



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 9 Juni 2024, Revised: 10 Juni 2024, Publish: 14 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/Pn.Gin

Budiyanto¹, Ismansyah², Azmi Fendri³

¹ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia

² Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia

³ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia

Corresponding Author: budiyanto_003@gmail.com¹

Abstract: *This study discusses the Gianyar District Court Decision No. 259/Pdt.G/2020/PN.Gin, which declared that Deed No. 10 and Deed No. 12, related to the purchase of land, constitute an unlawful act under Article 1365 of the Indonesian Civil Code. The focus of this research is: (1) How is the regulation of the creation of valid agreement deeds by a notary; (2) The notary's responsibility in the creation of nominee agreements; and (3) The judge's considerations in the court's decision regarding the nominee agreement. Using a normative juridical approach, this study utilizes both secondary and primary data. The results show that the notary has a significant responsibility to ensure that the deeds comply with the prevailing laws and regulations, and to prevent any coercion or fraud. Regarding the nominee agreement, the judge ruled that the agreement was made to circumvent the law, violating Articles 1337 and 1320 of the Indonesian Civil Code, as it does not meet the objective requirement of a valid agreement, namely "a lawful cause." This nominee agreement was created with the intention of evading legal provisions prohibiting foreign nationals from owning land titles in Indonesia.*

Keyword: *Liability, Notary, Nominee Agreement, Court.*

Abstrak: Penelitian ini membahas Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin, yang menyatakan bahwa Akta No. 10 dan No. 12, terkait pembelian tanah, merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata. Fokus penelitian ini adalah: (1) Bagaimana pengaturan pembuatan akta perjanjian yang sah oleh notaris; (2) Pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan perjanjian nominee; dan (3) Pertimbangan hakim dalam putusan terkait perjanjian nominee. Dengan pendekatan yuridis normatif, penelitian ini menggunakan data sekunder dan primer. Hasilnya menunjukkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab penting untuk memastikan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta mencegah adanya paksaan atau penipuan. Terkait perjanjian nominee, hakim memutuskan bahwa perjanjian tersebut dibuat untuk menyelundupkan hukum, bertentangan dengan Pasal 1337 dan Pasal 1320 KUH Perdata, karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian, yaitu "suatu sebab yang halal." Perjanjian nominee ini dibuat

dengan tujuan mengelak dari ketentuan hukum yang melarang WNA memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia.

Kata Kunci: Pertanggungjawaban, Notaris, Perjanjian *Nominee*, Pengadilan

PENDAHULUAN

Indonesia, yang kaya akan sumber daya alam dan memiliki lahan yang luas serta strategis, menjadikan tanah sebagai aset penting yang dapat dimanfaatkan untuk berbagai tujuan seperti pertanian, tempat tinggal, dan bisnis. Ini mencerminkan fungsi sosial tanah yang bertujuan untuk kesejahteraan manusia.¹ Namun, pemanfaatan tanah ini dibatasi oleh Pasal 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menetapkan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang berhak atas kekayaan bumi, air, dan ruang angkasa Indonesia, serta berhak memperoleh manfaat dari tanah tersebut.² Berpedoman pada pengaturan tersebut maka dalam pengaturan tersebut terkandung asas nasionalitas yang memberikan hak eksklusif bagi Warga Negara Indonesia terkait keberadaan tanah di Indonesia. Sehingga menjadikan Warga Negara Asing tidak memungkinkan mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia.

Pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa: “Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan- ketentuan Undang-Undang ini. Selain Undang-Undang Pokok Agraria yang merupakan peraturan mengenai hak pakai atas tanah yang dapat dimohonkan oleh Warga Negara Asing, Pemerintah juga mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha dan Hak Pakai atas Tanah. Peraturan Pemerintah ini masih berlaku hingga sekarang. Didalam Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 menjelaskan mengenai batasan jangka waktu hak pakai atas tanah yaitu selama 25 (dua puluh lima) tahun sejak sertifikat hak pakai atas tanah dikeluarkan. Jika Warga Negara Asing melanggar jangka waktu yang telah ditentukan tersebut dan ingin memiliki tanah tersebut selama- lamanya, hal ini disebut suatu tindakan penyulundupan hukum.³

Terkait terhadap larangan bagi Warga Negara Asing untuk mendapatkan hak milik di Indonesia, dan pengurusan terhadap hak pakai tersebut memiliki banyak persyaratan, maka tak jarang Warga Negara Asing yang ingin membeli *property* baik tanah maupun tanah beserta bangunan dengan melakukan praktek perjanjian pinjam nama (*nominee*). Menurut Maria SW,¹⁰ Perjanjian pinjam nama (*nominee*) merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), dalam hal ini yakni orang asing dengan Warga Negara Indonesia, dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai (memiliki) tanah hak milik secara *de facto*, namun secara legal- formal (*de jure*) tanah hak milik tersebut di atasnamakan Warga Negara Indonesia. Dengan perkataan lain, Warga Negara Indonesia dipinjam namanya oleh orang asing untuk bertindak sebagai *nominee*.

Agar transaksi jual beli tanah tetap berjalan maka notaris membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yakni berbentuk Akta Notariil antara penjual dan pembeli karena pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan

¹ Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 1.

² Ibid. hlm. 2.

³ Aprilia et.al dalam Oriza Imanda Pratama Ismi Putri, “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia”, *Unes Law Review*, Vol. 4, No. 2, Desember 2021, hlm. 193.

diri untuk menjual barang kepada pembeli dengan syarat adanya tanda jadi atau uang muka. Salah satu kasus yang terjadi dan menjadi pembahasan dalam Penelitian ini adalah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/PN.Gin yang menyatakan bahwa Akta No. 10 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa bidang tanah seluas 200 m² berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas dan Akta No. 12 tertanggal 20 September 2005 yang menegaskan bahwa pembelian bidang tanah seluas 1.800 m² berdasarkan SPPT PBB Nomor: 51.04.050.003.014-0022.0 dari I Made Meriasa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 289/2004 tertanggal 08-12-2004 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Ni Made Arini, Sarjana Hukum, yang kemudian tercatat atas nama Tergugat sebagaimana Sertifikat Hak Milik Nomor: 2725/Desa Mas seluas 1.150 m², sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai / dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Penggugat sehingga menegaskan kapasitas Tergugat terkait pembelian 2 (dua) bidang tanah tersebut yang tidak mau menjual 2 (dua) bidang tanah dan bangunan Villa Puncak Bukit / Hilltop Hideaway yang mengakibatkan perbuatan Tergugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

METODE

Penelitian ini akan disusun dengan menggunakan tipe penelitian hukum normatif (*juridic normative*), yang memandang hukum identik dengan norma tertulis yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. Sehingga konsepsi ini, memandang hukum sebagai suatu sistem hukum normatif yang bersifat mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat nyata.⁴ Penelitian hukum normatif dalam artian lain adalah penelitian hukum doktrinal disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.⁵

Sifat penelitian ini adalah penelitian deskriptif Analitis yaitu menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, untuk menentukan ada tidaknya suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat diperoleh dari rekaman, pengamatan, wawancara, atau bahan tulis (Undang-Undang, dokumen, buku-buku, dan sebagainya).⁶

HASIL DAN PEMBAHASAN

PENGATURAN PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN YANG SAH OLEH NOTARIS

Bentuk atau jenis akta yang dibuat notaris adalah akta autentik, yang memiliki dua bentuk,⁷ yaitu akta yang dibuat oleh notaris dan akta yang dibuat di hadapan notaris.

1. Akta yang Dibuat oleh (*door*) Notaris atau Akta Relas atau Berita Acara
Dalam akta relaas ini notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak Akta ini dibuat sepenuhnya oleh notaris berdasarkan keterangan dari pihak-pihak yang menghadap. Notaris mencatat fakta dan pernyataan yang disampaikan oleh para pihak dalam bentuk akta resmi.
2. Akta yang Dibuat di Hadapan (*ten overstaan*) Notaris atau Akta Pihak atau Akta *Partij*
Akta partij atau akta pihak adalah akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak. Atas hal tersebut, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau

⁴ Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1998, hlm. 13-14.

⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.* hlm. 14.

⁶ Amiruddin dkk, *Op cit*, hlm. 25.

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2007, hlm. 1.

keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris.⁸⁶ Dalam akta pihak, notaris menuangkan atau memformulasikan pernyataan atau kehendak para pihak ke dalam akta notaris. Notaris hanya bertindak sebagai saksi dan pengesah dari perjanjian atau dokumen yang disusun oleh para pihak. Para pihak biasanya telah memiliki kesepakatan tertulis, dan mereka meminta notaris untuk mengesahkan dokumen tersebut. Akta ini juga memiliki kekuatan hukum yang kuat, tetapi lebih fokus pada pernyataan atau perjanjian yang telah disusun oleh para pihak.

Pembuatan perjanjian nomine merupakan praktik yang sering terjadi dalam berbagai transaksi hukum di Indonesia. Perjanjian nomine adalah perjanjian di mana satu pihak (nominee) setuju untuk bertindak atas nama pihak lain (*nominator*) dalam transaksi tertentu. Dalam konteks ini, notaris memiliki peran penting untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN) mengatur secara jelas tugas, kewenangan, dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta, termasuk perjanjian nomine. Notaris sebagai pejabat umum bertanggung jawab untuk memeriksa kebenaran materiil dari data yang diberikan oleh para pihak dan memastikan bahwa perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian Nomine

1. Secara Hukum Perdata

Notaris memiliki tanggung jawab yang signifikan dalam pembuatan perjanjian nomine, sesuai dengan ketentuan UU JN. Notaris harus memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak melanggar hukum dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak. Kegagalan notaris dalam memenuhi tanggung jawab ini dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, termasuk sanksi administratif dan tuntutan hukum dari pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penting bagi notaris untuk selalu bertindak dengan kehati-hatian dan profesionalisme tinggi dalam menjalankan tugasnya.

Perjanjian di dalam Buku III KUH Perdata diatur di dalam Pasal 1313 KUH Perdata, yang menyebutkan perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Setiap individu bebas untuk melakukan perjanjian dengan individu lain untuk tercapainya tujuan yang dikehendaki. Para pihak yang ingin membuat perjanjian bebas menentukan bentuk perjanjian, isi perjanjian dan syarat-syarat dalam perjanjian. Sedangkan untuk tanggung jawab hukum perdata muncul karena subjek hukum tidak melakukan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum, dan dapat dimintai pertanggung jawaban perdata (Pasal 1346 KUH Perdata).

Agar perjanjian tersebut sah dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat, para pihak harus membuat perjanjian dihadapan Notaris agar akta perjanjian tersebut menjadi akta notariil. Dalam membuat akta perjanjian notariil, Notaris harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sebelum akta perjanjian notariil dibuat, Notaris harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian ;
- c. Suatu hal tertentu dan ;
- d. Suatu sebab yang halal.

Tanggung jawab Notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai

berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai Notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Tanggung jawab Notaris menjadi 4 (empat) macam yaitu:⁸

- a. Tanggung jawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b. Tanggungjawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- c. Tanggung jawab Notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris.

Pertanggung jawaban perdata dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga yang diberikan untuk para penghadap yang menderita kerugian sebagai konsekuensi dari tuntutan mereka lantaran akta dinyatakan batal demi hukum atau kekuatan pembuktiannya mengalami penurunan (degradasi) menjadi hanya memiliki kekuatan pembuktian layaknya akta dibawah tangan.

Berkaitan dengan perbuatan melanggar hukum Notaris lantaran membuat akta perjanjian *Nominee* maka dalam aspek keperdataan akan melahirkan sanksi tanggung gugat kepada Notaris yang bersangkutan, dalam hal ini ganti rugi yang harus dibayar Notaris dilandasi dari adanya hubungan hukum yang terjadi antara ia dan penghadapnya yaitu Warga Negara Asing dalam membuat akta sebagai bentuk daripada sanksi tanggung gugat yang akan diterimanya. Pelanggaran hukum Notaris atas pemberian jasanya membawa kerugian kepada para penghadap terutama pihak beneficiary selaku pemilik asli saham karena akta telah batal demi hukum. Dengan demikian, suatu akta dinyatakan batal demi hukum memberikan hak kepada para penghadap yang mengalami kerugian untuk menggugat secara perdata dan mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Notaris yang bersangkutan ke pengadilan untuk selanjutnya diproses hukum. Apabila berdasarkan putusan pengadilan Notaris terbukti bersalah, maka ia harus memberikan ganti rugi kepada para penghadap yang mengalami kerugian akibat dari pemberian jasanya tersebut.

2. Secara Hukum Pidana

Notaris seharusnya dapat melakukan penyuluhan hukum dan menolak memberikan jasanya apabila menghadapi situasi dimana substansi perjanjian yang ingin dibuat para penghadap untuk dituangkan pada akta dilarang peraturan perundang-undangan, walaupun Notaris hanya dilimpahkan tugas membuat akta autentik sedangkan para penghadap yang berhak menentukan perbuatan, kesepakatan dan penetapan yang ingin dituangkan dalam akta tersebut.⁹

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) tidak mengatur mengenai ketentuan pidana. UUJN hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris. Penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut telah dilanggar, artinya disamping untuk memenuhi rumusan pelanggaran tersebut dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dan Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tertera dalam KUHP.

⁸ Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL), 2003, hlm. 34.

⁹ Adjeng Dian Andari, *Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana*, Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan, Vol 1, No. 2, Juli 2019, hlm. 31.

Bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada Pelaku yang melakukan perbuatan pidana yaitu penjatuhan sanksi pidana (Pasal 10 KUHP). Meskipun ketentuan pidana memang tidak diatur di dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun Notaris dapat dikenakan tanggungjawab secara pidana apabila melakukan suatu perbuatan pidana. Hal ini dapat kita lihat dari rumusan Pasal 55 KUHP, Pasal 263 KUHP, Pasal 264 KUHP, dan Pasal 266 KUHP.

3. Secara Hukum Administrasi

Selain pertanggung jawaban secara Pidana dan Perdata, terhadap seorang Notaris juga dapat dijatuhkan tanggung jawab secara Administrasi. Mengingat bahwa perjanjian nominee adalah perjanjian di mana satu pihak (*nominee*) setuju untuk bertindak atas nama pihak lain (*beneficial owner*) dalam hal kepemilikan atau pengelolaan suatu aset. Dalam konteks hukum administrasi, notaris memiliki tanggung jawab yang signifikan dalam pembuatan perjanjian nominee Menurut Habib Adjie, sanksi administratif meliputi:

- a. Paksaan pemerintahan (*bestuursdwang*)
- b. Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi)
- c. Pengenaan denda Administratif
- d. Pengenaan Uang Paksa oleh Pemerintah (*dwangsom*).

Setelah berlakunya Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, penjatuhan Sanksi Administratif bagi Seorang Notaris langsung mengacu kepada Pasal 8, 9, dan 12 UUJN, karena ketentuan lama yang mengatur tentang penjatuhan sanksi administrative terhadap seorang Notaris (Pasal 85 Undang- undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris) telah dihapus.

Perjanjian *nominee* memiliki implikasi hukum administasi, notaris berperan penting dalam memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan hukum dan etika profesi. Melalui kepatuhan terhadap kewajiban hukum, verifikasi identitas, pengungkapan informasi, penyusunan dokumen yang sah, dan pengarsipan yang baik, notaris dapat menjalankan tanggung jawabnya dengan baik dan menghindari konsekuensi hukum yang merugikan.

4. Secara Kode Etik Notaris

Selain dari UUJN jika mengacu pada Kode Etik Notaris, Notaris dalam melaksanakan tugasnya harus tetap berpegangan pada kaidah moral yang disebut Kode Etik Notaris dalam bersikap dan bertingkah laku. Dewan Kehormatan Notaris memegang amanah untuk mengemban tugas menegakkan Kode Etik terutama menindak Notaris yang melanggar nilai-nilai etika atau ketentuan-ketentuan yang telah diatur sedemikian rupa oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Penegakan hukum dilakukan dengan jalan menelusuri kebenaran- kebenaran beserta bukti-bukti dugaan pelanggaran Kode Etik, melakukan

pemeriksaan dan memberikan sanksi kepada Notaris yang bersangkutan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ia terbukti bersalah.

Pelanggaran Terhadap Kode Etik Notaris pada Pasal 3 ayat (4) mengatur bahwa bersikap jujur, independen, netral tanpa memihak kepada

siapa pun, amanah, saksama, memiliki rasa tanggung jawab berlandaskan kepada peraturan perundang- undangan maupun muatan dari bunyi sumpah/janji jabatan Notaris harus diamalkan Notaris ataupun Notaris pengganti semasa melaksanakan tugas jabatan Notaris. Perjanjian Nominee saham yang diinginkan para penghadap untuk dituangkan dalam bentuk akta Notaris dilarang membuat muatan sumpah/janji jabatan Notaris, maka dari itu ia harus bersikap jujur dan berterus terang menyampaikan kepada mereka tentang kebenaran perjanjian tersebut.

Pertimbangan Hakim Terhadap Pembuatan Perjanjian *Nominee* Berdasarkan Putusan Pengadilan Berhadapan Dengan Jabatan Notaris Yang Menyalahgunakan Tugasnya

Keberadaan perjanjian *nominee* ini dalam praktiknya berkaitan dengan prinsip keadilan mengingat adanya kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat didalamnya. Pada dasarnya, perjanjian *nominee* dimaksudkan untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam suatu hubungan hukum antara pihak pemberi kuasa atas sebidang tanah yang menurut hukum tanah kita tidak dapat dimiliki pihak asing yang kemudian diberikan kepada penduduk asli selaku penerima kuasa. Notaris selaku pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya.

Adapun pertimbangan hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/PN.Gin dimulai dengan keterangan para saksi, dimana Penggugat di persidangan telah mengajukan 1 (satu) orang saksi, yaitu: Putu Diah Pebriani. Saksi menerangkan di bawah sumpah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat serta itu tidak ada hubungan keluarga dan atau hubungan pekerjaan;
2. Bahwa saksi adalah mahasiswi magang di kantor Benyamin Serang sejak 1 (satu) tahun yang lalu sampai dengan sekarang, jadi saksi secara langsung mengetahui Penggugat adalah klien di kantor Benyamin Serang;
3. Bahwa saksi masih ingat substansi dari bukti surat P- 6 yaitu kedatangan kerumah Tergugat adalah untuk penyelesaian masalah secara kekeluargaan dan somasi;
4. Bahwa pada tanggal 28 Agustus, saksi ikut mendatangi kediaman/rumah Tergugat;
5. Bahwa saksi masih ingat rumah Tergugat terletak di Mas, Ubud, Kabupaten Gianyar;
6. Bahwa saksi tidak pernah ke lokasi Villa dan saksi tidak pernah melihat Akta Jual beli serta Sertifikat tanah tersebut;
7. Bahwa pada waktu itu saksi bertemu dengan istri Tergugat terlebih dahulu kemudian datang Tergugat dan yang dibicarakan pada waktu itu untuk meminta menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan dan mengirim surat kepada Tergugat dan tanggapan Tergugat pada waktu itu dengan lantang mengucapkan Tergugat akan memblok akses jalan apabila ngotot untuk menjual villa/bangunan tersebut;
8. Bahwa hasil dari pertemuan tersebut Tergugat bersikukuh tetap pada pendiriannya apabila villa/bangunan itu dijual, Tergugat akan memblok akses kejalan tersebut dan meminta waktu Tergugat akan bersedia mengembalikan uang kepada Para Penggugat;
9. Bahwa Tergugat sempat membaca isi surat yang diberikan oleh Kuasa Para Penggugat ;
10. Bahwa pada saat pertemuan itu, yang ada dirumah Tergugat yaitu istri Tergugat, Tergugat, ibu Tergugat dan paman Tergugat;
11. Bahwa pada saat Tergugat mengatakan akan mengganti uang Para Penggugat, istri Tergugat juga mendengar;
12. Bahwa saksi tidak ingat Tergugat mengatakan akan mengganti uang Para Penggugat tersebut;
13. Bahwa pada saat itu Tergugat ada mengatakan pembangunan villa tersebut menggunakan uang Para Penggugat dan Tergugat mengatakan jika villa itu bukan hak milik Tergugat;
14. Bahwa saksi tidak kenal, namun tahu karena pada waktu itu saya ikut serta ke rumah Tergugat;

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, maka penulis bisa menyimpulkan hal berikut ini:

1. Pengaturan pembuatan akta perjanjian yang sah oleh notaris di Indonesia menegaskan bahwa jenis akta yang dibuat oleh notaris adalah akta autentik. Akta autentik ini terbagi menjadi dua bentuk utama: akta yang dibuat oleh notaris (akta *relaas*) dan akta yang dibuat di hadapan notaris (akta *partij*). didalam konteks pembuatan akta perjanjian nominee oleh notaris, notaris tidak boleh membuat perjanjian nominee sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku di Indonesia.
2. Pertanggungjawaban Notaris terhadap pembuatan perjanjian nominee, notaris dapat dikenakan sanksi, baik itu sanksi administratif, perdata maupun pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Pertimbangan Hakim di dalam mengambil putusan, Hakim telah memutus berdasarkan fakta dan bukti dalam persidangan, sehingga menegaskan bahwasanya warga negara tidak boleh memiliki hak milik atas tanah sesuai dengan ketentuan dalam pasal 21 ayat (1) dan pasal 26 ayat (2) undang-undang No. 5 tahun 1960 yang melarang Warga Negara Asing memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia.

REFERENSI

- _____, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007.
- _____, *Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- _____, *Hukum Perikatan (Perikatan Pada Umumnya)*, Alumni, Bandung, 1993.
- _____, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- _____, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999.
- _____, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- _____, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010
- _____, *Promosi Kesehatan Dan Perilaku Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.
- Abdul Gofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Alumni Bandung, 1982. Amiruddin, dkk., *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- Adjeng Dian Andari, Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana, *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol 1, No. 2, Juli 2019
- Agus Satory, Perjanjian Baku Dan Perlindungan Konsumen Dalam Transaksi Bisnis Sektor Jasa Keuangan: Penerapan Dan Implementasinya Di Indonesia, *Padjadjaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volum2 2, Nomor 2, 2015.
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.
- Aprilia et.al dalam Oriza Imanda Pratama Ismi Putri, "Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia", *Unes Law Review*, Vol. 4, No. 2, Desember 2021.
- Bryan A, Garner, *Black's Law Dictionary*, Seventh Edition, West group, St. Paul minn, 1999.
- Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, 2011.

- Cecilia Rina Esti Rahayu, “Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan dengan Kepemilikan Warga Negara Asing”, *Jurnal Notary Indonesia*, Vol. 1, No. 1, 2019.
- _____ dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, 2012.
- _____ dan Sri Mumadji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2001.
- _____ dan Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2009.
- Djohari, Santoso, et.al, *Hukum Perjanjian Indonesia*. Bagian Penerbitan dan Perpustakaan Fakultas Hukum. UII Yogyakarta, 1989.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- FX. Sumarja, *Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*, STPN Press, Yogyakarta, 2001.
- G. H. S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Gunawan Widjadja, Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik, *Jurnal Hukum dan Pasar Modal*, Volume III Edisi 4, 2008.
- H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Hamzah Hadi, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2005.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- <http://thefreedictionary.com/nominee>, diakses pada tanggal 23 Juni 2024, di dalam Sistem Birokrasi, 2 (1): 65.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta, 2009.
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, PT.Citra Aditya, Bandung, 1992.
- Jazim Hamidi, *Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi 17 Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI*, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- K.R.T.M. Tirtodiningrat, *Ihtisar Hukum Perdata dan Hukum Dagang*, Pembangunan, Jakarta, 1966.
- Kartini Muljadi, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, 1994.
- Khafid Setiawan, Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-hatian, *Jurnal Ilmu Kenotariatan* Volume 2, Edisi 2, 2021.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).
- Komar Andasasmita, *Notaris I*, Edisi Revisi, Sumur Bandung, Bandung, 2001.
- Lilik Mulyadi. *Kompilasi hukum pidana dalam perspektif teoritis dan prakter pradilan*, Mandar Maju, Bandung, 2007.
- Luh Putu Novita Sari dan I Made Arya Utama, 2021, Perbandingan Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dilakukan Dihadapan Notaris dengan Dibawah Tangan, *Jurnal Kerthasemaya*, Volume 12, Nomor 1, 2022.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982.
- Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Cetakan Pertama, Kompas, Jakarta, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 2005.
- Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Kepemilikan Properti Bagi Asing*, PT Alumni, Bandung, 2011.

- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003. Mulyoto, *Perjanjian; Tehnik Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Mohamad Januar Rizki, “Memahami Aturan Main Kepemilikan Hak Atas Tanah Bagi Warga Asing”, diambil dari <https://www.hukumonline.com/berita/a/memahami-aturan-main-kepemilikan-hak-atas-tanah-bagi-warga-asing-1t60bdb680b6402/?page=all>, diakses pada tanggal 01/10/2023.
- Munir Fuady, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Natalia Christine Purba, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*. Depok, Fakultas Hukum UI, 2020.
- Notoatmodjo, *Etika dan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Oriza Imanda Pratama Ismi Putri dan Fatma Ulfatun Najicha, “Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia”, *Unes Law Review*, Vol 4, No 2, Desember 2021.
- Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Otentik*, Surabaya Post, Surabaya, 2001.
- Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994. Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Program Pasca
- Putrawan, *Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Dilegalisasi Oleh Notaris*, Kertha Semaya: *Journal Ilmu Hukum*, Volume 3, Nomor 1, 2018
- Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor : 259/Pdt.G/2020/PN.Gin.
- R. Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1977.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia, Suatu Penjelasan*,
- R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Alumni, Bandung, 1976.
- Rajawali, Jakarta, 1982.
- Ridodi, *Batasan Kewenangan Notaris dan Ppat dalam Membuat Akta yang Berkaitan dengan Tanah*, *Lambung Mangkurat Law Journal*, Volume 2, Edisi 1, 2017.
- Rony Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2004.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012. Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam*
- Sekararum Intan Munggaran, *Perlindungan Konsumen Terhadap Pencantuman Klausula Baku Dalam Perjanjian*, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* Volume 2, Nomor 2, Juni 2019.
- Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, Indonesia Hillco, Jakarta, 1990.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Soetarjo Soemoatmodjo, *Apakah Notaris, PPA, Pejabat Lelang*, Liberty, Yogyakarta, 1986.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2012.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1986,
- Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktik Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 1994.
- Titik Triwulan, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2011.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Keimigrasian.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Urip Sanoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Surabaya, 2005.

Wiryo Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Penerbit Sumur, Bandung, 1981.

Yogi Hanapiah, Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil, *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, 2018.