

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dalam hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka pada bab penutup ini Penulis membuat kesimpulan yaitu:

1. Perjanjian simulasi atau perjanjian pura-pura merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang disembunyikan atau dirahasiakan akibat hukumnya terhadap pihak ketiga. Dasar dari pembentukan perjanjian simulasi terdapat dalam Pasal 1873 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam praktiknya, di Kepulauan Mentawai pada tahun 2023 para pihak WNI dan WNA yang bersangkutan melakukan praktik penyelundupan hukum dengan melakukan perjanjian sewa-menyewa, tetapi sebelum itu telah melakukan perjanjian simulasi dimana WNI meminjamkan nama untuk status kepemilikan tanah, akan tetapi WNA yang berkuasa atas tanah tersebut dengan waktu yang relatif lama, dengan cara menyewa tanah tersebut. Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum.
2. Akibat hukum dari praktik tersebut adalah batal demi hukum, dalam artian dianggap tidak pernah ada, tidak mempunyai kekuatan dan akibat hukum, serta tidak memiliki daya eksekusi. Dikarenakan perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut melanggar asas nasionalitas yaitu asas tentang keberlakuan hukum di Indonesia, yang dianut UUPA sepenuhnya dan tertuang dalam pengaturan tentang hak milik, yaitu hanya WNI yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di

Indonesia. Sementara itu, pada prakteknya WNA secara tidak langsung berkuasa dalam kepemilikan tanah jenis hak milik, menyebabkan perjanjian yang dibuat tersebut bertentangan dengan Pasal 21 UUPA. Selanjutnya akibat tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adanya sebab terlarang Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan terdapatnya perjanjian tanpa kausa Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian tersebut merupakan penyelundupan hukum yang dilarang dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia. Sehingga jelas adanya akibat dari hal tersebut yaitu perjanjian batal demi hukum (*null and void atau nietig*).

3. Upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya praktik tersebut dapat dilakukan oleh notaris yang harus berpegang teguh pada ketentuan undang-undang jabatan notaris, dimana notaris wajib menolak membuat akta jika data yang disampaikan bertentangan dengan aturan hukum, dan notaris mempunyai wewenang melakukan penyuluhan hukum berkaitan dengan akta yang dibuatnya. Upaya selanjutnya dapat dilakukan oleh pemerintah, dengan sosialisasi, serta edukasi mengenai pemahaman pada WNI, membuat peraturan khusus terkait penguasaan tanah di Indonesia, serta menerapkan sanksi yuridis terhadap praktik tersebut. Upaya selanjutnya dari rakyat Indonesia itu sendiri, yaitu dengan menumbuhkan kesadaran hukum pada diri sendiri serta menaati peraturan yang berlaku dengan melakukan perjanjian yang sah sesuai undang-undang.

B. Saran

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan adalah sebagai berikut:

1. Diperlukannya peraturan yang lebih tegas dan jelas mengenai penguasaan atas tanah, khususnya dibidang keperdataan, agar meminimalisir terjadinya penyelundupan hukum. Termasuk peraturan mengenai batasan sewa-menyewa yang tegas.
2. Notaris haruslah mengetahui dengan jelas serta lebih teliti lagi mengenai keterangan dan/atau data-data formal yang disampaikan oleh subjek hukum tidak bertentangan dengan aturan hukum yang ada, sehingga meminimalisir pelanggaran hukum yang akan terjadi.
3. Perjanjian pura-pura atau Perjanjian Simulasi, yang memuat dua persetujuan yaitu persetujuan awal (akta asli) yang bertentangan dengan persetujuan lanjutan (akta lanjutan) yang saling bertentangan baik yang memuat kausa yang terlarang ataupun tidak memuat kausa yang terlarang, wajib untuk dipahami oleh setiap notaris dalam menjalankan jabatannya, agar setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam suatu akta notaris terhindar dari cacat yuridis. Pemahaman terhadap bentuk-bentuk perjanjian simulasi, perlu dilakukan melalui pelatihan atau seminar atau penyegaran keilmuan baik yang diselenggarakan melalui lembaga pendidikan.
4. Pemahaman yurisprudensi sebagai bentuk perkembangan hukum mengenai kausa yang terlarang atau kausa yang palsu atau perjanjian simulasi perlu dibukukan tersendiri berdasarkan kategori Perjanjian

Simulasi, yang dapat disebarluaskan bagi notaris dan penegak hukum lain.

5. Indonesia harus memiliki pengaturan sanksi yang jelas untuk menghentikan praktek perjanjian simulasi dan *nominee agreement* agar tidak merugikan negara. Diberlakukannya sanksi administratif disarankan agar memberi efek jera bagi yang melakukan. Sebagai masyarakat Indonesia serta pemerintah, tidak boleh tutup mata akan keaburan norma tersebut, praktik ini akan terus berlangsung ketika tidak ada pengaturan yang tegas dan lugas untuk menghentikannya.

