

## **PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DAN KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH ORANG ASING AKIBAT PERJANJIAN *NOMINEE***

**Kadek Mery Herawati**

Fakultas Hukum Universitas Mahendradatta

e-mail: kadekmeryherawati@gmail.com

### ***Abstract***

*Nominee agreements are categorized as agreements that indicate creating legal smuggling. The Nominee Agreement has not yet been regulated in the Civil Code. The Nominee Agreement was made to provide an opportunity / gap for foreigners to control and own parcels of land in Indonesia. Nominee agreements between foreigners and Indonesian citizens relating to land ownership, cannot be separated from the role of a notary / PPAT. In practice, most foreigners and citizens use the services of a notary / PPAT to legalize the Nominee agreement. The objective to be achieved in this study is to provide legal understanding to the public regarding the Notary's Liability for the Nominee Agreement Making and the legal certainty of resolving disputes over land rights under the Nominee Agreement. Legal issues studied, namely: reviewing the Notary Liability arrangements in the Law of the Republic of Indonesia Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning Notary Position (UUJN), was assessed using the Juridical-Normative research method. The results of this study indicate that: the responsibility of a Notary who acts against the Law through a Nominee agreement, does not set clear and strict sanctions in the form of civil sanctions or criminal sanctions in the UUJN. Settlement of disputes over nominee agreement matters is generally resolved through legal channels, namely through court proceedings because it involves contractual legal issues. However, other than through the Court (Litigation) and Non-Litigation (Non Litigation).*

Keywords: *Nominee Agreement, Foreign, Notary.*

### **Abstrak**

Perjanjian *Nominee* dikategorikan sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyelundupan hukum. Perjanjian *Nominee* belum diatur dalam KUHPerdatta. Perjanjian *Nominee* dibuat untuk memberi kesempatan/celah kepada WNA untuk menguasai dan memiliki bidang tanah hak milik di Indonesia. Perjanjian *Nominee* antara WNA dan WNI terkait kepemilikan tanah, tidak dapat dipisahkan dari peran seorang Notaris/PPAT. Dalam prakteknya, kebanyakan WNA dan WNI menggunakan jasa seorang Notaris/PPAT untuk melegalkan perjanjian *Nominee*. Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah memberikan pemahaman hukum kepada masyarakat tentang Pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan Perjanjian *Nominee* serta kepastian hukum penyelesaian sengketa kepemilikan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian *Nominee*. Masalah hukum yang dikaji, yaitu : mengkaji pengaturan Pertanggung jawaban Notaris dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor

30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), dikaji dengan menggunakan metode penelitian Yuridis-Normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa : pertanggungjawaban Notaris yang melakukan Perbuatan melawan Hukum melalui perjanjian *Nominee*, tidak diatur sanksi yang jelas dan tegas baik berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana di dalam UUJN. Penyelesaian sengketa terhadap masalah perjanjian *Nominee* umumnya diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui jalur pengadilan karena menyangkut masalah hukum perjanjian. Namun demikian selain melalui jalur Pengadilan (Litigasi) dan jalur di Luar Pengadilan (Non Litigasi).

Kata Kunci : *Perjanjian Nomine, Orang Asing, Notaris.*

## I PENDAHULUAN

Dalam tatanan Hukum Pertanahan Nasional, hubungan hukum antara orang, baik Warga Negara Indonesia (Selanjutnya disebut WNI) maupun Warga Warga Negara Asing (selanjutnya disebut WNA) serta perbuatan hukumnya terkait dengan tanah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA). Hubungan yang dimaksud dalam asas nasionalitas tersebut adalah dalam wujud hak milik sedangkan bagi WNA yang berkedudukan di Indonesia dapat diberikan Hak Pakai.<sup>1</sup>

Hukum tanah nasional tidak mengijinkan WNA untuk memiliki hak atas tanah di Indonesia. Hanya WNI sajalah yang berhak untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Pasal 21 Ayat (1) UUPA menegaskan bahwa “Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”. Kondisi tersebut membuat para pihak investor berkepentingan untuk mencari jalan lain untuk menyasiasi hal tersebut. Cara yang kemudian digunakan untuk memenuhi kebutuhan usaha investor asing yaitu dengan melakukan pembuatan Akta *Nominee* antara Orang Asing dengan WNI, yaitu dengan mempergunakan nama orang lain yang merupakan WNI sebagaimana ditunjuk sebagai *Nominee* untuk didaftarkan sebagai pemilik atas tanah tersebut.

Perjanjian *Nominee* dalam hukum perjanjian di Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian yang berindikasi menciptakan penyelundupan hukum. Perjanjian ini belum diatur dalam KUHPerdata namun dalam kenyataannya tumbuh dan berkembang dalam masyarakat, perjanjian ini juga masuk dalam kategori jenis perjanjian tidak bernama. Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) dibuat dimaksudkan untuk memberi kesempatan/celah kepada WNA menguasai dan memiliki bidang tanah hak milik di Indonesia. Perjanjian *Nominee* untuk kepemilikan hak milik atas tanah 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 WNI, 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 atas namakan WNI. Perjanjian *Nominee* dengan perkataan lain, WNI dipinjam namanya oleh Orang asing.

Perjanjian *Nominee* antara WNA dan WNI terkait kepemilikan tanah, tidak dapat dipisahkan dari peran seorang Notaris/PPAT. Dalam prakteknya, kebanyakan WNA dan WNI menggunakan jasa seorang Notaris/PPAT untuk melegalkan perjanjian *Nominee*. Banyak sekali kasus yang mengakibatkan Notaris

---

<sup>1</sup> Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, h. 1.

dilaporkan atas dugaan keterlibatan Notaris dalam Akta *Nominee*. Dalam hal penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA, ketika terjadi sengketa maka ada salah satu pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, pihak yang merasa dirugikan, dapat meminta pertanggungjawaban dari Notaris/PPAT yang mengeluarkan akta.

Pembuatan akta perjanjian *Nominee* dapat menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak/penghadap sebagai akibat dari dapat terjadinya kebatalan demi hukum sehingga akan membawa Notaris ke dalam pertanggungjawaban berupa sanksi perdata yaitu penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Selain itu, dengan melaksanakan pembuatan perjanjian *Nominee* maka Notaris telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam ranah administrasi maka telah melanggar kode etik jabatan notaris sehingga membawa pertanggungjawaban atas sanksi berupa teguran, peringatan, skorsing dari keanggotaan Perkumpulan, pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan, dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan. Akibat hukum akta perjanjian *Nominee* adalah dapat terjadi kebatalan karena hukum, dan akta perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dapat dengan sendirinya batal demi hukum sehingga hak dan kewajibannya yang timbul dari perjanjian tersebut juga dianggap tidak ada.

Berkaitan dengan sengketa kepemilikan tanah akibat perjanjian *Nominee*, kehadiran lembaga peradilan dalam kehidupan masyarakat diharapkan tidak hanya sekedar menerima dan menyelesaikan sengketa, akan tetapi mengandung makna yang lebih dalam yakni pengadilan bertindak sebagai wali masyarakat. Oleh karena itu, hakim yang

berfungsi dalam peradilan harus berperan dan bertindak sebagai wali yang berbudi luhur kepada setiap anggota masyarakat pencari keadilan. Setiap anggota masyarakat yang merasa hak dan kepentingannya dirugikan oleh pihak lain, pengadilan melalui tangan hakim harus mampu menerapkan hukum serta memberi perlindungan sesuai dengan ketentuan hukum dan rasa keadilan yang berlaku.<sup>2</sup>

Dalam perkara perdata, hakim harus membantu para pencari keadilan dan berusaha sekeras-kerasnya mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan. Hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya.<sup>3</sup>

Hakim dalam membuat putusan tidak hanya melihat kepada hukum saja tetapi juga harus bertanya pada hati nuraini dengan cara memperhatikan keadilan dan kemanfaatan ketika putusan itu telah dijatuhkan. Akibat putusan hakim yang hanya menerapkan pada hukum tanpa menggunakan hati nuraininya akan berakibat pada kegagalan menghadirkan keadilan dan kemanfaatan, meskipun putusan hakim (*vonnis*) sejatinya diadakan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa dalam bingkai tegaknya hukum dan keadilan. Kepastian hukum sangat penting bagi Orang Asing dan Pemerintah dalam pengambilan keputusan. Adanya aturan yang tidak secara tegas mengaturnya tentunya akan terjadi keragu-raguan dan mungkin terjadi penyeludupan hukum.

---

<sup>2</sup> M.Yahya Harahap, 2013, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, h.855.

<sup>3</sup> Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, 2005, *Aspek-Aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, h. 126.

Penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi segala permasalahan yang berhubungan dengan Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Perjanjian *Nominee* serta kepastian hukum dalam penerapan serta pertimbangan hakim dalam memberikan putusan terhadap Penyelesaian Perkara sengketa pemilikan tanah dan bangunan oleh Orang Asing akibat Perjanjian *Nominee*, dengan mengambil contoh Kasus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) antara Karpika Wati selaku Penggugat (*Nominee*) melawan Alain Maurice Pons selaku Tergugat I (Pemilik Modal) dan Eddy Nyoman Winarta, S.H. selaku Tergugat II (Notaris/PPAT) yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN Dps, dikaji dengan menggunakan metode Penelitian Yuridis-Normatif.

Pertanggungjawaban Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum yaitu membuat perjanjian *Nominee* yang mengandung indikasi penyelundupan hukum belum secara tegas diatur di dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Rumusan Pasal 17 Ayat 1 huruf i UUJN tidak jelas, kabur, dan dapat menimbulkan Multitafsir, karena di dalam penjelasan Pasal juga tidak dijelaskan kategori “pekerjaan lain” yang dimaksud. Serta terhadap pelanggaran Pasal 17 Ayat (1) UUJN hanya dikenakan sanksi administrative saja. Dalam hal Notaris melakukan Perbuatan melawan Hukum, tidak diatur sanksi yang jelas dan tegas baik berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana. Sanksi terhadap Notaris yang melakukan Perbuatan melawan hukum hanya sebatas sanksi Administrative saja (Pasal 84 dan Pasal 85 UUJN), sedangkan sanksi perdata dapat dikenakan dengan merujuk ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata.

Seharusnya Notaris yang melakukan perbuatan yang melawan hukum yang

membawa akibat kerugian pada pihak lain dapat dimintakan Pertanggungjawaban baik pertanggung jawaban Pidana, Perdata dan Administrative, hal ini penting demi memberi efek jera bagi Notaris lain serta demi menegakkan keadilan dan memberi Kepastian Hukum pada masyarakat.

## II METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian Yuridis-Normative. Pendekatan Penelitian yang digunakan oleh penulis adalah pendekatan undang-undang, pendekatan konsep, pendekatan kasus, pendekatan analitis, dan pendekatan filosofis. Teknik yang digunakan yaitu studi dokumen atau studi kepustakaan. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan prosedur inventarisasi dengan cara mempelajari dan mendalami bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang berkaitan dengan penelitian ini.

Penelitian ini difokuskan untuk mencermati Penormaan Hukum Yang Kabur (*Unclear Norm Of Law*), yaitu Perumusan Pasal 17 Ayat (1) dan Ayat (2) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Jika dikaitkan dengan kasus yang sedang diteliti, kekaburan norma hukum tersebut menimbulkan ketidakadilan dan ketidakpastian hukum bagi masyarakat.

## III PEMBAHASAN

### 3.1 Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembuatan Perjanjian *Nominee* Untuk Kepemilikan Hak Atas Tanah Orang Asing

#### 3.1.1 Perjanjian *Nominee* Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah

Warga Negara Asing yang masuk ke Indonesia, selain mempunyai tujuan wisata, juga berupaya menanamkan modal untuk usaha

dengan menguasai tanah. Hal ini terindikasi dengan banyaknya WNA yang menguasai tanah di beberapa tempat di Indonesia, diantaranya di Provinsi Bali sebagai daerah tujuan wisata di Indonesia. Cara yang sering digunakan oleh WNA adalah dengan kedok melakukan jual beli tanah dengan perantaraan Warga Negara Indonesia (selanjutnya disingkat WNI) atau dengan kata lain atas nama WNI agar tidak menyalahi ketentuan hukum yang berlaku dalam UUPA. Tindakan ini yang dikenal sebagai *Nominee* dengan maksud agar WNA dapat memiliki tanah secara absolut. Cara ini dikenal dengan sebutan *Nominee*.<sup>4</sup>

Perjanjian *Nominee* antara WNA dan WNI terkait kepemilikan tanah, tidak dapat dilepaskan dari peran seorang Notaris/PPAT. Dalam prakteknya, kebanyakan WNA dan WNI menggunakan jasa seorang Notaris/PPAT untuk melegalkan perjanjian *Nominee* dan membuat akta-akta yang dikehendaki oleh kedua belah pihak. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT tergantung kepada kesepakatan bersama dengan pertimbangan-pertimbangan yang disampaikan oleh Notaris/PPAT untuk memperkuat dan mengikat kedua belah pihak.<sup>5</sup>

Terhadap Notaris yang membuat Akta Notaris/perjanjian notariil atas tanah dimana materi dalam Akta Notaris/perjanjian notariil tidak sesuai dengan fakta hanya sebagai “kedok” Warga Negara Asing (WNA) agar dapat memiliki hak milik secara tidak langsung, dengan tujuan memiliki aset-aset tanah / property di Indonesia, khususnya di Bali adalah bertentangan dengan asas-asas perjanjian dan

bertentangan dengan UUPA. Menurut Maria Sw. Sumardjono, menyebutkan bahwa :

“Perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan hak atas tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa

secara tidak langsung melalui perjanjian Notariil, adalah merupakan Penyelundupan Hukum”.<sup>6</sup>

Perwujudan *Nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa (*Nominee*) yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu 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 (UUPA).<sup>7</sup>

### 3.1.2 Keabsahan Perjanjian *Nominee* Menurut KUHPerdara

Perjanjian merupakan sumber hukum tanah nasional selain Peraturan Perundang-Undangan dan hukum adat serta hukum kebiasaan. Dalam menyelesaikan kasus-kasus konkret, sudah

<sup>4</sup> Yosia Hetharief, 2019, *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon, h.29.

<sup>5</sup> *Ibid*

<sup>6</sup> Maria Sw. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, h.16.

<sup>7</sup> Maria Sw. Sumardjono, 2007, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, h.18.

barang tentu perjanjian yang diadakan oleh para pihak merupakan juga hukum bagi hubungan konkret yang bersangkutan (KUHPerduta Pasal 1338). Tetapi ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.<sup>8</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Dari 4 syarat tersebut, dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu syarat yaitu :

1. Syarat Subjektif, apabila dilanggar maka perjanjian dapat dibatalkan, meliputi :
  - a. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya  
Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerduta. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataan karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain. Sepakat yang merupakan salah satu syarat yang amat penting yang dapat ditandai oleh penawaran dan penerimaan dengan cara : tertulis, lisan, diam-diam, dan simbol simbol tertentu. Kesepakatan dengan tertulis, dapat dilakukan dengan akta otentik

ataupun akta dibawah tangan. Terjadi kesepakatan berarti adanya kesesuaian, kecocokan, pertemuan kehendak dari yang mengadakan perjanjian atau pernyataan kehendak yang disetujui antara pihak-pihak. Unsur kesepakatan yaitu penawaran (offerte) adalah pernyataan pihak yang menawarkan dan penerimaan (acceptasi) adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran. Jadi kesepakatan itu penting diketahui karena merupakan awal terjadinya perjanjian.<sup>9</sup>

- b. Kecakapan Untuk Membuat Suatu Perikatan

Dalam dunia hukum perkataan orang (person) berarti pendukung hak dan kewajiban yang juga disebut subyek hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa setiap manusia baik WNI maupun WNA adalah pembawa hak (subyek hukum) yang memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum. Meskipun setiap subyek hukum mempunyai hak dan kewajiban untuk melakukan perbuatan hukum, namun harus didukung oleh kecakapan dan kewenangan hukum. Kewenangan memiliki/ menyanggah hak dan kewajiban tersebut disebut kewenangan hukum atau kewenangan berhak, karena sejak lahir tidak semua subyek hukum (orang/person) yang ada pada umumnya memiliki kewenangan hukum itu, cakap atau dapat bertindak sendiri (*bekwa-amheid*). Kecakapan berbuat adalah kewenangan untuk melakukan

<sup>8</sup> Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung, h.74.

<sup>9</sup> Salim, Abdul, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta, h.42.

- perbuatan-perbuatan hukum sendiri. Perbedaan antara kewenangan dengan kecakapan berbuat adalah bila kewenangan hukum maka subyek hukum dalam hal pasif sedang pada kecakapan berbuat maka subyek hukumnya pasif.
2. Syarat Objektif, apabila dilanggar maka perjanjian batal demi hukum, meliputi :
    - a. Suatu Hal Tertentu  
Objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian), yaitu apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditur. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerduta).
    - b. Suatu Kausa Yang Halal  
Walaupun para pihak dapat membuat perjanjian apa saja, namun ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan, ketertiban umum, moral dan kesusilaan.<sup>10</sup>

Sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenal perjanjian *Nominee*, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian *Nominee* ini. Menurut hukum perjanjian Indonesia, seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendakinya sebagaimana asas kebebasan berkontrak. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1330 KUHPerduta. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang diinginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap.

Tetapi ada pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak tersebut. Salah satu pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada itikad buruk misalnya penipuan mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Perjanjian *Nominee* ini, antara WNA dan WNI sejak awal disepakatinya perjanjian ada itikad buruk dari WNA untuk menyalahi ketentuan UUPA dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Itikad buruk ini muncul, ketika WNA dengan jelas mengetahui bahwa dalam ketentuan UUPA, ia tidak dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, tetapi dengan cara yang tidak dibenarkan oleh undang-undang yaitu dengan kedok perjanjian *Nominee*, WNA tersebut dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia. itikad buruk dari WNA ini juga didukung oleh WNI yang dipinjamkan namanya tersebut karena alasan rekan kerja, teman, kenalan, juga karena ada imbalan materi dari WNA. Selain WNI, notaries/PPAT juga turut melegalkan perjanjian *nominee* dengan akta-kata yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut, padahal seorang notaris / PPAT tentunya mengetahui hukum dengan jelas.

### 3.1.3 Pertanggungjawaban Hukum Notaris

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar

---

<sup>10</sup> *Ibid*

kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).<sup>11</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, memberikan definisi Notaris sebagai “pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang”. Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa wewenang Notaris sebagai pejabat umum membuat akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepada mereka oleh undang-undang, sedangkan wewenang pejabat lain selain Notaris merupakan pengecualian. Pemasalahan menyangkut apakah Notaris dalam hal membuat akta otentik mengerti benar akan nilai dan akibat-akibat dari pembuatan akta tersebut sebelum akhirnya akta tersebut dinyatakan cacat hukum. Seorang Notaris yang akan membuat akta cenderung menganggap akta yang dibuatnya sudah sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Namun sering tidak diperhatikan terhadap obyek dan causa yang diperbolehkan. Meskipun disisi lain, Notaris/PPAT tersebut memahami mengenai larangan kepemilikan tanah oleh WNA berdasarkan UUPA. Tidak ada kewajiban bagi Notaris/PPAT untuk menyelidiki secara materiil mengenai hal-hal yang dikemukakan oleh para penghadap.

Namun, tidak bertanggung jawabnya seorang Notaris terhadap isi atau substansi akta yang dibuat, tidak seharusnya diartikan secara mutlak. Artinya meskipun substansi atau materi akta merupakan keinginan para pihak, tapi dalam memformulasikan keinginan atau

permintaan para penghadap ke dalam bentuk akta, seorang Notaris seharusnya tetap berpijak pada aturan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk diingat agar jangan sampai kehendak para pihak tersebut merupakan kehendak yang dilarang atau melanggar aturan hukum, ketertiban, maupun kesusilaan. Karena pembuatan akta yang cacat hukum akan berakibat akta tersebut batal demi hukum.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, tidak mengatur secara tegas dan jelas bagaimana seorang Notaris selaku Pejabat Umum mempertanggungjawabkan secara hukum apabila dia melakukan kesalahan dalam membuat akta yang dibuatnya, hanya dikatakan bahwa seorang Notaris tidak boleh menolak untuk membuat suatu akta yang dimohon dan seorang Notaris tidak boleh membuat akta yang bertentangan dengan hukum. Masih banyak ditemukan bahwa seorang Notaris membuat surat-surat berdasarkan keterangan yang dihadapkan oleh penghadap atau pihak yang menghendaki adanya surat atau akta otentik tersebut tanpa mengetahui kebenaran yang ada dilapangan atau bahkan Notaris keliru dalam mencantumkan keterangan yang diinginkan oleh penghadap.

Lahirnya tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang batal demi hukum, dapat digunakan teori pertanggungjawaban seperti, *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan karakter risiko atau tanggung gugat yang bergantung atau yang meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. Sedangkan *responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban,

---

<sup>11</sup> *Ibid*, h.49.

dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.

Tanggung jawab hukum dikategorikan ke dalam 3 (tiga) bidang, yaitu :

1. **Tanggung Jawab Hukum Pidana**  
Bentuk tanggung jawab yang dibebankan kepada Pelaku yang melakukan perbuatan pidana yaitu penjatuhan sanksi pidana (Pasal 10 KUHP)
2. **Tanggung Jawab Hukum Perdata**  
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).
3. **Tanggung Jawab Hukum Administrasi**  
Bentuk tanggung jawab dibebankan kepada subjek yang melakukan kesalahan administratif.

### **3.1.4 Pertanggungjawaban Notaris Secara Pidana**

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.

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. Dari rumusan Pasal tersebut Penulis menyimpulkan bahwa, seorang Notaris yang melakukan suatu tindak pidana pemalsuan akta, dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana. Namun sebelum seseorang bertanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya harus melihat terlebih dahulu apakah ada alasan-alasan yang menghapuskan suatu tindak pidana, karena dalam hukum pidana mengenal adanya alasan pembenar dan alasan pemaaf. Yang termasuk dalam kategori aAlasan Pembenar yaitu :

- a. Perbuatan Yang Dilakukan Dalam “Keadaan Darurat” (Pasal 48 KUHP)
  - b. Perbuatan Yang Dilakukan Karena Pembelaan Terpaksa (Pasal 49 Ayat (1) KUHP)
  - c. Perbuatan Untuk Menjalankan Peraturan Perundang-Undangan” (Pasal 50 KUHP)
  - d. Perbuatan Untuk Menjalankan Perintah Jabatan Yang Sah (Pasal 51 KUHP)
- Sedangkan yang termasuk Alasan Pemaaf yaitu :
- a. Perbuatan Yang Dilakukan Oleh Orang Yang “Tidak Mampu Bertanggung Jawab” (Pasal 44 KUHP)
  - b. Perbuatan Karena “Pembelaan Terpaksa Yang Melampaui Batas” (Pasal 49 Ayat (2) KUHP)

### **3.1.5 PertanggungJawaban Notaris Secara Perdata**

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. Nico

membedakan tanggung jawab Notaris menjadi 4 (empat) macam yaitu :<sup>12</sup>

- 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.

Sedangkan Wirjono Prodjodikoro mengatakan bahwa pertanggung jawaban atas perbuatan seseorang biasanya praktis baru ada arti apabila orang itu melakukan perbuatan-perbuatan yang tidak diperbolehkan oleh hukum dan sebagian besar perbuatan-perbuatan seperti ini merupakan suatu perbuatan yang di dalam KUH Perdata dinamakan perbuatan melawan hukum.<sup>13</sup> Perbuatan melawan hukum “*onrechtmatigedaad*” (selanjutnya disebut PMH) di atur dalam Buku III yaitu Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata.

### 3.1.6 Pertanggung Jawaban Notaris Secara Administratif

Selain pertanggung jawaban secara Pidana dan Perdata, terhadap seorang Notaris juga dapat dijatuhkan tanggung jawab secara

Administrasi. Menurut Philipus M. Hadjon dan H.D van Wijk Willem Konijnenbelt, sanksi administratif meliputi :<sup>14</sup>

- 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*)

Tanggung jawab Administratif dikenakan kepada Notaris apabila terbukti melanggar ketentuan pasal-pasal sebagai berikut :<sup>15</sup>

1. Melanggar ketentuan Pasal 7, dalam jangka waktu tiga puluh hari sejak tanggal pengambilan sumpah/ janji jabatan
2. Melanggar larangan Pasal 17
3. Melanggar ketentuan Pasal 20
4. Melanggar ketentuan Pasal 27
5. Melanggar ketentuan Pasal 32
6. Melanggar ketentuan Pasal 54
7. Melanggar ketentuan Pasal 58
8. Melanggar ketentuan Pasal 59

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 UUIJN, 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.

<sup>12</sup> Nico, 2003, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL), Yogyakarta, h.34.

<sup>13</sup> *Ibid*

<sup>14</sup> Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, h. 108.

<sup>15</sup> Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, h. 199

### 3.2 Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Berdasarkan Perjanjian *Nominee*

Pertanggungjawaban atas perbuatan seorang profesi hukum baru akan muncul apabila orang tersebut didalam menjalankan profesinya melakukan perbuatan yang dilarang oleh Peraturan Perundang-Undangan dan pihak lain yang dirugikan atas perbuatan orang tersebut dapat meminta ganti rugi (Pasal 1365 KUH Perdata). Pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan yang dilarang oleh Peraturan Perundang-Undangan yang dilakukan oleh profesi, khususnya profesi Notaris/PPAT, dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada orang tersebut melalui Pengadilan. Salah satu alasan penggugat dapat menggugat Notaris/PPAT adalah karena Notaris/PPAT tersebut melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Penyelesaian sengketa terhadap masalah perjanjian *Nominee* umumnya diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui jalur pengadilan karena menyangkut masalah hukum perjanjian. Namun demikian selain melalui jalur Pengadilan (Litigasi) dapat diselesaikan pula melalui jalur di Luar Pengadilan (Non Litigasi) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR). Penyelesaian Sengketa Alternatif (*Alternative Dispute Resolution*) dapat dilakukan dengan berbagai cara sebagaimana berikut ini akan diuraikan secara singkat masing-masing bentuknya baik yang telah disebutkan oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Jika tidak bisa diselesaikan melalui jalur negosiasi dapat ditingkatkan melalui penyelesaian melalui jalur Arbitrase, Mediasi atau pilihan lainnya bahkan dapat dilanjutkan melalui proses hukum, yaitu secara hukum perdata menyangkut wanprestasi dalam suatu perjanjian *Nominee*.

Perjanjian pinjam nama (*Nominee*) dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, karena perjanjian pinjam nama (*Nominee*) bertujuan untuk menghindari ketentuan larangan Warga Negara Asing memiliki hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 21 Ayat (1) UUPA. Cara menghindarinya adalah dengan melakukan *Nominee* atau pinjam nama sehingga Warga Negara Asing tersebut bisa memiliki tanah di Indonesia meskipun secara tidak langsung. Perjanjian *Nominee* tidak mempunyai kepastian hukum karena melanggar ketentuan sebagaimana telah digariskan dalam ketentuan UUPA.

Akta-Akta khususnya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah secara *Nominee* baik lisan maupun tertulis ataupun melalui akta autentik itu dilarang oleh Undang-Undang, khususnya Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Apapun bentuknya dan caranya, Notaris dilarang membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang para pihaknya melakukan pinjam nama atau *Nominee*. Akibat hukum Akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan akta *Nominee*, akta peralihan hak atas tanah yang mengandung unsur atau perbuatan pinjam nama atau *Nominee* maupun peralihan hak atas tanah tersebut dilakukan atas dasar perjanjian *Nominee* yang telah dibuat sebelumnya, maka akta yang dibuat oleh para pihak terkait dengan *Nominee* atau pinjam nama baik dibuat dibawah tangan ataupun dibuat oleh Notaris adalah Batal Demi Hukum.

Dalam suatu perjanjian, terdapat prinsip bahwa perjanjian yang dibuat dengan itikad baik mengikat para pembuatnya sebagaimana undang-undang. Jika ada penyimpangan terhadap perjanjian yang dibuat oleh pihak yang berwenang, maka menyebabkan adanya Ketidakpastian Hukum.<sup>16</sup> Hukum bertujuan

<sup>16</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, h.57.

menjamin adanya kepastian hukum dalam masyarakat dan hukum itu harus pula bersendikan keadilan, yaitu asas-asas keadilan masyarakat itu.<sup>17</sup> Sedangkan menurut Satjipto Rahardjo, hukum bertujuan untuk mengantarkan manusia kepada kehidupan yang adil, sejahtera, dan membuat manusia bahagia.<sup>18</sup> Hukum menurut Satjipto Rahardjo berfungsi sebagai alat bagi masyarakat dalam menyelesaikan setiap permasalahan hukum. Oleh sebab itu, hakim dituntut agar didalam putusannya mencapai tujuan hukum, yaitu Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum.

Hakim adalah orang yang memiliki tugas mengadili, memutuskan suatu perkara dengan memberikan vonis atau keputusan pengadilan.<sup>19</sup> Hakim dalam memutuskan suatu perkara harus dalam keadaan merdeka, bebas dari tekanan dari legislatif, eksekutif, dan masyarakat. Walaupun hakim merdeka, namun dalam memutuskan suatu perkara, hakim harus memenuhi keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum. Tetapi dalam praktik, sulit untuk memenuhi ketiga hal tersebut. Hakim dalam memutuskan suatu lebih condong kesalah satu dari ketiga hal yang harus ada dalam tiap putusan pengadilan.<sup>20</sup>

Tujuan pengaturan hukum perdata sebagai dasar syahnya Perjanjian harus mampu mewakili 3 (tiga) aspek tujuan hukum yakni,

aspek keadilan, aspek kemanfaatan, serta aspek kepastian hukum.

#### 1. Aspek Keadilan

Aspek Keadilan dapat dilihat dari dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan, apakah sudah sesuai dengan ketentuan yang ada dalam Undang-undang ataukah tidak sesuai. Keadilan pada suatu putusan sangatlah sulit dalam mencari tolok ukurnya bagi para pihak yang bersengketa. Keadilan bagi pihak yang satu belum tentu adil bagi pihak yang lain. Adil pada hakekatnya bermakna menempatkan sesuatu pada tempatnya dan memberikan kepada siapa saja apa yang menjadi haknya, yang didasarkan pada suatu asas bahwa semua orang sama kedudukannya dimuka hukum (*equality before the law*).

#### 2. Aspek Kemanfaatan

Kemanfaatan hukum adalah sebagai bagian dari cita hukum yang merupakan pelengkap dari keadilan dan kepastian. Kemanfaatan dapat diartikan sebagai ingin menjamin kebahagiaan yang terbesar bagi manusia dalam jumlah yang sebanyak-banyaknya.<sup>21</sup> Masyarakat akan mentaati hukum tanpa perlu dipaksa dengan sanksi apabila masyarakat merasakan manfaat.<sup>22</sup> Aspek kemanfaatan dalam putusan hakim dapat dilihat manakala hakim tidak saja menerapkan hukum secara tekstual belaka

<sup>17</sup> C. S. T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, h. 40.

<sup>18</sup> Zulklifli Aspan, dkk, 2008, *Kapita Selekta Ilmu Hukum Edisi I (Kumpulan Pidato Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Hassanudin)*, Membumi Pulishing, Makassar, h. 2.

<sup>19</sup> Marwan dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum : Dictionary Of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya, h.244.

<sup>20</sup> Bagir Manan, 1995, *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*, Pusat Penerbitan Universitas LPPM, Universitas Islam Bandung, Bandung, h. 2.

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h. 80.

<sup>22</sup> Fence M. Wantu, 2007, *Anatomi dalam Penegakkan Hukum oleh Hakim*, Jurnal Berkala Mimbar Hukum, Vol. 19, Yogyakarta, h. 395.

dan hanya mengejar keadilan semata, akan tetapi juga mengarahkan pada kemanfaatan bagi kepentingan bersama dan kepentingan masyarakat pada umumnya. Putusan hakim harus bisa memberi kemanfaatan bagi semua pihak yang berperkara, serta memberi manfaat pada masyarakat lainnya agar tidak melakukan tindakan serupa. Setiap putusan hakim haruslah memelihara keseimbangan yang ada di masyarakat, setidak-tidaknya putusan hakim tersebut dapat memulihkan keseimbangan dalam tatanan masyarakat, artinya pihak yang salah diberikan sanksi, dan pihak yang dirugikan mendapatkan ganti rugi yang sesuai ataupun mendapatkan kembali haknya.<sup>23</sup>

3. Aspek kepastian hukum dapat dilihat dari hasil akhir putusan hakim, hukum harus jelas, tidak menimbulkan multitafsir, dan tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

## IV PENUTUP

### 4.1 Simpulan

Notaris yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu melakukan Penyelundupan Hukum melalui Akta/Perjanjian *Nominee* yang mengakibatkan kerugian pada pihak lain, maka terhadap Notaris tersebut dapat dibebankan pertanggungjawaban baik pertanggungjawaban perdata berupa penggantian kerugian/kompensasi, pertanggungjawaban Administratif berupa teguran atau pemberhentian karena melanggar kode etik jabatan profesi serta pertanggungjawaban pidana. Namun penerapan pertanggungjawaban terhadap Notaris sulit dilakukan, hal

ini karena pengaturan mengenai pertanggungjawaban Notaris yang tidak tegas dan tidak jelas. Dalam hal Notaris melakukan Perbuatan melawan Hukum, tidak diatur sanksi yang jelas dan tegas baik berupa sanksi perdata maupun sanksi pidana di dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Penyelesaian sengketa terhadap masalah perjanjian *Nominee* umumnya diselesaikan melalui jalur hukum yaitu melalui jalur pengadilan karena menyangkut masalah hukum perjanjian. Namun demikian selain melalui jalur Pengadilan (Litigasi) dapat diselesaikan pula melalui jalur di Luar Pengadilan (Non Litigasi) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa (ADR). Putusan Hakim terkait sengketa pemilikan hak milik atas tanah yang melibatkan WBI dan WNA harus dapat mewakili cita-cita dan tujuan hukum yaitu keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

### 4.2 Saran

Bagi Notaris/PPAT, perlunya peningkatan kualitas khususnya peningkatan segi profesionalismenya. Notaris/PPAT harus selalu mengingat sumpah jabatannya dan tidak membuat suatu perbuatan yang dilarang oleh hukum dengan cara melakukan penyelundupan hukum yang bertujuan agar suatu perbuatan yang dilarang oleh hukum tersebut menjadi dibolehkan. Jika setiap akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT memuat kebenaran, keabsahan, kejelasan, dan kelengkapan, maka penguasaan Hak Milik atas tanah oleh Warga Negara Asing secara pinjam nama atau *Nominee* tidak akan terjadi.

Untuk para hakim, dalam memutus perkara agar selalu mempertimbangkan aspek keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Bagi

---

<sup>23</sup> *Ibid*, h.486.

Pemerintah, perlu merevisi Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya ketentuan Pasal 17, agar tidak disalahgunakan oleh Notaris dikemudian hari untuk melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Anton M. Meoliono, Dkk, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Bagir Manan, 1995, *Kekuasaan Kehakiman Republik Indonesia*, Pusat Penerbitan Universitas LPPM, Universitas Islam Bandung.
- Bambang Sutiyoso dan Sri Hastuti Puspitasari, 2005, *Aspek-Aspek Perkembangan Kekuasaan Kehakiman di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta.
- C. S. T. Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.
- Habib Adjie, 2009, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Maria Sw. Sumardjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta.
- Marwan dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum : Dictionary Of Law Complete Edition*, Reality Publisher, Surabaya.
- M. Yahya Harahap, 2013, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Nico, 2003, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law (CDBL), Yogyakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Salim, Abdul, 2005, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Sudikno Mertokusumo, 2010, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Sutarno, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Alfabeta, Bandung.
- Zulkifli Aspan, dkk, 2008, *Kapita Selekta Ilmu Hukum Edisi I (Kumpulan Pidato Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Hassanudin)*, Membumi Pulishing, Makassar.
- Yosia Hetharief, 2019, *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Pattimura, Ambon.