bahwa IJD merupakan seorang Warga Negara Asing (WNA) yang berdasarkan peraturan hukum pertanahan di Indonesia tidak diperbolehkan untuk memiliki dan membeli tanah beserta bangunan rumah kemudian menjadi atas nama dalam sertifikat, maka dari itu, sesuai Akta Jual Beli No: 491/2014, dan dari NKS sebagai Penjual ke NH sebagai Pembeli dengan Akta Jual Beli No: 497/2014, di laksanakan di Kantor IJD, dimana berdasarkan kedua akta jual beli tersebut di atas menjadi dasar hukum adanya perubahan nama kepemilikan dalam sertifikat No. 02494 yang semula atas nama IKS menjadi nama NH dan perubahan nama kepemilikan dalam sertifikat No. 832 yang semula atas nama NKS menjadi nama NH. Adapun biaya pembelian tanah sengketa dan semua pajak serta biaya surat-surat di Notaris ditanggung oleh IJD sehingga IJD menjadi penguasa atas tanah dan dapat menikmati tanah dan segala sesuatu di atas tanah tersebut.

Dalam perkara ini, penggugat yaitu NH merupakan Warga Negara Indonesia, yang telah melakukan perjanjian *nominee* dengan Warga Negara Asing (WNA) yang berinisial IJD. Terdapat beberapa poin penting yang dapat dijadikan acuan bahwasanya telah terjadi kesepakatan pinjam nama yang mengakibatkan adanya suatu perjanjian *nominee*, antara lain:

1. IJD menggunakan nama NH untuk dapat menguasai tanah dan bangunan yang dibelinya dari NKS.
2. Seluruh biaya jual beli ditanggung oleh IJD sebagai Warga Negara Asing (WNA).
3. NH tidak memiliki hak untuk memanfaatkan atau mengalihkan tanah beserta bangunan yang telah dihibahkan kepadanya tanpa sepengetahuan dan seizin dari IJD. Sehingga seakan-akan NH hanya perwakilan dari IJD saja.
4. Segala manfaat bahkan keuntungan dari tanah maupun bangunan tersebut hanya dapat dinikmati oleh IJD, meskipun pemilik dalam sertifikat tanah dan bangunan adalah NH.

Perwujudan perjanjian *nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, yang biasanya dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan Warga Negara Indonesia (WNI) yang bertindak sebagai *nominee*. Perjanjian itu pada dasarnya bertujuan untuk memberikan kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara Warga Negara Indonesia (WNI) beserta tanahnya kepada Warga Negara Asing (WNA) selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya sebagai pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum di Indonesia dilarang untuk dimiliki yakni hak milik. Pemberian

kuasa tersebut merupakan perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaannya kepada orang lain yang menerimanya untuk menyelenggarakan suatu urusan.¹⁴

Bahwa pada dasarnya perjanjian *nominee* memiliki tujuan yakni tanah yang dibeli oleh Warga Negara Asing (WNA) dengan meminjam nama dari Warga Negara Indonesia (WNI) dengan syarat semua keuangannya bersumber dari pihak Warga Negara Asing (WNA) dan adanya pengakuan dari pihak Warga Negara Indonesia (WNI) bahwa mereka hanya dipinjamkan namanya (*nominee*) dari perjanjian tersebut. Hal ini menunjukkan adanya perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang di Indonesia yakni Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria dan berakibat batal demi hukum. Perjanjian *nominee* ini merupakan perjanjian pura-pura, dan mengandung klausa yang dilarang seperti yang tercantum di dalam Pasal 1335 KUH Perdata. Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan: “*suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum*”

Hal ini selaras dengan syarat sah nya suatu perjanjian yang telah tertuang di dalam Pasal 1320 KUH Perdata antara lain:

- a. Adanya kesepakatan
- b. Cakap dalam membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁵

Syarat keempat yakni suatu sebab yang halal yang perlu dikaji kembali, mengingat terdapat peraturan yang tercantum di dalam Undang-Undang Pokok Agraria bahwa Warga Negara Asing tidak diperbolehkan memiliki tanah di Indonesia dengan status Hak Milik. Dapat diingat kembali, subjek hukum dari kepemilikan hak atas tanah dengan status hak milik menurut Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria adalah hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik. Maka dengan demikian, perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh IJD dengan NH melanggar Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Hal tersebut dikarenakan adanya tujuan perjanjian yakni agar IJD dapat memiliki tanah dan bangunan yang dibelinya di Bali dengan cara meminjam nama NH. Meskipun demikian, kepemilikan dalam sertifikat akan dimiliki oleh NH nantinya, tetapi karena dilakukan melalui perjanjian *nominee* ini NH tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan. Karena tujuan dari perjanjian *nominee* itu sendiri untuk mengelabui peraturan yang ada di Indonesia.

Apabila melihat dari analisis di atas, telah jelas bahwa sebenarnya perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yakni sebab yang halal, serta melanggar Pasal 1335 KUH Perdata. Maka, konsekuensi yang didapatkan adalah perjanjian tersebut harus batal demi hukum. Meskipun yang telah diketahui bersama bahwa terdapat terdapat asas-asas yang dijadikan landasan untuk membuat suatu perjanjian, salah satunya adalah asas kebebasan berkontrak, namun kebebasan dalam hal ini juga dibatasi oleh batasan-batasan tertentu yang diatur oleh Undang-Undang.

Di dalam putusan ini juga terjadi perbedaan pendapat antara seorang hakim dengan hakim yang putusannya bersifat mayoritas. Pendapat hakim yang berbeda dengan putusan tersebut akan ikut dilampirkan dalam putusan dan menjadi *Dissenting Opinion*.¹⁶ (*Dissenting Opinion*) antara Hakim Anggota I dan Hakim Anggota II dan Hakim Ketua Majelis yaitu AAPA, S.H berpendapat lain atau memiliki pendapat yang berbeda dalam perkara ini sehingga terjadi *dissenting opinion* (DO). Menurut peneliti, berdasarkan teori penafsiran hukum

¹⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke. X, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), h.140.

¹⁵ Subekti, R. *Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), h.35.

¹⁶ R. Abdoel Dajamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Yogyakarta: Radjawali Press, 2010), h.71.

Utrecht, metode interpretasi secara sistematis yaitu penafsiran yang menghubungkan dan membandingkan Pasal yang satu dengan pasal yang lain, di mana pasal tersebut mengatur hal yang sama. Jika misalnya yang ditafsirkan itu adalah pasal dari suatu Undang-Undang, maka ketentuan-ketentuan yang sama, apalagi satu asas dalam peraturan lainnya, harus dijadikan acuan. Seperti dalam kasus di atas, di dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan dalam penggunaan pinjam nama (*nominee arrangement*), pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang/harta/asset milik warga negara asing/pihak lain. Maka akan timbul pertanyaan: “tanah seperti apa yang dimaksud dalam sertifikat tersebut?”. Untuk hal tersebut harus dikaitkan pada Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yang berbunyi:

“Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan yang lainnya dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat 2 adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara dengan ketentuan bahwa pihak-pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.”

Menurut peneliti, hakim tidak hanya cukup mencari ketentuan-ketentuan yang ada dalam Surat Edaran Mahkamah saja, akan tetapi harus dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Pokok Agraria terutama dalam Pasal 26 ayat (2) dan KUH Perdata. Oleh karena itu, maka segala perjanjian yang dilakukan adalah batal karena hukum dan akibatnya untuk para pihak yakni tanahnya jatuh kepada negara.

Menurut Gustav Radbruch dalam teorinya kepastian hukum, jika dianalisis menggunakan teori tersebut seharusnya putusan hakim yang ideal adalah apabila mengandung unsur-unsur *Gerechtigkeit* (keadilan), *Zweckmassigkeit* (kemanfaatan), dan *Rechtssicherheit* (kepastian hukum) secara proporsional.¹⁷ Dalam proses pembuatan putusan, hakim harus mempertimbangkan segala aspek yang bersifat yuridis, filosofis dan sosiologis, sehingga keadilan tercapainya keadilan. Keputusan hakim harus adil serta harus bermanfaat bagi yang bersangkutan maupun bagi masyarakat, dan terjamin kepastian hukum bagi yang berperkara.¹⁸

Menariknya, hakim dalam pertimbangan hukumnya, justru tidak mempermasalahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris sehingga dapat membuat akta yang berdasarkan perjanjian *nominee* seperti pada kasus ini yakni antara NH sebagai Warga Negara Indonesia dan IJD sebagai Warga Negara Asing. Jika dilihat dari kasus di atas, NH merasa dirugikan karena NH sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut dan namanya tercantum di dalam sertifikat Hak Milik Atas Tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata akta sebagai alat bukti yang sempurna, artinya bahwa suatu akta memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formal dan material untuk membuktikan kebenaran suatu perbuatan-perbuatan hukum atau peristiwa-peristiwa hukum bagi pihak-pihak yang membutuhkan pembuktian tentang hal itu dengan tanpa atau tidak memerlukan alat-alat bukti lain.¹⁹ Pembuatan akta tersebut telah melanggar Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Pasar Modal dan juga pembuatan

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2011), h.23.

¹⁸ Muhktie Fadjar, *Sang Penggembala, Perjalanan Hidup Dan Pemikiran Hukum A. Mukhtie Fadjar (Hakim Konstitusi Periode 2003-2008)*, (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008), h.270.

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2010), h.22.

akta nominee dalam bidang pertanahan dengan mencederai Asas Nasionalitas dalam UUPA juga jelas melanggar ketentuan pemilikan Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Orang Asing hanyalah Hak Pakai. Jika sejak awal, akta tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yakni akta itu dibuat bertentangan dengan perundang-undangan. Maka, akta itu menjadi batal demi hukum dan merupakan perbuatan yang tidak sah.

Pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris di luar wewenang tersebut, maka Notaris dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri bahkan Notaris dapat dituntut secara pidana dalam pertanggungjawabannya. Akibat dari Notaris yang membuat perjanjian yang dilarang dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-undang Penanaman Modal dan melanggar Asas Nasionalitas yang Terkandung dalam Undang-Undang Pokok Agraria, maka Notaris telah melanggar 2 (dua) peraturan, yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris di atas, bahwa Notaris selaku pejabat umum dituntut untuk bekerja secara profesional dengan menguasai seluk-beluk profesinya menjalankan tugasnya, Notaris harus menyadari kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak memihak, dan penuh rasa tanggung jawab serta secara profesional.²⁰ Sehingga menurut peneliti, Notaris dapat menolak para pihak yang datang kepadanya yang meminta dibuatkan akta dimana akta tersebut bertentangan dengan Undang-Undang. Seperti yang dapat dilihat dalam kasus ini, yakni Notaris menerbitkan akta sebagai peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli dengan menggunakan perjanjian *nominee* merupakan perbuatan melanggar hukum dan Notaris telah melanggar sumpahnya. Apabila Notaris tetap membuat akta *nominee* yang mengandung perbuatan melawan hukum tersebut, maka akibatnya adalah perjanjian itu dinyatakan batal demi hukum.

Hal tersebut memperlihatkan bahwa sebenarnya yang dikejar oleh para pencari keadilan dalam masalah perjanjian *nominee* ini masih seputar pembatalan akta secara perdata dan belum menysasar pada perbuatan Notarisnya sendiri. Maka, untuk mencapai putusan hakim yang berkeadilan serta harus bermanfaat bagi yang berperkara maupun bagi masyarakat, dan terjamin kepastian hukum. Seharusnya hakim juga menjatuhkan sanksi administratif kepada Notaris yang membuat Akta dengan berdasarkan perjanjian *nominee*. Hal ini untuk memberikan efek jera kepada Notaris untuk lebih profesional dan tidak menerima pembuatan akta dimana akta tersebut bertentangan dengan Undang-Undang.

Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee Pada Studi Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin

Kata Perjanjian berasal dari Bahasa Inggris yakni *contracts* dan bahasa Belanda yakni *overeenkomst*, serta diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu:²¹ Menurut teori perjanjian Subekti, Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana satu orang mengikatkan dirinya kepada orang lain, atau dua orang berjanji untuk melakukan sesuatu satu sama lain. Peristiwa ini menimbulkan hubungan hukum antara kedua belah pihak yang disebut perikatan. Hubungan perjanjian dengan perikatan ialah bahwa perjanjian menimbulkan suatu perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.²²

²⁰ CST Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, Cet III* (Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2000), h.87-88.

²¹ Kie Tan Tong, *Studi Notaris Dan Serba Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru, 2007), h.402.

²² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata...*, h.42.

Segala perjanjian dapat dibuat asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Hal ini juga diatur di dalam Pasal 1338 KUH Perdata yakni adanya asas kebebasan berkontrak. Di bidang tanah, perjanjian ada batasannya bahwa perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA. Oleh karena itu, adanya perjanjian nominee ini juga menimbulkan akibat bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat yakni Warga Negara Indonesia (WNI). Sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti kepemilikan atas tanah yang kuat. Jika ditelaah lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUH Perdata mengenai sahny suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa “kausa yang halal” maka dilihat dari pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan 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, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali*”. Maka perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan sendirinya batal demi hukum dan sesuai dengan ketentuan pasal 26 UUPA tersebut maka tanahnya jatuh ke tangan negara.

Selain syarat sahny perjanjian yang keempat menyangkut kausa yang halal, jika melihat lagi tentang objek perjanjiannya yaitu tanah, tanah yang menjadi objek perjanjian ini akan menjadi objek yang terlarang ketika dipindahkan kepemilikannya dari WNI ke WNA melalui perjanjian nominee ini. Namun, dengan mempertimbangkan aturan yang ada yakni Undang-Undang Pokok Agraria dan KUH Perdata sertifikat tersebut batal demi hukum dan segala perbuatannya di anggap tidak pernah ada. sehingga secara yuridis perbuatan tersebut batal demi hukum, dan tanahnya jatuh kepada negara. Sekalipun fakta hukum bahwa bukti pemilikan hak atas tanah (sertifikat) yang menjadi obyek perjanjian *nominee* atas nama WNI, yang secara yuridis formil WNI tersebut adalah pemiliknya menurut peneliti tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar. Mengingat lahirnya sertifikat atas nama WNI tersebut diawali dengan adanya perjanjian *nominee* yang merupakan perbuatan melanggar hukum dan merupakan perbuatan diputuskan batal demi hukum.

Tanggung Jawab Beneficial Owner Yang Mempunyai Tanah dan Bangunan di Indonesia Berdasarkan Perjanjian Nominee Terhadap Pajak

Penghindaran pajak atau *tax avoidance* dapat diartikan sebagai upaya wajib pajak untuk mengurangi beban pajaknya dengan tidak melakukan tindak pidana. Yang artinya, tetap mematuhi aturan hukum di bidang perpajakan. Penghindaran pajak dicirikan oleh *Fraus Legis*. Yakni Kawasan abu-abu antara penggelapan pajak dan penghindaran pajak. Penghindaran pajak dengan cara tidak melanggar hukum dilakukan secara sah dengan tujuan untuk memaksimalkan penghasilan setelah pajak, meskipun bertentangan dengan maksud Undang-Undang. *Tax Avoidance* menurut Lyons Susan M yang terdapat di dalam buku Hukum Pajak Erly Suandy, mengatakan:²³ “*Tax Avoidance is a term used to describe the legal arrangements of tax fair’s affairs so as to reduce his tax liability. Its often to pejorative overnotes, for example it is use to describe avoidance achieved by artificial arrangements of personal or business affair to take advantage of loopholes, ambiguities, anomalies, or other deficiencies of tax law. Legislation designed to counter avoidance has become more commonplace and often involves highly complex provision*”.

²³ Erly Suandy, *Hukum Pajak* (Jakarta: Salemba Empat, 2008), h.258-261.

Sesuai dengan yang sudah peneliti paparkan sebelumnya, Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dilakukan antara WNI dengan WNA dengan meminjam nama WNI, yang kemudian hak WNI tersebut diserahkan kepada WNA melalui surat kuasa untuk dapat melakukan apa saja yang berkaitan dengan perbuatan hukum terhadap tanah yang dimiliki dalam kata lain sebagai *beneficial owner* untuk dicantumkan sebagai pemilik atas tanah atau bangunan.²⁴ Berdasarkan teori perjanjian menurut Subekti, Perjanjian *nominee* tidak memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian, yakni sebab yang halal. Hal ini dikarenakan tujuan untuk memindahkan Hak Milik Atas Tanah bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan terutama Undang-Undang Pokok Agraria.

Adanya pengalihan hak atas tanah atau bangunan yang dilakukan berdasarkan perjanjian *nominee*, mengakibatkan adanya potensi penghindaran pajak yang ditimbulkan atas perjanjian tambahan/turunan dari perjanjian *nominee* tersebut. Perjanjian tambahan dalam perjanjian *nominee* ini dibuat berdasarkan kesepakatan antara dua belah pihak baik *beneficial owner* maupun *nominee* dengan tujuan untuk memperkuat ikatan mereka dan meminimalisir wanprestasi. Adapun jenis pajak yang menjadi potensi untuk dihindari yaitu:

1) Pajak Penghasilan atas Sewa Tanah dan Bangunan

Pada dasarnya, perjanjian *nominee* dalam pengalihan hak atas tanah atau bangunan berawal dari perjanjian jual beli, yang kemudian ditambahkan dengan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian utang-piutang. Pada perjanjian tambahan dalam bentuk sewa-menyewa, kedua belah pihak menentukan isi perjanjian serta isi tambahan (*addendum*) dalam perjanjian tersebut. Namun, klausula-klausula baku yang berupa jumlah biaya sewa, jangka waktu dan metode pembayaran yang tercantum dalam perjanjian tambahan ini tidak dilakukan dan dibayarkan. Atas perjanjian ini negara dirugikan dengan penghindaran PPh atas Penghasilan Persewaan Tanah atau Bangunan sebesar 10% hal ini telah tertuai dalam Pasal 4 (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2017 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Persewaan Tanah dan/atau Bangunan.

2) Pajak Penghasilan atas Bunga Pinjaman dari Utang-Piutang

Perjanjian tambahan berupa perjanjian Utang-Piutang juga bertujuan untuk memberikan perlindungan bagi *beneficial owner* agar dapat lebih mengikat *nominee* serta mengurangi wanprestasi. Dalam perjanjian utang-piutang ini tidak mencantumkan jangka waktu pengembalian dan jumlah pokoknya karena hanya bertujuan untuk mengikatkan diri kedua belah pihak. Sehingga terdapat objek pajak penghasilan atas bunga pinjaman sebesar 15% yang terdapat di dalam Pasal 23 (1) Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2007 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan.

Apabila nantinya bangunan tersebut dijadikan hotel, villa, atau bangunan lainnya dengan tujuan komersial dengan atas nama Warga Negara Indonesia, maka tidak dikenakan pajak berdasarkan Peraturan yang berlaku karena nama Warga Negara Asing tersebut tidak tercantum sebagai pemilik sebenarnya dari asset bangunan tersebut. Penyebab kerugian negara diakibatkan perjanjian *nominee* yakni: Pertama, hilangnya potensi pajak karena tidak jelasnya pembayaran pajak penghasilan. Untuk aset warga negara asing yang diatasnamakan Warga Negara Indonesia dan dikelola oleh Warga Negara Indonesia, ketika membayarkan hasil investasi atau bagi hasil dengan pemilik sebenarnya di luar negeri, seharusnya dilakukan pemotongan pajak oleh Warga Negara Indonesia yang menjadi *nominee*. Lalu, yang kedua

²⁴ Muhammad Taufik Budiarto, "Tax Review Aspek Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee" *Widyaiswara Madya Pusdiklat Pajak BPPK* (2021), h.46–61.

apabila properti yang disewakan di Indonesia itu dipasarkan oleh agen marketing yang berbasis di luar negeri secara pembayaran pajaknya akan masuk ke negara di mana kantor agen marketing itu terletak. Maka, menurut *tax treaty* yang berlaku internasional, penghasilan dari harta tak bergerak dapat dikenakan pajak di negara sumber atau negara tempat harta tersebut terletak.

Sampai saat ini, baik dari Undang-Undang Pajak maupun peraturan pemerintah serta ketentuan lainnya pada awalnya tidak pernah mengenal tentang istilah *nominee*. Setelah berlakunya ketentuan *tax amnesty* pada tahun 2016 mengatur mengenai bentuk surat pernyataan harta yaitu:

- a. Surat Pengakuan Kepemilikan Harta adalah surat pengakuan bahwa Wajib Pajak yang memiliki Harta yang diatasnamakan nama orang lain.
- b. Surat Pengakuan *Nominee* merupakan surat pengakuan dari pihak yang diatasnamakan dalam harta berupa saham, tanah, dan/atau bangunan yang tercantum dalam Surat Pengakuan Kepemilikan Harta. Wajib Pajak tidak perlu langsung membalik nama atas harta tersebut. Namun cukup menyampaikan surat pengakuan *nominee* dan surat pengakuan kepemilikan oleh pihak lainnya pada saat menyampaikan ke pihak pajak. Surat Pernyataan *Nominee* adalah surat pernyataan kepemilikan harta yang dimaksud agar para Wajib Pajak mau mengakui harta mereka seluruhnya yang diatasnamakan mereka sendiri, namun belum dilaporkan maupun yang telah diatasnamakan orang lain sehingga pada program pengampunan pajak dapat dilaporkan seluruh harta yang sesungguhnya.

Maka dari itu, penting bagi para pejabat Notaris di Indonesia untuk mengetahui permasalahan seperti ini. Dimana adanya dokumen Akta Perjanjian *Nominee* juga dapat memunculkan kerugian atau dampak tertentu bagi negara. Walaupun tidak hanya Notaris yang bertanggung jawab terhadap permasalahan ini, tetapi juga pejabat umum yang terlibat. Sehingga, pejabat umum juga harus mengerti dan memberikan konsultasi hukum bagi para pihak yang terlibat. Selain itu, Notaris juga harus mengetahui peraturan pembuatan perjanjian yang sah dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan di Indonesia.²⁵

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan dari permasalahan yang ditemukan di dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Di dalam Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin ini terjadi *Dissenting Opinion* antara para hakim, namun keputusan final hakim pada dasarnya telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang ada yakni KUH Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa perjanjian dikatakan batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Akan tetapi, terkait pihak yang terlibat dalam kasus ini tidak hanya WNI dan WNA terdapat juga Notaris. Maka seharusnya Notaris juga mendapatkan hukuman yakni sanksi administratif karena sudah membuat akta berdasarkan perjanjian *nominee* yang dimana perjanjian ini bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan sehingga mengakibatkan perjanjian yang dibuat batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.
2. Putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin, membawa akibat bagi para pihak terutama pihak yang bersengketa dalam kasus ini, yakni WNA, WNI yang namanya tercantum di dalam sertifikat hak milik, serta Notaris. Pengadilan memutuskan bahwa perjanjian yang

²⁵ Suparyanto dan Rosad, "Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana (Studi Kasus Putusan MA Nomor 3403 K/Pdt/2016)," *Suparyanto dan Rosad* (2015 5, no. 3 (2020), h.248–253.

dimaksudkan baik langsung maupun tidak langsung mengalihkan hak milik atas tanah dari WNI kepada WNA mempunyai akibat batal demi hukum. Sehingga, perbuatan hukum kedua belah pihak dianggap tidak ada. Sekalipun fakta hukum bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah (sertifikat) yang menjadi obyek perjanjian *nominee* atas nama WNI, yang secara yuridis formil WNI tersebut adalah pemiliknya yakni NH karena proses jual beli juga dilakukan secara sah melalui Notaris dan sertifikat telah dilakukan balik nama melalui kantor pertanahan, sehingga NH adalah pemilik sah dari objek dalam perjanjian *nominee* tersebut. Menurut peneliti, dengan mempertimbangkan aturan yang ada di Indonesia tidak serta merta kedudukan tersebut menjadi benar. Mengingat lahirnya sertifikat atas nama WNI tersebut diawali dengan adanya perjanjian *nominee* serta dilengkapi adanya pembuatan Akta oleh Notaris, maka perbuatan tersebut melanggar hukum. Sehingga Akta yang dibuat oleh Notaris juga dapat dibatalkan. Hal ini juga berakibat kepada Notaris apabila tetap membuat perjanjian tersebut, Notaris dapat dikenakan sanksi berupa Pidana, Perdata, maupun sanksi Administratif.

3. Akibat lain dari pembuatan Akta Perjanjian *nominee* ini dapat mengakibatkan kerugian bagi negara terutama pendapatan negara di bidang pajak. Jika pengalihan hak milik atas tanah melalui perjanjian *nominee* terus terjadi, dan menimbulkan perjanjian jual beli yang ditambah dengan perjanjian sewa-menyewa serta utang piutang dapat berpotensi penghindaran pajak. Melalui skema sewa menyewa berupa pajak PPh atas Penghasilan Persewaan Tanah dan/atau Bangunan sebesar 10% Dan utang piutang berupa pajak penghasilan atas bunga pinjaman sebesar 15%. Maka, tanggungjawab beneficial owner adalah menyampaikan surat pengakuan *nominee* dan surat pengakuan kepemilikan oleh pihak lainnya pada saat menyampaikan ke pihak pajak.

Saran

Berdasarkan pada permasalahan dalam bahan penelitian ini, maka peneliti mencoba untuk memberikan rekomendasi agar perkembangan pengaturan terkait akibat dari kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah yang didasarkan perjanjian *nominee*, yaitu:

1. Adanya *Dissenting Opinion* (perbedaan pendapat) para hakim pada putusan Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin, menunjukan adanya ketidakpastian hukum. Maka, untuk majelis hakim peneliti menyarankan agar tanah yang dialihkan menggunakan perjanjian *nominee* jatuh kepada negara. Selain itu sebaiknya Notaris juga tidak menyalahgunakan kewenangan dengan melakukan penyeludupan hukum yakni pembuatan akta tanpa memperhatikan aturan hukum dan menolak membuat akta apabila akta tersebut berpotensi melanggar peraturan perundang-undangan. Sebaiknya Kepala Kantor Pertanahan dan Notaris saling berkoordinasi untuk lebih aktif untuk mencari kebenaran isi perbuatan hukum yang tercatat dalam akta. Majelis Pengawas Notaris juga menindak secara tegas Notaris yang melakukan penyeludupan hukum khususnya dalam perjanjian *nominee* atas kepemilikan tanah, agar hak milik atas tanah tidak jatuh kepada Warga Negara Asing.
2. Pemerintah perlu membuat suatu peraturan baru atau merevisi Undang-Undang Agraria dengan menambahkan substansi larangan terhadap pemakaian perjanjian *nominee* hak milik atas tanah demi memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dari perjanjian *nominee* sehingga aturan ini juga dapat melengkapi aturan terkait larangan mengenai *nominee* yang selama ini hanya terbatas dalam hal penanaman modal semata. Pemerintah juga harus mengkonstruksikan lebih tegas terhadap pelanggaran *nominee* yaitu dengan melakukan denda terhadap pelaku yang terlanjur melakukannya.
3. Agar terhindar dari tindakan penghindaran pajak yang diakibatkan adanya pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Maka, tanggungjawab beneficial owner harus menyertakan

surat pernyataan yang memperjelas status *nominee* yang diberikan kepada para pihak, sehingga pada saat pelaporan dan pembayaran pajak, tidak diasumsikan sebagai pihak yang terlibat dalam kondisi *Tax Avoidance* dan dapat memenuhi kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar tidak menimbulkan kerugian terhadap pendapatan negara.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Bambang Suggono. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Djambatan, 1999.
- CST Kansil. *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, Cet III*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2000.
- Erly Suandy. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat, 2008.
- Kie Tan Tong. *Studi Notaris Dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru, 2007.
- Maria Sumardjono. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum Asing*. Jakarta: Kompas, 2007.
- Munir Fuady. *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis, Cetakan Pertama*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Moh. Saleh Djindang. *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: PT. Ictiar Baru, 1983.
- Peter Mahmud Marzuki. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- R. Abdoel Dajamali. *Pengantar Hukum Indonesia*. Yogyakarta: Radjawali Press, 2010.
- R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa, 1998.
- R. Subekti. *Hukum Pembuktian*. Jakarta: PT. Pradnya Paramitha, 2010.
- Subekti. *Aneka Perjanjian, Cetakan ke. X*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Subekti, R. *Perikatan Nasional*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Sudikno Mertokusumo. *Teori Hukum*, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya, 2011.
- Wahid Muchtar. *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*. Jakarta: Republika, 2008.

ARTIKEL JURNAL

- Akbar Rahadiano and Endang Pandamdari, “Keabsahan Penjaminan Hak Milik Atas Tanah Yang Didasarkan Pada Akta Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 53/Pdt.G/2017/Pn.Sgn),” *Jurnal Hukum Adigama* 1, no. 2 (2018).
- Muhktie Fadjar, Sang Penggembala, Perjalanan Hidup Dan Pemikiran Hukum A. Mukthie Fadjar (Hakim Konstitusi Periode 2003-2008), (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi, 2008).
- Muhammad Taufik Budiarto, “Tax Review Aspek Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee” Widyaiswara Madya Pusdiklat Pajak BPPK (2021).
- Ni Made et al., “Kekuatan Hukum Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Peraturan di Indonesia”, *Jurnal Kertha Wicara* Vol 11 No. 03, 11, (2022).
- Pertiwi Endah, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak,” *IUS Kajian Hukum dan Keadilan* VI, no. no.2 (2018).

Suparyanto dan Rosad, “Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana (Studi Kasus Putusan MA Nomor 3403 K/Pdt/2016),” Suparyanto dan Rosad (2015 5, no. 3 (2020).

Widyaiswara Madya Budiarto, Muhammad Taufiq, “Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah Dan Bangunan Dengan Mekanisme Perjanjian Nominee,” SNKN 2018/Simpium Nasional Keuangan Negara (2018).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Dasar Tahun 1945

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

Undang Undang Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pengampunan Pajak

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang Nomor 15 Tahun 2017 tentang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Pengampunan Pajak

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.