



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

Received: 28 Agustus 2023, Revised: 01 September 2023, Publish: 03 September 2023

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

## Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Nominee dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022)

Ade Putra Prima<sup>1</sup>, Busyra Azheri<sup>2</sup>, Yussy Adelina Mannas<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [deputra006@gmail.com](mailto:deputra006@gmail.com)

<sup>2</sup>Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [busyra@law.unand.ac.id](mailto:busyra@law.unand.ac.id)

<sup>3</sup>Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: [yussymannas@yahoo.com](mailto:yussymannas@yahoo.com)

Corresponding Author: [deputra006@gmail.com](mailto:deputra006@gmail.com) <sup>1</sup>

**Abstract:** *The practice of nominee agreements is related to the principle of justice considering the interests of the parties involved. The nominee agreement is intended to provide all the authority that may arise in a legal relationship between the authorizing parties over a plot of land which according to land law cannot be owned by a foreign party which is then given to the indigenous people as the beneficiary. The notary as a public official is required to be responsible for the deed he made.*

**Keyword:** *Responsibility, Nominee, Waarmerking*

**Abstrak:** Praktik perjanjian *nominee* berkaitan dengan prinsip keadilan mengingat adanya kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat didalamnya. 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 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.

**Kata Kunci:** *Tanggung Jawab, Nominee, Waarmerking*

### PENDAHULUAN

Dalam kehidupan sehari-hari masyarakat pada umumnya sering melakukan perjanjian dalam rangka memenuhi kebutuhannya. Setiap orang mempunyai kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum seperti melakukan sebuah perjanjian, sebuah perkawinan dan

lain-lain. Setiap orang berhak untuk membuat sebuah perjanjian dan menentukan syarat-syarat atau ketentuan dari perjanjian yang dibuatnya baik itu lisan maupun tulisan.<sup>1</sup>

Perjanjian merupakan bagian gerbang awal dari adanya suatu perbuatan hukum, yang dimana melibatkan lebih dari satu pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban diantara para pihak yang terlibat didalamnya, memiliki banyak definisi atau pengertian yang dapat dilihat dari berbagai sumber, baik sumber yang berupa peraturan perundang-undangan, pendapat para ahli maupun Kamus Bahasa Indonesia atau Kamus Bahasa Asing. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyebutkan bahwa perjanjian merupakan “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pada dasarnya negara Indonesia memberi keleluasaan bagi para pihak untuk mengatur hubungan hukumnya.

Dalam Pasal 1319 KUHPerdata disebutkan dua kelompok perjanjian, yaitu perjanjian yang oleh Undang-Undang diberikan suatu nama khusus disebut perjanjian bernama (*nominaat contract*) dan perjanjian yang dalam Undang-Undang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu yang disebut perjanjian (*innominaat contract*). Sistem terbuka memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian yang dapat mengatur apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang.<sup>2</sup> Perjanjian innominat merupakan perjanjian yang dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata. Namun perjanjian innominat tidak diatur secara khusus didalam KUHPerdata, terutama asas-asas hukum perjanjian yang terkandung didalamnya.

Perjanjian *nominee* merupakan salah satu dari perjanjian innominat. Di Indonesia perjanjian *nominee* timbul dan berkembang karena kebutuhan masyarakat yang menghendaknya. Secara yuridis formal tidak ada pengaturan hukum khusus mengenai perjanjian *nominee*. Hal ini karena pembuatan praktek perjanjian tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia.<sup>3</sup>

*Nominee* adalah orang yang ditunjuk dari pihak lain untuk bertindak mewakili atas nama pihak yang menunjuk tersebut. Dapat diartikan *nominee* merupakan seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain. *Nominee* memiliki cakupan yang luas, bisa di artikan *nominee* merujuk pada suatu usulan, atau kandidat untuk menduduki jabatan tertentu dan *nominee* dalam bentuk pemberian kuasa dimana *nominee* menjadi pemilik dari suatu benda yang dalam pengurusannya, sedangkan penerima kuasa (*nominee*) tidak menjadi pemilik dari benda tersebut. Nama dan identitas dari pihak pemberi kuasa kepada *nominee* tidak muncul dalam sertifikat atau daftar pemegang saham perusahaan, dengan digunakannya nama dari *nominee* maka dibuatkanlah suatu perjanjian *nominee* yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak. Di Indonesia praktek dari perjanjian *nominee* sering dijumpai dalam kepemilikan tanah dan juga kepemilikan saham, penanaman modal dan pendirian PT dan segala bentuk kepemilikan dalam hukum perdata.

Penggunaan konsep *nominee* baik dalam kepemilikan saham maupun dalam kepemilikan tanah belum diatur secara jelas, namun landasan/ dasar hukum yang digunakan buku III KUHPerdata menganut sistem terbuka. Sistem terbuka. Sistem terbuka memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengikatkan diri dalam perjanjian yang dapat mengatur mengenai apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian, Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019, hlm. 48.

<sup>2</sup> J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung; Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 116.

<sup>3</sup> Serly Primadani, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement (studi kasus Putusan Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016, hlm. 3.

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit Itermasa, 2001, hlm. 1.

Perjanjian *nominee* sering kali digunakan dalam kaitan dengan hak atas tanah dalam hal penanaman modal. Terkait penanaman modal, perjanjian *nominee* telah dilarang tegas dengan adanya Pasal 33 Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal.<sup>5</sup> Perjanjian *nominee* merupakan suatu upaya untuk memberikan kemungkinan bagi warga negara Asing memiliki Hak Milik atas tanah yang dilarang oleh Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dengan jalan menggunakan kedok melakukan jual beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi aturan.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

Terhadap permasalahan yang dihadapi warga negara asing tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian yang bermaksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada warga negara Asing dalam bentuk: Akta pengakuan utang, pernyataan bahwa warga negara Indonesia memperoleh pinjaman uang dari warga negara asing untuk membangun usaha, kuasa menjual, kuasa roya, sewa menyewa tanah, perpanjangan sewa menyewa, dan kuasa.<sup>8</sup>

Notaris adalah pejabat umum (*openbare ambtenaren*), karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta autentik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) menyatakan bahwa “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan didalam akta otentik.”<sup>9</sup> Selain Notaris, pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik adalah pegawai pencatat jiwa burgerlijke stand, jurusita deewaarder, hakim, panitera pengadilan, dan lain sebagainya.<sup>10</sup>

Notaris sebagai pejabat umum, jika dilihat landasan filosofi dari pengangkatan notaris sebagai pejabat umum, adalah memberikan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah upaya untuk memberikan rasa aman kepada notaris agar mereka dapat melaksanakan kewenangannya dengan sebaik-baiknya, dan akta yang dibuatnya dapat digunakan oleh para pihak. Demi tercapainya kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>11</sup>

Dalam melaksanakan tugas dan jabatan profesi notaris di dalam memberikan jasa pelayanan kepada masyarakat, pentingnya ditentukan suatu norma di dalam pelaksanaan

---

<sup>5</sup> Jovita Sonia Prianto, *Tesis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia*. Universitas Brawijaya, Fakultas Hukum, Malang, 2018, hlm. 3.

<sup>6</sup> Maria SW.Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 162.

<sup>7</sup> Miggi Sahabati, *Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Tentang Penanaman Modal, Dan Undang-Undang Kewarganegaraan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2011, hlm. 5.

<sup>8</sup> Maria SW. Sumardjono, *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 16.

<sup>9</sup> J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hlm. 1.

<sup>10</sup> R. Soegondo Notodosoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo persada, Jakarta, 1993, hlm. 42

<sup>11</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu, Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grapindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 35.

tugas, kewenangan dan kewajibannya. Notaris dituntut untuk menjaga perilaku, martabat dan kehormatannya sebagai pejabat umum mengingat pentingnya peran dan kedudukan notaris didalam masyarakat. Pertanggung jawaban moral menjadi suatu hal yang penting dalam pelaksanaan tugas dan tanggungjawab Notaris, dalam Pasal 16 ayat 1 huruf (a) UUJN, bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris harus “bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Selain membuat akta otentik, Notaris juga mempunyai kewenangan memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, hal tersebut dinyatakan dalam Pasal 15 ayat 2 huruf (e) UUJN. Dalam memberikan penyuluhan hukum peran faktor moralitas seorang Notaris sangat diutamakan, hal ini akan membuat Notaris tidak menyalahgunakan wewenang yang ada padanya sehingga tidak merugikan bagi para pihak dan Notaris itu sendiri.

Contoh dari perjanjian *nominee* yang akan penulis bahas dalam tesis ini adalah perjanjian *nominee* berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022 antara Dodi Usman warga negara Indonesia (sebagai Penggugat) dengan DR. Marc Van Loo warga negara Belanda (sebagai Tergugat). Dodi Usman datang ke Tanjung Pinang pada tahun 1996 sebagai turis, dahulunya Dodi bekerja dengan DR. Marc sebagai supir. Dodi memiliki sebidang tanah yang terletak di Jalan Malang Rapat, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan (selanjutnya disebut tanah objek sengketa) seluas 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan bukti kepemilikan sertifikat Hak Milik Nomor. 1438 tanggal 4 Oktober 1988, yang sekarang ini dikuasai oleh DR. Marc melalui anak buahnya yaitu Elias.

Dodi membeli tanah tersebut menggunakan uang dari DR. Marc. Atas pembelian tanah tersebut Dodi disuruh menandatangani Surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang dibuat dan *waarmerking* oleh Notaris H. Abdul Rahman yang isinya menyebutkan bahwa Dodi membeli tanah objek sengketa menggunakan uang dari DR. Marc, dan DR. Marc adalah pemilik atas tanah objek sengketa tersebut. Selain surat Pernyataan kemudian dibuatkan Surat Kuasa Mengurus dan Mengelola, yaitu Surat Kuasa Nomor 36 tanggal 10 November 2001, yang mana Surat Kuasa tersebut dibuat antara DR. Marc dengan Penggugat di depan Notaris H. Abdul Rahman, atas tanah yang menjadi objek sengketa.

Atas perbuatan yang dilakukan oleh DR. Marc ingin menguasai tanah objek sengketa adalah perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Sampai saat gugatan ini didaftarkan tanah objek sengketa masih dikuasai oleh DR. Marc dengan memerintahkan Elias untuk menguasai dan mengamankan tanah objek sengketa tersebut.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 45/Pdt.G/2020/ PN Tpg Hakim menyatakan bahwa surat-surat yang dibuat oleh Notaris H. Abdul Rahman S.H bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum, dan tanah yang menjadi objek sengketa menjadi milik negara. Karena pertimbangan hakim mengacu pada Pasal 26 UUPA. Atas putusan tersebut Penggugat dan Para Tergugat mengajukan Banding, dan hasil putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 38/PDT/2021/PT PBR Hakim berpandangan sama dengan putusan Hakim Pengadilan Negeri sehingga Putusan Hakim pada tingkat banding menguatkan menguatkan putusan tingkat pertama. Hingga akhirnya perkara ini diputus oleh Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 1290 K/Pdt/2022.

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 k/Pdt/2022 Notaris H. Abdul Rahman S.H dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena surat pernyataan antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia yang di *Waarmerking* oleh notaris merupakan akta *nominee*, serta membuat surat kuasa menjual, menghibahkan dan mengurus dimana atas surat kuasa tersebut memberikan kewenangan bagi warga negara asing untuk menguasai

objek sengketa tersebut. Hal tersebut merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Pendaftaran surat dibawah tangan adalah kegiatan oleh notaris untuk membuat surat dibawah tangan menjadi akta, menurut Subekti akta berbeda dengan surat, selanjutnya dikatakan bahwa, “kata akta bukan berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Prancis berarti perbuatan.<sup>12</sup> Mengenai surat dibawah tangan yang di *waarmerking* Notaris merupakan kewenangan notaris yang ditur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf b UUJN, Notaris dalam jabatannya berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal akta dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus. Akan tetapi di dalam UUJN tersebut tidak dijelaskan kekuatan hukum serta tanggung jawab notaris terhadap akta dibawah tangan yang didaftarkan.

Notaris selaku pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat dikemudian hari mengandung sengketa maka hal itu perlu dipertanyakan, apakah akta itu merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan Para Pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan Notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara Notaris dengan salah satu pihak penghadap. Apabila akta yang dibuat Notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris baik karena kelalaian maupun kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notaris itu harus memberi pertanggung jawaban baik secara moral atau secara hukum.<sup>13</sup>

## METODE

Penelitian ini bersifat normatif yaitu penelitian hukum terhadap undang-undang, asas-asas hukum, kaedah hukum, peraturan hukum perundang-undangan dan pendapat para ahli. Nama lain penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal yang disebut juga sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain.<sup>14</sup>

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach*. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti.<sup>15</sup>

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

Tergugat I adalah warga negara asing berkewarganegaraan Belanda yang mana dahulunya antara Penggugat dengan Tergugat I mempunyai hubungan kerja. Penggugat merupakan pemilik sebidang tanah yang terletak di Jalan Malang Rapat, Desa Nalang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, seluas 20.000 M2 (dua puluh ribu meter persegi) dengan bukti kepemilikan SHM No. 1438 tanggal 4 Oktober 1988. Tanah beserta sertifikat tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat I melalui anak buahnya yaitu Turut Tegugat. Penggugat membeli tanah tersebut menggunakan uang dari Tergugat I, akan tetapi secara hukum tanah tersebut merupakan milik dari Penggugat sebagaimana tercantum dalam sertifikat hak milik tersebut.

Atas pembelian tanah tersebut Penggugat disuruh menandatangani Surat Pernyataan tanggal 10 November 2001 yang dibuat dan *waarmerking* oleh Tergugat II yang merupakan seorang Notaris. Isi dalam Surat Pernyataan tersebut pada prinsipnya menyebutkan bahwa

---

<sup>12</sup> Sjaifurraachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 99.

<sup>13</sup> Putri AR, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, Sofmedia, Jakarta, 2011, hlm. 8.

<sup>14</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003). hlm. 13.

<sup>15</sup> Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram; Mataram University Press, 2020, hlm. 56.

“sesungguhnya Penggugat membeli tanah tersebut menggunakan uang dari Tergugat I, dan Tergugat I adalah sebagai pemilik atas tanah tersebut”. Selain Surat Pernyataan kemudian dibuatkan surat kuasa untuk mengurus dan menghibahkan, yaitu Surat Kuasa Nomor 36 tanggal 10 November 2001 yang dibuat oleh Tergugat II didepan Penggugat dan Tergugat I, yang mana kuasa tersebut dibuat dengan maksud Tergugat I menguasai tanah tersebut.

**a. Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang**

Adapun Putusan Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang Nomor 45/Pdt.G/2020/Tpg adalah sebagai berikut.

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad)
3. Menyatakan bertentangan dengan hukum dan batal demi hukum, surat-surat berupa:
  - a) Perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Herry Julinus sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001/ tanggal 10 Nopember 2001
  - b) Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1438 Tahun 1988 atas nama Dodi Usman
  - c) Surat Kuasa Menjual, tanggal 10 November 2001 No. 34 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang
  - d) Surat Kuasa Menghibahkan, tanggal 10 November 2001 No. 35 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang
  - e) Surat Kuasa Mengurus, tanggal 10 November 2001 No. 36 yang dibuat oleh H. Abdul Rahman, S.H., Notaris Tanjungpinang
  - f) Surat Pernyataan Bersama tanggal 10 November 2001
  - g) Surat Pernyataan Calon Penerima Hak (Penggugat), tertanggal 10 November 2001.
4. Menyatakan sebidang tanah yang semula milik Herry Julinus sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang, pembukuan tanggal 4 Oktober 1988, yang ditandatangani oleh Razali Hunzie (Kepala Kantor) dan Drs. Nazirwan Hamid (Kepala Seksi Pendaftaran Tanah) seluas 20000 (dua puluh ribu) meter persegi, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan tanah Iman Sudrajat, Tanah Robin; - Sebelah Barat berbatasan dengan jalan dari Malang Rapat ke Jalan Dalam (jalan raya);
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah Isa;
  - Sebelah Timur: - (pantai/laut)yang saat ini menjadi atas nama pemilik Dodi Usman (Penggugat) terletak di Jalan Malang Rapat RT 003 RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, menjadi tanah Negara (tanah milik Pemerintah Republik Indonesia cq.Pemerintah Daerah Propinsi Kepulauan Riau cq. Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan);
5. Memerintahkan kepada Panitera Pengadilan Negeri Tanjungpinang untuk memberitahukan putusan ini kepada Negara, dalam hal ini Pemerintah Republik Indonesia. Pemerintah Daerah Propinsi Kepulauan Riau Pemerintah Daerah Kabupaten Bintan;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

**b. Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru**

Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 38/PDT/2021/PT PBR

1. Menolak permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat, Pembanding I/Terbanding semula Tergugat I dan Pembanding II/ Terbanding II semula Turut Tergugat tersebut ;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang, tanggal 21 Desember 2020 Nomor :45/Pdt.G/2020/PN Tpg, yang dimohonkan banding ;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat, Pembanding I /Tergugat I/Terbanding, Pembanding II/Tergugat /Terbanding II tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah).

**c. Putusan Hakim Mahkamah Agung**

Hakim Mahkamah Agung menilai putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru dan Pengadilan Negeri Tanjungpinang telah memutuskan melebihi dari apa yang dituntut oleh Penggugat, diantaranya telah membatalkan perjanjian jual beli Nomor 333/111/41/AR/2001, tanggal 10 November 2001. Oleh karena itu hakim Mahkamah Agung batalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 38/PDT/2021/PT PBR tanggal 30 Maret 2021 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg, tanggal 21 Desember 2020. Adapun Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022 adalah sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat untuk seterusnya

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah perbuatan melawan hukum (onrechmatige daad);
3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Malang Rapat, RT 003, RW 001, Desa Malang Rapat, Kecamatan Gunung Kijang, Kabupaten Bintan, seluas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Milik Nomor 1438, tanggal 4 Oktober 1988, dengan batas-batasnya pada saat ini sebagai berikut:
  - Sebelah barat berbatas dengan jalan,
  - Sebelah timur berbatas dengan Bando Budiman,
  - Sebelah utara berbatas dengan Ibuk Lily,
  - Sebelah selatan berbatas dengan Bando Budiman/Ibuk Lily, adalah sah milik Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat untuk menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
5. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1438, tanggal 4 Oktober 1988, kepada Penggugat;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menghukum Para Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan, yang pada tingkat kasasi sejumlah Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah).

## Pembahasan

### A. Akibat Hukum Terhadap Jual-Beli Para Pihak yang Dibuat Berdasarkan Akta *Nominee*

Dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatur mengenai kewenangan notaris dalam membuat akta otentik. Otentisitas akta ini hanya dapat tercipta apabila syarat-syarat formal atau syarat-syarat yang ditentukan dalam UUJN terpenuhi. Notaris harus bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya dan memastikan bahwa aktanya telah memenuhi syarat formil maupun materiil. Dalam akta jual-beli berdasarkan perjanjian *nominee*, walaupun perjanjian jual-beli telah memenuhi kriteria secara yuridis formil sebagai sebuah akta otentik, tetapi secara materiil telah terjadi penyimpangan terhadap kesepakatan yang tercapai dan secara sadar para pihak melakukan tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.

Menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono perwujudan *nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian yang pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada warga negara asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (hak milik atau hak guna bangunan). Perjanjian dengan menggunakan kuasa semacam itu, dengan menggunakan pihak warga negara Indonesia sebagai *nominee* merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.<sup>16</sup>

Dalam studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022 warga negara asing meminjam nama (*nominee*) untuk membeli sebidang tanah SHM No. 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988 atas nama warga negara Indonesia yang dipinjam namanya. Pinjam nama tersebut dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan yang berupa Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa tanah tersebut dibeli menggunakan uang dari warga negara asing dan tanah tersebut merupakan milik warga negara asing tersebut. Disamping itu dibuatkan pula pemberian kuasa antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing dalam bentuk kuasa menjual, menghibahkan dan mengurus yang dibuat dihadapan notaris. Kuasa tersebut menjadi kuasa mutlak bagi warga negara asing, karena melalui kuasa tersebut memberikan wewenang untuk melakukan perbuatan hukum terhadap tanah tersebut sebagaimana layaknya pemilik hak atas tanah.

Perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum yang berakibat terhadap keabsahan perjanjian tersebut yaitu batal demi hukum. Berdasarkan hukum positif Indonesia sahnya suatu perjanjian didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Perjanjian *nominee* apabila ditinjau dengan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

#### 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan adalah unsur utama dalam syarat sahnya perjanjian, kesepakatan juga merupakan syarat terpenting dalam suatu perjanjian. Kesepakatan adalah bentuk persetujuan dari kedua belah pihak dalam perjanjian, sehingga orang dikatakan telah memberikan persetujuan atau sepakatnya (*toestemming*), kalau orang memang

---

<sup>16</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 18.

mengkehendaki apa yang disepakati.<sup>17</sup> Dengan adanya kesepakatan atau kata sepakat tersebut berarti para pihak mempunyai kebebasan kehendak untuk menentukan apa yang akan diperjanjikan dan dengan siapa akan melakukan perjanjian. Sehingga apabila terjadi kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) maka perjanjian tersebut dapat dimohonkan batal karena telah terjadi cacat kehendak (*wilsgebrek*) sehingga syarat kesepakatan secara hukum dianggap tidak pernah terjadi.<sup>18</sup>

Dalam pembuatan akta memerlukan kehadiran para pihak yang atas keinginannya sendiri untuk menghadap kepada notaris dan menyatakan kehendaknya untuk sepakat membuat suatu perjanjian. Sebelum menandatangani akta notaris terlebih dahulu membacakan dan atau menjelaskan isi akta untuk memastikan bahwa isi akta telah sesuai dengan kehendak para pihak. Kesepakatan dalam perjanjian dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak seperti yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHPerdara dapat diartikan bahwa para pihak bebas untuk bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan bahwa kesepakatan itu mengikat para pihak dengan adanya pembatasan itikad baik.

Dalam pembuatan akta *nominee*, itikad baik dapat dilihat dari sudut pandang para penghadap dan notarisnya. Dilihat dari sudut pandang para penghadap, selama perjanjian ini menguntungkan kedua belah pihak dan tidak ada pihak yang merasa dirugikan, maka kesepakatan ini dapat dilandasi dengan ataupun tanpa itikad baik. Pembuatan suatu perjanjian juga dilatar belakangi budaya atau kebiasaan yang hidup dalam masyarakat. Seperti contoh di Pulau Bali, pembuatan perjanjian *nominee* dengan warga negara asing merupakan hal yang sering dilakukan, karena sepintas tampak menguntungkan, walaupun apabila ditinjau jangka panjang dapat merugikan.

## 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum bagi person pada umumnya diukur dari standar usia dewasa atau cukup umur (*bekwaamheid meerderjarig*). Ketentuan dalam Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Kemudian di dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan bahwa, tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampunan;
- c. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.<sup>19</sup>

Pasal 1330 KUHPerdara tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negative, yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian.<sup>20</sup> Berkaitan dengan perempuan yang telah bersuami dan melakukan perjanjian, Mahkamah Agung melalui Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 1963 menetapkan bahwa perempuan

---

<sup>17</sup> J. Satrio, *Op.Cit*, hlm. 164.

<sup>18</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 23

<sup>19</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia “Dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta, 2014 hlm. 176.

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 176.

demikian itu tetap cakap melakukan perjanjian. Untuk mengadakan perbuatan hukum dan menghadap di depan pengadilan ia tidak memerlukan bantuan lagi dari suaminya. Dengan demikian ayat (3) dari Pasal 1330 KUHPerdara sekarang sudah merupakan kata-kata yang hampa.<sup>21</sup>

Notaris harus memeriksa identitas para penghadap dan memastikan bahwa merka telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 39 UUJN yaitu berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.

### 3. Adanya suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah dalam perjanjian harus ada objek tertentu atau hal tertentu yang menyangkut pada perjanjian. Ini berarti bahwa hal tertentu itu merupakan sesuatu yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Objek perjanjian ini dapat berupa prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, prestasi tersebut bisa merupakan memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu.<sup>22</sup>

Menurut J Satrio, Objek perjanjian merupakan isi dari prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi tersebut merupakan suatu perilaku tertentu, dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dalam Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUHPerdara dapat disimpulkan bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.<sup>23</sup>

### 4. Adanya suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang keempat adalah suatu sebab yang halal, merupakan syarat objektif dari ke empat syarat sah nya perjanjian bersamaan dengan syarat yang ketiga, artinya jika syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Dengan kata lain, syarat tersebut termasuk kedalam unsur essentialia pada perjanjian, unsur essentialia adalah unsur perjanjian yang harus selalu ada dalam suatu perjanjian.<sup>24</sup>

Frasa “batal demi hukum” merupakan frasa yang bermakna tidak berlaku, tidak sah menurut hukum. Dalam pengertian umum, kata batal saja sudah cukup menjelaskan bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah, karena frasa “batal demi hukum” lebih memberikan kekuatan sebab tidak berlaku atau tidak sahnya sesuatu tersebut dibenarkan atau dikuatkan menurut hukum. Batal demi hukum berarti bahwa sesuatu menjadi tidak berlaku atau tidak sah karena berdasarkan hukum (atau dalam arti sempit, berdasarkan peraturan perundang-undangan).<sup>25</sup>

Pada dasarnya hukum hanya memperhatikan apa yang tertulis dalam suatu perjanjian, mengenai segala sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan kata lain, hukum tidak memperhatikan apa alasan dari subyek hukum untuk mengikat diri dalam suatu perjanjian. Pasal 1336 KUHPerdara menyatakan lebih lanjut bahwa suatu perjanjian yang dibuat para pihak adalah sah jika tidak bertentangan dengan sebab yang dilarang. Selanjutnya Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan sebab yang

---

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Op. cit.*, hlm. 118.

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm. 79.

<sup>23</sup> J Satrio, *Op. cit.*, hlm. 32.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 67.

<sup>25</sup> Elly Erawati dan Harlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta, hlm. 45.

halal maksudnya adalah isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pengertian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang disini adalah undang-undang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.<sup>26</sup>

Dalam membuat suatu perjanjian, tujuan yang akan dicapai tersebut haruslah merupakan suatu hal yang memang diizinkan oleh undang-undang, dalam arti bahwa memang hal yang menjadi pokok perjanjian tersebut bukanlah yang dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1337 KUHPerdara, yaitu “suatu sebab yang terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang dan sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”. Apabila suatu perjanjian dibuat karena suatu hal yang terlarang, yaitu bertentangan dengan undang-undang maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara. Mengenai perjanjian yang terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek:

1. Substansi perjanjian yang terlarang;
2. Pelaksanaan perjanjian yang terlarang;
3. Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang.<sup>27</sup>

Secara substansif, perjanjian *nominee* mengandung *causa* yang terlarang, hal ini berkaitan dengan pembatasan yang terdapat pada Pasal 9 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai tanah hak milik. Sehingga apabila terjadi peralihan hak milik atas tanah kepada warga negara asing maka hal tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan: “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 disamping 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 membebaninya tetap berlangsung serta pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Maria S.W. Sumardjono mengungkapkan bahwa ”Kedudukan warga negara asing dalam perjanjian *nominee* sangat lemah karena dua alasan: Pertama, walaupun kedua belah pihak cakap bertindak dan mengikatkan diri secara sukarela tetapi *causa*-nya adalah atau terlarang karena perjanjian itu mengakibatkan dilanggarnya ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA. Pasal 1335 menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat dengan *causa* palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan. Perjanjian yang buat antara warga negara Indonesia dan warga negara asing tersebut didasarkan pada *causa* yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura serta menyembunyikan *causa* yang sebenarnya tidak diperbolehkan. Dalam hal ini, perjanjian itu dianggap sudah batal dari semula dan hakim berwenang karena jabatannya mengucapkan pembatalan itu, walaupun tidak diminta oleh salah satu pihak (pembatalan mutlak). Kedua, tidak semua perjanjian yang dimuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang sah yang mengikat kedua belah pihak, dengan demikian perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat tidak sah.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hlm. 99.

<sup>27</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.170.

<sup>28</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Op. Cit.*, hlm. 85.

Dalam praktek jual beli hak atas tanah, kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”. Pada dasarnya kuasa mutlak tidak dikenal dalam doktrin maupun KUHPdata. Istilah mutlak hanya dikenal/diperkenalkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 kuasa mutlak adalah kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya yang berbunyi:

1. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
2. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.<sup>29</sup>

Berdasarkan Instruksi Mendagri tersebut dapat diketahui bahwa tidak semua kuasa yang memuat unsur tidak dapat dicabut kembali (*onherroepelijk*) dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak, karena untuk dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak didalamnya harus mengandung muatan sebagaimana dinyatakan dalam diktum kedua Instruksi Mendagri, yaitu kuasa tersebut berkaitan tentang tanah.

Pembuatan perjanjian *nominee* biasanya dilakukan dengan membuat serangkaian akta termasuk pembuatan kuasa mutlak yang objeknya adalah hak atas tanah. Perjanjian ini dikatakan mengandung kuasa yang dilarang karena melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah.<sup>30</sup> Alasan larangan penggunaan kuasa mutlak ini adalah karena pembuatan kuasa mutlak sering disalahgunakan untuk melakukan jual beli tanah secara terselubung. Larangan mengenai penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan: “PPAT menolak untuk membuat akta jika, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”. Dalam bagian penjelasan Pasal 39 Ayat (1) huruf d tersebut dijabarkan bahwa yang dimaksud dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 saat ini sudah dicabut dan sudah tidak berlaku lagi semenjak dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014. Ketentuan mengenai pencabutan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertuang di dalam lampiran angka 80. Namun meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih dijadikan sebagai acuan dikarenakan larangan penggunaan kuasa mutlak yang ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang masih berlaku saat ini adalah sama dengan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, yaitu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Kuasa mutlak tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka (3) dan (4) KUHPdata, yaitu hal tertentu dan sebab yang halal. Hal tertentu dalam pemberian kuasa adalah melakukan perbuatan

---

<sup>29</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Huku Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke III, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014, hlm. 430.

<sup>30</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. CV, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 170.

untuk dan atas nama pemberi kuasa. Dengan diberikannya kuasa untuk menjual yang bersifat mutlak, penerima kuasa berwenang penuh atas tanah sehingga tidak perlu mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pemberi kuasa dan bertindak seolah-olah pemilik sah atas tanah. Sebab yang halal juga tidak terpenuhi karena pemberian kuasa tersebut mengakibatkan pemindahan tanah hak milik kepada Warga Negara Asing secara tidak langsung atau terselubung yang dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Apabila merujuk pada Pasal 1335 KUHP data kuasa untuk menjual tersebut juga tidak memiliki kekuatan karena dibuat dengan sebab yang palsu atau terlarang.

Selain dilarang oleh Pasal 26 ayat (2) UUPA, penggunaan *nominee* juga dilarang dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang menyatakan bahwa “penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseoran terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain”. Jadi baik investor dalam negeri maupun investor asing yang melakukan penanaman modal di Indonesia tidak dibenarkan melakukan perjanjian pinjam nama (*nominee*) dalam kepemilikan saham untuk dan atas nama orang lain, dikarenakan tujuan pengaturan Pasal tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perseroan yang secara normatif dimiliki oleh seseorang, tetapi secara materi atau substansi pemilik perseroan tersebut adalah orang lain. Penggunaan *nominee* tidak hanya dilarang dalam penguasaan hak milik atas tanah kepada warga negara asing saja, tetapi termasuk juga dalam penggunaan kepemilikan saham oleh warga negara asing. Sanksi apabila melakukan *nominee* kepemilikan saham oleh warga negara asing diatur dalam Pasal 33 ayat (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum.

Denita Sukarja menjelaskan, bahwa dalam Pasal 33 ayat (1) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal menegaskan bahwa tujuan pengaturan ayat ini adalah menghindari terjadinya perseroan yang secara normatif dimiliki seseorang, tetapi secara materi atau substansi pemilik perseroan tersebut adalah orang lain. Ketentuan ini menegaskan bahwa *nominee agreement/documentation* tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia. *Legal/registered owner* dan *beneficial owner* tidak dipisahkan dalam sistem hukum Indonesia. Itulah mengapa dalam praktik *nominee agreement* di Indonesia, para *nominee shareholder* tidak menandatangani perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan kepemilikan sahamnya dalam suatu PT adalah untuk dan atas nama orang lain. Dapat dilihat bahwa *beneficial ownership* berkembang di Indonesia melalui berbagai bentuk perjanjian atau kontrak bisnis, meskipun hubungan hukum yang terbentuk bukan didasarkan pada dokumen hukum berjudul “*nominee agreement*”.<sup>31</sup>

Penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing melalui perjanjian *nominee* seharusnya tidak boleh dilakukan karena hal itu bertentangan dengan Pasal 9 ayat (1) menyatakan “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa”, dan Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyebutkan “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Melihat adanya ketentuan hukum yang dilanggar dalam hal peralihan hak milik tanah kepada warga negara asing, maka notaris dalam mengesahkan surat di bawah tangan yang merupakan perjanjian *nominee* tidak sesuai dengan kewenangan notaris dan tidak mematuhi kewajiban notaris dalam melaksanakan jabatannya. Penguasaan tanah oleh warga negara asing yang dibuat melalui perjanjian *nominee* pada hakikatnya merupakan

---

<sup>31</sup> Denita Sukarja, *Peranan Notaris Dalam Pengungkapan Beneficial Ownership Di Indonesia*, Seminar Nasional Notaris, Universitas Sumatera Utara, hlm. 13.

bentuk penyelundupan hukum, seharusnya notaris memahami yang menjadi wewenang dan kewajiban dalam melaksanakan tugas dan jabatannya.

Menurut teori kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menuntut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.<sup>32</sup> Dalam hal ini perjanjian *nominee* antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia tidak memberikan kepastian hukum, karena perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu mengenai suatu sebab yang halal dan Pasal 1337 KUHPerdara yaitu sebab yang dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan. Sehingga perjanjian *nominee* yang dibuat para pihak tidak mempunyai kekuatan mengikat dan batal demi hukum.

## **B. Analisis Pertimbangan Hakim Terhadap Akta Jual-Beli Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022**

Putusan hakim sangatlah penting bagi masyarakat, khususnya bagi para pihak yang sedang mengalami permasalahan dan permasalahan tersebut tidak bisa diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan. Negara sebagai organisasi masyarakat harus hadir guna menyelesaikan permasalahan tersebut. Hal ini sesuai dengan pendapatnya Sudikno Mertokusumo yang menyatakan bahwa putusan hakim adalah suatu pernyataan hakim, sebagai pejabat negara yang diberi wewenang waktu itu, diucapkan dipersidangan, dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara atau sengketa para pihak.<sup>33</sup>

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022 mengenai peralihan hak milik atas tanah kepada warga negara asing dengan perjanjian *nominee*, dimana penggugat yaitu Dodi Usman membeli sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang menggunakan uang dari DR. Marc Van Loo sebagai tergugat I yang merupakan warga negara asing. Atas pembelian tanah tersebut penggugat disuruh menandatangani Surat Pernyataan pada tanggal 10 November 2001 yang dibuat dan di *waarmerking* oleh Notaris H. Abdul Rahman, S.H sebagai tergugat II, yang isinya pada prinsipnya menyatakan bahwa “sesungguhnya penggugat membeli tanah objek sengketa menggunakan uang dari DR. Marc Van Loo, dan DR. Marc Van Loo adalah pemilik atas tanah objek sengketa tersebut”. Selain Surat Pernyataan kemudian dibuatkan Surat Kuasa untuk mengurus dan mengelola, yaitu Surat Kuasa No. 36 tanggal 10 November 2001, Surat Kuasa Menjual No. 34 tanggal 10 November 2001, Surat Kuasa Menghibahkan No. 35 tanggal 10 November 2001, yang dibuat dengan maksud dengan Surat Kuasa tersebut DR. Marc Van Loo dapat menguasai tanah tersebut.

Kuasa (yang menjadi kuasa mutlak) dari penggugat untuk menjual, menghibahkan dan mengurus adalah memberikan kewenangan pada tergugat I untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap objek sengketa tersebut sebagaimana layaknya pemilik atas tanah. Berdasarkan penjelasan dari BAB II, Surat Pernyataan beserta Surat Kuasa menjual, menghibahkan dan mengurus menunjukkan pemindahan kepemilikan hak atas tanah secara tidak langsung yang merupakan wujud dari perjanjian *nominee* yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia. Dalam perjanjian tersebut mengandung *causa* terlarang. Salah satu syarat objektif sahnya suatu perjanjian adalah adanya sebab (*causa*) yang halal.

Dalam putusan ini hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang berpendapat, bahwa sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) UUPA, dinyatakan bahwa setiap jual-beli yang dimaksudkan untuk tidak langsung memindahkan hak milik kepada warga negara asing adalah batal demi hukum. Syarat objektif sahnya suatu perjanjian adalah sebab yang halal.

<sup>32</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. cit.*, hlm. 160

<sup>33</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. cit.* hlm. 175.,

Maksud dari sebab yang halal adalah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Jika tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang menyatakan, bahwa berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan setiap jual-beli yang dimaksudkan untuk tidak langsung memindahkan hak milik kepada warga negara asing adalah batal demi hukum dan tanahnya jatuh kepada negara (bukan kepada pihak). Sehingga jual-beli tanah antara Dodi Usman dengan pemilik tanah sebelumnya sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 333/III/41/AR/2001 tanggal 10 November 2001 adalah batal demi hukum dan perjanjian jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi termasuk turunan dari perbuatan atau perjanjian tersebut atau perbuatan atau perjanjian yang berpijak pada Akta Jual Beli tersebut. Dalam putusan ini tanah yang menjadi objek sengketa jatuh kepada negara. Putusan hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru berpendapat sama dengan hakim Pengadilan Negeri Tanjung Pinang, sehingga putusan hakim Pengadilan Tinggi Pekanbaru menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang.

Penggugat mengajukan permohonan kasasi dimana permohonan kasasi tersebut dikabulkan Mahkamah Agung dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 38/PDT/2021/PT PBR, tanggal 30 Maret 2021, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Tpg, tanggal 21 Desember 2020, Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa perbuatan para tergugat (DR. Marc Van Loo dan Notaris H. Abdul Rahman) dan turut tergugat adalah perbuatan melawan hukum. Bahwa terbukti DR. Marc Van Loo merupakan warga negara asing telah meminjam nama (*nominee*) untuk membeli tanah sertifikat Hak milik Nomor 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988, atas nama Dodi Usman, warga negara Indonesia, lalu Dodi Usman memberikan kuasa menjual, menghibahkan dan mengurus kepada DR. Marc Van Loo yang dibuat dihadapan Notaris H. Abdul Rahman S.H atas kehendak dari DR. Marc Van Loo. Kemudian turut tergugat menguasai, mengurus dan mengamankan tanah objek sengketa atas perintah dari DR. Marc Van Loo. Semuanya dilakukan bersamaan, yaitu tanggal 10 November 2001.

Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa tanah dengan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Milik Nomor 1438/Kijang, tanggal 4 Oktober 1988 adalah sah milik Dodi Usman, berdasarkan 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, menyatakan bahwa 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 WNA/pihak lain. Kemudian DR. Marc Van Loo dan turut tergugat diminta menyerahkan tanah beserta Sertifikat Hak Milik atas tanah kepada penggugat dan para tergugat dihukum membayar biaya perkara semua tingkat peradilan.

Hakim Mahkamah Agung menilai bahwa pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Pekanbaru yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang telah salah dalam penerapan hukum. Putusan *judex facti* telah memutus melebihi apa yang dituntut oleh Penggugat, diantaranya membatalkan perjanjian jual beli antara Penggugat dengan pemilik tanah sebelumnya dianggap tidak pernah ada termasuk turunan dari perjanjian yang berpijak pada Akta Jual Beli. Menurut pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang hal ini bertujuan untuk merealisasikan asas nasionalitas dalam hukum pertanahan Indonesia sebagaimana diatur Pasal 21 *jo* Pasal 26 ayat (2) UUPA. Sehingga menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA tanah yang menjadi objek sengketa menjadi milik negara.

Terhadap kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa hakim Mahkamah Agung memutus perkara ini berdasarkan 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 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) dalam sub B rumusan hukum perdata angka (4) menyatakan bahwa dalam penggunaan pinjam nama (*nominee*) pemilik sebidang tanah merupakan nama yang tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut menggunakan uang dari warga negara asing. Sehingga dapat disimpulkan hakim Mahkamah Agung tidak membatalkan Akta Jual Beli antara Dodi Usman dengan pemilik tanah sebelumnya karena jual beli tersebut sah. Akan tetapi perbuatan tergugat yang merupakan warga negara asing meminjam nama (*nominee*) untuk membeli tanah sertifikat hak milik menggunakan nama warga negara Indonesia yang kemudian dibuatkan surat kuasa menjual, menghibahkan dan mengurus di hadapan tergugat II (notaris) merupakan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Perjanjian *nominee* tidak menimbulkan kepastian hukum karena dipandang memiliki 2 (dua) kepemilikan terhadap tanah yaitu kepemilikan secara hukum Penggugat dan kepemilikan secara tidak langsung Tergugat I. Hal tersebut tentu berpengaruh terhadap jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan pemilik tanah sebelumnya. Dimana yang menjadi permasalahan adalah bagaimana kepastian hukum terhadap jual beli antara Penggugat dengan pemilik tanah sebelumnya. Mengacu pada kepemilikan secara hukum tanah di mana menyatakan Penggugat sebagai pemilik secara sah di dalam sertifikat hak milik atas tanah tersebut. Oleh karena itu, menurut Penulis seharusnya transaksi jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan pemilik tanah sebelumnya yang mengakibatkan sertifikat hak milik atas tanah tersebut berpindah menjadi atas nama Penggugat seharusnya dianggap sah. Hal itu disebabkan karena secara yuridis dan fisik, objek tanah tersebut atas nama dari Penggugat, sehingga jual beli tersebut telah sesuai dengan proses, mekanisme dan prosedur hukum yang berlaku di Negara Indonesia yaitu riil, terang dan tunai. Oleh karena dalam jual beli antara Penggugat dengan pemilik tanah sebelumnya sebagai pembeli yang beritikad baik maka tentu keliru jika Penggugat dinyatakan melakukan perbuatan hukum. Hal itu disebabkan karena apa yang dilakukan oleh Penggugat adalah sah mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata dan memenuhi keempat unsur dari ketentuan pasal tersebut.

Kepastian Hukum dimaknai sebagai suatu keadaan telah pastinya hukum karena adanya bentuk kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan. Dalam hal ini merupakan bentuk perlindungan bagi para pencari keadilan terhadap tindakan yang sewenang-wenang artinya bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Sehingga hakekat dari kepastian hukum itu sendiri adalah bahwa seseorang dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu.

## KESIMPULAN

Perjanjian *nominee* antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia merupakan penyelundupan hukum dibidang pertanahan tanah. Penyelundupan hukum terhadap hak milik atas tanah untuk warga negara asing bertentangan dengan Pasal 21 Jo Pasal 26 ayat (2) UUPA. Mengenai pemindahan hak milik atas tanah kepada warga negara asing melalui perjanjian *nominee* tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 angka (4) KUHPdata serta yaitu sebab yang halal, apabila tidak terpenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian maka berdasarkan Pasal 1337 KUHPdata perjanjian tersebut batal demi hukum. Terhadap akta *nominee* yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan dan kemudian di *waarmerking* oleh notaris, apabila akta *nominee* tersebut menimbulkan kerugian dari para pihak, maka notaris dapat diminta pertanggung jawaban secara perdata atas kerugian tersebut.

Akta jual beli yang dibuat berdasarkan akta *nominee* tidak dapat dinyatakan batal demi hukum, karena perjanjian jual beli antara sesama warga negara Indonesia sudah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal ini di perkuat dengan adanya 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 (SEMA Nomor 10 Tahun 2020) dalam sub B rumusan hukum perdata angka (4) menyatakan bahwa dalam penggunaan pinjam nama (*nominee*) pemilik sebidang tanah merupakan nama yang tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut menggunakan uang dari warga negara asing. Sehingga yang dinyatakan batal demi hukum adalah akta *nominee* beserta dengan akta/surat turunannya, karena perjanjian *nominee* bertentangan dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) UUPA dan tidak memenuhi syarat objektif sahnya suatu perjanjian yaitu mengenai *causa* halal.

## REFERENSI

- Denita Sukarja, *Peranan Notaris Dalam Pengungkapan Beneficial Ownership Di Indonesia*, Seminar Nasional Notaris, Universitas Sumatera Utara,
- Elly Erawati dan Harlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta,
- Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Cet. 2, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996,
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Huku Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan ke III, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014,
- J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009,
- J.Satrio, *Hukum Perjanjian*, (Bandung; Penerbit PT.Citra Aditya Bakti, 1992),
- Jovita Sonia Prianto, *Tesis Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia*. Universitas Brawijaya, Fakultas Hukum, Malang, 2018,
- Lukman Santoso AZ, *Aspek Hukum Perjanjian, Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, Penebar Media Pustaka, Yogyakarta, 2019,
- Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007,
- Maria SW. Sumardjono, *Alternative Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2007,
- Maria SW.Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi Dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006,
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994,
- Miggi Sahabati, *Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepastian Hukum Bagi Pihak Pemberi Kuasa Ditinjau Dari Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Tentang Penanaman Modal, Dan Undang-Undang Kewarganegaraan*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2011,
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram; Mataram University Press, 2020,
- Putri AR, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris yang Berimplikasi Perbuatan Pidana)*, Sofmedia, Jakarta, 2011,
- R. Soegondo Notodosoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo persada, Jakarta, 1993,
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia "Dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta, 2014
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu, Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grapindo Persada, Jakarta, 2015,

- Serly Primadani, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Nominee Agreement (studi kasus Putusan Nomor 82/PDT.G/2013/PN.DPS)*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2016,
- Sjaifurraachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011,
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011,
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. CV, Mandar Maju, Bandung, 2011,
- Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Penerbit Itermasa, 2001,