

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN KUASA YANG
MENGANDUNG UNSUR *NOMINEE* DALAM PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH**

Oleh:

Rizki Putri Amelia, Adnan Hamid

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

rizky.putriamelia7@yahoo.com

ABSTRAK

Perjanjian *nominee* ialah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak atau antara seseorang dengan orang lain yang mana orang tersebut tidak bisa menjadi subjek atas hak kepemilikan suatu aset di Indonesia. Dalam hal ini para pihak yang tersebut adalah WNI dan WNA yang seringkali menimbulkan suatu permasalahan karena adanya sengketa beserta kerugian. Yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana kedudukan hukum akta Kuasa Notaris yang didalamnya tidak terdapat unsur batas waktu dan Apa akibat hukum terhadap akta Kuasa Notaris yang didalamnya terdapat unsur *nominee*. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini perjanjian tersebut batal demi hukum dan akta yang mengandung unsur *nominee* tersebut juga dianggap tidak pernah ada.

Kata Kunci: Perjanjian, *Nominee*, Akta Notaris.

ABSTRACT

A nominee agreement is an agreement made between parties or between a person and another person, in which the person cannot be the subject of ownership rights to an asset in Indonesia. In this case, the parties are Indonesian citizens and foreigners who often cause problems due to disputes and losses. The problem in this study is to determine the legal position of the Notary Power of Attorney deed, which lacks a time limit, and to identify the legal consequences of the Notary Power of Attorney deed that includes a nominee. In this study, a normative research method was used. The results of the study show that the legally made agreement is valid as a law for the parties who make it; however, in this case, the agreement is

null and void, and the deed containing the nominee element is also considered to have never existed.

Keywords: *Nominee Agreement, Foreigner, Indonesian Citizen, Indonesian Notary.*

A. Pendahuluan

Perkembangan zaman di tengah arus globalisasi telah mendorong terbukanya akses dan peluang yang semakin luas bagi investor asing untuk melakukan investasi. Dalam kepastiannya sebagai negara dengan ekonomi yang terus bertumbuh, sebagai negara dengan kategori ekonomi berkembang, Indonesia semakin menunjukkan kontribusinya dalam dinamika perekonomian global seiring dengan meningkatnya peran negara-negara berkembang secara umum.

Meskipun sistem hukum dirancang seketat mungkin, praktik di lapangan menunjukkan bahwa Warga negara asing masih dapat menguasai aset berupa lahan di Indonesia, antara lain melalui mekanisme perjanjian *nominee*. Praktik perjanjian *nominee* lazim dilakukan oleh Warga Negara Asing yang memanfaatkan Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang secara formal tercatat sebagai pemilik lahan untuk menghindari pembatasan kepemilikan tanah, meskipun penguasaan substansial tetap berada di tangan pihak asing. Meskipun secara formal inisiatif penggunaan *nominee* berasal dari pihak Warga Negara Indonesia, yang dalam perspektif hukum dapat dikualifikasikan sebagai bentuk penyelundupan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Prof. Subekti, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang timbul ketika seseorang menyatakan kesanggupan kepada pihak lain, atau ketika dua pihak saling mengikatkan diri melalui pernyataan sepakat untuk melaksanakan dan memenuhi suatu prestasi.¹

Dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdata bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap

¹ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), hal.36.

satu orang atau lebih”² hal ini menunjukkan bahwa suatu perjanjian merupakan sumber hubungan hukum yang mengikat pra pihak untuk melakukan atau tidak melakukan suatu perbuatan tertentu.

Selain pengertian mengenai perjanjian itu sendiri, suatu kesepakatan baru dapat dianggap sah menurut hukum apabila memenuhi syarat-syarat yang telah diatur dan ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu “Syarat Sahnya Perjanjian” yang meliputi:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.³

Sebagaimana diketahui, meskipun perjanjian disusun sebagai bentuk kesepakatan yang mengikat secara hukum, realitas menunjukkan bahwa dalam praktiknya seringkali timbul permasalahan. Terdapat kondisi di mana salah satu pihak lalai dalam memenuhi kewajiban atau mengabaikan hak-hak pihak lain yang telah ditetapkan secara kontraktual. Oleh karena itu, perjanjian memiliki fungsi sebagai instrumen hukum yang dapat digunakan untuk memberikan kejelasan dan bukti secara otentik dalam proses pembuktiannya, khususnya apabila terjadi perselisihan di kemudian hari.

Menurut asas dalam hukum perdata, perikatan lahir sebagai konsekuensi dari hubungan hukum yang didasarkan pada perjanjian atau ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal ini, kesepakatan menjadi titik akhir dari proses tawar-menawar yang mempersatukan kehendak para pihak melalui penawaran dan penerimaan. Secara ringkas, perjanjian atau persetujuan melahirkan suatu perikatan antara para pihak. Ketika perikatan tersebut mengandung implikasi hukum terhadap hak dan kewajiban yang bersifat kekayaan, serta mengikat secara sah para pihak yang bersepakat,

² Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), hlm. 338.

³ *Ibid.*

maka perikatan itu dikualifikasikan sebagai kontrak.⁴ Setiap perikatan melahirkan hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik. Hak tersebut mencakup tuntutan atas prestasi yang menjadi isi perikatan. Apabila prestasi tidak dipenuhi secara sukarela, maka pelaksanaannya dapat dipaksakan, termasuk melalui mekanisme peradilan. Menurut ketentuan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan dapat bersumber dari persetujuan yang dibuat oleh para pihak atau secara langsung berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁵

Hukum perikatan menganut asas kebebasan berkontrak yang bersifat terbuka, yang memberikan ruang bagi para pihak untuk menyusun ketentuan-ketentuan kontrak sesuai kehendak mereka, bahkan menyimpang dari ketentuan dalam perundang-undangan. Akan tetapi, apabila hal tersebut tidak diatur secara eksplisit, maka ketentuan undang-undang akan berlaku sebagai aturan pelengkap.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk menyusun akta otentik dan melaksanakan tugas lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Sehubungan dengan prinsip kebebasan berkontrak, Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, dan wajib dipatuhi sebagaimana suatu ketentuan yang bersifat imperatif. Selanjutnya Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menggarisbawahi bahwa pelaksanaan perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Ketentuan ini mencerminkan prinsip-prinsip fundamental dalam hukum perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt

⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e3b8693275c3/perbedaan-dan-persamaan-dari-persetujuan-perikatan-perjanjian-dan-kontrak>. diakses pada 27 Juli 2021, pukul 19.30 wib.

⁵ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), (Jakarta: Balai Pustaka, 2017), hlm. 323.

servanda, asas kepastian hukum serta asas itikad baik (*in good faith*) yang berfungsi sebagai landasan moral dan hukum dalam pelaksanaan kontrak.⁶

Pasal 15 ayat (1) UUJN menyebutkan bahwa, “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”.

Kemudian dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN disebutkan pula beberapa wewenang Notaris, yaitu:

- a. *“Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- b. *Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;*
- c. *Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah 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 risalah lelang.”*

Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yakni Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, diundangkan di Jakarta pada 6 Oktober 2004 dan dimuat dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Dengan struktur yang terdiri atas 13 Bab dan 92 Pasal, regulasi ini menegaskan kedudukan penting notaris sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk menjamin kepastian hukum melalui penysnan akta otentik.⁷

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1990), hlm.14.

⁷ Sutrisno, *Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*. (Medan: Diklat Kuliah Magister Kenotariatan USU, 2007), hlm.57.

Nilai moral dan etika profesi menempatkan jabatan notaris sebagai bentuk pelayanan publik yang dilaksanakan secara independen dan tidak memihak. Jabatan ini dipraktikan sebagai bentuk panggilan jiwa, yang berakar pada komitmen pengabdian kepada sesama demi kepentingan umum, serta berlandaskan penghormatan terhadap nilai-nilai kemanusiaan dan kehormatan profesi notaris itu sendiri sebagai pejabat publik.⁸ Sebagai Pejabat Umum, Notaris seharusnya:⁹

- a) Memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan sebaik-baiknya;
- b) Menyelesaikan akta sampai tahap pendaftaran pada Pengadilan Negeri dan Pengumuman dalam Berita Negara, apabila klien yang bersangkutan dengan tegas menyatakan akan menyerahkan pengurusannya kepada Notaris yang bersangkutan dan klien memenuhi syarat-syarat yang diperlukan;
- c) Memberitahu kepada klien perihal selesinya pendaftaran dan pengumuman dan atau mengirim kepada atau menyuruh mengambil akta yang sudah didaftar atau Berita Negara yang sudah selesai dicetak tersebut oleh klien yang bersangkutan;
- d) Memberikan penyuluhan hukum agar masyarakat menyadari baik dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat;
- e) Memberikan jasa kepada anggota masyarakat yang kurang mampu dengan Cuma-Cuma;
- f) Dilarang menahan berkas seseorang dengan maksud memaksa orang itu membuat akta kepada Notaris yang menahan berkas itu;
- g) Dilarang menjadi alat orang atau pihak lain untuk semata-mata menandatangani akta buatan orang lain sebagai akta buatan Notaris yang bersangkutan;
- h) Dilarang mengirim minuta akta kepada klien atau klien-klien untuk

⁸ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 3.

⁹ Dody Radjasa Waluyo, "Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum", *Media Notariat (Menor)*, edisi Oktober-November 2001, hlm.62

ditandatangani oleh klien atau klien-klien yang bersangkutan

- i) Dilarang membujuk-bujuk atau dengan cara apapun memaksa klien membuat akta kepadanya atau membujuk-bujuk seseorang agar pindah pada Notaris lain
- j) Dilarang membentuk kelompok di dalam tubuh INI dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi atau lembaga secara khusus/eksklusif, apalagi menutup kemungkinan anggota lain untuk berpartisipasi.

Selain menjalankan kewenangan dan menjunjung tinggi kode etik profesi, terdapat pula tanggung jawab yang bersifat fundamental dalam menjalankan fungsinya sebagai pejabat umum. Tanggung jawab inilah yang harus menjadi prioritas utama bagi notaris dalam setiap proses pembuatan akta otentik.

Dalam mengemban tugasnya itu Notaris harus bertanggungjawab, artinya:

- a) Notaris dituntut untuk melaksanakan pembuatan akta secara cermat, sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, akta yang dihasilkan wajib merepresentasikan secara autentik kehendak hukum serta aspirasi para pihak yang menghadap, sesuai dengan fungsi notaris sebagai pejabat umum.
- b) Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu. Artinya akta yang dibuat itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris harus menjelaskan kepada pihak berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu.
- c) Memberikan dampak positif, dalam arti kata yang dibuat oleh notaris diakui secara hukum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan dan pihak-pihak terkait.

Bedasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa akta yang dibuat oleh notaris memiliki legitimasi hukum yang kuat. Maka dari itu, proses pembuatan akta harus dilakukan secara hati-hati dan

bertanggungjawab agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari.

Jabatan notaris merupakan amanah yang berasal dari peraturan perundang-undangan serta kepercayaan masyarakat. Oleh karena itu, notaris dituntut untuk melaksanakan tugasnya secara profesional dengan menjunjung tinggi nilai-nilai etika, integritas, dan kehormatan jabatannya. Secara prinsipil, keabsahan suatu akta notaris ditentukan oleh unsur-unsur formil dan materiil, serta kesesuaian prosedur pembuatannya dengan peraturan perundang-undangan. Apabila syarat-syarat tersebut diabaikan, maka akta yang dihasilkan tidak dapat dianggap sebagai akta otentik dan terdegradasi menjadi berkekuatan hukum lemah.¹⁰

Akta otentik disusun karena merupakan kewajiban hukum yang ditetapkan perundang-undangan guna menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain sebagai mandat normatif, akta otentik juga dibuat atas permintaan pihak yang berkepentingan sebagai bentuk perlindungan hukum yang bermanfaat bagi para pihak maupun masyarakat luas.

Tujuan dari ketentuan ini adalah agar setiap individu yang berhadapan langsung dalam suatu perbuatan hukum memiliki pegangan yuridis yang dapat dijadikan sebagai alat bukti otentik. Dengan demikian, notaris melaksanakan fungsi dan kewenangannya dalam kapasitas sebagai pejabat umum. Dalam hal ini maka Notaris harus mengenal terlebih dahulu para pihak yang datang kepadanya untuk membuat akta, serta harus mengkroscek juga isi atau maksud yang diinginkan dari para pihak atau kliennya tersebut.

Undang-Undang Jabatan Notaris disusun sebagai pedoman normatif bagi notaris dalam melaksanakan tugasnya, guna mengantisipasi dan meminimalisir potensi permasalahan hukum yang dapat timbul dari

¹⁰ M.Edwin Azhari dan Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok", Jurnal Akta Vol 5 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula, 2018, hlm.45.

pelaksanaan kewenangan jabatannya. Namun demikian, meskipun Undang-Undang Jabatan Notaris telah mengatur secara ketat fungsi dan kewenangan notaris, dalam implementasinya masih kerap ditemukan kasus-kasus yang melibatkan notaris, baik atas dasar pengaduan masyarakat, atau bahkan sebagai tergugat dalam proses hukum.

Dalam hal seorang Notaris juga ikut terpanggil dalam suatu kasus tertentu, dimana ia dijadikan sebagai saksi atau tersangka atau bahkan juga sebagai tergugat, hal ini banyak terjadi dalam dunia pekerjaan Notaris karena kurangnya informasi yang diketahui oleh Notaris itu sendiri atau bahkan adapula Notaris yang memang lalai akan hal itu, maka sampai dimana perlindungan yang ia peroleh sebagai pejabat umum yang menjalankan jabatannya apabila ada Notaris yang dijadikan sebagai saksi atau tersangka.

Peranan Notaris dalam hal ini menjadi sangat penting untuk dikaji lebih dalam, terutama adanya kemungkinan penggunaan akta-akta otentik tersebut sebagai sarana yang dilakukan oleh para pihak (orang asing dan *nominee* orang berkewarganegaraan Indonesia yang dipinjam namanya) untuk melakukan penyelundupan hukum mengenai pemilikan/penguasaan tanah. Sebagaimana diketahui bahwa jika orang asing bermaksud untuk memiliki tanah di Indonesia maka jalan pintas yang ditempuh adalah dengan memakai nama Warga Negara Indonesia untuk tercatat sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah berdasarkan sertipikat.

Kemudian oleh Notaris dibuatkan surat-surat lainnya sebagai pegangan bagi Warga Negara Asing selaku pembeli yang sebenarnya yaitu berupa Akta Pengakuan Hutang, Surat Kuasa Menjual, Akta Pengikatan Jual Beli, Surat Pernyataan dan lain-lain. Perjanjian-perjanjian (Notariil) tersebut diatas secara yuridis formil tidak melanggar aturan namun secara materiil sebenarnya telah terjadi pemindahan hak milik secara terselubung yang jelas merupakan penyelundupan hukum. Hal ini yang seringkali diabaikan oleh Notaris, membuatkan akta yang terdapat unsur pinjam nama walaupun judul dalam akta tersebut tidak menyebutkan adanya pinjam

nama.

Perjanjian *nominee* adalah perjanjian pinjam nama. Perjanjian *nominee* dibuat antara seorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah, perjanjian ini dibuat dengan maksud agar orang asing tersebut dapat menguasai tanah secara *de facto* (keadaan yang sebenarnya), namun secara *de jure* (menurut hukum/hak yang sah) tanah hak milik tersebut diatas namakan WNI. Dengan kata lain, WNI dipinjam namanya oleh orang asing (*nominee*).¹¹

Dianutnya sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengatur mengenai perjanjian untuk pihak ketiga yang sekilas memiliki pola yang sama dengan konsep *nominee*, menyebabkan semakin mudah untuk diterima dan dipraktikkannya konsep *nominee*, dalam hukum kebendaan dan kekayaan di Indonesia.

Pembuatan akta pinjam nama (*nominee*) dalam hukum perjanjian di Indonesia dikategorikan sebagai perjanjian berindikasi menciptakan penyelundupan hukum.¹² Perjanjian *nominee* atau akta pinjam nama yang dibuat oleh Notaris memiliki ranah yang cukup luas dalam penggunaannya karena dalam akta *nominee* tersebut terdiri atas kuasa, di Indonesia praktek dari akta pinjam nama (*nominee*) masuk dalam ranah kepemilikan tanah dan juga kepemilikan dalam hukum perdata. Pada dasarnya perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang tidak diatur secara tegas dan khusus. Namun dalam kenyataannya, perjanjian *nominee* tersebut dipakai sebagai perjanjian dengan pinjam nama atau atas nama.¹³

Di Indonesia sendiri diketahui banyaknya praktek *nominee* ini ialah

¹¹ Natalia Christie Purba, *Keabsahan Perjanjian Inominat Dalam Bentuk Nominee Agreement, (Analisis Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing)*. (Depok: Fakultas Hukum, UI, 2006), hlm.45

¹² <https://prezi.com/hnxfyetr5m-q/penyelundupan-hukum>, diakses pada tanggal 27 Juli 2021, pukul 19.07wib.

¹³ Jaya Kesuma, "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam PraktikJual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960", Jurnal Unpas, 2016,hlm.6.

dimana daerah ibukota juga kota-kota besar yang banyak dikunjungi oleh Warga Negara Asing, terutama apabila WNA tersebut menikah ataupun memiliki hubungan dengan WNI. Guna memiliki aset di Indonesia, dengan melihat pasar di Indonesia yang cukup menggiurkan untuk berinvestasi terlebih dalam bentuk tanah maupun sebuah bangunan yang bisa dijadikan tempat usaha, maka praktek *nominee* masih sering ditemui di beberapa wilayah di Indonesia.

Hal ini sering terjadi di Indonesia dimana pihak yang menunjuk *nominee* seringkali dikenal sebagai pihak *beneficiary*. *Nominee* mewakili kepentingan *beneficiary* dan karenanya *nominee* dalam melakukan tindakan-tindakan khusus harus sesuai dengan yang diperjanjikan dan tentunya harus sesuai dengan perintah yang diberikan oleh pihak *beneficiary*.¹⁴

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim untuk dijadikan penelitian yang berjudul: Analisis Yuridis Pembatalan Kuasa Yang Mengandung Unsur *Nominee* Yang Menimbulkan Hak Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 433 K/Pdt/2016). Sehingga, permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini ialah:

1. Bagaimana kedudukan hukum akta Kuasa Notaris yang didalamnya tidak terdapat unsur batas waktu?
2. Apa akibat hukum terhadap akta Kuasa Notaris yang didalamnya terdapat unsur *nominee*?

B. Metode Penelitian

Penelitian dalam tulisan ini akan dilakukan dengan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas,

¹⁴<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5fb659347bf32/hukumnya-praktik-pinjam-nama-i-nominee-i-untuk-menghindari-pajak/diakses> pada tanggal 27 Juli 2021, pukul 20.10wib.

dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.¹⁵

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian hukum normatif memiliki kegunaan baik secara praktis maupun akademis. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan Undang-Undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu Undang-Undang dengan Undang-Undang lainnya atau antara Undang-Undang dengan Undang-Undang dasar atau regulasi dengan Undang-Undang.

Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi.¹⁶ Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) ini digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya terhadap Akta Notaris yang terdapat unsur *nominee*, adapun Undang-Undang yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sedangkan pendekatan kasusnya (*case approach*) dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Yang menjadi kajian pokok didalam pendekatan kasus yaitu pertimbangan Pengadilan untuk sampai kepada suatu putusan. Secara praktis maupun akademis, pendekatan kasus mempunyai kegunaan dalam mengkaji. Didalam pendekatan kasus beberapa kasus ditelaah untuk refrensi bagi suatu isu hukum. Sedangkan studi kasus merupakan suatu studi dari beberapa aspek hukum.¹⁷

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*library research*) yang digunakan dari peraturan perundang-

¹⁵Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan singkat*, Cet.4. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.13.

¹⁶*Ibid.*

¹⁷*Ibid.* hlm. 165.

undangan, catatan hukum, putusan hakim. Teknik penyajian data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif, dimana data yang terkumpul tidak berupa angka-angka namun berdasarkan perundang-undangan serta informasi untuk menjawab permasalahan.

C. Pembahasan

1. Kedudukan Hukum Akta Mengenai Efektivitas Akta Kuasa Yang Dibuat Dihadapan Notaris Tanpa Menyebutkan Batas Waktu

Pada kasus ini membahas suatu perjanjian yang dilakukan oleh para pihak yang telah dijelaskan dalam kasus posisi. Perjanjian tersebut dibuat dihadapan Notaris dengan tujuan memberikan keuntungan bagi para pihak yang berkepentingan dan sah secara notariil. Salah satu perjanjian yang dibuat dalam kasus ini tertuang pada sebuah akta yaitu Akta-Akta Pernyataan dan Akta-Akta Pemberian Hak dan Kuasa. Dalam akta tersebut tertuai bahwa para pihak sepakat untuk tidak membatalkan isi dari perjanjian yang mereka buat dan dijadikan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Selain itu dibuatnya perjanjian bertujuan untuk menghindari adanya sengketa dikemudian hari, maka dari itu para pihak yang terkait diharuskan memiliki itikad yang baik dalam membuat sebuah perjanjian. Berkaitan dengan sahnya suatu perjanjian, dalam Pasal 1338 KUHPdata menyebutkan:

“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.¹⁸

Menurut Pasal 1338 KUHPdata, setiap orang atau subjek hukum dapat dengan bebas membuat suatu perjanjian dengan pihak yang mereka kehendaki asalkan perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan serta ketertiban umum. Kemudian ditegaskan dengan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuat yang artinya bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah itu mengikat para

¹⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

pihak.

Dalam kasus ini perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat menurut KUHPerduta adalah sah. Karena dalam perjanjian yang berbentuk akta Notaris yang berjudul Akta-Akta Pernyataan dan Akta-Akta Pemberian Hak dan Kuasa tersebut, menyebutkan perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dan Tergugat. Namun pada kenyataannya Tergugat secara sepihak membatalkan perjanjian yang telah dibuat dengan mendatangi Notaris lain untuk dibuatkan Akta Penolakan, Pencabutan dan Pembatalan yang mana saat akta itu dibuat tanpa sepengetahuan dari pihak Penggugat dengan kata lain akta tersebut dibuat secara sepihak. Hal ini jelas bahwa perbuatan dari Tergugat telah melanggar Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta yang berbunyi “perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik”. Sedangkan apa yang dilakukan pihak Tergugat tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan isi dari perjanjian yang mereka buat.¹⁹

Kemudian mengenai keinginan dari pihak Tergugat untuk membatalkan perjanjian yang telah tertuang dalam akta otentik itu telah bertentangan dengan alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk membatalkan suatu perjanjian, terlebih tidak adanya sepakat dari pihak Penggugat sesuai dengan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerduta.

Menurut pendapat penulis dalam kasus ini, pihak Tergugat terbukti tidak beritikad baik dengan Penggugat karena Tergugat dengan sengaja ingin menguasai objek dari perjanjian itu. Begitupula dengan Notaris yang dengan sengaja telah membuat Akta Penolakan, Pencabutan dan Pembatalan tersebut, karena seharusnya Notaris memitigasi terlebih dahulu para pihak yang berhubungan dari perjanjian terdahulu.

Dengan dibuatnya Akta Penolakan, Pencabutan dan Pembatalan oleh pihak Tergugat dan Notaris, hal tersebut tidak memenuhi kata sepakat sebab akta tersebut dibuat tanpa disaksikan oleh pihak Penggugat, dengan begitu pihak Tergugat dan Notaris terbukti melanggar ketentuan-ketentuan yang

¹⁹ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara.

Dikaitkan pula dengan Akta-Akta Pernyataan dan Akta-Akta Pemberian Hak dan Kuasa yang tanpa menyebutkan batas waktu, berisi perjanjian bahwa akta tersebut tidak dapat dibatalkan, maka pihak Tergugat dan Notaris telah melanggar Undang-Undang Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara dengan unsur tidak adanya kata sepakat dari pihak Penggugat.

2. Konsekuensi Hukum atas Keabsahan Akta Notaris yang Mengandung Unsur Perwakilan Semu (*Nominee*) dalam Transaksi kepemilikan Aset.

Pada kasus ini membahas pula akta Notaris yang mengandung unsur *nominee*, masih dengan pembahasan akta yang sama dengan analisa sebelumnya, yaitu Akta-Akta Pernyataan dan Akta-Akta Pemberian Hak dan Kuasa. Dalam akta Notaris tersebut apabila dilihat dari judul memang tidaklah ada keterkaitan dengan unsur *nominee*, namun jika dilihat isi dari perjanjian-perjanjian yang dijabarkan dalam akta tersebut berkaitan erat dengan *nominee* karena salah satu subjeknya ialah seorang WNA (Warga Negara Asing).

Selain subjeknya yaitu WNA, dalam unsur *nominee* selalu ditemukan objek yang menjadi alasan terjadinya pinjam nama tersebut. Mengenai judul akta yang dibuat oleh Notaris tersebut yaitu Akta-Akta Pemberian Hak dan Kuasa, maksudnya ialah bahwa pihak WNI memberikan kuasanya terhadap WNA untuk mengelola serta menikmati hasil dari objek dalam perjanjian tersebut, dalam kasus ini adalah beberapa bangunan berbentuk ruko yang dijadikan tempat usaha yang beralamat di daerah Jakarta Barat. Dalam Pasal 21 Undang-Undang Pokok Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA) menyebutkan “hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”.

Didalam pasal tersebut jelas dikatakan bahwa hanya WNI yang berhak atau mempunyai hak milik, hak milik disini dimaksudkan ialah berupa sebuah objek atau aset yang berdiri di tanah Indonesia. Dengan adanya peraturan perundang-undangan tersebut, maka bagi WNA tidak dapat memiliki izin untuk menguasai aset yang ada di Indonesia.

Dikaitkan dengan kasus *nominee* ini atau pinjam nama, dengan tujuan agar WNA dapat menguasai aset yang dia miliki sendiri meskipun menggunakan atau meminjam identitas dari WNI.

Memang penggunaan konsep *nominee* memiliki tujuan untuk menjaga kerahasiaan nama dan identitas asli dari pihak yang sebenarnya memiliki aset tersebut. Dalam kasus ini Tuan CKK meminjam identitas dari Ny. KG dan Ny. KLG yang mana keduanya adalah adik kandung dari istri sah Tuan CKK.

Terkandung dalam Pasal 9 UUPA menyebutkan:

“(1) hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa dalam batas-batas ketentuan pasal 1 dan pasal 2.

*(2) tiap-tiap Warga Negara Indonesia, baik laki-laki maupun wanita mempunyai kesempatan yang sama untuk memperoleh sesuatu hak atas tanah serta untuk mendapat manfaat dan hasilnya, baik bagi diri sendiri maupun keluarganya”.*²⁰

Dipertegas kembali dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, yaitu:

*“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 dituntu kembali”.*²¹

Dengan adanya ketentuan dari pasal di atas menyatakan bahwa pada dasarnya orang asing atau WNA tidak memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak milik atas suatu benda/objek yang ada di Indonesia. Dalam Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan “suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”.

Kalimat ‘sebab yang palsu atau terlarang’ disini dapat dikaitkan dengan

²⁰ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

²¹ *Ibid.*

konsep *nominee*, yang mana terlarang karena subjeknya itu adalah seorang WNA yang tidak memiliki izin atau hak milik di Indonesia atau juga karena substansinya bertentangan dengan UUPA. Salah satu yang menjadikan praktek *nominee* masih dilakukan di Indonesia, tertuang dalam Pasal 1317 KUHPerdara ayat (1) yang berbunyi:

“lagi pun diperbolehkan juga untuk meminta diterapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ke tiga. Apabila suatu penetapan janji, yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain, memuat suatu janji yang seperti itu”.

Dituliskan bahwa mengenai perjanjian untuk pihak ketiga yang sekilas memiliki pola yang sama dengan konsep *nominee*, menyebabkan hal ini semakin mudah untuk diterima dan dipraktikkannya konsep dari *nominee*. Diperjelas kembali dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara menyatakan suatu sebab adalah terlarang apabila tidak halal dengan maksud yaitu isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam kasus ini isi perjanjian secara hukum sah, namun terkait sebab yang halal ini tidak sesuai karena telah melanggar Undang-Undang yaitu UUJN Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu “dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, skasama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum”.²² Dalam kasus ini Notaris telah membuat akta yang terdapat unsur *nominee* tanpa memitigasi terlebih dulu, maka akta tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

Dalam praktek *nominee* dikenal dengan istilah *Legal Owner* dan *Beneficiary*. Berdasarkan hukum, *Legal Owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda/objek tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk

²² Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan. Sedangkan Beneficiary ialah pihak yang menerima manfaat dari kepemilikan objek tersebut. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta, syarat-syarat sahnya perjanjian yaitu:

1. *“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;*
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
3. *Suatu hal tertentu;*
4. *Suatu sebab yang halal.”*²³

Dalam hal ini sepakat menurut Pasal 1321 KUHPerduta, menegaskan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan (*Dwang, Dwaling, Bedrog*). Dalam putusan Pengadilan Negeri Nomor 678/Pdt.G/2012/PN.JKT.BAR, *jo* putusan Pengadilan Tinggi Nomor 41/Pdt/2015/PT.DKI, *jo* putusan Mahkamah Agung Nomor 433/K/Pdt/2016.

Dalam kasus ini tidak ada unsur dari *Dwang, Dwaling, Bedrog* yang dilanggar karena para pihak tidak dalam keadaan khilaf, dipaksa ataupun tertipu saat pembuatan akta tersebut. Pada tanggal 12 November 1999, para pihak membuat Akta-Akta Pernyataan dan Akta-Akta Pemberian Hak dan Kuasa dihadapan Notaris TJ (sebagai Turut Tergugat), isi dari Akta tersebut dengan jelas menyebutkan siapa saja para pihak yang terlibat dalam perjanjian itu dan objek apa saja yang ada dalam perjanjian itu serta ada pula disebutkan masing-masing hak dan kewajiban bagi para pihak yang berkepentingan. Maka dapat disimpulkan bahwa unsur dari Pasal 1321 KUHPerduta tersebut terpenuhi atau tidak ada yang dilanggar.

Menurut unsur kedua dari Pasal 1320 KUHPerduta ayat (2) yaitu cakap, dan menurut perdata Pasal 330 “seseorang dianggap sudah dewasa jika sudah berusia 21 (dua puluh satu) tahun, atau sudah (pernah) menikah”. Dalam hal kasus ini para pihak yaitu

²³ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), (Jakarta: Balai Pustaka).

- Ny. S, Ibu Rumah Tangga,beralamat di Jalan Batu Tulis XIV/16 A, RT 04 RW 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. (sebagai penggugat)
- Ny. T, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Dalam THF Lokasari Blok A.31 RT 002 RW 02, Kelurahan Tangki, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat. (sebagai penggugat)
- Ny. KG, beralamat di Jl. Komplek Grawisa Blok D/24 Rt 04 RW 01, Kelurahan Wijaya Kusuma, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat dan di Taman Villa Meruya Blok E3/24, Jakarta Barat. (sebagai tergugat)
- Ny. KLG, beralamat di Mangga Besar IV P No.16, Kelurahan Taman Sari, Jakarta Barat dan Meruya Karang Blok D.1/124 RT 021 RW 02, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara. (sebagai tergugat)
- Tn. GTK, bertempat tinggal di Hongkong, Flat I 17th Floor, Kin Tak Building No. 328342, Nathan Road, kowloon, Hongkong dan di Jl. Mangga Besar Raya, Komplek Lokasari Blok A No.31, Jakarta Barat. (sebagai tergugat)
- Tn. JB, bertempat tinggal, di Perumahan Regency SITE RJ-5 RT 07 RW 04 Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya. (sebagai tergugat)
- Notaris/PPAT S cq Notaris LI. selaku Pemegang Protokol Notaris SL cq EH selaku pemegang protokol Notaris LI, S.H. alamat di Jl. Mandala Utara No.24 C Jakarta Barat. (sebagai tergugat)
- Notaris/PPAT TJ beralamat di Jl. Mampang Prapatan Raya No.17 Blok I dan J, Jakarta Selatan. Sekarang alamat tidak diketahui lagi. (sebagai turut tergugat).

Para pihak yang disebutkan di atas sudah berusia diatas 21 tahun menurut pasal 330 dan cakap hukum menurut pasal 1320 KUHPerdara. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara ayat (3) yaitu suatu hal tertentu, juga tidak ada yang dilanggar.

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara ayat (4) yaitu, *causa* yang halal merujuk pada pasal 1337 KUHPerdara yaitu “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-Undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Dalam hal permasalahan ini, unsur dari Pasal 1337 KUHPerdara yaitu bertentangan dengan Undang-Undang yang dilanggar yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN “dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum” dalam kasus ini perilaku Notaris tidak sesuai karena telah dijelaskan sebelumnya bahwa subjek dari perjanjian tersebut salah satu pihaknya adalah WNA yang tidak memiliki izin untuk menguasai aset di Indonesia, dan jelas isi dari akta-akta pernyataan tersebut adalah berkaitan dengan kuasa untuk mengelola dan menikmati hasilnya. Maka Notaris juga telah melanggar Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA). Akibat hukum dari pembuatan akta Notaris yang mengandung unsur *nominee*, menurut unsur objektif dari Pasal 1320 KUHPerdara ayat (4) yaitu *causa* yang halal itu dilanggar, dan perjanjian tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan peneliti, diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum Akta Kuasa Notaris yang didalamnya tidak terdapat unsur batas waktu, yaitu secara hukum tidak melanggar apabila telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Tetapi dalam hal ini perjanjian tersebut saja tidak sah atau batal demi hukum.
2. Akibat hukum terhadap akta Kuasa Notaris yang didalamnya terdapat unsur *nominee* tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada. Karena melanggar ketentuan Pasal 21 UUPA, *jo* Pasal 1320 KUHPerdara ayat (4)

causa yang halal, *jo* Pasal 1337 KUHPerdara yaitu bertentangan dengan Undang-Undang yang mana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUN, menyebutkan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

E. Daftar Pustaka

1. Buku

- Abdulkadir Muhammad. *Etika Profesi Hukum*, Cet III, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 93.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2002), hlm 142.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm. 82.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial)*, (Jakarta: Kencana, 2003), hlm. 194.
- Amrizakar, *Tabir Kesaktian Akta Notaris*, (Depok: Khalifah Mediatama, 2020), hlm 75.
- Anke Dwi Saputra. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan di Masa Datang*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2009), hlm. 40.
- Burhan Asshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1996), hlm. 9.
- C.S.T. Kansil & Christine S.T. Kansil. *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Cet III. (Jakarta: Pradnya Paramita, 2000), hlm. 87-88.
- Dody Radjasa Waluyo, “Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum”, *Media Notariat (Menor)*, edisi Oktober-November 2001, hlm.62.
- Elza Syarief, *Praktik Peradilan Perdata: Teknis dan Kiat Menangani Perkara di Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hlm 1.
- Fajar Sugianto, *Perancangan & Analisis Kontrak*, (Surabaya: R. A. De. Rozarie, 2017), hlm. 14.
- Habib Adjie. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), hlm. 156.
- Hasanuddin Rahman, *Contract drafting, seri Ketrampilan Merancang kontrak Bisnis*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hlm 28.
- Hasim Purba. *Suatu Pedoman Memahami Ilmu Hukum*, (Medan: CV. Cahaya Ilmu, 2006), hlm. 98.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 49-51.
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 3.
- HR Otje Salman. *Teori Hukum*, (Jakarta: Refika Aditama, 2002), hlm.

60.

- Huala Adole, *Dasar-Dasar hukum Kontrak Internasional*, (Bandung: Refika Aditama, 2010), hlm. 25.
- J.J.J.M. Wuisman. Dengan penyuntingan M. Hisyam, *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial*, Jilid I Asas-Asas, (Jakarta: FE UI, 1996), hlm. 203.
- KarNy. T Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2005), hlm. 53.
- KarNy. T Muljadi, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1994), hlm. 19.
- M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1982), hlm 17.
- Maria SW. Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing dan Badan Hukum Asing*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2007), hlm. 18.
- Maria SW. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas Media Nusantara, 2006), hlm. 16.
- Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti bagi Asing dihubungkan dengan Hukum Pertanahan*, (Bandung: Alumni, 2011), hlm. 52.
- M. Solly Lubis. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju, 1994), hlm. 80.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002), hlm 3.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.
- R. Soeroso, *Perjanjian dibawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 12.
- R. Subekti & Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan 28 (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), Pasal 1322 ayat (1) hlm. 339.
- Sajipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 55.
- Salim HS, *et al. Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 9.
- Sarwono, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 31.
- Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan ke X*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 140.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 1990), hlm.14.
- Subekti, *Hukum Perjanjian Cet XIII*, (Jakarta: Intermedia, 1991), hlm. 18.

- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), hal.36.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian*, (Jakarta: Institut Indonesia, 1996), hal.11.
- Sutrisno, *Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*. (Medan: Diklat Kuliah Magister Kenotariatan USU, 2007), hlm.57.
- Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*. (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 98.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 2010), hlm. 6.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan singkat*, Cet.4. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hlm.13.
- Sjaifurrachman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 17.
- Syahmin AK, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm.1
- Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2018), hlm 7.

2. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R Tjitrosudibio*. Cet. 41. (Jakarta: Balai Pustaka).
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

3. Jurnal

- M.Edwin Azhari dan Djauhari, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok”, *Jurnal Akta Vol 5 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula*, 2018, hlm.45.
- Jaya Kesuma, “Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam PraktikJual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960”, *Jurnal Unpas*, 2016,hlm.6.
- Gunawan Widjadja, “Nominee Shareholders Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik” *Jurnal Hukum dan Pasar Modal (Volume III Edisi 4, Agustus-Desember 2008)*, hlm. 270.

Muhsen, Analisis Hukum Perjanjian Utang Piutang Dalam Keluarga Antara Orang Tua Dan Anak (Studi Kasus Gugatan Perdata Nomor 1/Pdt.G/2017/PN.Garut), *E-Journal Cermin*, Mataram, 2018.
<http://eprints.unram.ac.id/8192/1/Jurnal.pdf>, hlm 140-141.

4. Tesis

Dani Djabrana, Analisis Yuridis Atas Keabsahan Akta Jual Beli Nomor 25/2013 Jo Nomor 26/2013 Yang Dibuat Notaris Berdasarkan Akta Kuasa Mutlak Menurut Hukum Positif Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1189K/PDT/2017), Tesis, Jakarta, Agustus, 2020, hlm 73.

Fauzia Tifany Dinnar, Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, *Tesis*, Yogyakarta, 2017, hlm 54.

5. Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e3b8693275c3/e-perbedaan-dan-persamaan-dari-persetujuan-perikatan-perjanjian-dan-kontrak>, diakses pada 27 Juli 2021, pukul 19.30 WIB.

<https://prezi.com/hnxfyetr5m-p/penyelundupan-hukum>, diakses pada tanggal 27 Juli 2021, pukul 19.07 wib.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5fb659347bf32/hukumnya-praktik-pinjam-nama-i-nominee-i-untuk-menghindari-pajak/>, diakses pada tanggal 27 Juli 2021, pukul 20.10 WIB.

<https://www.pn-tanahgrogot.go.id/pengertian-peradilan/layanan->

[informasi-publik/pengertian-peradilan](https://www.pn-tanahgrogot.go.id/pengertian-peradilan/layanan-informasi-publik/pengertian-peradilan), di akses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 16.41 WIB.

<https://www.jimlyschool.com/baca/9/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan>, diakses pada tanggal 02 Desember 2021, Pukul 21.01 WIB.

<https://kbbi.web.id/kasus>, di akses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 17.15 WIB.

<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/apakah-itu-perbuatan-melawan-hukum>, diakses pada tanggal 06 Oktober 2021, Pukul 20.11 WIB.