

**AKIBAT HUKUM PERJNAJIAN NOMINEE TERHADAP KEABSAHAN  
AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH**

**TESIS**

Untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan  
(M.Kn.)



**OLEH**

**I NYOMAN SETIADI SABDA**

**166010200111007**

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
MALANG  
2018**



TESIS

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP KEABSAHAN  
AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH

Oleh:

**I Nyoman Setiadi Sabda**

**Nim: 166010200111007**

telah dipertahankan di depan majelis penguji  
pada tanggal 6 Agustus 2018  
dan dinyatakan memenuhi syarat

**Pembimbing Utama**

**Pembimbing Kedua**

**Prof. Dr. Sudarsono, S.H., M.S.**

**Dr. Diah Aju Wisnuwardani, S.H. M.Hum.**

**NIP.19510825 197903 1 004**

**Malang,**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Brawijaya**

**Dekan,**

**Ketua Program**

**Magister Kenotariatan**

**Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.**

**Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum**

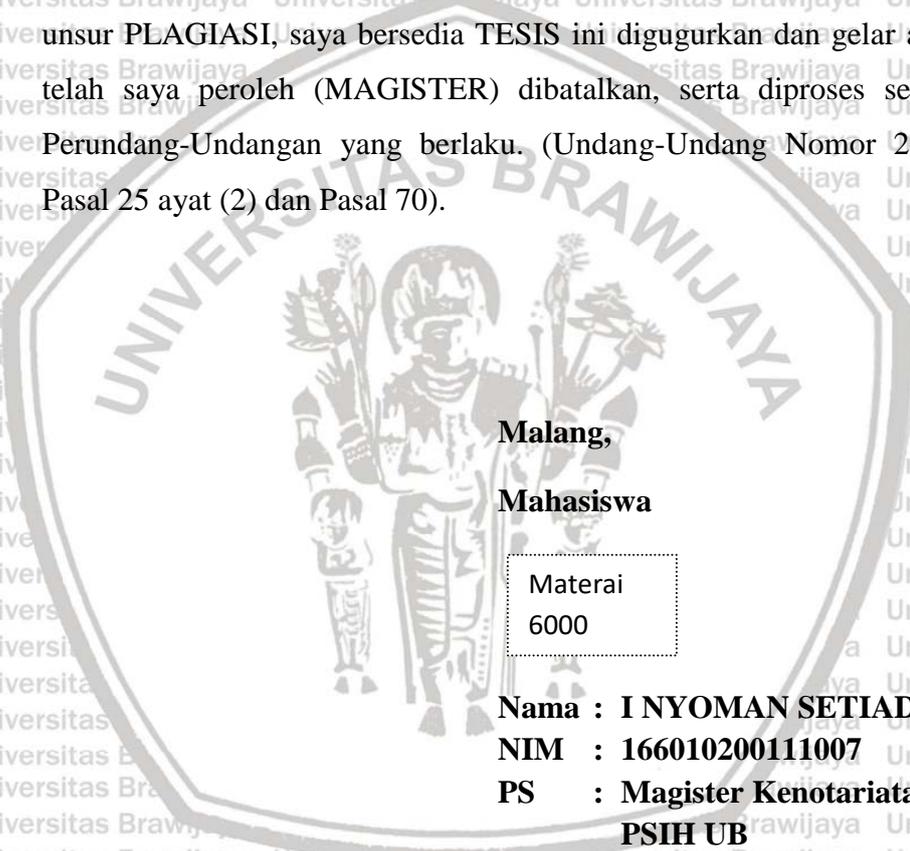
**NIP. 19620805 198802 1 001**

**NIP. 19571021 198601 1 002**

**PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS**

Saya menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. (Undang-Undang Nomor 20 tahun 2003, Pasal 25 ayat (2) dan Pasal 70).



**Malang,**

**Mahasiswa**

Materai  
6000

**Nama : I NYOMAN SETIADI SABDA**

**NIM : 166010200111007**

**PS : Magister Kenotariatan**

**PSIH UB**

## RINGKASAN

I Nyoman Setiadi Sabda, S.H., Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2018, Akibat Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, Pembimbing utama : Prof. Dr. Sudarsono, S.H., M.S., Pembimbing Pendamping : Dr. Diah Aju Wisnuwardani, S.H., M.Hum.

Dalam penulisan tesis ini membahas tentang Akibat Hukum Perjanjian Nominee Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah. Tujuan Penelitian Tesis ini adalah untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum atas pembuatan perjanjian nominee terhadap keabsahan dari akta jual beli hak milik atas tanah dan tanggung jawab notaris atas pembuatan akta perjanjian nominee. Kepemilikan tanah dengan status hak milik secara tidak langsung yang dilakukan oleh orang asing dengan meminjam nama warga negara Indonesia melalui perjanjian nominee dan perjanjian turunan lainnya masih banyak terjadi di Indonesia. Padahal dalam sistem hukum Indonesia sendiri tidak mengatur tentang perjanjian nominee jelas dalam hal ini ada kekosongan hukum dan telah terjadi penyelundupan hukum. Atas latar belakang tersebut, perlu diketahui permasalahan yang diangkat, yaitu apa akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah dan bagaimana tanggung jawab notaris atas pembuatan perjanjian nominee berkaitan dengan kepemilikan hak milik atas tanah. Penelitian tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian tesis ini ialah pendekatan secara perundang-undangan, pendekatan secara kasus, dan Pendekatan konseptual.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian pasal 1320 KUHPdata dengan mengabaikan syarat objektif yaitu kausa sebab halal sehingga dilanggarnya pasal 26 ayat (2) UUPA tersebut, sehingga akibat hukum perjanjian nominee terhadap keabsahan akta jual beli adalah tidak sah dan akibatnya tidak mempunyai kekuatan dalam arti akta tersebut batal demi hukum Tanggung jawab notaris atas pembuatan perjanjian nominee, yaitu: secara sanksi perdata dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga (Pasal 1365 KUHPdata); secara sanksi pidana dapat dikenakan kepada notasi jika dalam akta tersebut mengandung unsur pemalsuan surat, (Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 KUHPidana); secara sanksi administrasi dapat dikenakan yaitu teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian tidak hormat (pasal 16 ayat 11 UUJN).

## SUMMARY

*I Nyoman Setiadi Sabda, S.H., Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, July, 2018, Legal Consequence of Nominee Agreement regarding the Legality of Right to Land Sale Deed. Main supervisor: Prof. Dr. Sudarsono, S.H., M.S., Companion Supervisor II: Dr. Diah Aju Wisnuwardani, S.H., M.Hum.*

*This thesis discusses legal consequence of Nominee regarding the legality of Sale Deed of freehold title of land and is also aimed to study and analyse the legal consequence of nominee agreement regarding the legality of the sale deed of land freehold title and the responsibility of a notary over the making of nominee agreement deed. The ownership of land under freehold title through nominee agreement where a name of an Indonesian citizen is borrowed by a foreigner to have a land and through another agreement copy is more common in Indonesia. However, nominee agreement in Indonesia is not regulated, meaning that it could lead to an absence of law and smuggled law. The research problem discussed is related to what legal consequence can be caused by the execution of nominee agreement made by a notary related to the legality of the sale deed of land under freehold title and how is the notary responsible for the making of nominee agreement related to freehold title of land. The normative legal method was employed in this research along with statute, case and conceptual approach.*

*Research result concludes that Article 26 Paragraph (2) of Basic Agrarian Law is breached, as the objective principle of the cause of Halal is not obeyed, as seen in Article 1320 of Civil Code. The nominee agreement in regard to the sale deed is considered as illegal and it holds no legal force and is also considered as invalid from the outset. The notary is then responsible for the following: civil sanction can be given in the following: reimbursement, compensation, and interest (Article 1365 of Civil Code); criminal sanction can also be imposed regarding document falsification, (Article 263, Article 264 and Article 266 of Criminal Code); administrative sanction can be imposed in the form of oral or written warning, temporary discharge, honourable discharge, dishonourable discharge (Article 16 Paragraph 11 of Law on Notarial).*

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus Yang Maha Kuasa, yang telah memberikan rahmat dan karunia tidak batas sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Untuk itu penulis menyampaikan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
2. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, atas bimbingan dan bantuannya;
3. Bapak Prof. Dr. Sudarsono, SH., MS. selaku Dosen Pembimbing Utama/ Pembimbing I, atas bimbingan, arahan, serta kesabaran, dan dukungan motivasinya kepada penulis dalam menyusun tesis ini;
4. Ibu Dr. Diah Aju Wisnuwardani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Pendamping/ Pembimbing II, yang tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran dan selalu memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
5. Bapak Prof. Dr. Mochammad Bakri, S.H., M.S, Bapak R. Imam Rahmat Safi'I, S.H., M.Kn, dan Ibu Fathul Laila, SH., LL.M., M.Kn. selaku dewan penguji yang telah membantu penulis dalam memberikan arahan, saran, kritikan, dan masukan terhadap penulisan tesis ini;
6. Para Guru Besar dan Dosen Kenotariatan Pascasarjana Universitas Brawijaya Malang, yang telah memberikan pembelajaran dan pendidikan keilmuan yang sangat berguna bagi penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
7. Orang tua penulis Papa Ir. I Ketut Sabda, Ah.T dan Mama Sjutlje Mantiri yang sudah mendidik dan membesarkan, selalu memberikan dukungan, motivasi dan juga semangat kepada penulis serta tidak pernah berhenti selalu mendoakan yang terbaik bagi penulis sehingga penulis bisa sampai

pada tahap ini. Juga kepada Kakak Ni Dewi Pratiwi Sabda dan suami I Nyoman Suartawa yang selalu memberikan dukungan, semangat serta doa kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini, guna untuk memperoleh gelar M.Kn;

8. Kepada Bapak Drs. Desten Katiandagho, S.H., M.M., M.A.P., dan Ibu Linda Pangow, S.Sos., M.A.P., yang selalu membantu dan menolong, memberikan dukungan, semangat, motivasi dan selalu mendoakan penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan tesis ini. Juga kepada Rifaldi Christian Katiandagho dan Christania Katiandagho yang selalu memberi dukungan dan mendoakan penulis;

9. Kepada yang terkasih Huterisia Christine Pangow Katiandagho, S.H., M.Kn., yang selalu sabar menghadapi segala cobaan baik suka maupun duka, serta selalu mengingatkan, memberikan dukungan, semangat dan selalu menemani kemanapun penulis pergi dan berada, dan yang paling penting selalu mendoakan penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

10. Kepada seluruh teman - teman mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Khususnya Kelas A, yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu – persatu, yang telah senantiasa dengan senang hati menemani selama pendidikan penulis dalam suka maupun duka baik didalam maupun diluar lingkungan kampus, penulis ucapkan banyak terima kasih, semoga sukses selalu dalam menggapai semua cita – cita yang dimimpikan.

11. Sahabat - sahabat penulis Marcelino Vincentcio, SH., Rachmad Robby Nugraha, SH., Listya Zuraidah, SH., Rizka Rahma Naninda, SH., Justica Heru Violagita, SH., Kadek Dwi Wahyuni, SH., Alifah Nur Rahmayani, SH., yang selalu membantu, menemani hari-hari dan memberikan dukungan kepada penulis selama kurang lebih dua tahun menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

12. Kepada Bapak Lucky dan Ibu, yang sudah dengan baik menerima saya untuk bisa tinggal di kost-kostan yang sangat luar biasa ini, juga selalu memberikan semangat, dukungan, bantuan, serta doa kepada penulis selama

penulis menuntut ilmu di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

13. Kepada mas Adi, Mba Devi, dan Reno yang selalu memberikan semangat, membantu penulis dalam hal apapun, serta mendoakan penulis.

14. Kepada seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah banyak membantu penulis dalam penyusunan tesis ini.

Penulis meyakini dalam tesis ini masih ada kekurangan dan masih belum sempurna, sehingga penulis mengharapkan masukan dan kritikan yang membangun bagi kesempurnaan Tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses pembuatan tesis ini penulis melakukan kesalahan baik yang disengaja maupun tidak disengaja.

Malang, Agustus 2018

Penulis,

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



**DAFTAR ISI**

Halaman

<b>HALAMAN SAMBUTAN</b> .....	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	ii
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	iii
<b>RINGKASAN</b> .....	iv
<b>SUMMARY</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xii
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	xiii
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	12
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	12
1.4.2 Manfaat Praktis.....	13
1.5 Orisinalitas Penelitian.....	13
1.6 Kerangka Teoritik.....	15
1.6.1 Teori Sahnya Perjanjian.....	15
1.6.2 Teori Kepastian Hukum.....	19
1.6.3 Teori Pertanggungjawaban.....	21
1.7 Metode Penelitian.....	26



1.7.1 Jenis Penelitian.....	26
1.7.2 Metode Pendekatan.....	27
1.7.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	28
1.7.3.1 Jenis Bahan Hukum.....	28
1.7.3.2 Sumber Bahan Hukum.....	28
1.7.3.2.1 Bahan Hukum Primer.....	29
1.7.3.2.2 Bahan Hukum Sekunder.....	30
1.7.3.2.3 Bahan Hukum Tersier.....	30
1.7.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	31
1.7.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	31
1.7.6 Definisi Konseptual.....	32
1.8 Desain Penelitian.....	33
1.9 Sistematika Penulisan.....	35
<b>BAB II : KAJIAN PUSTAKA</b>	
2.1 Kajian Umum Tentang Notaris dan PPAT.....	37
2.1.1 Pengertian Notaris.....	37
2.1.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	42
2.1.3 Akta Notaris dan PPAT.....	44
2.2 Kajian Umum Tentang Perjanjian.....	47
2.2.1 Perjanjian.....	47
2.2.2 Perjanjian Nominee.....	51
2.2.3 Jual Beli.....	54
2.3 Kajian Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	55
2.4 Kajian Umum Tentang Warga Negara Asing.....	58



**BAB III : PEMBAHASAN**

3.1 Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Nominee Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah ..... 62

3.2 Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Perjanjian Nominee Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah ..... 84

3.3.1 Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata ..... 90

3.3.2 Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana ..... 95

3.3.3 Tanggung Jawab Notaris Secara Administrasi ..... 102

**BAB IV : PENUTUP**

4.1 Kesimpulan ..... 108

4.2 Saran ..... 109

**DAFTAR PUSTAKA ..... 110**

**LAMPIRAN**



**DAFTAR TABEL**

1. Orisinalitas Penelitian..... 13

2. Desain Penelitian..... 33



## DAFTAR SINGKATAN

APHT : Akta Pemberian Hak Tanggungan

ATR : Agraria dan Tata Ruang

BPN : Badan Pertanahan Nasional

HM : Hak Milik

HGB : Hak Guna Bangunan

HP : Hak Pakai

KUH Perdata : Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

KUH Pidana : Kitab Undang – Undang Hukum Pidana

PERMEN : Peraturan Menteri

PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah

SKMHT : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

UU : Undang – Undang

UUD : Undang – Undang Dasar

UUPA : Undang – Undang Pokok Agraria

UUJN : Undang – Undang Jabatan Notaris

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Tanah Merupakan hal yang sangat dibutuhkan dan sangat penting bagi kehidupan masyarakat, untuk itu demi tercapainya perolehan hak atas tanah dengan status sebagai pemilik hak tersebut biasanya seseorang melakukan peralihan hak dengan melakukan jual beli yang dibuat oleh seorang pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya bisa disebut juga PPAT selaku seorang pejabat yang diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu akta otentik mengenai segala bentuk peralihan hak-hak atas tanah. Hak milik dapat dipindahkan haknya atau dialihkan dengan dilakukannya jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan suatu wasiat juga perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik.<sup>1</sup> Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata “jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”<sup>2</sup> dengan dilakukannya jual beli tersebut berarti adanya perpindahan hak antara orang yang satu kepada orang yang lain pada suatu proses jual beli.

Negara Indonesia memang sampai saat ini merupakan negara yang masih sangat berkembang dan memiliki potensi besar untuk melakukan investasi sehingga

<sup>1</sup> Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftantannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 65.

<sup>2</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1457.

masih banyak investor lokal ataupun asing yang berinvestasi di Indonesia.<sup>3</sup> Pemilikan atau penguasaan tanah di Indonesia sangat mempengaruhi status sosial dari seseorang dalam bermasyarakat karena semakin banyak tanah yang dikuasai atau semakin luas tanah yang di kuasai akan semakin tinggi status sosial seseorang tersebut dalam masyarakat, demikian pula sebaliknya.<sup>4</sup> Oleh karena negara Indonesia memiliki kekayaan alam melimpah termasuk dalam hal ini yaitu tanah sehingga daya tarik akan kekayaan alamnya membuat para investor asing ingin memiliki tanah di Indonesia untuk dijadikan tempat usaha, atau hanya sekedar dijadikan tempat tinggal. Namun didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA sangat tegas melarang kepemilikan tanah untuk warga negara asing yang ada di Indonesia hal ini sesuai dengan apa yang dikatakan didalam Pasal 9 ayat (1) UUPA “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas ketentuan Pasal 1 dan 2”<sup>5</sup> disini sudah jelas dikatakan bahwa seluruh kekayaan alam yang berada di Indonesia seperti tanah hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia saja.

Namun pada kenyataan yang ada sekarang banyak warga negara asing yang memiliki tanah di Indonesia, bahkan diantaranya telah memiliki kepemilikan tanah dengan status hak milik, yang sebenarnya dengan tegas telah dan jelas telah dilarang juga oleh UUPA yang diatur dalam “Pasal 21 UUPA yang menyatakan bahwa:

<sup>3</sup> Sujud Margono, *Hukum Investasi Asing Di Indonesia*, Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta, 2008, hlm. 2.

<sup>4</sup> Mohammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradikma Baru Untuk Reforma Agraria)*, UB Press, Malang, 2011, hlm. 155.

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lihat: Pasal 9 ayat (1).

- 1) “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.
- 2) oleh pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya.
- 3) orang asing yang sudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- 4) selama seseorang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak boleh mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat (3) pasal ini”<sup>6</sup>

Kepemilikan tanah yang dimiliki dengan status hak milik pada orang asing yang ada di Indonesia ini biasanya dilakukan dengan membuat perjanjian nominee, dimana warga negara asing meminjam nama dari warga negara Indonesia untuk membeli tanah di Indonesia dan secara tidak langsung menjadi pemilik tanah dengan status hak milik yang mengatas namakan warga negara Indonesia.

<sup>6</sup> Ibid, Lihat: Pasal 21.

Dengan konsep pemilikan tanah secara nominee pada umumnya identitas pihak yang terdaftar atau tercatat secara sah pemilik dari sertifikat adalah pihak yang dipinjam nama berdasarkan perjanjian nominee, berdasarkan perjanjian nominee dengan identitas pihak yang dipinjam nama tersebut biasanya mendapatkan imbalan. Jumlah imbalan tersebut biasanya berdasarkan kesepakatan bersama, di mana jumlah dan tatacara pembayaran atas imbalan yang diterima akan dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis sebagai suatu bentuk persetujuan.

Terkait hal tersebut para pihak memakai jasa notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik untuk membuat perjanjian perjanjian di mana para pihak memerlukan alat bukti dalam perbuatan hukum yang dilakukan tersebut.

Banyak upaya yang ditempuh oleh warga negara asing dan warga negara Indonesia untuk membuat suatu perjanjian dengan memberikan kuasa, dimana kuasa tersebut memberikan hak yang tidak dapat ditarik lagi oleh pemberi kuasa dalam hal ini adalah warga negara Indonesia dengan memberikan kewenangan yang seutuhnya bagi penerima kuasa dalam hal ini warga negara asing untuk melakukan segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah tersebut.<sup>7</sup>

Perjanjian pokok beserta turunannya yang lain dibuat oleh notaris terkait dengan penguasaan tanah dengan hak milik oleh warga negara asing tersebut secara tidak langsung dapat disimpulkan bahwa telah terjadi penyelundupan hukum.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan implementasi (selanjutnya disebut Maria SW. Sumardjono II)*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 162.

<sup>8</sup> Ibid, hlm. 17.

Terdapat sebuah Kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016 mengenai perjanjian nominee yang berawal dari adanya perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Denpasar kemudian dilanjutkan dengan adanya upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar hingga adanya upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Para pihak yang terlibat dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum yaitu dengan dilakukannya jual beli, dimana jual beli tersebut secara tidak langsung memberi peluang orang asing untuk memiliki tanah dengan status hak milik dengan menggunakan perjanjian nominee, yaitu:

- 1) Karpika Wati selaku Warga Negara Indonesia (Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding);
- 2) Alain Maurice Pons selaku Warga Negara Asing (Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I);
- 3) Eddy Nyoman Winarta, S.H selaku Notaris dan PPAT (Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II).

Kasus ini bermula dengan adanya gugatan perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Denpasar oleh Penggugat melawan Tergugat I dan Tergugat II, yaitu adanya peralihan hak milik atas tanah secara tidak langsung melalui akta-akta notariil yang dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris dan PPAT dengan dibuatkannya Akta Sewa Menyewa; Akta Pengakuan Hutang; Akta Pernyataan dan Kuasa (Akta Nominee); Akta Pemberian Hak Tanggungan. Sangat jelas dengan akta-akta tersebut yang dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris dan PPAT memposisikan Penggugat selaku Nominee.

Perbuatan Tergugat I meminta Tergugat II untuk membuat akta-akta Notaris atau perjanjian notariil atas tanah tersebut dimana isi dalam akta perjanjian tidak sesuai dengan fakta dan hanya sebagai kedok Tergugat I sebagai warga negara asing untuk memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada tergugat I dengan tujuan memiliki aset-aset tanah atau properti di Indonesia.

Menurut **Maria S.W Sumardjono** dalam bukunya “Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, mengatakan perjanjian pokok yang diikuti dengan perjanjian lain terkait dengan penguasaan tanah oleh warga negara asing menunjukkan bahwa secara tidak langsung melalui perjanjian notariil, telah terjadi penyelundupan hukum”.<sup>9</sup>

Pada intinya dalam kasus tersebut akta-akta yang dibuat oleh Tergugat II selaku Notaris dan PPAT secara tidak langsung mengalihkan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut kepada orang asing, yang kenyataannya peralihan secara tidak langsung tersebut jelas dilarang sesuai dengan ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA.

Dari kasus tersebut dapat dilihat dengan jelas bahwa kepemilikan tanah secara tidak langsung yang dimiliki oleh orang asing dengan meminjam nama warga negara Indonesia melalui perjanjian nominee masih banyak terjadi di Indonesia dan hal tersebut jelas sangat merugikan warga negara Indonesia dan juga pemerintah Republik Indonesia.

Fenomena semacam ini tentu tidak bisa dibiarkan begitu saja dan harus dibatasi karena disamping bertentangan dengan prinsip nasionalitas dan asas

<sup>9</sup> Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 16.

kebangsaan dari hukum tanah nasional, akibatnya sudah tentu akan memberikan sumbangan terhadap semakin kompleksnya masalah dalam pertanahan di Indonesia yang sudah pelik, serta tidak mustahil tanah-tanah di Indonesia akan dikuasai seluruhnya oleh orang-orang yang secara yuridis tidak boleh mempunyai hak milik.

Ketentuan mengenai larangan dalam pasal 26 ayat (2) UUPA dikatakan bahwa “setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya 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 semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.<sup>10</sup>

Untuk tercapainya keutuhan dalam bernegara di Indonesia terutama penguasaan tanah oleh warga negara asing dalam segala bentuk peralihan hak milik telah dicegah dengan ketentuan dalam pasal 26 ayat (2) UUPA, “setiap perbuatan dalam peralihan hak yang bertentangan dengan isi ketentuan tersebut akan mengakibatkan hak miliknya jatuh pada negara dan akan di kuasai langsung oleh negara”. Tapi pada kenyataannya dan masih sering terjadi realisasi dalam transaksi jual beli yang berkaitan dengan tanah dilakukan oleh orang yang memiliki

<sup>10</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lihat Pasal 26 ayat (2).

kewarganegaraan asing secara terselubung yakni dengan mempergunakan nama seorang warga negara Indonesia.<sup>11</sup>

Tidak dapat dipungkiri lagi bahwa ada tanah di Indonesia telah dimiliki oleh warga negara asing, walaupun apabila dilakukan pengecekan dikantor pertanahan setempat, tanah-tanah tersebut tercatat atas nama warga negara Indonesia, namun pada kenyataannya tanah tersebut bukan milik warga negara Indonesia akan tetapi milik dari warga negara asing karena kedua belah pihak telah membuat perjanjian nominee.

Pemerintah Indonesia sudah mengatur mengenai penguasaan suatu tanah oleh warga negara asing di dalam UUPA pasal 42 sub (b) berupa hak pakai dan pasal 45 sub (b) hak sewa. Selain UUPA yang mengatur penguasaan tanah oleh warga negara asing, berupa hak pakai diatur pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas Tanah; Peraturan Pemerintah Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia; Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia. Berdasarkan peraturan tersebut dimana orang asing hanya dapat memiliki tanah di Indonesia dengan status hak pakai atau hak sewa dan tidak diperkenankan pada warga negara asing memiliki tanah di Indonesia dengan status hak milik.

<sup>11</sup> Sudargo Gautama, *Masalah-Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan*, Alumni, Bandung 1973, hlm. 11.

Walaupun sudah diatur tentang kepemilikan hak atas tanah oleh pemerintah kepada warga negara asing dengan hak pakai, karena tingginya minat orang asing untuk berinvestasi di Indonesia dimana PPAT membuatkan akta jual beli dengan status hak milik berdasarkan perjanjian nominee yang dibuat notaris dengan berbagai cara untuk mendapatkan uang atau pun kurang pahamnya PPAT dan Notaris tersebut mengenai perjanjian dan hak-hak apa saja yang dapat di berikan pada warga negara asing.

Seorang notaris seharusnya juga dapat berperan aktif, yaitu dengan memberikan nasihat atau penyuluhan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf (e)<sup>12</sup> terhadap keinginan dari para pihak yang nantinya akan dituangkan dalam isi akta dan dapat melakukan keberatan atau penolakan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (e)<sup>13</sup> terhadap para pihak yang meminta pembuatan akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Keberadaan notaris mempunyai fungsi, yaitu memberikan jasanya sebagai pelayan publik, dan tidak melanggar maupun berbenturan dengan suatu aturan yang berlaku dalam hukum, karena profesionalitas seorang notaris terkait dengan tugas dan jabatan dimana sejauh apa kemampuannya mencegah penyalahgunaan dan pelanggaran dari suatu aturan hukum. Penting untuk diketahui bahwa notaris bukanlah merupakan seorang tukang tulis oleh para pengguna jasanya. Oleh sebab itu

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pada pasal 15 ayat (2) huruf (e) menyatakan bahwa “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta”

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris pada pasal 16 ayat (1) huruf (e) menyatakan bahwa “memberikan pelayanan sesuai dengan dalam undang-undang ini kecuali ada alasan untuk menolaknya”.

notaris perlu mengkaji apakah yang diminta para kliennya tidak melanggar aturan hukum atau yang diminta oleh kliennya itu merupakan suatu praktek pelanggaran hukum maupun penyelundupan hukum.<sup>14</sup>

Adapun kemungkinan kurangnya pengetahuan, kekurangan pengalaman dan kurangnya pengertian dari Notaris yang selalu menganggap bahwa 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 untuk pembuatan suatu akta.<sup>15</sup> Karena dalam hal kepemilikan hak milik merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah tersebut, juga pada kenyataannya nilai jual objek hak milik sangat mahal dan setiap tahun harga jual terus meningkat dibandingkan dengan hak pakai maupun hak sewa, kemudian prosedur pengurusannya yang terlalu rumit dan juga tidak memiliki jangka waktu yang terbatas seperti hak sewa dan hak pakai yang harus diperpanjang. Sehingga menjadi pilihan bagi orang asing untuk mendapat penguasaan hak dengan status hak milik. walaupun pada kenyataannya hal tersebut sudah secara tegas dilarang di Indonesia.

Hal ini mengakibatkan berkurangnya tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia karena telah banyak dimiliki oleh warga negara asing dan mengakibatkan semakin berkurangnya taraf hidup warga negara Indonesia dan warga negara asing semakin kaya dengan kepemilikan tanah mereka di Indonesia.

<sup>14</sup> A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Apa dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm. 3-4.

<sup>15</sup> Koeswadji, *Tanggung jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 98

Pada intinya pemilikan hak milik oleh orang asing dengan jual beli berdasarkan perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris yang memberikan segala kewenangan pada orang asing di mana biasanya diikuti dengan kuasa dan perjanjian turunan lain untuk melakukan segala sesuatu terhadap tanah tersebut yang sebenarnya menurut aturan yang berlaku tidak diperkenankannya hal tersebut, karena tidak ada aturan yang jelas dalam sistem hukum Indonesia mengenai pembuatan perjanjian nominee jelas disini ada kekosongan hukum, dan apakah notaris berwenang untuk membuat akta nominee untuk orang asing karena hal ini jelas telah terjadi penyelundupan hukum terhadap perjanjian tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian tesis dengan judul **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE TERHADAP KEABSAHAN AKTA JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH”**

## 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- 1) Apa akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah?
- 2) Bagaimana tanggung jawab notaris atas pembuatan perjanjian nominee berkaitan dengan kepemilikan hak milik atas tanah?

### 1.3. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum atas pembuatan perjanjian nominee terhadap keabsahan dari suatu akta jual beli hak milik atas tanah.
- 2) Untuk mengkaji dan menganalisis tanggung jawab notaris atas pembuatan akta perjanjian nominee berkaitan dengan kepemilikan hak milik atas tanah.

### 1.4. Manfaat Penelitian

#### 1.4.1. Manfaat Teoritis

Hasil Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan bidang ilmu kenotariatan khususnya agar dapat mengetahui akibat hukum perjanjian nominee terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah karena secara tidak langsung menggunakan perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris dengan meminjam nama warga negara Indonesia untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT, jelas dalam peralihan hak milik atas tanah tersebut secara tidak langsung melanggar ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 26 ayat (2) menyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibaan, 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 Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk 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 semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

**1.4.2. Manfaat Praktis**

1) Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan pengetahuan mengenai perjanjian-perjanjian apa saja serta bentuk peralihan apa saja yang dapat dilakukan oleh warga negara Indonesia dengan warga negara Indonesia dan warga negara Indonesia dengan warga negara asing yang sah menurut hukum yang berlaku.

2) Bagi Notaris dan PPAT

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tambahan terhadap notaris dan ppap, khususnya mengenai akibat hukum perjanjian nominee terhadap kebasahan akta jual beli hak milik atas tanah. Karena notaris dalam membuat suatu perjanjian yang dituangkan dalam akta otentik tentu harus berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku dalam undang-undang yang tentu tidak boleh dilanggar dan dalam setiap pembuatan akta otentik ada tanggung jawab yang harus dilakukan oleh notaris jika ada ketentuan yang dilanggar dalam pembuatan akta tersebut.

**1.5. Orisinalitas Penelitian**

NO	PROGRAM STUDI/UNIVERSITAS/ DAN TAHUN PENELITIAN	NAMA PENELITI	JUDUL PENELITIAN	RUMUSAN MASALAH	KETERANGAN

1	Magister Kenotariatan/ Universitas Indonesia/2011	Karizza Rakma vika	Analisis Hukum Adanya Ketentuan Nominee Atas Saham Pada Perjanjian Jual Beli Saham Perseroan Terbatas Terhadap Keabsahan Penyerahan Hak Milik Atas saham (Studi Perjanjian Jual Beli Saham Antara PT KISB Dan TCE PTE LIMITED)	1. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian yang terdapat ketentuan nominee atas saham ditinjau dari undang-undang peneneman modal? 2. Bagaimana akibat hukum terhadap keabsahan penyerahan hak milik atas saham perseroan terbatas yang penyerahan hak miliknya didasarkan perjanjian jual beli yang terdapat ketentuan nominee atas saham? 3. Bagaimana akibat hukum adanya ketentuan nominee atas saham pada perjanjian jual beli saham antara Pt KISB	Penelitian tersebut membahas mengenai bagaimana akibat hukum terhadap penyerahan hak milik atas suatu saham yang berdasarkan akta jual beli saham dengan menggunakan akta perjanjian nominee, sedangkan penelitin ini membahas mengenai akibat hukum perjanjian nominee terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah.
---	---------------------------------------------------	--------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				dan TCE Pte Limited terhadap keabsahan penyerahan hak milik atas saham PT KISB?	
2	Magister Kenotariatan/ Universitas Sebelas Maret	Mangili wati Winardi	Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960	<p>1. Apa saja yang menjadi dasar-dasar penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia?</p> <p>2. Apa akibat hukum penguasaan tanah oleh Warga Negara Asing dngan akta perjanjian nominee?</p>	<p>Penelitian tersebut membahas mengenai dasar-penguasaan tanah bagi warga negara asing di Indonesia serta akibat hukum penguasaan tanah oleh orang asing berdasarkan perjanjian nominee, Sedangkan penelitin ini fokus membahas mengenai akibat hukum perjanjian nominee terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah.</p>

## 1.6. Kerangka Teoritik

### 1.6.1. Teori Sahnya Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu ikatan yang lahir didasarkan adanya kesepakatan antara pihak-pihak yang terkait mengenai hak dan kewajiban

yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undang yang mengatur tentang sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320

KUHPerdata yang menyebutkan “bahwa: Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal”.<sup>17</sup>

Kesepakatan yang dimaksud adalah persesuaian antara kehendak antara para pihak yang terlibat dalam membuat perjanjian tersebut yaitu bertemunya penawaran dan penerimaan.<sup>18</sup> Bahwa hal tersebut harus ada persetujuan dari para pihak dalam mengadakan suatu perjanjian khususnya adanya kesepakatan antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan yaitu kemampuan menurut hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum yakni perjanjian.<sup>19</sup> Pada umumnya para pihak yang terlibat dalam membuat perjanjian *nominee* sudah cakap yakni sudah dewasa atau cukup umur menurut hukum dan dapat bertindak dalam perbuatan hukum (tidak berada dalam pengampuan).

<sup>17</sup> Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 77.

<sup>18</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 68

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 68

Tentang suatu hal tertentu menerangkan harus adanya objek yang diperjanjikan yaitu jelas.<sup>20</sup> Objek dalam perjanjian *nominee* tersebut sudah terang dan jelas yakni sebidang tanah atau tanah-tanah yang berada di wilayah Republik Indonesia, yaitu tanah yang dikuasai oleh warga negara Indonesia secara Yuridis.

Mengenai suatu sebab yang halal, yang dimaksudkan disini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>21</sup> Demikian halnya perjanjian *nominee* harus memenuhi unsur halal tersebut, bahwa perjanjian *nominee* tidak boleh bertentangan dengan undang-undang Indonesia, tidak boleh melanggar kesusilaan dan harus mengikuti ketertiban masyarakat.

Oleh sebab itu perjanjian *nominee* isinya tidak boleh melanggar ketentuan pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan hak milik dengan cara apapun tidak boleh berpindah hak penguasaan tersebut terhadap orang asing.

Misalnya isi perjanjian tersebut mempunyai tidak boleh mempunyai unsur sebab yang tidak halal yaitu dengan maksud secara tidak langsung menyerahkan hak milik kedalam penguasaan orang asing.

Menurut **Maria S.W. Sumardjono** sebagaimana di kutip dari buku **R. Subekti** (1995:137) Perjanjian yang dibuat antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing didasarkan pada causa yang palsu, yakni

<sup>20</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 68

<sup>21</sup> *Ibid.*,

perjanjian tersebut dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Terkait dengan hal tersebut dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa “perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>22</sup> Tentang hal tersebut Menurut Subekti tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang dibuat secara sah saja yang mengikat kedua belah pihak (Subekti, 1995:139) hanya perjanjian yang sah yang mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah.<sup>23</sup>

Herlien Budiono memberikan pengertian kontrak atau perjanjian merupakan “perbuatan hukum yang menimbulkan, berubahnya, hapusnya hak, atau menimbulkan suatu hubungan hukum dan dengan cara demikian, kontrak atau perjanjian menimbulkan akibat hukum yang merupakan tujuan para pihak. Jika suatu perbuatan hukum adalah kontrak atau perjanjian, orang-orang yang melakukan tindakan hukum disebut pihak-pihak”<sup>24</sup> Selanjutnya unsur-unsur kontrak atau perjanjian menurut herlien budiono, yaitu:

- 1) “Kata sepakat dari dua pihak;
- 2) Kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak;

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1338

<sup>23</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm. 19.

<sup>24</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak “Memahami Kontrak dalam Prespektif, Teori, Dogmatik, dan Prektik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 24.

- 3) Akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbal balik;
- 4) Dibuat dengan mengindahkan ketentuan peraturan perundang-undangan”.<sup>25</sup>

### 1.6.2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum yang merupakan salah satu tujuan dari suatu negara sehingga dengan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang memberikan suatu jaminan kepastian hukum benar-benar berjalan sebagaimana mestinya. Notaris dan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum wajib berpedoman berdasarkan pada aturan hukum yang berlaku terkait memberikan kepastian hukum kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris telah sesuai dengan aturan yang berlaku.

Menurut **Jan M. Otto** sebagaimana dikutip oleh Sidharta Gautama, yaitu “kepastian hukum dalam situasi tertentu mensyaratkan sebagai berikut:

- 1) Adanya berbagai aturan hukum yang dapat dimaknai dengan jelas, konsisten, dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan negara;
- 2) Bahwa semua instansi pemerintahan menerapkan dan menjalankan semua aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;

<sup>25</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm. 5.

3) Sebagian besar warga mempunyai prinsip untuk menyetujui muatan isi dan arena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan tersebut;

4) Bahwa seluruh hakim harus mandiri dan tidak berpihak serta menerapkan semua aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan

5) Bahwa setiap putusan pengadilan secara konkrit harus dilaksanakan”.<sup>26</sup>

Setiap orang dapat menuntut agar hukum itu berjalan sesuai dengan ketentuan yang tidak menimbulkan keragu-raguan ataupun multitafsir, sehingga setiap perbuatan yang melanggar ketentuan hukum mendapatkan sanksi yang sesuai.<sup>27</sup> **Mahmul Siregar** mengatakan bahwa “seluruh bidang hukum harus mendapat kepastian hukum, tidak hanya kepastian hukum secara teori saja tetapi juga pelaksanaannya harus mendapatkan kepastian hukum.”<sup>28</sup>

Menurut teori ini apakah dalam undang-undang yang mengatur tentang perjanjian nomine sudah diatur secara jelas dimana tidak menimbulkan keragu-raguan dari notaris untuk membuat suatu perjanjian dimana akan berdampak pada para pihak.

<sup>26</sup> Sidharta Gautama, *Kepastian Hukum Indonesia*, Penerbit Cahya, Bandung, 2006, hlm. 85.

<sup>27</sup> [Http://e-jurnal.uajy.ac.id/361/3/2MIH01442.pdf](http://e-jurnal.uajy.ac.id/361/3/2MIH01442.pdf), diakses tanggal 14 Februari 2018

<sup>28</sup> Mahmul Siregar, *Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional Dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi Di Indonesia*, Fakultas Hukum USU, Jakarta, hlm. 160.

### 1.6.3. Teori Pertanggungjawaban

Bentuk dasar dari kata Pertanggungjawaban adalah tanggung jawab yang berarti sikap dan tindakan yang harus ditanggung disebabkan karena kesalahan diri sendiri atau pihak lain.<sup>29</sup> Tanggung jawab dalam kamus umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Yang artinya berkewajiban menanggung, memikul suatu tanggung jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.<sup>30</sup>

Secara Umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

1. “Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan;
2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab;
3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab;
4. Prinsip tanggung jawab mutlak
5. Prinsip tanggung jawab dengan Pembatasan.<sup>31</sup>

**Titik Triwulan** memberikan penjelasan “pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberikan pertanggungjawabannya”.<sup>32</sup>

Secara umum tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang

<sup>29</sup> Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2008, hlm. 1139.

<sup>30</sup> Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007, hlm. 78.

<sup>31</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia Widayarsana, Jakarta, 2006, hlm. 73.

<sup>32</sup> Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pusaka, Jakarta, 2010, hlm. 48.

dari peraturan yang ada. Tanggung jawab hukum adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja, tanggung jawab juga dapat diartikan suatu perbuatan dari perwujudan kesadaran akan kewajibannya.<sup>33</sup>

Tanggung jawab hukum dalam bukunya **Purbacaraka** berpendapat bahwa suatu bentuk yang bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak dan/atau melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut di tegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya harus disertai dengan pertanggungjawaban demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.<sup>34</sup>

Menurut **Suwoto Mulyosudarmo** pengertian pertanggungjawaban dibagi dalam 2 aspek, yaitu:<sup>35</sup>

- 1) Perwujudan atas pertanggungjawaban pimpinan dari suatu instansi untuk membuat laporan mengenai tugas dan kekuasaan yang diberikan kepadanya merupakan aspek internal.

<sup>33</sup> Khairunnisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, Pasca Sarjana, Medan, 2008, hlm. 4.

<sup>34</sup> Oktavia Swestingrum, *Peran Notaris Dalam Mewujudkan Pembuatan Perjanjian Notarill Yang Jujur, Seksama, Mandiri, Dan Tidak Berpihak*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Nomor 451, Malang, 2012, hlm 16, (dikutip dari :Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hlm. 37)

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm 17. (dikutip dari: Suwoto Mulyosudarmo, *Peralihan Kekuasaan, Kajian Teoritis, dan Yuridis Terhadap Pidato Newaksara*, Gramedia, Jakarta, 1997, hlm. 42

2) Pertanggung jawaban yang ditimbulkan dari tindakan jabatan yang membuat pihak lain mengalami kerugian merupakan aspek eksteral.

Roscue Pond berpendapat bahwa lahirnya suatu pertanggungjawaban oleh seseorang tidak hanya disebabkan karena adanya tindakan atau perbuatan yang merugikan pihak lain tetapi juga disebabkan karena adanya suatu kesalahan.<sup>36</sup>

Pertanggungjawaban hukum seorang notaris dapat 3 (tiga) bentuk yaitu:

1) Pertanggungjawaban Perdata

Pertanggungjawaban menurut ketentuan “Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.<sup>37</sup> Dalam ketentuan “Pasal 1366 KUHPerdata juga menyatakan bahwa setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatiannya”.<sup>38</sup>

<sup>36</sup> Roscue Pond, *Pengantar Filsafat Hukum*, (diterjemahkan oleh Drs. Mohammad Rajab, Bhatara Karya Askara, Jakarta, 1982, hlm. 90.

<sup>37</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1365.

<sup>38</sup> Ibid., Lihat: Pasal 1366.

Ketentuan “Pasal 1365 KUHPerdata mengatur tentang perbuatan yang melawan hukum baik karena berbuat maupun tidak berbuat, sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdata unsur melawan hukum dikaitkan dengan suatu tindakan yang mengandung unsur kesalahan dikarenakan adanya kelalaian”.

### 2) Pertanggungjawaban Pidana

Menurut **Prodjohamidjoyo**, seseorang mendapatkan sanksi pidana apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum atau berlawanan dengan hukum dan adanya unsur kesalahan atau kealpaan yang dilakukan oleh pelaku.<sup>39</sup>

### 3) Pertanggungjawaban Administrasi

Menurut **Henry Campbel** memberikan istilah pertanggungjawaban yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu *Liability* dan *Responsibility*. *Liability* merupakan pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh subjek hukum karena tindakannya sendiri sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. *Responsibility* merupakan pertanggungjawaban politik yang terkait dengan kesalahan pribadi atau kesalahan jabatan yang dilakukan oleh pejabat.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Martiman Prodjohamidjoyo, *Memahami Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1997, hlm. 31.

<sup>40</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Pers, Jakarta, 2006, hlm. 61.

Munir Fuady juga mengemukakan bahwa tanggung jawab hukum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:<sup>41</sup>

1) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta;

2) Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerduta;

3) Tanggung jawab Mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana diatur dalam pasal 1367 KUHPerduta.

Pertanggungjawaban notaris yang timbul karena kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan suatu tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang atau pihak-pihak yang meminta bantuan jasanya, dimana untuk menetapkan seorang notaris bersalah yang menyebabkan penggantian biaya, ganti rugi maupun bunga, disyaratkan notaris bilamana perbuatan melawan hukum dari notaris tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan pertanggungjawaban tersebut dapat dilihat dari sudut pandang keperdataan, hukum pidana maupun sudut pandang administratif.

<sup>41</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3.

## 1.7. Metode Penelitian

Metode adalah suatu proses dimana diperlukan suatu prinsip serta bagaimana cara memecahkan suatu masalah tersebut, sedangkan metode ilmiah adalah merupakan suatu prosedur untuk mencari dan mendapatkan pengetahuan yang disebut ilmu.<sup>42</sup>

### 1.7.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Dimana penelitian ini difokuskan pada bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan pokok-pokok masalah yaitu mencari tau akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah serta mencari tau bagaimana tanggung jawab dari notaris atas pembuatan akta perjanjian nominee.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian ilmiah untuk mencari dan menemukan aturan, prinsip, maupun doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi berdasarkan logika berpikir keilmuan hukum dari sisi normatifnya.<sup>43</sup> Biasanya seorang peneliti dengan penelitian notmatif menggunakan bahan hukum yang sudah ada, seperti bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier jika diperlukan.<sup>44</sup>

<sup>42</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1977, hlm. 44

<sup>43</sup> Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hlm. 57.

<sup>44</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Jakarta Press, 2013, hlm. 14.

### 1.7.2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan permasalahan yang dihadapi. Dalam metode pendekatan Undang-undangan ini penulis perlu memahami hierarki dan asas-asas dalam suatu perundang-undangan tersebut.<sup>45</sup>

Pendekatan kasus (*case approach*) dilakukan dengan memahami *ratio decidendi* yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusannya atas kasus tersebut. *Ratio decidendi* dapat diketemukan dengan memperhatikan fakta materil, fakta-fakta tersebut berupa orang, tempat, waktu, dan segala yang menyertai asalkan tidak terbukti sebaliknya.<sup>46</sup>

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang telah ada. Hal ini dilakukan karena belum ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan

<sup>45</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 137

<sup>46</sup> *Ibid*, hlm. 158

ide-ide, konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan masalah hukum yang dihadapi.<sup>47</sup>

### 1.7.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis penelitian ini tidak menggunakan data-data untuk memecahkan isu hukum dengan kata lain dalam penelitian hukum ini dalam memecahkan isu hukum penulis dapan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder bahkan bahan hukum tersier jika diperlukan.

#### 1.7.3.1. Jenis Bahan Hukum

Jenis bahan hukum yang akan digunakan oleh peneliti adalah bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier jika diperlukan. Jenis bahan hukum primer adalah semua norma atau aturan-aturan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti. Jenis bahan hukum sekunder adalah pendapat-pendapat para ahli hukum atau pakar-pakar ilmu lainnya yang didapatkan dari literatur atau tulisan resmi lainnya. Bahan hukum tersier adalah kamus-kamus yang diperlukan untuk mencari arti dari suatu istilah atau makna kata.

#### 1.7.3.2. Sumber bahan hukum

Sumber bahan hukum yang akan digunakan dalam pernelitian tesis ini adalah bahan hukum primer, bahan hukum serta bahan hukum tersier.

<sup>47</sup>*Ibid*, hlm. 177.

### 1.7.3.2.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan suatu bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang terdiri dari perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan suatu perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>48</sup> Bahan hukum primer yang digunakan oleh peneliti antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun

<sup>48</sup> *Ibid*, hlm. 181

2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;

8) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

9) Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 Tntang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindaan Hak Atas Tanah.

#### 1.7.3.2.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yang terdiri karya-karya ilmiah seperti buku-buku, makalah dari hasil seminar hukum, berbagai publikasi yang merupakan dokumen-dokumen resmi berbagai jurnal serta artikel-artikel dan berbagai putusan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis.<sup>49</sup>

#### 1.7.3.2.3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier seperti *Black's Law Dictionari* dan kamus hukum, karena peneliti juga perlu mencari arti dari suatu makna kata hukum dari penelitian ini.

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm. 181

#### 1.7.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan dilakukan dengan studi kepustakaan yaitu mengklasifikasikan bahan hukum secara sistematis sesuai dengan rumusan masalah dan tujuan dari penelitian. Pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian seperti bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder serta bahan hukum tersier yang diperoleh untuk penelitian ini akan digunakan untuk menganalisis premasalahan terkait isu hukum yang di angkat oleh peneliti agar mempermudah peneliti dalam mengkaji semua permasalahan yang di angkat oleh peneliti.

#### 1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis dari penulisan ini menggunakan teknik *Preskriptif Analitik* yaitu uraian apa adanya terhadap suatu kondisi atau proporsi hukum untuk mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum.<sup>50</sup> Penelitian yang dikaji oleh penulis dalam penelitian ini merupaka penelitian yang bersifat prespektif yang dimaksudkan untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian yang telah dilakukan, dengan menggunakan metode sistematis yaitu penafsiran yang dilakukan

<sup>50</sup>Ibid, hlm. 213.

dengan meninjau susunan yang berhubungan dengan pasal-pasal lainnya, baik dalam undang-undang yang sama maupun dengan undang-undang yang lain.<sup>51</sup>

### 1.7.6. Definisi Konseptual

Notaris merupakan “pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik dan juga kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud di dalam undang undang ini atau berdasarkan undang undang lain”.<sup>52</sup> Sedangkan

Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya bisa disebut PPAT adalah “seorang pejabat umum yang diberi suatu kewenangan untuk membuat suatu akta-aktaotentik mengenai perbuatanhukum tertentu mengenai hak atas suatu tanah atau hak milik atas suatu satuan rumah susun”.<sup>53</sup>

Perjanjian nominee adalah suatu perbuatan hukum dengan meminjam nama warga negara indonesia untuk menduduki suatu kedudukan tertentu dan mewakili kepentingan warga negara asing dalam hal ini untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada serifikat. Dalam perjanjian nominee warga negara Indonesia memberikan kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap tanah tersebut

<sup>51</sup> Ahmad Rafai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Prespektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 63.

<sup>52</sup> Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Lihat Pasal 1 angka (1).

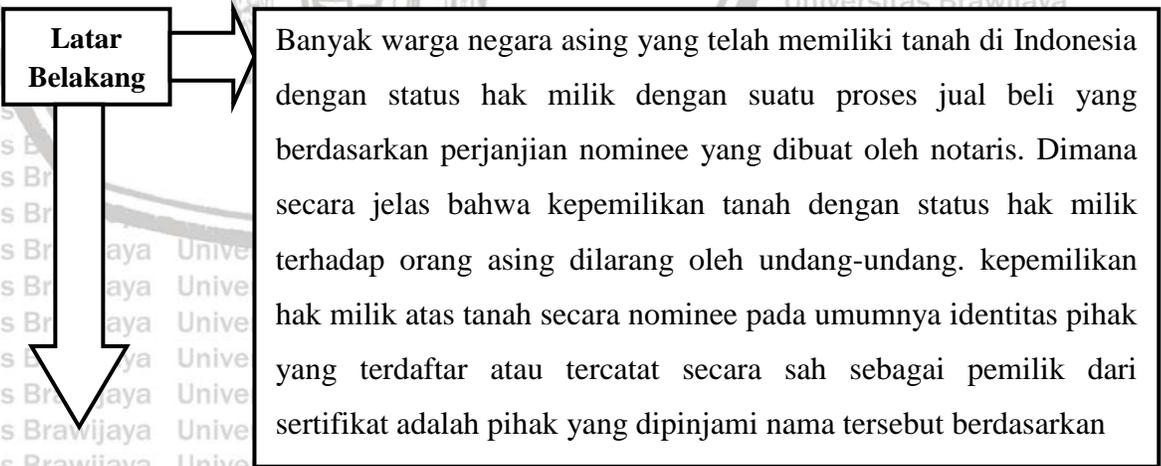
<sup>53</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemarintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lihat Pasal 1

Hak milik adalah “hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah tersebut dengan mengingat ketentuan pasal (6)”<sup>54</sup>

Jual beli merupakan “perjanjian timbal balik antara pihak satu dengan yang lain dimana pihak penjual berjanji meyerahkan hak miliknya atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah harga atau uang yang telah disepakati untuk memperoleh hak milik tersebut”<sup>55</sup>

Warga negara asing adalah “orang yang bukan warga negara Indonesia yang berada atau bertempat tinggal sementara pada suatu negara tertentu dan bukan termasuk warga negara dari negara tersebut.”<sup>56</sup> Sedangkan warga negara Indonesia adalah orang-orang asli bangsa Indonesia

### 1.8. Desain Penelitian



<sup>54</sup> Urip Santoso, *Hukum, Op.Cit.* hlm. 90.

<sup>55</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat Pasal 1458.

<sup>56</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, Lihat Pasal 1 ayat (9).

perjanjian nominee, dan berdasarkan perjanjian nominee dengan identitas pihak yang dipinjam nama biasanya mendapatkan imbalan. Jumlah imbalan tersebut berdasarkan kesepakatan bersama, di mana jumlah dan tatacara pembayaran atas imbalan yang diterima akan dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis sebagai suatu bentuk persetujuan. Namun dalam sistem Indonesia sendiri tidak mengatur ketentuan tentang perjanjian nominee tersebut.

Hak milik pada hakikatnya hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia sebagaimana di atur dalam Undang-Undang Nomor Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria di mana dalam pasal 21 Ayat (1) yang menyatakan bahwa “hanya warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.

Di Indonesia sendiri sudah mengatur pemilikan hak untuk warga negara asing yaitu dengan hak pakai esuai dengan ketentuan pasal 42 UUPA.

Sehingga dalam hal tersebut apakah ppat berwenang membuat akta jual beli berdasarkan perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris berkaitan dengan kepemilikan hak milik oleh warga negara asing karena hal ini jelas telah terjadi penyelundupan hukum.

**Rumusan  
Masalah**

1. Apa akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah?
2. Bagaimana tanggung jawab notaris atas pembuatan perjanjian nominee berkaitan dengan kepemilikan hak milik atas tanah?



**BAB II**

**KAJIAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan dibahas secara spesifik tentang judul dari penelitian Akibat Hukum Pada Perjanjian Nominee Terhadap Kebasahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

**BAB III**

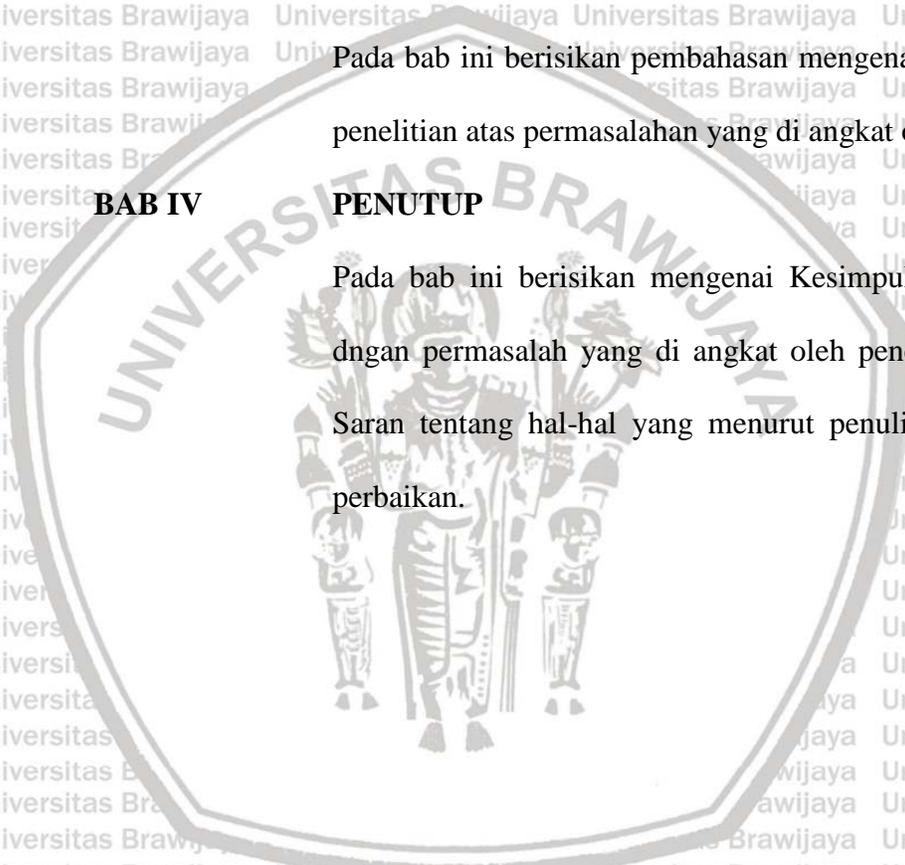
**PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan pembahasan mengenai uraian dari hasil penelitian atas permasalahan yang di angkat oleh penulis

**BAB IV**

**PENUTUP**

Pada bab ini berisikan mengenai Kesimpulan yang berkaitan dengan permasalahan yang di angkat oleh peneliti serta memuat Saran tentang hal-hal yang menurut penulis perlu dilakukan perbaikan.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1 Kajian Umum Tentang Notaris dan PPAT

##### 2.1.1 Pengertian Notaris

Seorang Notaris dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undan Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN menyebutkan bahwa “notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik dan juga kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud di dalam undang undang ini atau berdasarkan undang undang lain”.<sup>1</sup> Dalam penjelas UUJN tersebut notaris yang mempunyai tugas sesuai yang telah diberikan sesuai yang ditentukan undang-undang yaitu sebagai seorang pejabat umum yang untuk melakukan tindakan hukum telah diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik yang pada dasarnya membuat perjanjian-perjanjian tentu harus sesuai dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Notaris yang kehadirannya dikehendaki oleh undang-undang dengan maksud untuk membatu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifatotentik mengenai keadaan, peristiwa atau dalam hal ini perbuatan hukum. Dalam hal ini notaris harus

<sup>1</sup>Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tandang Jabatan Notaris Lihat Pasal 1angka (1).

benar memberikan pelayanan yang semaksimal mungkin karena jika tidak notaris tidak akan ada artinya jika masyarakat tidak membutuhkannya.<sup>2</sup>

Hal yang juga sangat penting bagi seorang notaris dimana untuk mereka yang sangat memerlukan alat bukti otentik dari seorang notaris baik untuk keperluan pribadi,<sup>3</sup> dimana sesuai pasal 1868, notaris yang merupakan pejabat umum mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik sesuai dengan apa yang ditentukan oleh undang-undang, namun ada hal-hal yang tidak boleh dilanggar oleh notaris sesuai dengan yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu:

- 1) “Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- 3) Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;

<sup>2</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU NO.30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 14

<sup>3</sup> Soegono R. Notodisoro, *Hukum Notarisat di Indonesia (suatu penjelasan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 9.

4) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris;

5) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para menghadap yang tercantum dalam akta”.<sup>4</sup>

selanjutnya didalam Pasal 15 ayat (2) UUJN menyatakan:

- a. “Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta rialeh lelang”.<sup>5</sup>

selain kewenangan Notaris seperti yang disebutkan dalam Pasal 15

UUJN, notaris juga mempunyai kewajiban yang harus dipenuhi yaitu

seperti yang diatur didalam Pasal 16 UUJN yaitu:

- 1) “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
  - a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan AKta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 8-9.

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 255

- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
  - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
  - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
  - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
  - f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
  - g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
  - h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
  - i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
  - j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
  - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
  - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
  - m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
  - n. menerima magang calon Notaris.
- 2) Kewajiban menyimpan Minuta Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal Notaris mengeluarkan Akta in originali.

- 3) Akta in originali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun;
  - b. Akta penawaran pembayaran tunai;
  - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
  - d. Akta kuasa;
  - e. Akta keterangan kepemilikan; dan
  - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- 4) Akta inoriginali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 (satu) rangkap, ditandatangani pada waktu, bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap Akta tertulis kata-kata BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA.
- 5) Akta in originali yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 (satu) rangkap.
- 6) Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
- 7) Pembacaan Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar Akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup Akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- 8) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala Akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup Akta.
- 9) Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, Akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
- 10) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
- 11) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pemberhentian sementara;
  - c. pemberhentian dengan hormat; atau
  - d. pemberhentian dengan tidak hormat.

12) Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

13) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis”.<sup>6</sup>

Jelas dalam jabatannya notaris wajib bertinjak amanah, jujur, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak, untuk itu notaris dalam membuat akta tidak untuk menguntungkan salah satu pihak saja. Sebelum akta tersebut dibuat notaris mempunyai kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak yang mana notaris harus memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan undang-undang dan ada alasan pengecualian untuk menolak pembuatan akta tersebut.

### **2.1.2 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pembuat Akta Tanah untuk selanjutnya bisa disebut PPAT adalah seorang pejabat umum yang diberi suatu kewenangan untuk membuat suatu akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas suatu tanah atau hak milik atas suatu satuan rumah susun.<sup>7</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah dengan diberikan tugas dan wewenang tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak

<sup>6</sup> Ibid, hlm. 256-259

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pamarintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lihat Pasal 1

tanggung sebagai diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.<sup>8</sup>

Profesionalitas pejabat pembuat akta tanah sangatlah penting mengingat peran PPAT yang berhubungan erat dengan tugasnya membantu kepala kantor badan pertanahan adalah mendukung pemerintah dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah yang tertib administrasi pertanahan dalam hal melaksanakan kegiatan pemeliharaan data untuk pendaftaran tanah.<sup>9</sup> Kata “membantu” tersebut harus ditafsirkan sebagai suatu dukungan dari PPAT agar program pendaftaran tanah di Indonesia dapat berhasil dengan baik yang dapat dituangkan dalam pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti, rapi dengan memperhatikan kehendak dari pihak-pihak yang akan menjadi pihak-pihak dari akta PPAT tersebut tanpa melanggar aturan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tugas dan wewenang PPAT adalah untuk membuat akta otentik dimana PPAT berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum berkaitan tentang akta yang akan dibuat kepada para pihak untuk menjelaskan perbuatan apa yang boleh atau yang tidak boleh dilakukan para pihak untuk diperjanjikan dalam akta tersebut menurut ketentuan undang-undang yang berlaku.

Berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku untuk bentuk dan jenis-jenis akta PPAT, yaitu:

<sup>8</sup> A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 40.

<sup>9</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2016, hlm. 98

1. “Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan dalam perusahaan;
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik
7. Pemberian hak tanggungan; dan
8. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan”.<sup>10</sup>

Di mana PPAT dalam membuat akta sesuai yang di tentukan oleh undang-undang harus dilakukan di dalam wilayah daerah kerjanya.

### 2.1.3 Akta Notaris dan PPAT

Pasal 1868 KUHPdata merupakan sumber untuk suatu akta Notaris maupun PPAT, dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Akta harus dibuat oleh (door) atau dihadapan (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.<sup>11</sup>

Kewenangan Notaris dan PPAT adalah membuat akta otentik dimana akta otentik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang membuatnya. Menurut **Sudikto Mertokusumo** dalam bukunya menyatakan sebagai berikut:

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014 hlm. 93.

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 127.

“akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.<sup>12</sup>

Berdasarkan pengertian akta diatas maka dapat digolongkan dalam pengertian bahwa akta tersebut harus ditandatangani. Keharusan untuk ditandatangani surat tersebut untuk dapat disebut sebagai akta tertuang dalam pasal 1869 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

“suatu akta yang karena tidak berkuasanya atau karena tidak cakupnya pejabat tersebut atau karena suatu cacat dalam bentuknya tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ditanda tangani oleh para pihak.”<sup>13</sup>

Menurut **Mr. A. Pitlo** dalam bukunya menyatakan bahwa “suatu akta adalah surat yang ditanda tangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.”<sup>14</sup>

Ada dua macam akta menurut ketentuan pasal 1867 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun tulisan-tulisan dibawah tangan”. Artinya dalam pasal tersebut maka akta dapat dibedakan menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan.

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988, hlm. 120.

<sup>13</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1869.

<sup>14</sup> A. Pitlo, *Hukum Pembuktian dan Daluarsa*, Intermasa, Jakarta, 1978, hlm. 64.

Mengenai akta otentik diatur dalam pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu akta itu dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat itu ditempat akta dibuat”. Sedangkan akta dibawah tangan diatur dalam pasal 1874 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “semua tulisan yang ditanda tangani dibawah tangan yang meliputi surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum”.

Pada umumnya akta yang dibuat oleh notaris mengenai perjanjian-perjanjian sedangkan akta yang dibuat oleh PPAT hanya mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan. Menurut pasal 1868 KUHPerdara “akta otentik adalah akta yang dilakukan dalam bentuk yang telah ditentukan dalam undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang diberikan kuasa untuk hal itu, ditempat di mana akta itu dibuat”.<sup>15</sup> Berdasarkan ketentuan pasal 1868 KUHPerdara tersebut terdapat 2 golongan akta otentik yang dilakukan oleh notaris sebagai pejabat umum, yaitu:

- 1) “Akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak (*Relax Akta*), dimana notaris berkewajiban untuk menulis atau mencatat semua hal yang dilihat, didengar sendiri secara langsung oleh notaris tentang semua hal yang dibicarakan berkaitan dengan segala perbuatan hukum atau perbuatan-perbuatan lainnya yang dilakukan para pihak yang menghadap, agar perbuatan tersebut

<sup>15</sup> Ibid hlm. 129

dituangkan dalam suatu akta notaris, misalnya rapat umum pemegang saham (RUPS);

2) Akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak (*Partij Akta*), notaris berkewajiban untuk mendengarkan langsung pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak yang menghadap dihadapan notaris, kemudian pernyataan atau keterangan dari para pihak tersebut oleh notaris dituangkan didalam akta notaris, misalnya yang termasuk dalam golongan *partij akta* yaitu akta perjanjian, akta jual beli, akta pendirian perseroan terbatas, akta hibah, dan lain-lain”.<sup>16</sup>

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, hal itu karena akta otentik sudah memuat unsur bukti, yaitu: (1) tulisan; (2) saksi-saksi; (3) persangkaan-persangkaan; (4) pengakuan; dan (5) sumpah.<sup>17</sup>

## 1.2 Kajian Umum Tentang Perjanjian

### 1.2.1 Perjanjian

Kata perjanjian berasal dari kata bahasa Inggris yaitu *contract* dan dalam bahasa belanda *overeenkomst*.<sup>18</sup> Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih pihak, dalam hal pihak yang satu berhak atas suatu

<sup>16</sup> G. H. S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, 1999, Jakarta, hlm. 61

<sup>17</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 6

<sup>18</sup> Tan Tong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, hlm. 402

(prestasi), sedangkan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi suatu (kontra prestasi).<sup>19</sup>

Menurut **M. Yahya Harahap** dalam bukunya menyatakan bahwa “perjanjian yaitu adanya suatu hubungan kekayaan/harta benda yang dapat mengakibatkan tuntutan maupun pemenuhan akan suatu prestasi”.<sup>20</sup> Perjanjian mengatur hubungan hukum para pihak serta hak dan kewajiban para pihak.<sup>21</sup>

Menurut **R. Subekti** “perikatan adalah hubungan yang timbul antara 2 (dua) pihak atau lebih berkenaan dengan harta benda, yang memberikan satu pihak atau seseorang untuk melakukan penuntutan sesuatu dari pihak lain, sementara pihak yang lain wajib memenuhi permintaan tersebut”.<sup>22</sup>

Dari beberapa pengertian tersebut dimana perjanjian menurut pasal 1313 KUHPdata menyatakan bahwa perjanjian merupakan “suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu pihak lain atau lebih”.<sup>23</sup> Secara tidak langsung ketika dua orang atau lebih telah saling membuat kesepakatan maka mereka telah mengikatkan diri antara yang satu dengan yang lainnya. Hal tersebut menurut ketentuan didalam Pasal 1338 KUHPdata yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang ingin membuatnya”.<sup>24</sup> Tetapi

<sup>19</sup> Fajar Sugianto, *Hukum Kontrak (Teori dan Praktek Pembuatan Kontrak)*, Setara Press, Malang, 2014, hlm. 1.

<sup>20</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 6.

<sup>21</sup> Afifah Kusumadara, *Kontrak Bisnis Internasional Elemen –elemen Penting Dalam Penyusunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013. Hlm. 12.

<sup>22</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hlm. 22.

<sup>23</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, lihat pasal 1313.

<sup>24</sup> Ibid, lihat pasal 1338.

ada pembatasnya, yaitu khusus dibidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan tersebut tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan UUPA.<sup>25</sup>

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas penting yaitu:

1) Asas Personalia

Asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya terdapat dalam ketentuan pasal 1315 KUHPerdata yaitu bahwa “pada umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama diri sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”<sup>26</sup>

2) Asas Konsensualisme

Asas ini menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak dilakukan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata yang menyatakan salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>27</sup>

3) Asas Kebebasan berkontrak

Ketentuan pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa “semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Seperti halnya asas konsensualisme menemukan dasarnya pada ketentuan pasal 1320 angka (1), asas

<sup>25</sup> Abdul Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta, hlm. 42.

<sup>26</sup> Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, 250-251

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 263-266

kebebasan berkontrak juga mendapatkan eksistensinya dalam rumusan pasal 1320 angka (4) KUHPerdara. Dimana asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak untuk membuat dan mengadakan perjanjian serta untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum yang dilanggarnya substansi objektif sahny suatu perjanjian akan menyebabkan akta tersebut tidak mempunyai kekuatan dan batal demi hukum.<sup>28</sup>

#### 4) Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda ini diatur dalam ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan “semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas ini sering juga disebut dengan kepastian hukum. Asas ini berkaitan dengan akibat perjanjian dimana hakim dan para pihak harus menghormati isi substansi dalam suatu perjanjian yang dibuat.<sup>29</sup>

#### 5) Asas Iktikat Baik

Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan bahwa perjanjian-perjanjian tersebut harus dilakukan dengan iktikat baik. Artinya segala sesuatu yang disepakati dan disetujui oleh para pihak pelaksanaan prestasi dari

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm 275-277

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm 281-283

tiap-tiap perjanjian harus dihormati seluruhnya sesuai yang menjadi kehendak para pihak.<sup>30</sup>

### 1.2.2 Perjanjian Nominee

Perjanjian nominee adalah suatu perbuatan hukum dengan meminjam nama warga negara Indonesia untuk menduduki suatu kedudukan tertentu dan mewakili kepentingan warga negara asing dalam hal ini untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikat. Dalam perjanjian nominee warga negara Indonesia memberikan kuasa kepada warga negara asing untuk bebas melakukan perbuatan hukum apa saja terhadap tanah tersebut.

Dalam kamus hukum atau *Black's Law Dictionary*, *nominee* adalah “one designated to act for another as his representative in a rather limited sense, it is used sometimes to signify an agent or trustee, it has no connotation, however, other than that of acting for another in representation of another, or as the grantee of another”.<sup>31</sup>

Artinya “seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas, ini digunakan sewaktu waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan, tidak ada pengertian lain dari pada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai jaminan pihak lain”.

Menurut *Black Law Dictionary* istilah nominee dapat diartikan:

1. “A person who is proposed for an office, position or duty;

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm 283-285

<sup>31</sup> Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary with Guide to Pronunciation*, West Publishing, 1999, hlm. 1072.

2. A person designate to act in place of another, usually in a very limited way;
3. A party who holds bare legal title for benefit of other or who received and distributed funds for the benefit of others".<sup>32</sup>

Yang dimaksud dengan *Realty trust* di atas yaitu "*nominal trust* dan *nominal trust* yaitu suatu *passive trust*, *passive trust* adalah *A trust which the trustee has no duty other than to transfer the property to the beneficiary*".<sup>33</sup>

Dari pengertian di atas dapat diartikan bahwa seseorang yang mewakili kepentingan dari pihak lain. Pihak yang menunjuk seorang nominee biasanya dikenal sebagai pihak penerima manfaat (*beneficiary*).

Perjanjian menganut sistem terbuka dimana perjanjian merupakan hal pokok dalam konsep nominee. perjanjian nominee lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak. Karena perjanjian nominee belum diatur dalam sistem hukum Indonesia, perjanjian nominee ini dikategorikan sebagai perjanjian tidak bernama (*innominat*) yang timbul atas dasar asas kebebasan berkontrak.

Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena suatu alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dari para pihak. Pasal 1338 KUHPerdata ini biasa disebut sebagai asas kebebasan berkontrak yang dalam artian bahwa setiap orang bebas melakukan perjanjian dengan siapapun, dimanapun, dan kapanpun. Namun hal ini bukan berarti orang

<sup>32</sup> Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013, hlm.142. Mengutip : Gunawan Widjaja, *Nomine Shareholders dalam Prespektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Pemasalahannya Dalam Praktek*, Jurnal Hukum dan Pasar Modal Volume III, Edisi IV/2008, hlm.42. Mengutip : Brian A. Garner, *Black Law Dictionary*, 8<sup>th</sup> Edition, Group St. Paul, West, 2004, hal. 1076.

<sup>33</sup> Ibid, Mengutip: Ibid., Mengutip: Ibid,

tersebut bebas melakukan perjanjian tanpa ada batas-batas atau larangan-larangan. Karena suatu perjanjian akan dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:

1. “sepakat bagi mereka yang membuatnya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab yang halal”.<sup>34</sup>

Dari syarat-syarat di atas dapat diartikan oleh penulis bahwa, kata sepakat di mana kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus benar-benar setuju dan atau sepakat mengenai hal-hal yang di perjanjikan. Untuk kecakapan dimana para pihak harus memiliki wewenangan untuk bertindak dalam membuat perjanjian dalam suatu hubungan hukum. Suatu hal tertentu, di mana merupakan pokok dari perjanjian seperti hak dan kewajiban dan harus ada objek yang diperjanjikan. Suatu sebab yang halal di mana mengenai isi dari tujuan para pihak dalam suatu perjanjian yang menurut Pasal 1335 KUHPerdara yakni “perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sebab-sebab yang palsu dan dilarang tidak akan mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum, di mana jika tidak terpenuhinya syarat 1 dan 2 adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dan jika

<sup>34</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 4.

syarat 3 dan 4 dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum<sup>35</sup>.

### 1.2.3 Jual Beli

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik antara pihak satu dengan yang lain dimana pihak penjual berjanji meyerahkan hak miliknya atas suatu barang dan pihak pembeli berjanji untuk membayar sejumlah harga atau uang yang telah disepakati untuk memperoleh hak milik tersebut.<sup>36</sup> barang yang dijadikan objek dari perjanjian setidaknya dapat ditentukan wujudnya dan jumlahnya pada saat diserahkan pada pembeli.<sup>37</sup>

Perjanjian timbal belik merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, seperti perjanjian jual beli.<sup>38</sup> Jual beli merupakan perjanjian konsensuil sebagaimana tercantum dalam pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah para pihak mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut beserta harganya, meskipun benda tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”

Secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan, yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik

<sup>35</sup> H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 68

<sup>36</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat Pasal 1458.

<sup>37</sup> R. Subekti, Op. Cit, hlm. 1.

<sup>38</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 90.

dilakukan secara lisan, maupun tulisan atau tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.<sup>39</sup>

### 1.3 Kajian Umum Tentang Kepemilikan Hak Atas Tanah

Penguasaan tanah dapat terjadi karena ada hubungan hukum antara yang memberi wewenang untuk berbuat sesuatu kepada subjek hukum terhadap objek hukumnya.<sup>40</sup> Di mana hak atas tanah bersumber pada hak menguasai dari negara atas tanah yang diberikan kepada perseorangan atau pun badan hukum, warga negara Indonesia atau warga negara asing.<sup>41</sup> Adapun jenis hak-hak atas tanah yang di atur dalam UUPA dalam Pasal 16 Ayat (1) yang menyebutkan:

1. "hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan;
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang lain, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53".<sup>42</sup>

Menurut C.B Macpherson dalam bukunya yang menyatakan bahwa, hakikat dari kepemilikan adalah:

<sup>39</sup> Gunawan Widjaja- Kartini Muljadi, *SeriHukum perikata Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 42.

<sup>40</sup> Anita D. A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 64

<sup>41</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 87

<sup>42</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lihat: Pasal 16 ayat (1).

1) “kepemilikan merupakan suatu hak istimewa dalam arti pernyataan pengakuan akan suatu fakta (klaim) bahwa seseorang mempunyai hak untuk memiliki suatu barang yang dapat dipaksakan atau ditegakan;

2) Pernyataan pengakuan akan suatu fakta (klaim) dapat membuat hak tersebut menjadi hak yang dapat memberikan kepastian dan jaminan hukum, namun ciri dari dapat dipaksakannya hak tersebut tergantung pada kepercayaan masyarakat bahwa itu tentang hubungan dengan moral”.<sup>43</sup>

Ketentuan yang mengatur mengenai hak atas tanah juga termasuk siapa saja yang dapat memiliki hak atas tanah termasuk diantaranya yang diatur didalam UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Hak milik pengaturannya ada di dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA.

Dimana dalam pasal 20 ayat (1) UUPA menyebutkan Hak Milik adalah “hak yang turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang bisa dimiliki orang atas tanah tersebut dengan mengingat ketentuan pasal (6)”.<sup>44</sup> Karena hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah sehingga memberikan kewenangan seluas-luasnya kepada pemiliknya untuk berbuat apapun atas tanah tersebut dengan tidak lupa

<sup>43</sup> C.B Macpherson, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 1989, hlm. 14.

<sup>44</sup> Urip Santoso, *Hukum, Op.Cit.* hlm. 90.

memperhatikan ketentuan dalam pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa “semua hak atas suatu tanah mempunyai fungsi sosial”.<sup>45</sup>

Untuk subjek dari hak milik tersebut sebagaimana yang diatur didalam Pasal 21 ayat (1) UUPA ialah “hanya warga negara Indonesia sajalah yang dapat memiliki hak milik atas tanah dan bukan badan hukum”.<sup>46</sup> Hal ini menunjukkan bahwa UUPA sama sekali tidak mengizinkan orang asing untuk memiliki hak milik atas tanah di Indonesia. Namun didalam Pasal 21 ayat (3) UUPA mengatakan bahwa:

“orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ini dan memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa suatu wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ini kehilangan kewarganegaraannya dan wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraannya itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya langsung jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.<sup>47</sup>

Pada Pasal 21 ayat (3) terdapat pengecualian bagi orang asing untuk dapat memiliki hak atas tanah di Indonesia dengan status hak milik namun diperoleh dengan cara pewarisan tanpa suatu wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, bukan karena jual beli. Namun kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing di Indonesia ini bukan hanya dimiliki begitu saja melainkan ada konsekwensi yang harus dipenuhi yaitu warga negara asing tersebut harus

<sup>45</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lihat: Pasal 6.

<sup>46</sup> Urip Santoso, *Hukum, Op.Cit.* hlm. 93.

<sup>47</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lihat: Pasal 21 ayat (3).

melepaskan kewarganegaraannya atau tanah tersebut akan jatuh kepada negara dan hak milik atas tanah tersebut hapus karena hukum.

Di samping itu Indonesia mengizinkan warga negara asing untuk memiliki tanah di Indonesia tapi bukan dengan status hak milik melainkan dengan status hak pakai sesuai ketentuan dalam pasal 42 UUPA. Pengertian hak pakai Menurut pasal 41 ayat (1) yang mengatakan bahwa:

“hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari suatu tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah yang dimiliki oleh orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberinya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini”.<sup>48</sup>

Dari pengertian di atas penulis memperikan pengertian yaitu hak pakai yang diberikan berdasarkan perjanjian dimana memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk memanfaatkan tanah yang bukan miliknya melainkan milik orang lain. Berdasarkan PP No. 5 tahun 2015 orang asing dapat menguasai tanah dengan status hak pakai dan penguasaan tersebut harus berdasarkan dengan akta PPAT yang wajib didaftarkan.

#### 1.4 Kajian Umum Tentang Warga Negara Asing

Kebebasan dari suatu negara untuk menentukan siapa yang menjadi warga negaranya dibatasi oleh prinsip-prinsip umum (*general principles*) hukum

<sup>48</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lihat: Pasal 41 ayat (1).

internasional mengenai kewarganegaraan. Pembatasan terhadap kebebasan tersebut antara lain menyatakan:

1. Orang-orang yang tidak akan mempunyai hubungan apapun dengan suatu negara dan tidak boleh dimasukan sebagai warga negara dari negara bersangkutan;
2. Suatu negara boleh menentukan siapa-siapa yang menjadi warga negaranya.<sup>49</sup>

Warga negara asing yang ingin berkunjung dan ingin menetap di Indonesia dapat dibagi menjadi dua golongan yaitu, orang asing yang hanya tinggal dalam kurun waktu tertentu dan orang asing yang ingin menetap di Indonesia.<sup>50</sup> Pada prinsipnya ada 2 (asas) utama dalam menentukan kewarganegaraan dari seseorang;

1. Asas tempat kelahiran yaitu asas yang menentukan kewarganegaraan seseorang berdasarkan negara tempat kelahiran;
2. Asas keturunan adalah asas yang menentukan kewarganegaraan seseorang berdasarkan keturunan, bukan berdasarkan dari tempat kelahiran.

Menurut Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dalam Pasal 26 menyatakan bahwa:

<sup>49</sup> Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, FH UI Press, Yogyakarta, 2007, hlm. 61.

<sup>50</sup> Maria S.W Sumarjono, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2007, hlm. 157

1. “Yang menjadi warga negara ialah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang bangsa lain yang disahkan oleh undang-undang sebagai warga negara;
2. Penduduk ialah warga negara Indonesia dan orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia;
3. Hal-hal mengenai warga negara dan penduduk diatur dengan undang-undang”.<sup>51</sup>

Perkembangan suatu negara dimana hubungan antar negara dalam dunia internasional sangatlah terbuka, di mana biasanya dalam suatu negara terdapat warga negara sendiri dan warga negara asing yang dapat disebut sebagai penduduk.<sup>52</sup> Pada prinsipnya warga negara asing pasti punya batasan-batasan terutama masalah hak. Dalam hal ini warga negara asing harus mendaftarkan diri sehingga memiliki izin tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku di Indonesia. Dalam Pasal 7 Undang Undang Nomor 12 Tahun 2006 menyatakan bahwa “setiap orang yang bukan warga negara Indonesia di perlakukan sebagai orang asing. pada pengertian orang asing tersebut termasuk juga badan hukum asing yang mana badan hukum tersebut didirikan berdasarkan hukum asing”.<sup>53</sup>

Undang-undang Republik Indonesia Tentang Keimigrasian No. 6 Tahun 2011 Pasal 1 ayat (9) menyatakan bahwa “orang asing adalah orang yang bukan

<sup>51</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia, Lihat Pasal 26.

<sup>52</sup> Herlin Wijaya, *Hukum Kewarganegaraan & Keimigrasian*, Bayumedia Publishing, Malang, 2011, hlm.56

<sup>53</sup> Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 4-5.

warga negara Indonesia".<sup>54</sup> Perbedaan antara warga negara Indonesia dan orang asing sesuai dengan asas kebangsaan yang tercantum di dalam Pasal 1 jo Pasal 9 ayat (1) UUPA. Hubungan sepenuhnya dengan tanah itu adalah hubungan hak milik atas dasar ketentuan pasal 21 ayat (1) UUPA, tetapi perlu kiranya diperhatikan bahwa dalam UUPA menggunakan istilah Warga Negara Indonesia adalah dalam arti kata Waerga Negara Indonesia tunggal.<sup>55</sup>

Kententuan yang mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia dan orang asing dalam hal-hal yang berhubungan dengan penguasaan dan pemilikan hak atas tanah sesuai dengan peraturan hukum agraria. Hanya warga negara Indonesia saja yang dapat menguasai tanah dengan status hak milik, sedangkan orang asing hanya dapat mempunyai hak pakai dengan jangka waktu terbatas sesuai yang di atur dalam peraturan perundang-undangan.<sup>56</sup>

<sup>54</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian, Lihat Pasal 1 ayat (9).

<sup>55</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1973, hlm. 56.

<sup>56</sup> Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1982, hlm. 81

### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Akibat Hukum Yang Timbul Dari Perjanjian Nominee Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Perjanjian nominee merupakan suatu upaya yang memberikan kesempatan bagi warga negara asing memiliki hak milik atas tanah yang sebenarnya dilarang oleh Undang-Undang Pokok Agraria dimana hanya warga Indonesia saja yang dapat mempunyai tanah dengan status hak milik. Orang asing seolah-olah melakukan jual beli namun menggunakan nama warga negara Indonesia untuk dapat memiliki sebuah tanah dengan dibuatkan perjanjian-perjanjian lain yang mengikuti dalam jual beli tersebut yang sejatinya merupakan penyelundupan hukum.

Walaupun terdapat berbagai varian dalam perjanjian berkenaan dengan penguasaan oleh warga negara asing, tetapi secara garis besar perjanjian yang ditempuh pada umumnya terdiri dari, 1) perjanjian induk yang terdiri dari perjanjian pemilikan tanah dan kuasa; 2) perjanjian opsi; 3) perjanjian sewa menyewa; 4) Kuasa Menjual; 5) Hibah Wasiat; 6) surat pernyataan ahli waris.<sup>1</sup> Bila hanya dilihat sepintas saja perjanjian tersebut seolah-olah tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun bila isi dari perjanjian tersebut diteliti dengan benar maka semua perjanjian tersebut secara tidak langsung dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan hak milik atas tanah tersebut kepada warga negara asing.

<sup>1</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. 14.

Kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia walau sudah diatur dalam UUPA, tetapi mengenai kepemilikan tanah dengan status hak milik hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia seperti dalam Pasal 21 menyebutkan “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai tanah dengan status hak milik”<sup>2</sup> namun dalam prakteknya sering terjadi penyalahgunaan terhadap ketentuan pasal 21 UUPA tersebut.

Banyak sekali pelanggaran-pelanggaran yang dapat dilakukan baik warga negara Indonesia sendiri maupun warga negara asing dalam penguasaan tanah seperti melakukan perjanjian nominee. Dimana isi dari perjanjian tersebut merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum karena secara tidak langsung memberikan kesempatan bagi warga negara asing untuk menguasai tanah dengan status hak milik, dan tidak dapat dipungkiri lagi bahwa hal tersebut memang benar ada dan semakin berkembang di masyarakat.

Perjanjian nominee sendiri paling banyak dilakukan oleh warga negara Indonesia dengan warga negara asing karena cara ini selain prosesnya mudah, hal tersebut juga aman dilakukan karena melibatkan pejabat umum seperti Notaris dalam proses pembuatan aktanya dan terkesan tidak menyimpang dari peraturan yang berlaku.

Praktek penguasaan tanah dengan menggunakan perjanjian nominee pada umumnya dapat dilaksanakan dengan beberapa tahapan, yaitu:

1. Kesepakatan pendahuluan dimana kedua belah pihak dalam perjanjian nominee mengadakan kesepakatan dalam bentuk lisan, dimana

<sup>2</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

kesepakatan tersebut berisi tentang keinginan para pihak untuk membeli sebidang tanah hak milik oleh warga negara Indonesia dengan biaya keseluruhannya berasal dari warga negara asing, yang kemudian disetujui pula bahwa penguasaan tanah tersebut diserahkan seluruhnya kepada warga negara asing. Dalam kesepakatan tersebut pada umumnya telah disepakati pula mengenai jumlah imbalan yang akan diterima oleh warga negara Indonesia dari warga negara asing.

2. Pembelian tanah dengan mendatangi PPAT sebagai pejabat yang berwenang, dimana warga negara Indonesia akan membeli tanah dari warga negara Indonesia dengan menggunakan dana dari warga negara asing. Kemudian berdasarkan akta jual beli tersebut nama yang dicantumkan dan didaftarkan pada kantor pertanahan adalah nama yang dipinjam dari warga negara Indonesia tersebut, sehingga secara yuridis tanah tersebut menjadi milik warga negara Indonesia secara nominee.
3. Pembuatan perjanjian nominee dimana pada umumnya dalam akta tersebut memuat pernyataan yang berisi pengakuan warga negara Indonesia yang namanya hanya di pinjam untuk keperluan membeli tanah tersebut dan uang dari pembelian tanah seluruhnya berasal dari warga negara asing termasuk jual beli dan pajak pembelinya. Kemudian memuat pernyataan bahwa memberikan penguasaan tanah dari warga negara Indonesia seluruhnya kepada warga negara asing

sehingga warga negara asing bebas melakukan apa saja terhadap tanah tersebut.

4. Perjanjian turunannya lain yang pada umumnya diperlukan, yaitu:

- 1) Akta Pengakuan Hutang, dalam akta ini biasanya warga negara Indonesia yang dipinjam namanya itu mempunyai hutang terhadap warga negara asing karena uang yang di gunakan untuk membeli tanah tersebut berasal dari warga negara asing
- 2) Akta Pemberian Hak Tanggungan, dalam akta pengakuan hutang sebelumnya antara warga negara Indonesia dan warga negara asing, sehingga akan dibuat akta pemberian hak tanggungan yang dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang tersebut.
- 3) Perjanjian Sewa-Menyewa, dalam perjanjian ini warga negara Indonesia menyewakan kepada warga negara asing, sehingga warga negara asing dapat berbuat apa saja terhadap tanah tersebut.
- 4) Kuasa, dalam kuasa tersebut pada umumnya merupakan kuasa mutlak dari warga negara Indonesia kepada warga negara asing untuk menguasai tanah tersebut termasuk untuk mempergunakan, meminjamkan, menyewakan, membangun dan sebagainya, yang pada intinya warga negara asing tersebut dapat dengan bebas melakukan segala hak-hak selayaknya seorang pemilik tanah yang bebas melakukan perbuatan hukum tidak terkecuali bahkan bisa untuk menjual kembali tanah tersebut.

Sebenarnya sudah ada peraturan mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sebagaimana tertuang dalam intruksi menteri dalam negeri nomor 14 tahun 1982 adalah sebagai berikut:

- 1) “Melarang camat dan kepala desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
- 2) Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- 3) Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan pada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala sesuatu perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya;
- 4) Melarang pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah, yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah”.<sup>3</sup>

Perjanjian pokok beserta perjanjian turunan lain yang terkait dengan penguasaan tanah dengan hak milik oleh warga negara asing secara tidak langsung

<sup>3</sup>Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindaan Hak Atas Tanah

melalui perjanjian notariil yang dibuat telah terjadi suatu penyelundupan hukum. Para pihak yang melakukan perjanjian tersebut sepertinya merasa saling diuntungkan dengan tidak mempermasalahkan kebenaran materiil asalkan perjanjian tersebut tetap dibuat. Padahal ada aturan yang dilanggar oleh para pihak yang menunjukkan bahwa Pasal 9, Pasal 21 dan pasal 26 telah disimpangi oleh notaris dan para pihak dalam pembuatannya.

Perjanjian sebagaimana diatur dalam buku III KUHPerdara mengatur hubungan hukum dimana para pihak mempunyai hak dan kewajiban secara timbal balik. Dimana pihak yang satu mempunyai hak untuk menuntut sesuatu dari pihak lain sedangkan pihak yang lain wajib memenuhi tuntutan tersebut demikian pula sebaliknya. Dalam menjalankan jabatannya, seorang Notaris terikat pada batasan-batasan kewenangan yang bersumber pada peraturan perundang-undangan yang berlaku maupun berdasarkan kode etik profesinya. Sesuai dalam Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 4 angka (2) yaitu tentang sumpah/janji jabatan notaris bahwa “notaris akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Jabatan Notaris, serta peraturan perundang-undangan lainnya”. Sedangkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris pasal 16 ayat (1) huruf (a) yang menyatakan bahwa “notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Artinya dalam menjalankan jabatannya termasuk dalam pembuatan akta-akta harus mematuhi segala peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tidak terkecuali.

Adapun kasus perkara yang diangkat dalam peneliti dalam tesis ini, yaitu kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016 mengenai perjanjian nominee yang berawal dari adanya perbuatan melawan hukum pada Pengadilan Negeri Denpasar kemudian dilanjutkan dengan adanya upaya hukum banding pada Pengadilan Tinggi Denpasar hingga adanya upaya hukum kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Kasus ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Adapun putusan terlampir adalah perkara antara Karpika Wati (Penggugat), Alain Maurice Pons (Tergugat I), Eddy Nyoman Wirtanta (Tergugat II), tentang duduk perkara adalah sebagai berikut:

- 1) Penggugat pada tanggal 12 Juni 2007 telah membeli sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB: 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Karpika Wati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169, tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung, Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang beralamat di Komp. Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5 Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (Tergugat II), dan kemudian pada awal tahun 2008 atas tanah tersebut telah dibangun sebuah villa dengan nama Emmanuelle serta ditempati oleh Penggugat sendiri hingga saat ini;

2) Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah saling mengenal dengan baik sejak tahun 2006, dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut akan segera dibangun villa dan akan disewakan kepada pihak lain, yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan villa tersebut akan dibagi bersama Tergugat I, lalu kemudian meminta Penggugat untuk membuat akta-akta atas tanah tersebut di Kantor Tergugat II (Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang beralamat di Komp. Pertokoan Segitiga Emas Kav. 31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali), adapun Akta-Akta Notaris tersebut adalah sebagai berikut:

- Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara Penggugat selaku pihak pertama yang menyewakan dan Tergugat I selaku pihak kedua sebagai pihak penyewa;

- Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku pihak pertama yang menghutangkan dan Penggugat selaku pihak kedua sebagai pihak yang berhutang;

- Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa antara Penggugat selaku yang menyatakan dan pemberi kuasa dan Tergugat I selaku yang menerima pernyataan dan penerima kuasa;

Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama Alain Maurice Pons beralamat di 10, Rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France;

- 3) Bahwa atas obyek tanah tersebut di atas yang dibuatkan dan dibebani dengan Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I yang sangat jelas memposisikan Penggugat selaku *nominee*.

Menurut **Maria S.W. Sumardjono** dalam bukunya menyatakan 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, telah terjadi penyelundupan hukum, hal ini jelas bahwa perjanjian *nominee* sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong/norma kosong, karena perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum”.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006, hlm. 16

Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati, secara substansinya jelas tidak sesuai dengan kaidah-kaidah hukum, kelaziman, kepatutan serta kepatutan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang selama ini berlaku di Republik Indonesia. Hal tersebut tampak pada masa sewa/jangka waktu sewa menyewa dan uang sewa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana termuat dalam Pasal 1 (satu), yakni 25 (dua puluh lima) tahun dan secara otomatis diperpanjang dan diperbaharui kembali untuk jangka waktu 3 x 25 tahun dari sejak tanggal 06-08-2007 dan berakhir selambatnya tanggal 06-08-2107 atau dengan kata lain sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dalam jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan uang sewa untuk seluruh masa sewa selama 100 (seratus) tahun hanya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanpa adanya renegoisasi jangka waktu dan uang sewa. Akta Sewa Menyewa tersebut memberikan jangka waktu sewa secara otomatis dapat diperpanjang dan diperbaharui jelas telah memberikan peluang atau jalan kepada Tergugat I sebagai warga negara asing untuk dapat menguasai tanah di Republik Indonesia. Pemberian masa jangka waktu sewa yang dikumulatikan selama 100 (seratus) tahun dalam satu Akta Perjanjian Sewa adalah tidak sesuai dengan kelaziman/kaidah-kaidah perjanjian sewa menyewa yang selama ini menjadi praktek

di Indonesia. Hal tersebut membuktikan bahwa penerbitan Akta Sewa Menyewa tersebut jelas di dasari bukan sebab yang halal yakni bertujuan memberikan hak kepada Tergugat I untuk menguasai tanah dengan jangka waktu yang tidak terbatas, secara tidak langsung Tergugat I menguasai tanah tersebut secara pribadi. Sehingga dengan demikian Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum karena tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka haruslah dinyatakan batal demi hukum.

Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku pihak yang menghutangkan dan Penggugat selaku pihak yang berhutang dengan menjaminkan tanah yang disewakan kepada orang asing (Tergugat I), hal ini telah menyebabkan kekacauan hukum dan ketidakpastian hukum terhadap status tanah tersebut di atas, karena terdapat 2 (dua) Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang membebani satu objek tanah dengan para pihak yang sama. Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan menyatakan Penggugat telah berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dan atas hutang tersebut Penggugat tidak dikenakan bunga dan selanjutnya untuk jangka waktu lamanya pengembalian hutang tidak ditentukan. Dalam pasal 3 Akta Nomor 90 tersebut dinyatakan hutang Penggugat kepada Tergugat I hanya dapat dikembalikan apabila telah ditagih oleh Tergugat I dan hutang hanya bisa dibayar melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Menurut penulis Hutang Piutang tersebut tidak masuk akal dan tidak dapat diterima akal sehat serta tidak sesuai dengan kaidah-kaidah perjanjian hutang piutang yang pada lazimnya

mensyaratkan adanya bunga dan waktu jatuh tempo pengembalian hutang secara jelas dan terperinci. Sehingga jelas secara hukum Tergugat I bersama Tergugat II dengan sengaja membuat perjanjian notariil hanya akal-akalan saja untuk memuluskan niat Tergugat I untuk menguasai sebidang tanah yang telah atas nama Penggugat.

Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama Tergugat I untuk mengikat Penggugat dan objek jaminan hutang untuk secara tidak langsung dapat dikuasai oleh Tergugat I. Secara fakta adalah dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan hutang pada Kantor Pertanahan atas nama Tergugat I yang hanya menggunakan paspor dan visa turis/kunjungan, jelas adalah bentuk penyelundupan hukum terhadap keimigrasian warga negara asing, karena bagaimana mungkin warga negara asing yang hanya berkunjung ke Indonesia sebagai turis memberikan pinjaman/hutang kepada warga negara Indonesia yang kemudian tampil sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan hutang berupa sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan atas nama Karpika Wati. Sehingga dengan demikian Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama Tergugat I adalah cacat hukum sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum, maka Hak Tanggungan yang telah diletakkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan atas nama Karpika Wati sehingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 atas nama Tergugat I juga cacat hukum; Dengan demikian pula sudah sepatutnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 atas nama Tergugat I dinyatakan batal demi hukum.

Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa adalah bentuk perjanjian *nominee* yang tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia khususnya dalam sistem hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan dan Kuasa tersebut memuat 2 (dua) hal yang pada pokoknya yaitu, pertama menyatakan sebenarnya jumlah uang yang dipakai untuk membeli tanah dan bangunan yang atas nama Penggugat berasal dari uang milik pribadi Tergugat I, kedua Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk dan atas nama Penggugat menjual, mengoperkan dan/atau dengan jalan lain melepaskan hak atas tanah dan bangunan yang atas nama Penggugat.

Bahwa dengan demikian secara hukum jelas berdasarkan Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa, jual beli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169, tanggal 12 Juni 2007 dalam proses jual belinya terdapat unsur penyelundupan hukum karena uang yang dipergunakan untuk membeli sebidang tanah tersebut di atas berasal dari Tergugat I yang adalah warga negara asing. Sehingga akta-akta lain yang secara serta merta membebani tanah tersebut di atas tidak terlepas dari adanya unsur orang asing yang secara tidak langsung dipegang dan atau dikuasai oleh Tegugat I tidak dapat dibenarkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-Pokok Agraria.

Terbitnya akta-akta Notaris seperti yang sudah disebutkan diatas membuktikan bahwa tergugat II selaku Notaris dan PPAT seharusnya menjaga tegaknya hukum pertanahan dan ikut menjaga aset-aset tanah yang berada diwilayah hukumnya agar tidak dikuasai baik secara langsung maupun secara tidak langsung oleh warga negara asing justru dengan sengaja memberikan jalan yang menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku agar keinginan dari warga negara asing bisa terpenuhi untuk memiliki hak milik atas tanah secara tidak langsung dengan menggunakan akta notaris atau perjanjian notariil yang dibuat oleh notaris yang jelas telah diketahui bahwa hal tersebut merupakan suatu bentuk penyimpangan hukum atau penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan baik ketentuan dalam hukum keperdataan ataupun pertanahan.

Menurut **Maria S.W. Sumardjono** dalam bukunya mengatakan bahwa “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), oleh karena itu 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>5</sup>

Perjanjian-perjanjian semacam itu dengan menggunakan pihak warga negara Indonesia sebagai nominee atau pihak yang hanya di pinjam namanya merupakan suatu penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA khususnya pada Pasal 26 ayat (2) yang berbunyi:

“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 Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk 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 semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”

Dengan kata lain substansi perjanjian dalam akta-akta tersebut melanggar syarat objektif perjanjian dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.

Menurut penulis, berdasarkan teori keabsahan perjanjian dalam permasalahan ini telah dijelaskan bahwa perjanjian yang dibuat dengan akta notaris tersebut.

Dimana warga negara asing selaku (tergugat I) meminjam nama warga negara Indonesia selaku (penggugat) mengenai peralihan secara tidak langsung hak milik atas tanah yang disebut sebagai perjanjian *nominee*. Bahwa dalam pembelian tanah tersebut oleh warga negara asing menggunakan nama warga negara Indonesia dengan tujuan untuk menguasai dan bertindak layaknya pemilik yang sah menurut hukum.

<sup>5</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan, Op.cit.* hlm. 18

Jelas dalam penjanjian tersebut sangat bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara yang berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu:

- 1) “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal”.<sup>6</sup>

Menurut **Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja**, dalam bukunya mengatakan dua syarat pertama (1 dan 2) dinamakan syarat subjektif karena mengenai para pihak atau orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan terakhir (3 dan 4) disebut syarat objektif karna mengenai perjanjian itu sendiri meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan kausa dari objek tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau tidak diperkenankan oleh hukum atau peraturan perundang-undangan.<sup>7</sup>

Terkait hal tersebut perjanjian nomine yang dibuat antara warga negara Indonesia (Penggugat) dengan warga negara asing (tergugat I) dihadapan Notaris selaku (tergugat II), mengenai keabsahannya sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdara dapat diuraikan sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak warga negara Indonesia selaku (Penggugat) dan warga negara asing selaku (Tergugat I), mengenai apa yang meraka kehendaki untuk dilaksanakan,

<sup>6</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1320

<sup>7</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 94.

bagaimana cara melaksanakan, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Tentu dalam kesepakatan dalam perjanjian para pihak menghendaki sesuatu secara timbal balik.

## 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Adanya kecakapan bertindak dalam hukum merupakan syarat subjek yang ke 2 (dua) untuk terbentuk suatu perjanjian yang sah diantara para

pihak. Kecakapan dalam bertindak ini berhubungan juga dengan masalah kewenangan seseorang untuk bertindak dalam perbuatan hukum tertentu.

Ketentuan Pasal 1329 KUHPerduta menyatakan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk untuk membuat perikatan-perikatan, kecuali jika ia oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap untuk hal itu”. Tentang orang-orang mana saja yang tidak cakap untuk bertindak menurut hukum diatur dalam pasal 1330 KUHPerduta. Dalam perjanjian *nominee* para pihak yang terlibat pembuatan akta umumnya adalah orang yang sudah cakap menurut hukum serta dapat bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

## 3) Suatu hal tertentu

KUHPerduta menjelaskan maksud hal tertentu yaitu tentang harus adanya objek perjanjian yang jelas. Dalam rumusan pasal 1333 KUHPerduta yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya, jumlah barang tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudahan dapat ditentukan atau dihitung”. Rumusan pasal tersebut menegaskan jenis

perikatan apapun pasti melibatkan keberadaan atau eksistensi dari suatu kebendaan tertentu. Yang menjadi objek dalam perjanjian nominee paling sedikit dapat ditentukan jenisnya yaitu tanah beserta semua yang berada di atasnya yang dimaksudkan oleh Penggugat dan Tergugat I yaitu sebidang tanah termasuk bangunan di atasnya.

#### 4) Suatu sebab yang halal

Sebab yang halal dalam suatu perjanjian yang sah adalah isi dari perjanjian itu sendiri tidak boleh mengenai suatu yang terlarang atau berlawanan dari aturan yang berlaku. Dalam hal ini tentang suatu sebab yang halal di atur dalam 1335 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”. Dimana dalam pasal 1337 KUHPerdara juga menyatakan bahwa “suatu sebab yang terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. Terkait dengan persoalan diatas warga negara Indonesia selaku (Penggugat) dan warga negara asing (Tergugat I) mengenai perjanjian yang dibuat tidak memenuhi unsur syarat suatu sebab yang halal karena dalam isi dari perjanjian tersebut secara tidak langsung memindahkan hak milik atas tanah dari warga negara Indonesia selaku (Penggugat) kepada warga negara asing (Tergugat I) yang jelas hal tersebut dilarang oleh undang-undang sesuai ketentuan pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria.

Menurut penulis kedudukan warga negara asing dalam hal ini tidak kuat atau lemah, walaupun para pihak sepakat dan keduanya cakap dalam melakukan perbuatan hukum akan tetapi causa atau sebab perjanjian tersebut adalah palsu dan terlarang yang mengakibatkan dilanggarnya pasal 26 ayat (2) UUPA. Dimana perjanjian yang dibuat antara warga negara Indonesia dan warga negara asing tersebut didasarkan causa atau sebab yang palsu yaitu perjanjian dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya adalah tidak mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPdata). Dengan kemikian karena substansi dari isi perjanjian tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya suatu perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sebagaimana dikatakan oleh Maria S.W. Sumardjono dalam bukunya jika substansi perjanjian dalam akta-akta tersebut melanggar syarat objektif perjanjian dan oleh karena itu adalah batal demi hukum.<sup>8</sup>

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti bahwa secara hukum telah terjadi perbuatan hukum.

Akta PPAT adalah akta bersifat memindahkan hak atas tanah, dimana untuk lengkapnya atau sempurna suatu perbuatan hukum harus dibuatkan suatu akta.<sup>9</sup>

Secara umum jual beli merupakan suatu proses peralihan hak yang sudah ada sejak dari zaman dahulu yang biasanya diatur dalam hukum adat. Dalam prinsip jual beli yaitu merupakan terang dan tunai, terang artinya dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Suatu perbuatan jual beli

<sup>8</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan, Op.cit.* hlm. 18

<sup>9</sup> Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hlm. 126.

baru dikatakan sah apabila dibuat dengan akta pejabat umum seperti PPAT dan dibayar lunas dihadapan saksi-saksi dengan persetujuan suami/istri, kemudian diterbitkan sertifikat tanah berdasarkan akta tersebut.

Berbicara mengenai akta yang dibuat oleh ppat maka perlu kita mengetahui hal penting dalam pembuatan akta tersebut yaitu mengenai syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara ada 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu;

- 1) “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal”<sup>10</sup>

Dua syarat pertama (1 dan 2) dinamakan syarat subjektif karena mengenai para pihak atau orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan terakhir (3 dan 4) disebut syarat objektif karna mengenai perjanjian itu sendiri meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan objek yang diperjanjikan dan kausa dari objek tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau tidak diperkenankan oleh hukum atau peraturan perundang-undangan.<sup>11</sup> Pasal tersebut sangat penting karena menerangkan tentang syarat yang harus dipenuhi untuk lahirnya suatu perjanjian yang sah, dimana syarat-syarat tersebut baik mengenai pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut syarat subjektif maupun syarat mengenai perjanjian itu sendiri (isi perjanjian) atau yang biasa disebut syarat objektif.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1320

<sup>11</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Op. Cit.*, hlm. 94.

<sup>12</sup> Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Op. Cit.*, hlm. 67.

Ada implikasi hukum apabila salah satu syarat tersebut tidak terpenuhi, dalam hal tidak terpenuhinya syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable/vernietigbaar*), salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan. Dalam hal tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian perjanjian tersebut batal demi hukum. Artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian. Dengan demikian tidak ada dasar untuk saling menuntut di depan hakim (*null and void*).<sup>13</sup>

Semua orang bebas membuat perjanjian sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Terkait dengan hal tersebut dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa “perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.<sup>14</sup> Tentang hal tersebut Menurut Subekti tidak semua perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang. Hanya perjanjian yang dibuat secara sah saja yang mengikat kedua belah pihak (Subekti, 1995:139).

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa perjanjian pura-pura tidak mempunyai kekuatan mengikat karena dibuat secara tidak sah.<sup>15</sup> Perjanjian yang dibuat antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing didasarkan pada causa yang paslu, yakni perjanjian tersebut dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan causa yang sebenarnya tidak diperbolehkan.

Menurut causa atau sebab yang halal Pasal 1320 ayat (4) dalam suatu perjanjian yang sah adalah isi dari perjanjian itu sendiri tidak boleh mengenai suatu yang terlarang atau berlawanan dari aturan yang berlaku. Dalam hal ini tentang suatu

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 20

<sup>14</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1338

<sup>15</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Alternatif Op.cit.* hlm. 19.

sebab yang halal di atur dalam 1335 KUHPPerdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”. Artinya dalam pasal 1335 KUHPPerdata tersebut mempertegas kembali tentang salah satu syarat objektif dari keabsahan perjanjian mengenai sebab yang halal dimana jika suatu perjanjian bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan atau bisa disebut batal demi hukum. Hal tersebut sesuai dalam pasal 1337 KUHPPerdata juga menyatakan bahwa “suatu sebab yang dinyatakan terlarang atau sebab yang tidak halal, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”. Terkait dengan persoalan diatas warga negara Indonesia selaku (Penggugat) dan warga negara asing (Tergugat I) mengenai perjanjian yang dibuat tidak memenuhi unsur syarat suatu sebab yang halal karena dalam isi dari perjanjain tersebut secara tidak langsung memindahkan hak milik atas tanah dari warga negara Indonesia selaku (Penggugat) kepada warga negara asing (Tergugat I) yang jelas hal tersebut dilarang oleh undang-undang sesuai ketentuan pasal 26 ayat (2) undang-undang pokok agraria.

Berdasarkan teori sahnya perjanjian dalam ketentuan dalam pasal 1320 KUHPPerdata tentang syarat sahnya suatu perjanjian dengan mengabaikan causa sebab halalnya suatu perjanjian sehingga dilanggarnya pasal 26 ayat (2) tersebut, akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee terhadap keabsahan akta jual beli adalah tidak sah dan akibatnya akta tersebut tidak mempunyai kekuatan dalam artian batal demi hukum.

### 3.2 Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Perjanjian Nominee Berkaitan Dengan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris memang telah sesuai dengan aturan diatur dalam pasal 1868 KUHPerdato sehingga akta yang dibuat oleh atau dihadapan notaris merupakan akta otentik sepanjang bentuk dan tatacara dalam pembuatan akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh undang-undang yang terkait dengan jabatan notaris tersebut.

Akta notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan nilai pembuktian yaitu:

- 1) Pembuktian lahiriah
- 2) Pembuktian Formal
- 3) Pembuktian Materil.<sup>16</sup>

Pembuktian lahiriah akta notaris merupakan kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik. Jika dilihat dari luar akta tersebut (lahiriah) sebagai akta otentik serta sesuai dengan aturan-aturan hukum yang berlaku dan sudah ditentukan mengenai syarat akta otentik, sampai dibuktikan sebaliknya. Dalam hal ini beban untuk pembuktian sebaliknya terhadap keotentikannya akta tersebut ada pada para pihak yang ingin menyangkal. Untuk dapat menentukan akta notaris sebagai akta otentik, yaitu ada tanda tangan dari

<sup>16</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Revika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 72

notaris yang bersangkutan, baik yang ada dalam minuta akta, salinan akta, dan adanya awalan akta yang memuat judul sampai pada akhir akta.

Pembuktian formal akta notaris harus memberikan kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta yang terjadi yang akan di tuangkan dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau apa yang diterangkan oleh para pihak yang menghadap pada saat tuangkan dalam akta sesuai dengan prosedur yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian dari hari, tanggal, bulan, tahun, waktu (pukul) menghadap, dan para pihak yang menghadap tanda tangan, juga saksi dan notaris, dan membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris dan mencatat keterangan atau pernyataan para pihak. Jika aspek formal dipermasalahkan oleh para pihak maka harus dibuktikan kebenaran formal dari akta tersebut mengenai hari, tanggal, bulan, tahun, waktu (pukul), menghadap, dan membuktikan ketidakbenaran mereka yang menghadap membuktikan ketidakbenaran mereka apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh notaris. Selain itu juga harus membuktikan ketidakbenaran pernyataan yang diberikan, dan tanda tangan para pihak, saksi, dan notaris. Dengan kata lain pihak yang mempermasalahkan kebenaran formal akta tersebut harus membuktikan dengan pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek formal tersebut. Jika tidak ada yang mampu membuktikan terbalik kebenaran formal maka akta tersebut harus diterima oleh kedua belah pihak.

Pembuktian materil suatu akta notaris sangat penting, bahwa yang dituangkan dalam akta merupakan suatu pembuktian yang sah terhadap para pihak yang membuat akta. Keterangan atau pernyataan yang dituangkan atau dimuat dalam akta

notaris, atau keterangan para pihak yang diberikan atau disampaikan dihadapan notaris dan para pihak harus dinilai benar. Jika ternyata pernyataan atau keterangan yang disampaikan para pihak tersebut tidak benar maka hal tersebut menjadi tanggung jawab para pihak sendiri dan notaris terlepas dari hal tersebut. jika akan membuktikan aspek materil akta tersebut, maka yang bersangkutan harus dapat membuktikan notaris tidak menerangkan atau tidak menyatakan yang sebenarnya dalam akta tersebut.

Ketiga aspek pembuktian tersebut merupakan kesempurnaan dari akta notaris sebagai akta otentik atas siapapun yang terikat dalam akta itu. Jika dapat dibuktikan dalam persidangan di pengadilan, bahwa ada salah satu aspek yang tidak benar atau dilanggar, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.<sup>17</sup>

Selaku pejabat yang berwenang dalam menjalankan jabatannya Tergugat II sebagai seorang notaris sesuai Undang-undang Jabatan Notaris dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) yang menyatakan “dalam menjalankan jabatannya notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam membuat akta tersebut”. Dalam ketentuan undang-undang tersebut telah jelas dikatakan bahwa seorang notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri dan tidak berpihak kepada salah satu pihak saja melainkan notaris dalam menjalankan jabatannya harus mengutamakan kepentingan para pihak yang terkait. Seharusnya notaris menjaga tegaknya hukum pertanahan, ikut menjaga aset-aset tanah di wilayah hukumnya agar tidak dikuasai

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 73

baik secara langsung ataupun tidak langsung oleh warga negara asing, justru dengan sengaja memberikan jalan menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku agar keinginan Tergugat I selaku warga negara asing bisa terlaksana untuk memiliki hak atas tanah secara langsung dengan menggunakan Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang telah diketahuinya bahwa hal tersebut adalah bentuk penyimpangan atau penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan peraturan perundangundangan baik keperdataan ataupun pertanahan. Dengan kata lain Tergugat II selaku pejabat Notaris membiarkan terjadinya penjajahan terhadap aset aset tanah di wilayah hukumnya untuk dikuasai oleh warga negara asing, sehingga dengan demikian Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta otentik yang dilakukan oleh Notaris seperti pembuatan perjanjian nominee tentu membuat notaris dijatuhi sanksi. Sanksi merupakan alat pemaksa, selain mendapatkan hukuman, juga untuk menaati ketetapan yang ditentukan dapat peraturan atau perjanjian. Sanksi juga dapat diartikan sebagai alat pemaksa sebagai hukuman jika tidak taat pada perjanjian.<sup>18</sup>

Perjanjian nominee yang merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum. Terhadap notaris yang membuat perjanjian nominee dapat dijatuhi sanksi perdata, sanksi administratif bahkan juga dapat dijatuhi sanksi pidana. Sanksi perdata dan sanksi pidana dikenakan kepada notaris dalam proses peradilan, sedangkan sanksi administratif dikenakan kepada notaris oleh majelis pengawas notaris. Dimana bentuk sanksi-sanksi tersebut merupakan suatu bentuk untuk menjaga martabat

<sup>18</sup> S. Sojowasito, *Kamus Umum Belanda – Indonesia*, Ichtiar Baru-Van Hoeve, Jakarta, 1995. Hlm. 560

profesionalitas seorang notaris sebagai suatu kepercayaan yang diberikan oleh masyarakat bahwa notaris harus bertanggung jawab jika notaris melakukan suatu pelanggaran.

Berkaitan dengan hal tersebut perbuatan notaris dalam melaksanakan jabatannya tidak terlepas dari suatu tanggung jawab berdasarkan kode etik, dimana kode etik tersebut merupakan norma yang telah ditetapkan oleh suatu perkumpulan notaris yang mengarahkan atau memberikan sebuah petunjuk kepada anggota perkumpulan bagaimana seharusnya seorang notaris menjamin tanggung jawabnya dalam moral dan mutu untuk melayani masyarakat yang mamakai jasanya.<sup>19</sup>

Pengertian tanggungjawab secara etimologi yaitu tanggung jawab dapat diartikan sebagai “kewajiban terhadap segala sesuatu atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat perbuatan atas diri sendiri atau atas perbuatan dari orang lain”.<sup>20</sup>

Secara Umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

- 1) “Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

Prinsip ini menyatakan seseorang baru bisa dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan (Pasal 1365 KUHPerdara), perbuatan melanggar hukum harus memenuhi 4 (empat) unsur pokok yaitu: (1) adanya perbuatan, (2)

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhamad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 206, hlm. 77.

<sup>20</sup> Em Jul Fajri, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Difa Publisher, Jakarta, 2005, hlm. 256

adanya unsur kesalahan, (3) adanya kerugian yang diderita, (4) adanya suatu hubungan antara kesalahan serta kerugian;

2) Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab

Prinsip ini yang dimaksud tanggung jawab yaitu tentang tatacara menyatakan bahwa seorang tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia membuktikan bahwa ia tidak bersalah;

3) Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab;

4) Prinsip tanggung jawab mutlak

Prinsip ini sering diartikan dengan prinsip tanggungjawab *absolute*

5) Prinsip tanggung jawab dengan Pembatasan

Prinsip ini biasanya dicantumkan batasan-batasan seperti dalam suatu perjanjian dimana salah satu pihak mencantumkan adanya klausa bebas tanggung jawab".<sup>21</sup>

Tanggung jawab seorang notaris sangat diperlukan suatu ruang lingkup yang jelas dimana ruang lingkup tersebut meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuat agar segala perbuatan yang dilakukan karena jabatannya dapat dipertanggungjawabkan serta tidak menimbulkan kerugian dikemudaian hari.<sup>22</sup>

Penulis membagi dalam 3 (tiga) bentuk tanggung jawab notaris dalam pembuat akta:

<sup>21</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan, Op. Cit.*, hlm. 73.

<sup>22</sup> Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 83.

### 3.2.1 Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

Bentuk pertanggungjawaban yang dilakukan oleh notaris berdasarkan pasal 1869 KUHPPerdata memberikan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan jika tidak memenuhi ketentuan, yaitu:

- 1) “Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan; atau
- 2) Tidak mampunya pejabat umum yang bersangkutan; atau
- 3) Cacat dalam bentuknya”.<sup>23</sup>

Meskipun demikian akta tersebut tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Selanjutnya akta yang batal demi hukum jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, yaitu objek tidak tertentu dan memuat kausa yang tidak halal atau terlarang. Mengenai perjanjian harus mempunyai objek tertentu sebagaimana dinyatakan dalam pasal 1333 KUHPPerdata, yaitu suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya, tidak perlu pasti asal kemudian hari dapat ditentukan atau dihitung. Dalam pasal 1335 KUHPPerdata menegaskan bahwa “suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan”. Ini membuktikan bahwa semua perjanjian harus mempunyai kausa halal. Suatu sebab terlarang sesuai dengan pasal 1337 KUHPPerdata yaitu apabila “bertentangan dengan undang-undang, atau apabila bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”.

<sup>23</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU NO.30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2014, hlm. 206

Dengan demikian suatu perjanjian batal demi hukum jika, tidak mempunyai objek tertentu yang dapat ditentukan, dan mempunyai sebab yang dilarang oleh undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.<sup>24</sup>

Pertanggungjawaban yang dilakukan oleh notaris akan terjadi apabila notaris tersebut melakukan perbuatan yang bertentangan dengan aturan yang berlaku yang menurut KUHPerdara dinamakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum.<sup>25</sup> Menurut Ketentuan “Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”.<sup>26</sup>

Dalam ketentuan “Pasal 1366 KUHPerdara juga menyatakan bahwa setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya”.<sup>27</sup>

Ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara mengatur tentang perbuatan yang melawan hukum baik karena berbuat maupun tidak berbuat, sedangkan dalam Pasal 1366 KUHPerdara unsur melawan hukum dikaitkan dengan suatu tindakan yang mengandung unsur kesalahan dikarenakan adanya kelalaian.

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 209

<sup>25</sup> R. Wijono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata (Cetakan 9)*, Sumur, Bandung, 1983, hlm. 80.

<sup>26</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Lihat: Pasal 1365.

<sup>27</sup> *Ibid.*, Lihat: Pasal 1366.

Perbuatan melanggar hukum tidak semata-mata hanya melanggar undang-undang saja, dalam arti luas perbuatan melanggar hukum terjadi apabila perbuatan tersebut:

1. “Melanggar hak orang lain;
2. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri serta harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari dalam bermasyarakat”.<sup>28</sup>

Pertanggungjawaban perdata seorang notaris yang diberi sanksi karena melakukan perbuatan melanggar hukum atas pembuatan akta otentik perjanjian nominee atas putusan pengadilan adalah sanksi perdata. Dimana sanksi perdata yang dikenakan kepada notaris para pihak bisa meminta ganti rugi dari akta tersebut yang batal demi hukum atas putusan pengadilan atau kerugian-kerugian lain yang dialami oleh para pihak yang merasa dirugikan oleh karena perkara tersebut. Sanksi tersebut berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga merupakan akibat yang harus diterima oleh notaris atas tuntutan para pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan akta otentik perjanjian nomine tersebut.

Kerugian yang dialami oleh para pihak dalam arti luas dapat dibagi dalam tiga kategori, yaitu:

- 1) Biaya merupakan sebuah cost atau uang, atau apapun yang dapat dinilai dengan uang yang dikeluarkan secara nyata oleh pihak yang

<sup>28</sup> Munir Fuady, *Perbuatan, Op.Cit*, hlm. 3.

dirugikan, sebagai akibat dari wanprestasi dari tidak terlaksananya perikatan. Misalnya biaya perjalanan biaya akta notaris dan lain lain;

2) Kerugian dalam arti sempit yaitu keadaan berkurang atau merosotnya nilai kekayaan kreditur sebagai akibat dari adanya wanprestasi dari suatu kontrak atau akibat tidak terlaksananya suatu perikatan;

3) Bunga merupakan suatu keuntungan yang seharusnya diperoleh oleh yang menderita kerugian, tetapi tidak jadi diperoleh oleh para pihak karena adanya tindakan wanprestasi dari pihak notaris.

Dalam pasal 1243 pengeritan bunga menjadi lebih luas dan tidak hanya dimaksud sebagai bunga pemasukan dalam kegiatan sehari-hari yang hanya ditentukan prestasi dari hutang pokok.<sup>29</sup>

Bentuk sanksi keperdataan dari perbuatan wanprestasi seperti ganti rugi yang lazimnya diberikan dalam bentuk sejumlah uang. gugatan ganti rugi selain ditujukan atas dasar wanprestasi, dapat juga ditujukan terhadap perbuatan melanggar hukum. Dalam hal gugatan perbuatan melanggar hukum jelas dapat dikenakan sesuai pasal 1365 KUHPerdata yang memungkinkan pengajuan berbagai gugatan perdata, yaitu:

- 1) Gugatan ganti rugi;
- 2) Pernyataan sebagai hukum;
- 3) Perintah atau larangan hakim.<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Sjaifurrachman dan habib adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 197.

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 97

Langkah preventif yang menyikapi perbuatan notaris, maka yang dikenakan adalah sanksi mengenai ganti rugi saja. Pada perbuatan melanggar hukum bentuk ganti rugi berbeda dengan ganti rugi yang atas dasar wanprestasi. Pada ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum terbuka kemungkinan gantirugi dalam bentuk lain selain sejumlah uang. Ada syarat ganti rugi dalam bentuk lain yang bukan uang, yaitu ditentukan penggugat dan hakim menganggapnya cocok dikenakannya hal tersebut.

Mengenai penggantian biaya kerugian dalam bentuk lain selain ganti kerugian uang dapat dirumuskan sebagai berikut “pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak lain yang dirugikannya, tetapi apabila kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain, dan hakim menganggap ganti rugi tersebut sesuai maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang merasa dirugikan guna menghapus kerugian yang dialami oleh pihak yang merasa dirugikan.”<sup>31</sup>

Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap notaris harus dengan berdasarkan suatu hubungan hukum antara notaris dan juga dengan para pihak yang menghadap kepada notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta yang dibuat oleh notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara gugatan perdata terhadap notaris tersebut. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 198.

terhadap notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu akta yang berubah menjadi akta dibawah tangan karena melanggar ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara notaris dengan para penghadap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dapat jelaskan bahwa seorang yang mengalami kerugian karena perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh orang lain serta terhadap dirinya diperbolehkan mengajukan tuntutan ganti rugi kepada pihak yang menyebabkan kerugian melalui suatu pengadilan.<sup>32</sup>

### 3.2.2 Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana

Ruang lingkup tugas pelaksanaan tugas dan jabatan notaris untuk membuat suatu alat bukti yang diminta oleh para pihak yang melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dalam tatanan hukum perdata saja. Selain itu notaris dalam membuat akta atas dasar permintaan para pihak yang menghadap, jika tidak ada permintaan dari pihak yang menghadap, notaris tidak akan membuat suatu akta, sehingga dalam hal ini notaris membuat akta yang dimaksud sebagai alat bukti, dimana pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada notaris, selanjutnya notaris akan mengkonstantir secara lahiriah, kedalam bentuk akta dengan tetap berpijak pada aturan hukum, tata cara atau prosedur pembuatan akta atau aturan hukum

<sup>32</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 10.

yang berkaitan dengan tindakan hukum para pihak yang menghadap kepada notaris bersangkutan untuk dituangkan kedalam sebuah akta. Dimana peran notaris juga sangat penting dalam hal ini untuk memberikan nasihat hukum yang sesuai dengan masalah yang dihadapi oleh para pihak untuk dapat dibuatkan suatu akta. Nasehat hukum yang diberikan oleh notaris kepada para pihak dan kemudian dituangkan kedalam akta notaris tetap sebagai keinginan para pihak yang menghadap atau sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh pihak yang bersangkutan dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris.

Pada kenyataannya dalam praktek ditemukan ada akta notaris yang dipermasalahkan oleh pihak yang satu atau pihak lainnya dan sering pula notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta notaris. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah notaris tersebut dengan sengaja bersama-sama dengan para pihak yang menghadap atau para pihak yang membuat akta yang diniatkan sejak awal untuk melakukan suatu tindak pidana.

Dalam kaitan ini notaris tidak berarti bersih dari hukum atau tidak dapat dituntut atau kebal terhadap hukum, notaris dapat dihukum apabila dapat dibuktikan dipengadilan bahwa dengan secara sengaja atau tidak sengaja notaris tersebut bersama-sama para pihak yang menghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan salah satu pihak atau menghadap dan tentu saja hal tersebut merugikan salah satu pihak dan apabila notaris tersebut terbukti melakukan tindak pidana wajib dihukum.

Menurut ketentuan UUJN diatur bahwa ketika notaris dalam menjalankan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran notaris tersebut dapat dikenakan sanksi berupa sanksi perdata dan sanksi administrasi, sanksi-sanksi tersebut telah diatur sedemikian rupa baik sebelumnya dalam peraturan jabatan notaris maupun sekarang dalam UUJN, tetapi dalam peraturan-peraturan tersebut tidak mengatur tentang adanya sanksi pidana, karena dalam undang-undang jabatan notaris Nomor 2 Tahun 2014 tidak mengatur tentang adanya sanksi pidana, maka apabila terjadi suatu pelanggaran tindak pidana oleh notaris tersebut dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam pasal 63 ayat (2) KUHPidana, yang menyatakan bahwa “apabila ada suatu perbuatan yang dapat dipidana menurut ketentuan pidana yang khusus disamping pidana umum, maka ketentuan pidana yang khusus itulah yang harus dipakai, sebaliknya apabila ketentuan pidana khusus tidak mengatur, maka terhadap pelanggaran tersebut akan dikenakan pidana umum yaitu KUHPidana”.<sup>33</sup> Hal tersebut tentu dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan, yaitu:

- 1) “Ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah, formal, dan materil akta yang disengaja, penuh kesadaran, serta hal tersebut direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama para penghadap sepakat dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana;
- 2) Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta oleh notaris atau dihadapan notaris yang apabila diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan peraturan tersebut;
- 3) Tindakan notaris tersebut tidak sesuai dengan menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan seorang notaris dalam hal ini majelis pengawas notaris”.<sup>34</sup>

<sup>33</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana*, Lihat: Pasal 63 ayat (2), Parama Publishing, Yogyakarta, 2012, hlm. 34.

<sup>34</sup> Sjaifurrachman dan habib adjie, *Op. Cit*, hlm. 209.

Penjatuan sanksi pidana tersebut dapat dikenakan pada notaris sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, artinya disamping mengikuti rumusan pelanggaran dalam peraturan perundang-undangan tersebut baik dalam Undang-undang Jabatan Notaris, kode etik jabatan notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHPidana.

Suatu pertanggungjawaban notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya tidak diatur dalam UUJN, namun pertanggungjawaban notaris secara pidana tersebut tetap bisa dikenakan apabila notaris tersebut melakukan tindakan seperti pemalsuan tanda tangan dalam perjanjian *nominee* tersebut. Menurut penulis sanksi pidana dapat juga dikenakan kepada notaris apabila notaris tersebut menganjurkan para pihak untuk membuat perjanjian *nominee*, karena itu sudah masuk pada keterangan palsu yang diterangkan oleh notaris kepada para pihak untuk membuat suatu surat dalam hal ini akta notaris. Notaris juga dapat dikenakan sanksi pidana jika dalam akta tersebut mengandung unsur pemalsuan, seperti pemalsuan surat atau pemalsuan tanda tangan.

Menurut ketentuan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana selanjutnya dapat disingkat KUHPidana menyatakan bahwa “barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada suatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana paling

lama enam tahun; (2) diancam dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja memakai surat palsu atau yang dipalsukan seolah-olah sejati, jika pemakaian tersebut menimbulkan kerugian”.<sup>35</sup>

Berdasarkan ketentuan pasal 263 ayat (1) KUHPidana dapat dikualifikasikan unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat, yaitu:

- 1) “Barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat, artinya perbuatan yang dilakukan oleh orang tersebut yaitu membuat surat yang isinya tidak benar atau memalsukan surat dengan cara mengubah sehingga isinya menjadi lain dan tidak seperti dengan aslinya, adapun caranya dapat bermacam-macam, dengan cara mengurangkannya, menambah, dan mengubah isi surat tersebut termasuk mengubah tanda tangan pada surat yang dibuat, unsur pertama ini merupakan unsur objektif yaitu membuat surat palsu dan memalsukan surat;
- 2) Surat yang dipalsukan tersebut harus:
  - a) Dapat menerbitkan suatu hak kepemilikan, seperti saham, ijazah, dan lain-lain;
  - b) Dapat menerbitkan suatu perjanjian, seperti perjanjian jual beli dan lain-lain;
  - c) Dapat menerbitkan suatu pembebasan utang, seperti kuitansi dan lain-lain
  - d) Yang digunakan sebagai keterangan bagi suatu perbuatan, misalnya akta kelahiran dan lain-lain;Pada unsur yang kedua ini masih termasuk unsur objektif dimana objek dari perbuatan ini adalah suatu surat;
- 3) Dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan seolah-olah asli, artinya perbuatan memalsukan tersebut harus dengan niat untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya, niat atau maksud tersebut merupakan suatu potensi untuk menjadi suatu kesengajaan walaupun dalam batinnya, akan tetapi akan dibuktikan dengan perbuatan-perbuatannya. Niat tersebut sangat penting dan harus dapat dibuktikan. Unsur ketiga ini merupakan unsur subjektif;
- 4) Dapat merugikan orang lain apabila dapat dipergunakan dalam artian cukup apabila penggunaannya dapat merugikan orang lain, unsur keempat ini merupakan unsur subjektif”.<sup>36</sup>

<sup>35</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Op. Cit*, Lihat: Pasal 263, hlm. 102

<sup>36</sup> Sjaifurrachman dan habib adjie, (dikutip dari : Kunarto, *Tindak Pidana Pemalsuan Surat*, Makalah disampaikan pada Upgrading Refreshing Course Notaris Se Indonesia yang diadakan di

Ketentuan pasal 263 (2) KUHPidana ini memberikan penegasan lain sekaligus melengkapi unsur-unsur yang ada pada ketentuan pasal 263 ayat (1) KUHPidana. Adapun unsur-unsur yang terdapat pada ketentuan pasal 263 ayat (2) KUHPidana, yaitu:

- 1) “Unsur-unsur objektifnya adalah:
  - a) Perbuatan yaitu dengan memakai;
  - b) Objeknya adalah surat palsu dan surat yang dipalsukan;
  - c) Pemakaian surat tersebut dapat menimbulkan kerugian;
- 2) Unsur subjektifnya adalah dengan sengaja.<sup>37</sup>

Unsur-unsur yang ada dalam pasal 263 KUHPidana adalah bersifat alternatif saja, artinya dapat memilih dari salah satu bagian unsur yang ada, jadi apabila sudah memenuhi unsur, misalnya membuat surat tersebut dengan tidak benar yang dapat menimbulkan hak, maka tidak perlu untuk membuktikan lagi bagian yang lain.

Adapun menurut ketentuan dalam Pasal 264 KUHPidana juga menyatakan bahwa:

- 1) “Pemalsuan surat diancam dengan pidana penjara paling lama delapan tahun, jika dilakukan terhadap:
  - a. akta-akta otentik;
  - b. surat hutang atau sertifikat hutang dari sesuatu negara atau bagiannya ataupun dari suatu lembaga umum;
  - c. surat sero atau hutang atau sertifikat sero atau hutang dari suatu perkumpulan, yayasan, perseroan atau maskapai;
  - d. talon, tanda bukti dividen atau bunga dari salah satu surat yang diterangkan dalam 2 dan 3, atau tanda bukti yang dikeluarkan sebagai pengganti surat-surat itu;
  - e. surat kredit atau surat dagang yang diperuntukkan untuk diedarkan;
- 2) Diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak

Bandung pada tanggal 29 Juni 1992. Media Notariat nomor 26-27 Tahun VIII, Januari-April 1993, Ikatan Notaris Indonesia, hlm 59. *Op. Cit*, hlm. 211.

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 211

sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian”.<sup>38</sup>

Ketentuan dalam pasal 264 ayat 1 dan ayat 2 KUHPidana ini secara umum mengatur mengenai masalah pemalsuan akta otentik atau dengan kata lain adalah surat-surat yang dibuat menurut bentuk dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu. Oleh karena itu dikatakan pemalsuan surat yang diperberat ancaman pidananya.

Selanjutnya adalah pasal 266 KUHPidana yang mengatur tentang masalah tindak pidana pemalsuan surat yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik. Menurut ketentuan dalam Pasal 266 KUHPidana yang menyatakan bahwa:

- 1) “barang siapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun;
- 2) diancam dengan pidana yang sama barang siapa dengan sengaja memakai surat tersebut dalam ayat pertama, yang isinya tidak sejati atau yang dipalsukan seolah-olah benar dan tidak dipalsu, jika pemalsuan surat itu dapat menimbulkan kerugian”.<sup>39</sup>

Menurut **Prodjohamidjoyo**, seseorang mendapatkan sanksi pidana apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum atau berlawanan dengan hukum dan adanya unsur kesalahan atau kealpaan yang dilakukan oleh pelaku.<sup>40</sup>

<sup>38</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Op. Cit*, Lihat: Pasal 264, hlm. 103.

<sup>39</sup> *Ibid*, Lihat: Pasal 266, hlm. 103.

<sup>40</sup> Martiman Prodjohamidjoyo, *Op Cit*, hlm. 31.

Untuk membuktikan seorang notaris telah melakukan perbuatan pidana pemalsuan akta sebagaimana terurai dalam pasal 263,264 dan 266 KUHPidana harus berdasarkan proses penyelidikan dan proses pembuktian. Karena untuk dapat dipidananya seorang notaris perlu adanya unsur kesalahan, hal tersebut sesuai dengan asas hukum pidana dimana notaris tidak dapat dipidana jika tidak ada kesalahan dan hal tersebut harus sesuai aturan untuk mencari unsur-unsur kesalahan dan kesengajaan notaris dalam pembuatan perjanjian nominee tersebut. Hal itu dimaksudkan agar notaris dapat mempertanggungjawabkan apa yang telah dibuat dalam kapasitas sebagai seorang pejabat umum yang telah dipercayakan oleh undang-undang dan masyarakat dalam pembuatan suatu akta otentik.

### 3.2.3 Tanggung Jawab Notaris Secara Administrasi

Berkaitan dengan pertanggungjawaban notaris secara administrasi berdasarkan akta yang dibuatnya dalam pasal 65 UUJN jelas menyebutkan bahwa “notaris, notaris pengganti dan pejabat sementara notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya”.<sup>41</sup>

Secara garis besar sanksi administrasi dapat dibedakan dalam 3 (tiga) macam yaitu:

- 1) sanksi reparatif yaitu ditujukan untuk memperbaiki pelanggaran atas tata tertib hukum. Misalnya paksaan untuk berbuat sesuatu terhadap pemerintah disertai pembayaran uang paksa yang ditentukan sebagai hukuman;

<sup>41</sup> Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 296.

- 2) sanksi punitif yaitu sanksi yang bersifat menghukum, yang merupakan beban tambahan. Sanksi ini bertujuan untuk menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin pelanggar-pelanggar lainnya. Misalnya pembayaran denda kepada pemerintah
- 3) sanksi regresif yaitu sanksi reaksi terhadap suatu ketidaktaatan, dan dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusannya diambil. Misalnya pencabutan, perubahan atau atau penangguhan suatu putusan.<sup>42</sup>

Menganai parameter sanksi administrasi **Philipus M. Hadjon** memberikan beberapa uraian yang terdiri dari:

- 1) “Paksaan pemerintah;  
Paksaan pemerintah atau *Bestuursdwang* sebagai tindakan yang nyata-nyata dari penguasa guna mengahiri suatu keadaan yang dilarang oleh suatu kaidah hukum administrasi atau (bila masih) melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh warga negara karena bertentangan dengan undang-undang;
- 2) Penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi);

<sup>42</sup> Sjaifurrachman dan habib adjie, *Op Cit*, hlm. 107

Sanksi yang digunakan dengan mencabut atau menarik kembali suatu keputusan atau ketetapan yang menguntungkan, dengan mengeluarkan ketetapan baru, sanksi seperti ini diterapkan dalam hal telah terjadi pelanggaran terhadap suatu aturan atau syarat-syarat yang dilekatkan pada suatu penetapan tertulis yang telah diberikan, juga terjadi pelanggaran undang-undang yang berkaitan dengan izin yang dipegang oleh si pelanggar;

3) Pengenaan denda administratif;

Pengenaan denda administratif ditujukan kepada mereka yang melanggar peraturan perundang-undangan tertentu, dan kepada si pelanggar dikenakan sejumlah uang tertentu berdasarkan peraturan perundangan undangan yang bersangkutan, dan kepada pemerintah diberikan suatu wewenang untuk menerapkan sanksi tersebut;

4) Pengenaan uang paksa oleh pemerintah;

Sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah ditujukan untuk menambah hukuman yang pasti, disamping denda yang telah disebutkan dengan tegas didalam undang-undang”<sup>43</sup>

Berdasarkan hal tersebut sanksi administrasi yang dapat dikenakan kepada notaris diatur dalam pasal 16 ayat (11) dan pasal 16 ayat (12) UUJN. Dalam ketentuan pasal 16 ayat (12) UUJN menyatakan bahwa “tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan pasal tertentu dapat mejadi alasan

<sup>43</sup> Philipus M. Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah mada University Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 245.

bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi serta bunga kepada notaris”.<sup>44</sup>

Terhadap notaris sesuai dengan ketentuan 16 ayat (11) UUJN ada 5 (lima) jenis sanksi yang dapat diberikan yaitu berupa:

- 1) “Teguran lisan;
- 2) Teguran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara;
- 4) Pemberhentian dengan hormat; atau
- 5) Pemberhentian tidak hormat”.<sup>45</sup>

Pemberian hukuman tersebut dijatuhkan kepada notaris apabila notaris melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf (a) sampai dengan (i) sanksi tersebut merupakan pemberian sanksi moral dan merupakan sanksi internal, yaitu sanksi terhadap notaris yang dalam menjalankan tugas jabatannya tidak melakukannya sesuai dengan tata tertib ketentuan yang berlaku dalam tugas pelaksanaan jabatan dan kerja notaris.<sup>46</sup>

Menurut **Henry Campbel** pertanggungjawaban yang dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu *Liability* dan *Responsibility*. *Liability* merupakan pertanggungjawaban hukum yang dilakukan oleh subjek hukum karena tindakannya sendiri sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. *Responsibility* merupakan pertanggungjawaban politik yang terkait dengan kesalahan pribadi atau kesalahan jabatan yang dilakukan oleh pejabat.<sup>47</sup>

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 311.

<sup>45</sup> *Ibid*, hlm. 312.

<sup>46</sup> Sjaifurrachman dan habib adjie, *Op. Cit*, hlm. 205.

<sup>47</sup> Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Pers, Jakarta, 2006, hlm. 61.

Sanksi tersebut dikenakan terhadap notaris berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan dan oleh notaris. Artinya ada persyaratan tertentu atau tindakan tertentu yang tidak dilakukan atau dipenuhi oleh notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berupa kewajiban dan larangan yang tercantum dalam undang-undang jabatan notaris, kode etik notaris, yang mengakibatkan perilaku notaris tersebut dapat merendahkan kehormatan dan martabat notaris.

Jenis sanksi yang dapat diberikan kepada notaris sesuai pasal 16 ayat (11) UUNJ, yaitu teguran lisan dan teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat dari jabatan notaris, pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan. Sanksi-sanksi tersebut merupakan sanksi yang dapat dijatuhkan oleh majelis pengawas, jika notaris tersebut terbukti melakukan pelanggaran terhadap pasal-pasal tertentu yang tersebut dalam pasal 16 ayat (11) dan pasal 16 ayat (12) undang-undang jabatan notaris.

Dapat disimpulkan mengenai pertanggung jawaban yang harus dipikul oleh notaris sangat berhubungan dengan kesalahan-kesalahan dalam menjalankan kewenangan serta kewajibannya. Dalam penerapannya tanggung jawab berdasarkan kesalahan tersebut menjelaskan bahwa kerugian yang timbul dapat disesuaikan juga dengan kesalahan yang dilakukan, apakah yang dilakukan oleh notaris tersebut merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, karena hal tersebut berdampak pada tanggung jawab yang harus diterima oleh notaris. Sedangkan mengenai sah atau tidak isi perjanjian tersebut beserta akibat hukum yang dapat timbul, notaris tidak sepenuhnya bertanggungjawab melainkan para pihak juga ikut bertanggungjawab

sepanjang kehendak dari para pihak tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan umum yang berlaku.



**BAB IV****PENUTUP****1.1 KESIMPULAN**

1. Akibat hukum yang timbul dari perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris terhadap keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah adalah tidak sah dan akibatnya akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang tetap dalam arti perjanjian tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Karena jelas secara tidak langsung melalui perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris terkait dengan penguasaan hak milik atas tanah oleh warga negara asing merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan ketentuan dalam UUPA.
2. Tanggung jawab notaris atas pembuatan perjanjian nominee berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah, yaitu:
  - a) Tanggung jawab secara perdata berupa sanksi untuk melakukan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada pihak yang merasa dirugikan atas pembuatan perjanjian tersebut.
  - b) Tanggung jawab secara pidana berupa pemberian sanksi pidana penjara atau kurungan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan jika dalam akta otentik tersebut mengandung unsur pemalsuan surat.
  - c) Tanggung jawab secara administrasi yang dapat dikenakan kepada notaris berupa sanksi teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian tidak hormat sebagai seorang notaris.

## 1.2 SARAN

1. Seorang notaris sebaiknya harus lebih teliti dalam membuat perjanjian antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Jika para pihak ingin membuat perjanjian nominee yang mengakibatkan warga negara asing dapat memiliki tanah dengan status hak milik di Indonesia, sebaiknya notaris tidak perlu membuat perjanjian nominee tersebut, karena perjanjian nominee tersebut merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum dan perjanjian nominee tersebut tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia. Dan seharusnya sebelum membuat akta seorang notaris harus memikirkan dengan baik kedepannya mengenai akibat hukum yang bisa timbul atas akta yang dibuatnya.
2. Kepada notaris yang telah membuat perjanjian nominee jika dikemudian hari menimbulkan masalah hukum hendaklah bertanggung jawab untuk setiap akta yang dibuatnya. Dan harus siap menerima sanksi yang akan diberikan sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar dikemudian hari notaris dapat lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian antara warga negara asing dan warga negara Indonesia, karena jelas nantinya pembuatan perjanjian nominee tersebut akan merugikan notaris.

## DAFTAR PUSTAKA

- A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Apa dan Siapa Notaris Di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010.
- A.P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Alumni, Bandung, 1982
- A. Pitlo, *Hukum Pembuktian dan Daluarsa*, Intermedia, Jakarta, 1978
- Abdul Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media, Jakarta, 2013
- Abdul Kadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982.
- Afifah Kusumadara, *Kontrak Bisnis Internasional Elemen –elemen Penting Dalam Penyusunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456 BW)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Ahmad Rafai, *Penemuan Hukum Oleh Hakim Dalam Prespektif Hukum Progresif*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010
- Andrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftantannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Anita D.A. Kolopaking, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013
- \_\_\_\_\_, *Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, Alumni, Bandung, 2013,
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1977
- Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary with Guide to Pronunciation*, West Publishing, 1999
- C.B Macpherson, *Pemikiran Dasar Tentang Hak Milik*, Yayasan Lembaga Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 1989
- Eddy Ruchiyat, *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Alumni, Bandung, 1982

- Fajar Sugianto, *Hukum Kontrak (Teori dan Praktek Pembuatan Kontrak)*, Setara Press, Malang, 2014
- Gatot Supramono, *Hukum Orang Asing Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012
- G. H. S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999
- Gunawan Widjaya, *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan Dalam Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006
- \_\_\_\_\_, Kartini Muljadi, *Seri Hukum perikata Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- H. Salim, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsiran Tematik Terhadap UU NO.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2014
- \_\_\_\_\_, *Kebatalan Dan Pembatalan AKta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2013.
- \_\_\_\_\_, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014
- \_\_\_\_\_, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tanhun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015
- Herlin Wijaya, *Hukum Kewarganegaraan & Keimigrasian*, Bayumedia Publishing, Malang, 2011
- Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2008
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapan di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011
- Jimly Asshiddiqie, Ali Safa'at, *Teori Hans KelsenTntang Hukum*, Konstitusi Pers, Jakarta, 2006
- Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006

Khairunnisa, *Kedudukan, Peran dan Tanggung Jawab Hukum Direksi*, Pasca Sarjana, Medan, 2008

Koeswadji, *Tanggung jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.

M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986

Mahmul Siregar, *Kepastian Hukum Dalam Transaksi Bisnis Internasional Dan Implikasinya Terhadap Kegiatan Investasi Di Indonesia*, Fakultas Hukum USU, Jakarta, 2008.

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

\_\_\_\_\_, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, 2006

\_\_\_\_\_, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta, 2007

Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Tentang Hukum Perikatan dan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 1996

Martiman Prodjohamidjoyo, *Memahami Dasar-dasar Hukum Pidana Indonesia*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1997

Mohammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah Oleh Negara (Paradikma Baru Untuk Reforma Agraria)*, UB Press, Malang, 2011.

Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak "Memahami Kontrak dalam Prespektif, Teori, Dogmatik, dan Prektik Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012

Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002

Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yoyakarta, 2003

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016

Philipus M. Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Insonesia*, Gajah mada University Press, Yogyakarta, 2008

Purbacaraka, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010

R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014

- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2002
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2010
- Ridwan Khairandy, *Pengantar Hukum Perdata Internasional*, FH UI Press, Yogyakarta, 2007
- Roscoe Pond, *Pengantar Filsafat Hukum*, (diterjemahkan oleh Drs. Mohammad Rajab, Bhatara Karya Askara, Jakarta, 1982
- R. Wijono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perdata (Cetakan 9)*, Sumur, Bandung, 1983
- S. Sojowasito, *Kamus Umum Belanda – Indonesia*, Ichtiar Baru-Van Hoeve, Jakarta, 1995
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Jakarta Press, 2013
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Gramedia Widayarsana, Jakarta, 2006
- \_\_\_\_\_, *Kepastian Hukum Indonesia*, Penerbit Cahya, Bandung, 2006
- Sjaifurrachman dan habib adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011
- Soegono R. Notodisoro, *Hukum Notarisat di Indonesia (suatu penjelasan)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993
- Sudargo Gautama, *Masalah-Masalah Agraria Berikut Peraturan-Peraturan*, Alumni, Bandung 1973.
- \_\_\_\_\_, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1973
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1988
- Sujud Margono, *Hukum Investasi Asing Di Indonesia*, Novindo Pustaka Mandiri, Jakarta, 2008.
- Suwoto Mulyosudarmo, *Peralihan Kekuasaan, Kajian Teoritis, dan Yuridis Terhadap Pidato Newaksara*, Gramedia, Jakarta, 1997
- Tan Tong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2013.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, 2005

, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta)*, Prenadamedia Groub, Jakarta, 2016

Tim Penyusun Pusat Kamus, *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*, Balai Pustaka, Jakarta, 2007.

#### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/KepalaBadan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, Atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia;

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah;

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2011 Tentang Keimigrasian;

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindaan Hak Atas Tanah.

#### **Jurnal:**

Oktavia Swestiningrum, *Peran Notaris Dalam Mewujudkan Pembuatan Perjanjian Notarill Yang Jujur, Seksama, Mandiri, Dan Tidak Berpihak*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Nomor 451, Malang, 2012

[Http://e-jurnal.uajy.ac.id/361/3/2MIH01442.pdf](http://e-jurnal.uajy.ac.id/361/3/2MIH01442.pdf), diakses tanggal 14 Februari 2018.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 3403 K/Pdt/2016

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**EDDY NYOMAN WINARTA, S.H.**, Notaris/PPAT Kabupaten Badung, bertempat tinggal di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ir. Deyong, S.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di By Pass Ngurah Rai, Ruko Segitiga Emas Nomor 12B, Kuta, Provinsi Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2016;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding II;

L a w a n

**KARPIKA WATI**, bertempat tinggal di Jalan Pantai Pererenan Gang Sabana I Nomor 8A, Lingkungan Banjar Jempinis Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wihartono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Hasanudin Nomor 79, Denpasar, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Maret 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

**ALAIN MAURICE PONS**, bertempat tinggal di 10 Rue Jean Vidailhet 31800, St Gaudens, France;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding I;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding II dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding I di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Penggugat pada tanggal 12 Juni 2007 telah membeli sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB: 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-

Halaman 1 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali tercatat atas nama Karpika Wati, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169, tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung, Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang beralamat di Komp. Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5 Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali (Tergugat II), dan kemudian pada awal tahun 2008 atas tanah tersebut telah dibangun sebuah villa dengan nama Emmanuelle serta ditempati oleh Penggugat sendiri hingga saat ini;

2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I telah saling mengenal dengan baik sejak tahun 2006, dengan bujuk rayu dan iming-iming janji bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut akan segera dibangun villa dan akan disewakan kepada pihak lain, yang kemudian hasil yang didapat dari pengelolaan villa tersebut akan dibagi bersama Tergugat I, lalu kemudian meminta Penggugat untuk membuat akta-akta atas tanah tersebut di Kantor Tergugat II (Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang beralamat di Komp. Pertokoan Segitiga Emas Kav. 31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali), adapun Akta-Akta Notaris tersebut adalah sebagai berikut:

- Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara Penggugat selaku pihak pertama yang menyewakan dan Tergugat I selaku pihak kedua sebagai pihak penyewa;
- Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku pihak pertama yang menghutangkan dan Penggugat selaku pihak kedua sebagai pihak yang berhutang;
- Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa antara Penggugat selaku yang menyatakan dan pemberi kuasa dan Tergugat I selaku yang menerima pernyataan dan penerima kuasa;
- Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama Alain Maurice Pons beralamat di 10, Rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France;

3. Bahwa atas obyek tanah tersebut di atas yang dibuatkan dan dibebani dengan Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91,

Halaman 2 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I yang sangat jelas memposisikan Penggugat selaku *nominee*;

4. Bahwa perbuatan Tergugat I meminta Tergugat II membuat Akta-Akta Notaris/Perjanjian Notariil atas tanah tersebut, dimana materi dalam Akta-Akta Notaris/Perjanjian Notariil tidak sesuai dengan fakta hanya sebagai "kedok" Tergugat I sebagai warga negara asing untuk maksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada Tergugat I, dengan tujuan memiliki aset-aset tanah/*property* khususnya di pulau Bali;

5. Bahwa menurut Maria Sw. Sumardjono dalam bukunya Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi, Kompas, 2006, Jakarta, halaman 16 mengatakan: "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, telah terjadi penyelundupan hukum;

Bahwa perjanjian *nominee* sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum Indonesia khususnya dalam hukum perjanjian Indonesia, dan tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas, sehingga dapat dikatakan mengandung pengertian yang kosong/norma kosong, karena perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum;

6. Bahwa terjadi penyelundupan hukum sebagai perbuatan melawan hukum dalam Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama Alain Maurice Pons beralamat di 10, Rue Jean Vidailhet 31800, St. Gaudens, France yang dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

a. Bahwa terbitnya Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantung Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati, secara substansinya jelas tidak sesuai dengan kaidah-kaidah hukum,

Halaman 3 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelaziman, kepantasan serta kepatutan dalam Perjanjian Sewa Menyewa yang selama ini berlaku di Republik Indonesia. Hal tersebut tampak pada masa sewa/jangka waktu sewa menyewa dan uang sewa yang diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana termuat dalam Pasal 1 (satu) Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008, yakni 25 (dua puluh lima) tahun dan secara otomatis diperpanjang dan diperbaharui kembali untuk jangka waktu 3 x 25 tahun dari sejak tanggal 06-08-2007 dan berakhir selambatnya tanggal 06-08-2107 atau dengan kata lain sewa-menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dalam jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan uang sewa untuk seluruh masa sewa selama 100 (seratus) tahun hanya sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) tanpa adanya renegotiasi jangka waktu dan uang sewa (*vide* Pasal 2 (dua) Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008);

Bahwa Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa, yang memberikan jangka waktu sewa secara otomatis dapat diperpanjang dan diperbaharui jelas telah memberikan peluang atau jalan kepada Tergugat I sebagai warga negara asing untuk dapat menguasai tanah di Republik Indonesia dengan jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan hanya membayar uang sewa sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Bahwa pemberian masa jangka waktu sewa yang dikumulatifkan selama 100 (seratus) tahun dalam satu Akta Perjanjian Sewa adalah tidak sesuai dengan kelaziman/kaidah-kaidah perjanjian sewa menyewa yang selama ini menjadi praktek di Indonesia;

Bahwa secara materiil Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak, Penggugat hanya menerima uang sewa sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) untuk masa sewa tanah selama jangka waktu 100 (seratus) tahun. Ketidakadilan yang sengaja dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II menunjukkan memposisikan bahwa keberadaan Penggugat dalam perjanjian hanya dianggap pelengkap atau pajangan dan hanya memanfaatkan kewarganegaraan Penggugat saja. Hal tersebut membuktikan penerbitan Akta Sewa Menyewa tersebut jelas di dasari bukan sebab yang halal yakni bertujuan memberikan hak kepada Tergugat I untuk menguasai tanah dengan jangka waktu yang tidak

Halaman 4 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbatas, dengan kata lain penguasaan tanah dalam waktu yang tidak terbatas, secara tidak langsung Tergugat I menguasai tanah tersebut secara pribadi;

Sehingga dengan demikian Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa yang diterbitkan oleh Tergugat II adalah cacat hukum karena tidak memenuhi unsur sahnyanya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka haruslah dinyatakan batal demi hukum;

- b. Bahwa selain sewa menyewa tanah yang dibeli oleh Penggugat berupa sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati, Tergugat II juga menerbitkan Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku pihak yang menghutangkan dan Penggugat selaku pihak yang berhutang;

Bahwa secara yuridis formal telah ada Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, kemudian tanah yang telah diperjanjikan sebagai sewa menyewa kembali lagi menjadi jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I, hal ini telah menyebabkan kekacauan hukum dan ketidakpastian hukum terhadap status tanah tersebut di atas, karena terdapat 2 (dua) Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang membebani satu objek tanah dengan para pihak yang sama;

Bahwa Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan menyatakan Penggugat telah berhutang kepada Tergugat I sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) (*vide* Pasal 1 Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan) dan atas hutang tersebut Penggugat tidak dikenakan bunga dan selanjutnya untuk jangka waktu lamanya pengembalian hutang tidak ditentukan (*vide* Pasal 2 Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan);

Bahwa sebagaimana termuat dalam Pasal 3 Akta Notaris Nomor 90,

Halaman 5 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, dinyatakan hutang Penggugat kepada Tergugat I hanya dapat dikembalikan apabila telah ditagih oleh Tergugat I dan hutang hanya bisa dibayar melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya;

Bahwa Perjanjian Hutang Piutang tersebut tidak masuk akal dan tidak dapat diterima akal sehat serta tidak sesuai dengan kaidah-kaidah perjanjian hutang piutang yang pada lazimnya mensyaratkan adanya bunga dan waktu jatuh tempo pengembalian hutang secara jelas dan terperinci. Sehingga jelas secara hukum Tergugat I bersama Tergugat II dengan sengaja membuat perjanjian notariil hanya akal-akalan saja untuk memuluskan niat Tergugat I untuk menguasai sebidang tanah yang telah atas nama Penggugat;

Bahwa Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan yang ditandatangani dan dibuat di hadapan Tergugat II adalah tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak, salah satunya tersirat dalam ketentuan Pasal 3 Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan yang pada pokoknya menyebutkan pengembalian hutang baru dapat dilakukan oleh Penggugat apabila telah ditagih oleh Tergugat I dan jumlah hutang hanya dapat dibayar melalui penjualan tanah yang dijadikan jaminan hutang. Hal ini sangat janggal dan tidak masuk akal serta memberatkan Penggugat selaku pihak yang berhutang, sehingga jelas Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan tidak memenuhi unsur keseimbangan dan keadilan sebagai syarat formil sahnyanya perjanjian dan membuktikan terbitnya Akta Notaris tersebut hanyalah akal-akalan Tergugat I selaku warga negara asing;

Bahwa dengan demikian Tergugat II telah dengan sengaja memposisikan Penggugat dalam keadaan apapun harus menerima permintaan Tergugat I untuk dapat mengikat Penggugat ke dalam Akta Notaris/Perjanjian Notariil agar dapat dibebani hutang oleh Tergugat I dengan jaminan tanah yang telah atas nama Penggugat dan selanjutnya Tergugat II menerbitkan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama Tergugat I untuk mengikat Penggugat dan objek jaminan hutang untuk

Halaman 6 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tidak langsung dapat dikuasai oleh Tergugat I;

Bahwa perbuatan Tergugat II sebagaimana tersebut di atas jelas bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf (a) yang menyatakan: "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak";

Perbuatan melawan hukum lain yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II secara fakta adalah dengan adanya pendaftaran Hak Tanggungan atas jaminan hutang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (*vide* Pasal 4 Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan);

Bahwa pendaftaran Hak Tanggungan atas Jaminan Hutang pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung atas nama Tergugat I yang hanya menggunakan paspor dan visa turis/kunjungan, jelas adalah bentuk penyelundupan hukum terhadap keimigrasian warga negara asing, karena bagaimana mungkin warga negara asing yang hanya berkunjung ke Indonesia sebagai turis memberikan pinjaman/hutang kepada warga negara Indonesia yang kemudian tampil sebagai pemegang hak tanggungan atas jaminan hutang berupa sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan atas nama Karpika Wati;

Sehingga dengan demikian Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan (APHT) atas nama Tergugat I adalah cacat hukum sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum, maka Hak Tanggungan yang telah diletakkan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan atas nama Karpika Wati sehingga terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 atas nama Tergugat I juga cacat hukum;

Dengan demikian pula sudah sepatutnya Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 atas nama Tergugat I dinyatakan batal demi hukum, dan selanjutnya Penggugat mohon agar memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret Hak Tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan atas nama Karpika Wati dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu;

c. Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa adalah bentuk perjanjian *nominee* yang tidak dikenal dalam

Halaman 7 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sistem hukum di Indonesia khususnya dalam sistem hukum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Pernyataan dan Kuasa tersebut memuat 2 (dua) hal yakni pada pokoknya adalah:

- Menyatakan sebenarnya jumlah uang yang dipakai untuk membeli tanah dan bangunan yang atas nama Penggugat berasal dari uang milik pribadi Tergugat I;
- Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat I untuk dan atas nama Penggugat menjual, mengoperkan dan/atau dengan jalan lain melepaskan hak atas tanah dan bangunan yang atas nama Penggugat;

Bahwa dengan demikian secara hukum jelas berdasarkan Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang pernyataan dan kuasa, jual beli atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 169, tanggal 12 Juni 2007 dalam proses jual belinya terdapat unsur penyelundupan hukum karena uang yang dipergunakan untuk membeli sebidang tanah tersebut di atas berasal dari Tergugat I yang adalah warga negara asing. Sehingga akta-akta lain yang secara serta merta membebani tanah tersebut di atas (*vide* Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan) juga tidak terlepas dari adanya unsur orang asing yang tidak dapat dibenarkan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-Pokok Agraria;

d. Bahwa dengan terbitnya Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan, saat ini Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor

Halaman 8 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Karpika Wati, dipegang dan dikuasai secara langsung oleh Tergugat I;

e. Bahwa menurut pendapat Maria S.W. Sumardjono dalam bukunya "Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing", Kompas, Jakarta, 2007, halaman 18, mengatakan: "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);

Maka berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang 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 di samping kewarganegaraan Indonesianya 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 semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali";

Dan berdasarkan Doktrin Hukum: Maria S.W. Sumardjono tersebut di atas, Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108,

Halaman 9 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

## Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak tanggungan Atas nama Alain, Maurice Pons beralamat di 10, Rue Jean Vidaihet 31800 St. Gaudens, France, adalah bentuk penyelundupan hukum sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga sepatutnya akta-akta notaris tersebut dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

7. Bahwa terbitnya Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat II menimbulkan kekacauan hukum dan ketidakpastian hukum, karena akta notaris-akta notaris tersebut menempatkan subjek dengan objek tanah yang diperjanjikan adalah subjek dan objek tanah yang sama dan dibuat secara paket perjanjian (nomor akta notaris perjanjian berurutan), sehingga apabila timbul sengketa maka akan terjadi ketimpangan hukum antara akta notaris yang satu dengan akta notaris yang lainnya atau dengan kata lain apabila terjadi sengketa terhadap objek tanah akta notaris yang manakah yang akan dijadikan dasar penyelesaian sengketa, yang Penggugat maksudkan disini adalah Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah memuat tentang sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan di lain pihak Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan memuat adanya hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I yang selanjutnya diikuti dengan Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan;

8. Bahwa terbitnya Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Tergugat II adalah jelas adalah bentuk penyelundupan hukum secara *massif* yang dilakukan oleh Tergugat I bersama Tergugat II, dan bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian terutama terhadap syarat bahwa perjanjian harus dilakukan karena suatu sebab yang halal;

Diterbitkannya akta-akta Notaris tersebut di atas oleh Tergugat II

Halaman 10 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana telah diuraikan diatas sangat jelas didasari dan dilakukan oleh sebab yang tidak halal, yaitu memuluskan keinginan Tergugat I sebagai warga negara asing untuk secara tidak langsung menguasai/memiliki tanah di Negara Republik Indonesia;

Selain hal tersebut Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa adalah bentuk perjanjian *nominee* yang melibatkan adanya unsur asing secara tidak langsung dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia, sehingga oleh karena akta-akta notaris tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian maka sudah sepatutnya Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan serta Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 atas nama Tergugat I dinyatakan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

9. Bahwa terbitnya akta-akta notaris yang telah diuraikan di atas membuktikan Tergugat II selaku Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang semestinya menjaga tegaknya hukum pertanahan, ikut menjaga aset-aset tanah di wilayah hukumnya agar tidak dikuasai baik secara langsung ataupun tidak langsung oleh warga negara asing, justru dengan sengaja memberikan jalan menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku agar keinginan Tergugat I selaku warga negara asing bisa terlaksana untuk memiliki hak atas tanah secara langsung dengan menggunakan Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang telah diketahuinya bahwa hal tersebut adalah bentuk penyimpangan atau penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan baik keperdataan ataupun pertanahan;

Dengan kata lain Tergugat II selaku pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) membiarkan terjadinya penjajahan terhadap aset-aset tanah di wilayah hukumnya untuk dikuasai oleh warga negara asing, sehingga dengan demikian patutlah Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

10. Bahwa oleh karena Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak

Halaman 11 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungjawab yang diterbitkan oleh Tergugat II serta Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 atas nama Tergugat I adalah cacat hukum dan haruslah batal demi hukum, dan oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan saat ini dipegang dan dikuasai secara langsung oleh Tergugat I, maka berdasarkan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan berdasarkan prinsip yang terkandung di dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang salah satu prinsip yang dianut oleh UUPA adalah prinsip nasionalitas atau dengan kata lain hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan tanah sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 amandemen ke IV dan hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud hak milik, sehingga penguasaan fisik asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan adalah melanggar hukum dan tidak sah;

11. Bahwa dari sejak dibeli pada tanggal 12 Juni 2007 sampai dengan gugatan ini diajukan di Pengadilan, Penggugat telah menguasai dan menempati tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati serta Pajak Bumi Bangunan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya tercatat atas nama Penggugat dan Penggugatlah yang selama ini membayar Pajak Bumi dan Bangunan tersebut. Selain hal tersebut di atas Penggugat adalah warga negara Indonesia sebagaimana prinsip nasionalitas yang dianut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai bagian dari bumi dalam frasa yang termuat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV dan hubungan yang dimaksud adalah dalam wujud hak milik;

Maka berdasarkan hal tersebut di atas sudah sepatutnya Penggugat dinyatakan dan ditetapkan sebagai pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya untuk selanjutnya dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan villa *Emmanuelle* dan segala turutan yang berdiri di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur

Halaman 12 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Karpika Wati terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat gang Sabana sekarang Jantuk Angsa;
- Sebelah Timur Parit/jelinjingan;
- Sebelah Utara tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekasa;
- Sebelah Selatan tanah sawah milik I Ketut Wandri;

Bahwa oleh karena asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati, yang saat ini dipegang dan dikuasai secara langsung oleh Tergugat I merupakan perbuatan yang melanggar hukum, dan Penggugat selaku pihak yang berhak atau pemegang hak atas tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya berdasarkan Akta Notaris Jual Beli Nomor 169 tanggal 12 Juni 2007, maka selanjutnya Penggugat mohon agar memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung (BPN Kabupaten Badung) atau pejabat lain yang berwenang untuk menerbitkan Sertifikat Pengganti dan tetap atas nama Penggugat atas Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, selanjutnya dikenal dengan sebidang tanah berikut bangunan villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Karpika Wati, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat gang Sabana sekarang gang Jantuk Angsa;
- Sebelah Timur Parit/Jelinjingan;
- Sebelah Utara tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekasa;
- Sebelah Selatan tanah sawah milik I Ketut Wandri;

12. Bahwa oleh karena asli Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi),

Halaman 13 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati yang saat ini dipegang dan dikuasai secara langsung oleh Tergugat I dan dengan menggunakan akta-akta notaris: Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat II, Penggugat merasa cemas dan sangat ketakutan apabila suatu saat Penggugat akan diusir oleh Tergugat I serta Penggugat sangat khawatir atas objek tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya akan dialihkan/dijual/dijaminkan/diopeker/digadaikan ataupun dengan cara lain dengan maksud untuk mengalihkan hak atas tanah baik sebagian atau seluruhnya kepada pihak lain, maka sangatlah beralasan apabila Penggugat selaku pemegang hak yang sah atas sertifikat tersebut di atas memohon kepada Majelis Hakim dalam perkara ini agar tanah berikut bangunan serta segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai sertifikat tersebut diatas untuk diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*);

13. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yang mana unsur-unsur perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, dapat Penggugat uraikan sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);

Bahwa perbuatan melawan hukum tidak hanya hal yang bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga jika berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang memenuhi salah satu unsur yaitu bertentangan dengan hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas adalah bentuk penyimpangan dan penyelundupan hukum serta melanggar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan KUHPerdara khususnya mengenai sahnya perjanjian, selain itu tindakan Tergugat I dan Tergugat II bertentangan dengan:

Halaman 14 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bertentangan dengan hak orang lain

Bahwa terbitnya Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang dibuat oleh Tergugat I dan Tergugat II jelas bertentangan dengan hak Penggugat sebagai pemilik sah, dimana Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan adalah tertera atas nama Penggugat yang diperoleh berdasarkan jual beli yang sah;

Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri

Tergugat II selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) melakukan tindakan dengan memberi jalan/peluang secara hukum kepada Tergugat I dengan menerbitkan Akta Notaris/Perjanjian Notariil untuk secara tidak langsung dapat menguasai tanah di wilayah hukumnya, hal mana tindakan Tergugat II tersebut telah diketahuinya adalah perbuatan penyimpangan dan bentuk penyelundupan hukum, serta perbuatan yang tidak dapat dibenarkan oleh ketentuan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sehingga tindakan Tergugat II tersebut sangat bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat II selaku Pejabat Notaris dan PPAT yang seharusnya berkewajiban menjaga tegaknya peraturan perundang-undangan di Indonesia khususnya ketentuan peraturan perundang-undangan pertanahan dan keperdataan, dan juga seharusnya Tergugat II selaku Notaris wajib menjaga aset-aset tanah dimana yang menjadi wilayah hukumnya agar tidak dikuasai oleh warga negara asing;

Bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepatutan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda;

- Tergugat II dengan sengaja selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) mengabaikan prinsip-prinsip Pejabat Notaris sebagaimana yang diatur didalam serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dalam menerbitkan Akta Notaris/Perjanjian Notariil berkaitan dengan hak atas tanah yang didalamnya terdapat unsur orang asing (warga negara asing);

- Tergugat I bersama Tergugat II membuat Perjanjian Notariil yang isi dan pokok perjanjian bertentangan dengan kepatutan dan kepatutan dalam masyarakat;

Halaman 15 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Perbuatan Tergugat I memanfaatkan kewarganegaraan Penggugat untuk dapat menguasai tanah secara tidak langsung adalah perbuatan yang tidak pantas dan patut dalam pergaulan sosial masyarakat Indonesia, disamping hal itu perbuatan Tergugat I bertentangan dengan Undang-Undang Pertanahan (Undang-Undang Pokok Agraria) sangat jelas mengandung prinsip-prinsip nasionalitas;

2. Adanya unsur kesalahan (*Schuldement*);

Unsur kesalahan dalam hal ini dimaksudkan sebagai perbuatan dan akibat-akibat yang dapat dipertanggungjawabkan kepada si pelaku;

Bahwa unsur kesalahan yang dipenuhi oleh Tergugat I dan Tergugat II sebagai bentuk perbuatan melawan hukum adalah kesengajaan dan tidak alasan pemaaf ataupun pembenar atas tindakan Tergugat I mengikatkan Penggugat ke dalam bentuk Akta Notaris/Perjanjian Notariil untuk dapat menguasai tanah secara tidak langsung sesuai kehendaknya. Tergugat II juga dengan sengaja memuluskan keinginan Tergugat I untuk secara tidak langsung memberikan hak untuk dapat menguasai tanah dan bangunan dengan menerbitkan Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang telah nyata-nyata adalah bentuk penyelundupan hukum dan melanggar ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan KUHPerdara, sehingga tindakan Tergugat II tersebut tidak memiliki alasan pembenar;

3. Adanya kerugian (*schade*);

Yaitu kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum. Tiap perbuatan melawan hukum tidak hanya dapat mengakibatkan kerugian uang saja, tetapi juga dapat menyebabkan kerugian moril, yakni ketakutan, terkejut, sakit dan kehilangan kesenangan hidup;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II jelas telah menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil terhadap Penggugat.

Adapun kerugian materiil yang dialami oleh Penggugat adalah Penggugat sampai saat ini masih harus menanggung biaya-biaya atas redistribusi pajak (Pajak PBB dan lain sebagainya) selaku pemegang hak atas tanah, selain itu Penggugat juga harus kehilangan kesempatan untuk mengkontrakkan tanah dan bangunan villa kepada pihak lain.

Selain kerugian materiil, Penggugat juga menderita kerugian immateriil yakni Penggugat merasa telah ditipu dan hanya dimanfaatkan oleh Tergugat I hanya untuk memuluskan keinginan Tergugat I untuk

Halaman 16 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai tanah sesuai keinginannya, Penggugat juga selalu merasa ketakutan untuk tinggal di villa tersebut yang mana Tergugat I sewaktu waktu dapat mengusir Penggugat dari villa tersebut dengan alasan adanya Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang dibuat di Kantor Tergugat II. Selain itu Penggugat juga merasa ditipu dan diperdayai serta dibuat tidak adil oleh perbuatan Tergugat II, karena Tergugat II cenderung memihak kepada Tergugat I dan tidak melindungi hak-hak Penggugat selaku warga negara Indonesia;

#### 4. Adanya hubungan sebab akibat (*Causation In Fact*)

Unsur sebab-akibat dimaksudkan untuk meneliti adalah hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dipertanggungjawabkan;

Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum sebagaimana telah didalilkan terperinci dalam *posita* gugatan telah sangat jelas hubungan perbuatan melawan hukum dengan akibat kerugian yang ditimbulkan sangat berkorelasi, karena gugatan ini menjadi titik tolak untuk membeberkan terjadinya penyimpangan/penyelundungan hukum Tergugat I selaku warga negara asing dan Tergugat II selaku Pejabat Notaris dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat;

14. Bahwa dengan terbitnya Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Tergugat II, Penggugat merasa cemas dan sangat ketakutan apabila suatu saat Penggugat akan diusir oleh Tergugat I dengan menggunakan akta-akta Notaris tersebut di atas;

Hal tersebut terbukti Tergugat I pada tanggal 20 September 2013 Tergugat I telah memerintahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk memaksa menguasai tanah dan bangunan yang saat ini ditempati dan dikuasai oleh Penggugat dengan cara melakukan perusakan terhadap pintu depan dan memasuki ke dalam rumah/villa. Bahkan tidak hanya itu Tergugat I juga melakukan tindak pidana pencurian terhadap dokumen-dokumen/surat-surat pribadi milik Penggugat. Hal tersebut telah Penggugat laporkan kepada pihak Kepolisian Resor Badung dengan laporan Nomor LP-B/178/IX/2013/BALI/RES BDG, tanggal 20 September 2013;

Halaman 17 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, Penggugat sangat dirugikan karena Penggugat harus mengurus masalah ini dengan mengeluarkan biaya dan juga perasaan tertekan/stress, ketakutan, terkejut, gelisah dan depresi. Sehingga sudah sepatutnya dan sepantasnya Para Tergugat menanggung dan bertanggung jawab secara bersama-sama atau tanggung renteng atas kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, dengan perincian sebagai berikut:

### A. Kerugian Materiil :

- Sejak bulan Maret tahun 2008 yakni pada saat Tergugat II menerbitkan Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris Nomor 108, tanggal 1 April 2008, Penggugat tidak dapat menyewakan tanah berikut bangunan villa Emmanuelle kepada pihak lain, yang mana tahun 2010 Tergugat I telah menyewakannya selama 8 bulan kepada pihak lain dan pada tahun 2011 Tergugat I telah menyewakannya selama 1 tahun kepada pihak lain dengan harga sewa, dalam 1 (satu) bulan villa Emmanuelle disewakan sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) atau pertahun sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga sampai gugatan ini diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar Penggugat telah mengalami kerugian sebesar:

Tahun 2010 sebesar	: 8 bulan x Rp25.000.000,00	= Rp200.000.000,00
Tahun 2011 sebesar	: 12 bulan (01 tahun)	= Rp250.000.000,00
Tahun 2012 sebesar	: 12 bulan (01 tahun)	= Rp250.000.000,00
Tahun 2013 sebesar	: 12 bulan (01 tahun)	= Rp250.000.000,00
Tahun 2014 sebesar	: 9 bulan x Rp25.000.000,00	= Rp225.000.000,00
		<b>Rp1.175.000.000,00</b>

(satu miliar seratus tujuh puluh lima juta rupiah)

- Biaya akibat adanya sengketa perkara ini yang sampai pada upaya hukum di Pengadilan:

Biaya Administrasi pendaftaran gugatan dan fee Advokat sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah);  
 Sehingga total kerugian materiil adalah sebesar Rp1.175.000.000,00 + Rp200.000.000,00 = Rp1.375.000.000,00 (satu miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

Halaman 18 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

B. Kerugian Immateriil dengan uraian dan perincian sebagai berikut:

- Kerugian akibat Penggugat merasa telah ditipu dan hanya dimanfaatkan oleh Tergugat I untuk memuluskan keinginan Tergugat I menguasai tanah secara tidak langsung, Penggugat juga selalu merasa ketakutan tinggal di villa yang saat ini ditempati, yang mana Tergugat I dapat saja mengusir Penggugat dari villa tersebut dengan alasan adanya Akta Notaris/Perjanjian Notariil yang dibuat di Kantor Tergugat II. Hal tersebut terbukti Tergugat I pada tanggal 20 September 2013 Tergugat I telah memerintahkan orang-orang yang tidak bertanggung jawab untuk memaksa menguasai tanah dan bangunan yang saat ini ditempati oleh Penggugat dan cara melakukan pengrusakan terhadap pintu depan. Selain itu Penggugat juga merasa ditipu oleh Tergugat II karena Tergugat II cenderung lebih memihak kepada Tergugat I dan tidak melindungi hak-hak Penggugat selaku Warga Negara Indonesia, sehingga akibat adanya hal tersebut Penggugat telah mengalami kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

16. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini oleh Para Tergugat, maka Penggugat mohon agar Para Tergugat dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ditetapkan sampai mempunyai kekuatan hukum tetap;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum:
  - Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah;
  - Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang;
  - Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa;
  - Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan;

Kesemuanya dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT

Halaman 19 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Badung, Eddy Nyoman Winarta, S.H., (Tergugat II) yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

4. Menyatakan Hukum Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 tercatat atas nama Alain Maurice Pons (Tergugat I) adalah batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
5. Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret Hak Tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati, dalam buku tanah yang diperuntukan untuk itu;
6. Menyatakan hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, Luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tercatat atas nama Karpika Wati, yang saat ini dikuasai/dipegang oleh Tergugat I adalah tidak sah;
7. Menyatakan hukum Akta Jual Beli Nomor 169, tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung, Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32., Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali adalah sah dan mengikat;
8. Menyatakan dan menetapkan hukum Penggugat adalah pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, selanjutnya dikenal dengan tanah dan bangunan villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Karpika Wati, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung;  
Dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Barat gang Sabana sekarang gang Jantuk Angsa;

Halaman 20 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur Parit/Jelinjingan;
- Sebelah Utara tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekса;
- Sebelah Selatan tanah sawah milik I Ketut Wandri;

9. Memerintahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung dan atau pejabat lain yang berwenang untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik Pengganti atas nama Penggugat atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya, sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, selanjutnya dikenal dengan tanah berikut bangunan villa Emmanuelle dan segala turutan yang berdiri di atasnya, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Karpika Wati, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat gang Sabana sekarang gang Jantuk Angsa;
- Sebelah Timur Parit/Jelinjingan;
- Sebelah Utara tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekса;
- Sebelah Selatan tanah sawah milik I Ketut Wandri;

10. Menyatakan sah dan berharga atas sita jaminan (*conservatoir beslaag*) yang berupa:

Sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12-3-2008, seluas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi), tercatat atas nama Karpika Wati, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung;

Dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat gang Sabana sekarang gang Jantuk Angsa;
- Sebelah Timur Parit/Jelinjingan;
- Sebelah Utara tanah sawah milik I Gusti Ngurah Rai Rekса;
- Sebelah Selatan tanah sawah milik I Ketut Wandri;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama atau tanggung renteng untuk membayar atas kerugian-kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil sebesar Rp11.375.000.000,00 (sebelas miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Halaman 21 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- A. Kerugian Materiil ----- : Rp 1.375.000.000,00
- B. Kerugian Immateriil ----- : Rp10.000.000.000,00 +
- Total : ----- : Rp11.375.000.000,00

(sebelas miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah);

12. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan hingga mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidiar:

Dan bilamana Majelis Hakim dalam perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat bertentangan kewenangan Penggugat untuk mengajukan gugatan (*hoedagnigheid*)

Bahwa gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (NO) karena Penggugat sebenarnya tidak berwenang untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I, karena antara Penggugat dengan Tergugat I tidak ada persoalan hukum, terutama secara *de facto* hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah sah sebagai suami istri berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 715/55/IX/2006, tanggal 13 September 2006 di hadapan penghulu/agama Islam melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Balikpapan Utara;

Berdasarkan hal tersebut maka hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I tidak terjadi persoalan hukum yang tidak perlu disengketakan oleh karena terikat suatu perkawinan yang sah, sehingga dalil gugatan Penggugat bertentangan dengan kewenangan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, maka Penggugat tidak mampu membuktikan adanya sengketa hukum antara Tergugat I dengan Penggugat;

Oleh karenanya gugatan yang ditujukan Penggugat kepada Tergugat I adalah salah alamat, karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 November 1958, Nomor 4 K/Sip/1958 yang menerapkan kaidah hukum bahwa syarat mutlak untuk menggugat seseorang di depan Pengadilan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak, terlebih ternyata dalam dalil gugatan Penggugat tidak terdapat sengketa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga tidak benar Penggugat menggugat Tergugat I dalam perkara *a quo*;

2. Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena kurangnya para pihak yang digugat oleh Penggugat;

Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat poin 11 (sebelas) Penggugat mohon agar Kantor Pertanahan Kabupaten Badung menerbitkan Sertifikat Pengganti, akan tetapi dalam surat gugatan Penggugat, Penggugat tidak melibatkan Kantor Pertanahan Kabupaten Badung sebagai salah satu pihak dan/atau Turut digugat untuk menjalankan isi putusan dalam perkara *a quo*, oleh karena gugatan Penggugat kurangnya para pihak maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438K/1980, tanggal 22 Maret 1982 (R. Soeroso, Yurisprudensi Hukum Acara Perdata bagian 2 tentang Pihak-Pihak Dalam Perkara, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, halaman 364);

3. Gugatan Penggugat Dalam Perkara ini Kabur dan Tidak Jelas

- Bahwa Penggugat tidak menguraikan secara jelas dari mana asal-muasal tanah sengketa diperoleh, dan Penggugat secara sepihak menyatakan tanah sengketa dengan SHM Nomor 1022/Desa Pererenan tersebut adalah tanah milik Penggugat yang secara *de facto* tanah sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan tersebut adalah murni tanah milik bersama dan/atau merupakan harta bersama dalam perkawinan antara Penggugat dengan Tergugat I. hal ini dapat dibuktikan dengan bukti pengiriman uang dari Tergugat I kepada Penggugat untuk membeli tanah SHM Nomor 1022/Desa Pererenan berupa bukti transfer uang dari Tergugat I kepada Penggugat sebesar 58.500 Euro tertanggal 16 Mei 2007;

- Bahwa dalam *posita* gugatan Penggugat poin 15 (lima belas) Penggugat menguraikan kerugian materiil dan kerugian immateriil dengan angka yang sangat terlampaui batas maksimal dengan menguraikan sumber kerugian tidak masuk akal namun masih diuraikan, akan tetapi dalam *petitum* gugatan Penggugat tidak menguraikan darimana sumber kerugian itu berasal, sehingga sangat jelas apabila gugatan Penggugat antara *posita* dan *petitum* tidak sinkron/kabur;

- Bahwa Penggugat berusaha untuk membatalkan seluruh akta yang telah

Halaman 23 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan di hadapan Tergugat II selaku pejabat yang mempunyai kewenangan untuk itu, sedangkan akta-akta tersebut muncul dan timbul atas kesepakatan dan atas permintaan Penggugat untuk menerbitkan akta-akta tersebut;

- Bahwa Penggugat tidak menguraikan peran Tergugat I yang akibat perbuatan Tergugat I terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sehingga merugikan Penggugat sesuai unsur-unsur perbuatan melawan hukum mana yang dilanggar;

Berdasarkan atas hal-hal yang terurai di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon agar Ketua/Majelis Hakim Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan hukum gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) atau setidaknya tidaknya dinyatakan hukum gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah memberikan putusan Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps., tanggal 18 Juni 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Para Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukum:
  - Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah;
  - Akta Notaris Nomor 90, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan;
  - Akta Notaris Nomor 91, tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa;
  - Akta Notaris Nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan;Kesemuanya dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung Eddy Nyoman Winarta, S.H., (Tergugat II) yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan Pertama Nomor 209/2008 tercatat

Halaman 24 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas nama Alain Maurice Pons (Tergugat I) adalah batal demi hukum,

5. Memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret Hak Tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jantuk Angsa (Dahulu bernama Gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu;
6. Menyatakan hukum penguasaan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan NIB.22.03.05.18.01103, surat ukur Nomor 1216/Pererenan/2008 tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati oleh Tergugat I adalah tidak sah;
7. Menyatakan Akta Jual beli Nomor 169, tanggal 12 Juni 2007 yang dibuat dan ditandatangani di Kantor Notaris dan PPAT Kabupaten Badung, Eddy Nyoman Winarta, S.H., yang beralamat di Komplek Pertokoan Segitiga Emas Kavling 31-32, Jalan By Pass Ngurah Rai Nomor 5, Kuta, Badung adalah sah dan mengikat;
8. Menyatakan hukum dan menetapkan Penggugat pemegang hak atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutannya yang berdiri di atasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan NIB.22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) atas sebidang tanah berikut bangunan dan segala turutan yang berdiri di atasnya sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan, NIB 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor 1216/Pererenan/2008, tanggal 12 Maret 2008, luas 975 m<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jantuk Angsa (dahulu bernama gang Sabana), Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Karpika Wati;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar

Halaman 25 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ongkos yang timbul dalam perkara ini, yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp2.682.000,00 (dua juta enam ratus delapan puluh dua ribu rupiah);

12. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan Putusan Nomor 193/PDT/2015/PT.DPS., tanggal 4 Februari 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding II pada tanggal 14 Maret 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Maret 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 11 April 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dan Turut Termohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 23 dan 24 Mei 2016, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 2 Juni 2016;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II menolak/tidak sependapat terhadap putusan *Judex Facti*/Pengadilan tingkat banding dan tingkat pertama yang tidak memberikan pertimbangan hukum dalam pokok perkara sebagai dasar dan alasan, mengingat asas hukum proses peradilan cepat, murah dan sederhana, agar dalam pemeriksaan perkara ini berguna/bermanfaat dan dapat diselesaikan secara tuntas, cepat, murah dan sederhana serta berkekuatan hukum dan berkepastian hukum;

Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 9 Oktober 1975, Nomor 951 K/SIP/1973, yang menyatakan: "Pemeriksaan tingkat

Halaman 26 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding yang seolah-olah seperti di tingkat kasasi yang hanya memperhatikan apa yang diajukan oleh Pembanding adalah salah, seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya baik mengenai fakta maupun penerapan hukum". Namun pada kenyataannya Majelis Hakim tingkat banding hanya mengadopsi pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan tanpa sama sekali mempertimbangkan bukti-bukti dan keterangan saksi dari pihak Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II;

Bahwa dasar dan alasan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II adalah sebagai berikut:

Pertimbangan Majelis tingkat pertama pada halaman 69 alinea pertama yang berbunyi: "Menimbang, ... terlarang tidak mempunyai kekuatan".

Bahwa dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawab sebagai seorang Pejabat Notaris, terdapat batasan-batasan kewenangan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sehingga dalam pelaksanaan tugas-tugas Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II sebagai Pejabat yang berwenang, selalu memperhatikan dengan seksama aturan-aturan yang berlaku dalam membuat suatu produk hukum, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 ayat (7) yang berbunyi: "Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah Akta Otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini";

Bahwa demikian juga yang telah diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang berbunyi: "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik,...". Berdasarkan apa yang telah dikemukakan di atas, maka sudah sangat jelas Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II sebagai Pejabat Notaris tidak pernah mengesampingkan apa yang telah diatur oleh Undang-Undang Jabatan Notaris dan juga segala peraturan yang dibuat dalam Kode Etik Jabatan Notaris tersebut;

Bahwa sudah jelas Notaris melakukan suatu perbuatan pembuatan akta atas perintah dari para pihak dan merupakan kehendak para pihak yang berkepentingan, datang di hadapan seorang Pejabat Notaris untuk dimohonkan dibuatkan suatu akta otentik yang mengikat pihak-pihak tersebut, serta apa yang menjadi isi akta sudah merupakan kesepakatan para pihak sepanjang apa

Halaman 27 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diperjanjikan tidaklah bertentangan dengan perundang-undangan yang berlaku, dan syarat-syarat formil yang ditentukan oleh undang-undang dalam pembuatan akta telah dipenuhi oleh Notaris, maka Notaris tidak bertanggung jawab atas isi akta tersebut;

Bahwa penting untuk kembali ditegaskan segala hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebutkan dalam sebuah Akta Notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu dan apabila terjadi sengketa mengenai isi perjanjian maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntun suatu hak, karena Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak yang melakukan kesepakatan;

Bahwa Notaris bertanggungjawab sebatas terhadap apa yang disampaikan/diberi keterangan oleh yang bersangkutan sendiri bukan orang lain kecuali ditentukan lain, tetapi tidak bertanggungjawab atas kebenaran dari materi yang disampaikan oleh para pihak tersebut. Tanggung jawab secara lain ialah Notaris harus bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 16;

Bahwa Majelis Hakim pemeriksa perkara di tingkat pertama dan tingkat banding telah keliru dan kurang cermat dalam menafsirkan pengertian dari Pasal 1335 KUHPerdata yang berbunyi: "Suatu Perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan". Penerapan Pasal 1335 KUHPerdata tidak dapat diberlakukan pada Akta Notaris yang telah dibuat oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II karena kedua belah pihak sebelum bertemu dengan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II selaku Pejabat Notaris telah melakukan kesepakatan terlebih dahulu, akan tetapi kesepakatan itu dirasakan akan lebih kuat dan mengikat apabila dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang berwenang;

Bahwa suatu sebab yang halal berarti perjanjian termaksud harus dilakukan berdasarkan iktikad baik, sebab yang dimaksud dalam hal ini adalah tujuan dibuatnya sebuah perjanjian. Dalam perkara ini Penggugat semula Terbanding sekarang Termohon Kasasi dan Tergugat I semula Turut Terbanding I sekarang Turut Termohon Kasasi dahulu merupakan pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga iktikad baik tersebut haruslah berada pada pihak-pihak yang akan melakukan kesepakatan, bukan pada Pejabat Notaris yang akan membantu pihak-pihak tersebut untuk membuat suatu akta yang memiliki kekuatan mengikat kedua belah pihak;

Halaman 28 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan segala yang telah dikemukakan di atas, maka tidak seharusnya akta-akta tersebut dibatalkan karena kedua belah pihak telah mengetahui dengan jelas isi akta, dan kemudian membubuhkan tandatangan mereka ke atas akta-akta tersebut dan tentunya sejak ditandatanganinya akta-akta tersebut maka kekuatan mengikatnya pun mulai berlaku, tetapi tidak berlaku bagi Pejabat Notaris. Sehingga untuk Notaris pun tidak dapat dibebankan untuk membayar segala kerugian yang timbul bagi para pihak yang telah sepakat dan mengetahui jelas isi akta dan menandatangani akta tersebut; Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mengatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tersebut, unsur perbuatan melawan hukum adalah:

1. Adanya perbuatan (melawan hukum/*onrechtmatig*);
2. Adanya Kerugian (Schadel), antara tindakan dan kerugian harus ada hubungan sebab akibat (*causaliteitverband*);
3. Kerugian disebabkan kesalahan (*schuld*);

Bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang diatur dalam KUHPerdata sama sekali tidak terpenuhi dalam perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II selaku Pejabat Notaris yang membuat akta-akta berkenaan dengan perkara *a quo*, karena kembali ditegaskan segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II dilakukan setelah ada kesepakatan antara para pihak, yaitu dalam hal ini Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dan Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Tergugat I. Sehingga apapun yang timbul dari kesepakatan itu adalah di luar tanggungjawab Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti dengan seksama memori kasasi tanggal 11 April 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 2 Juni 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Denpasar yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa bentuk perjanjian *nominee* tidak dikenal dalam sistem hukum di Indonesia;

Halaman 29 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan fakta ternyata bahwa Akta Pengakuan Hutang dengan Memakai Jaminan, Akta Pernyataan dan Kuasa dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (bukti P-3, P-4, dan P-5) tidak terlepas dari Akta Nomor 89, tertanggal 24 Maret 2008 tentang sewa menyewa tanah, dimana objek dari akta-akta tersebut adalah sama yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Perenenan atas nama Penggugat, luas 975 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tujuh puluh lima meter persegi) terletak di Desa Perenenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, tanggal 14 Maret 2008;
- Bahwa oleh karena sesuai dengan ciri-ciri hak sewa maupun subjek hak sewa yang ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka akta-akta bukti P-3, P-4, dan P-5 telah bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 16 huruf e;
- Bahwa oleh karena sesuai dengan syarat objektif dari keabsahan perjanjian, yaitu mengenai sebab yang halal, bertentangan dengan undang-undang, kesucilaan atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, hal ini sejalan dengan Pasal 1335 KUHPerdara;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi EDDY NYOMAN WINARTA, S.H., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang

Halaman 30 dari 31 hal. Put. Nomor 3403 K/Pdt./2016

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)

