

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN KUASA YANG MENGANDUNG
UNSUR *NOMINEE* YANG MENIMBULKAN HAK KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 433K/PDT/2016)**

Oleh :

RIZKI PUTRI AMELIA, ALI ABDULLAH

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 adalah bagaimana kedudukan hukum akta kuasa yang dibuat dihadapan Notaris tanpa menyebutkan batas waktu dan bagaimana akibat hukum pembuatan akta Notaris yang mengandung unsur *nominee*. Dalam penelitian tesis 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 by the parties or between a person and another person in which that 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 because of disputes and losses. The problem is what is the legal position of the deed of power made before a notary without mentioning the time limit and what are the legal consequences of making a notary deed that contains elements of a nominee. In this thesis research using normative research methods. The results of the study show that the agreement made legally applies as law for the parties who made it, in this case the agreement is null and void and the

deed containing the nominee element is also considered to never exist.

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

A. PENDAHULUAN

Seiring berkembangnya zaman dalam memasuki era globalisasi, kemungkinan semakin terbukanya kesempatan investor asing untuk berinvestasi dan membuka usaha maupun untuk memiliki properti di Indonesia kian besar. Mengingat Indonesia merupakan Negara dengan perekonomian yang berkembang, peranan Negara berkembang dalam perekonomian dunia juga semakin terlihat.

Layaknya sebuah produk hukum bahwa tidak ada yang sempurna, ada saja celah bagi Warga Negara Asing untuk dapat memiliki aset di Indonesia berupa lahan, salah satunya dengan perjanjian *nominee*. Perjanjian *nominee* biasa dilakukan oleh pihak asing terhadap WNI, pihak *nominee* adalah orang berkewarganegaraan Indonesia yang dipinjam namanya oleh pemilik lahan yang berstatus WNA. Adapun *nominee* dilakukan bukan oleh pihak asing, tetapi oleh WNI, hal ini dapat dilihat sebagai penyelundupan hukum.

Menurut Prof. Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹

Dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”² Berdasarkan hal tersebut dapat kita lihat secara jelas bahwa adanya kaitan hukum yang timbul akibat dari perjanjian yang dimana dilakukan untuk mengikatkan diri pada satu orang atau lebih dari satu orang untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tidak melakukan perbuatan tersebut.

Selain dari definisi perjanjian itu sendiri, maka dibutuhkan suatu syarat yang

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

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

membuat perjanjian tersebut bisa sah, pembahasan ini diatur dalam ketentuan KUHPerdara Pasal 1320 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

Seperti yang diketahui bahwa setiap perjanjian tidak selalu berjalan dengan baik, ada saja masalah yang perlu dihadapi seperti salah satu pihak yang mengabaikan atau tidak bertanggung jawab atas hak dan kewajiban yang sudah dituliskan dalam perjanjian. Maka, fungsi dari sebuah perjanjian ialah dapat dijadikan sebagai alat bukti yang dapat menjelaskan apabila dikemudian hari terjadi sengketa.

Sedangkan perikatan lahir berdasarkan adanya suatu perjanjian dan ketentuan Undang-Undang yang berlaku dan kesepakatan merupakan penutup dari negosiasi antar pihak yang mengikat penawaran dan penerimaan yang diajukan oleh kedua belah pihak. Secara singkat, perjanjian atau persetujuan menimbulkan perikatan. Perikatan itu kemudian disebut sebagai kontrak apabila memberikan konsekuensi hukum yang terkait dengan kekayaan dan mengikat para pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian.⁴

Dalam setiap perikatan akan timbul hak dan kewajiban pada dua sisi. Maksudnya disini yaitu pada satu pihak ada hak untuk menuntut sesuatu dan dipihak lain menjadi kewajiban untuk memenuhinya. Sesuatu itu yaitu prestasi yang merupakan hubungan hukum yang jika tidak dipenuhi secara sukarela dapat dipaksakan bahkan melalui hakim.

Perikatan sebagaimana disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Pasal 1233 menyebutkan bahwa “Perikatan lahir karena

³ *Ibid.*

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.

suatu persetujuan atau karena Undang-Undang”.⁵

Hukum perikatan menganut sistem terbuka, artinya para pihak boleh membuat aturan-aturan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal perjanjian. Akan tetapi jika mereka tidak mengatur sendiri, berarti mengenai perkara tersebut, mereka akan tunduk kepada Undang-Undang.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, hal tersebut diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota mengatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Kemudian ayat (3) mengatakan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pasal tersebut mengandung adanya asas kebebasan berkontrak, *asas pacta sunt servanda*, asas kepastian hukum dan asas itikad baik (*in good faith*). Norma itikad baik ini merupakan salah satu sendi yang terpenting dari hukum perjanjian.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 mendaftarkan dalam buku khusus;

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

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

- 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.

Pada awalnya Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN Nomor 30 Tahun 2004 jo Nomor 2 Tahun 2014) yang diundangkan di Jakarta pada tanggal 6 Oktober 2004, sebagaimana ditempatkan dalam lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 yang terdiri dari 13 Bab dan 92 Pasal tersebut semakin mempertegas posisi penting Notaris sebagai pejabat umum yang memberikan kepastian hukum melalui akta otentik yang diperbuatnya.⁷

Berdasarkan pada nilai moral dan etik Notaris, maka pengemban jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembanannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.⁸

Sebagai Pejabat Umum, Notaris seharusnya: ⁹

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

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

- 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 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 wewenang beserta kode etik yang dimiliki oleh Notaris, tentu saja Notaris memiliki tanggung jawab dalam pekerjaan atau sebagai pejabat umum. Tanggung jawab ini lah yang harus selalu Notaris utamakan dalam membuat akta-aktanya.

Dalam mengemban tugasnya itu Notaris harus bertanggungjawab, artinya:

- a) Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar. Artinya akta yang dibuat itu menaruh kehendak hukum dan permintaan pihak berkepentingan karena jabatannya.
- 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) Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Dari beberapa poin diatas menjelaskan bahwa akta Notaris memiliki keabsahan yang kuat maka dari itu sangat penting dan harus hati-hati dalam membuat sebuah akta yang diinginkan oleh klien.

Jabatan yang diemban Notaris adalah suatu jabatan kepercayaan yang diberikan oleh Undang-Undang dan masyarakat, untuk itulah seorang Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuruan jabatannya. Pada prinsipnya keabsahan akta Notaris meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat, serta pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan didalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian apabila sebuah akta tidak memenuhi persyaratan tersebut, maka tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik dan kekuatan pembuktiannya juga

sangat lemah.¹⁰

Akta otentik dibuat karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain itu akta otentik dibuat oleh atau dihadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, maupun perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan dan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Hal ini bertujuan, agar masyarakat yang bertindak sebagai penghadap dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum memperoleh suatu dasar untuk dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat. Atas dasar tersebut maka seorang Notaris, dapat melakukan tugas dan kewenangannya dalam menjalankan jabatannya. 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 sebagai rambu-rambu bagi Notaris telah diatur sedemikian rupa, agar dapat meminimalkan segala masalah yang ditimbulkan dari setiap tindakan Notaris dalam menjalankan jabatannya. Akan tetapi didalam prakteknya dan dari fakta yang ada, berita tentang Notaris yang bermasalah masih selalu terdengar, masalah tersebut dapat berasal dari laporan masyarakat sebagai pihak yang dirugikan. Tidak jarang bahwa dalam hal terjadi kasus antara para penghadap, Notaris juga ikut terlibat dalam kasus tersebut, yaitu sebagai saksi, tersangka, ataupun sebagai tergugat.

Dalam hal seorang Notaris juga ikut terpenggil 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

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.

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, membuat 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) KUHPdata yang mengatur

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

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 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

¹²<https://prezi.com/hnxfyetn5m-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.

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.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap putusan yang dikeluarkan oleh majelis hakim untuk dijadikan penelitian tesis 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 yang dibuat dihadapan Notaris tanpa menyebutkan batas waktu?
2. Bagaimana akibat hukum pembuatan akta Notaris yang mengandung unsur *nominee*?

B. METODE PENELITIAN

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

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

¹⁶*Ibid.*

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 referensi 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-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. HASIL PENELITIAN

1. Kasus Posisi

Pada semasa hidupnya, suami PARA PENGGUGAT, yaitu CHAN KWOK KING memiliki 9 (Sembilan) bidang tanah dan bangunan yang diperolehnya dengan cara meminjam nama atau diatas namakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II.

Dari pembelian 9 (sembilan) bidang tanah dan bangunan sebagaimana disebut diatas, 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan dipinjam namakan

¹⁷*Ibid.* hlm. 165.

/diatasnamakan kepada TERGUGAT I, sedangkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan dipinjamnamakan/atas namakan kepada TERGUGAT II.

9 (sembilan) bidang tanah dan bangunan rinciannya adalah sebagai berikut:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.634/Desa Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 37/4914/1987, seluas 105 M2, dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Tanah dan dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Kompleks THR Lokasari Blok A Nomor 26 Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/ TERGUGAT I.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.635/Desa Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 38/4915/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai THR Lokasari Blok A Nomor 24, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.650/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasari Blok.A No.7, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 53/4930/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki,

setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 7, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.886/ Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasari Blok.A No.25, Gambar situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1891/1994, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi)Tanah dan bangunan diatas terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Kompleks THR Lokasari Blok A Nomor 27, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.888/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/ Persil THR Lokasari Blok.A No.29, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1888/1994, seluas81 M2 (delapan puluh satu meter persegi), dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.Tanah dan bangunan di atas terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 29, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG/ TERGUGAT I.
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.889/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasri Blok.A No.31, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1889/1994 seluas 93 M2 (sembilan puluh tiga meter persegi), dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman sari, Kelurahan Tangki,

setempat dikenal sebagai THR Lokasari Blok A Nomor 31, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.639/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasari Blok.A No.16, dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat,Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 42/4919/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi),

Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah khusus Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 16, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.651/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasari Blok.A No.9, dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat,Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 54/4931/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi),

Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari,Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 9, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KELLY GEWANG /TERGUGAT II.

Sebagai bukti bahwa uang untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut berasal dari CHAN KWOK KING, sebab sejak dibelinya tanah dan bangunan diatas, yang mendiami dan menguasai tanah dan bangunan a quo adalah CHAN KWOK KING bukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta tanah

dan bangunan a quo diperuntukkan dan digunakan sebagai usaha LOKASARI SAUNA oleh CHAN KWOK KING.

Setelah PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II kawin dengan CHAN KWOK KING hingga sekarang ini secara fisik mengelola dan menguasai tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut serta tanah dan bangunan *a quo* diperuntukkan dan digunakan sebagai usaha LOKASARI SAUNA PARA PENGGUGAT.

Setelah CHAN KWOK KING meninggal dunia, istri CHAN KWOK KING yaitu PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II secara fisik mengelola dan menguasai tanah-tanah dan bangunan-bangunan tersebut serta tanah dan bangunan a quo diperuntukkan dan digunakan sebagai usaha LOKASARI SAUNA PARA PENGGUGAT.

Selain di atas, sebagai bukti bahwa uang untuk pembelian tanah dan bangunan yang diperuntukkan dan digunakan sebagai usaha LOKASARI SAUNA tersebut berasal dari CHAN KWOK KING, semula asli sembilan sertifikat tersebut diatas dipegang dan disimpan oleh CHAN KWOK KING.

Pembelian 9 (sembilan) bidang tanah dan bangunan tersebut adalah uang CHAN KWOK KING (suami PARA PENGGUGAT), berdasarkan PERNYATAAN TERGUGAT I dan TERGUGAT III serta PERNYATAAN TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang dibuat dalam akta-akta otentik sebagai berikut:

- Akta PERNYATAAN Nomor 7, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Notaris Ny. Toety Juniarto, SH (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 7. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.634/Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November

seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 37/4914/1987, seluas 105 M² (seratus lima meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 26, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Akta PERNYATAAN Nomor 11, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 11.

Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sertifikat Hak Guna Bangunan No.635/Tangki, gambar situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 38/4915/1987, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 24, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Akta PERNYATAAN Nomor 15, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 15.

Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan

pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.650/Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 53/4930/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 7, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Akta PERNYATAAN Nomor 19, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat

dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 12.

Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.886/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1891/1994 seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 25, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Akta PERNYATAAN Nomor 21, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 21. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.887/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1890/1994 seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 27, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.
- Akta PERNYATAAN Nomor 23, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 23, Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.888/Tangki, Gambar Situasi tanggal duapuluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1888/1994 seluas 81 M2 (delapan puluh satu meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat,

Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 29, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Akta PERNYATAAN Nomor 25, tanggal 12 Nopember 1999,

dibuat dihadapan Ny, Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta

PERNYATAAN Nomor 25. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.889/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1889/1994 seluas 93 M2 (sembilan puluh tiga meter

persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya

Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 31, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Akta PERNYATAAN Nomor 17, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat

dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 17.

Dalam Akta ini Nyonya KELLY GEWANG /TERGUGAT II membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas

tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.651/Tangki, sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 54/4931, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 9, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KELLY GEWANG /TERGUGAT II.

- Akta PERNYATAAN Nomor 13, tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PERNYATAAN Nomor 13. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I membuat pernyataan yang membuktikan pembelian atas tanah dan bangunan berikut turutan-turutannya yang berdiri diatas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.639/Tangki, sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 42/4919/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenai sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 16, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

Guna menguatkan pembuktian bidang tanah dan bangunan tersebut adalah milik CHAN KWOK KING (suami PARA PENGGUGAT), maka TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah menyatakan dalam Akta

PEMBERIAN HAK DAN KUASA kepada CHAN KWOK KING (suami PARA TERGUGAT) dimana CHAN KWOK KING diberikan hak untuk melakukan segala tindakan hukum atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana disebutkan diatas dari akta otentik dibawah ini, yaitu:

- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.8 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.8. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.634/Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 37/4914/1987, seluas 105 M² (seratus lima meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 26, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/ TERGUGAT I.
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.12 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.12. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.635/Tangki, Gambar

Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 38/4915/1987, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 24, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.

- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.16 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH,Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.16.Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.650/Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembiian ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 53/4930/1987, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 7, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/ TERGUGAT I - Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.20 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.20.Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi

hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.886/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1891/1994, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 25, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya GE KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.

- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.22 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny.Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.22. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.887/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02-1994), Nomor 1890/1994, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 27, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.

- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No,24 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.24. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.888/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02- 1994), Nomor 1888/1994, seluas 81 M2 (delapan puluh satu meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 29, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.26 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta(TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.26. Dalam Akta ini Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.889/Tangki, Gambar Situasi tanggal dua puluh lima Pebruari seribu sembilan ratus sembilan puluh empat (25-02- 1994), Nomor 1889/1994, seluas 93 M2 (sembilan puluh tiga meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta

Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR lokasari Blok A Nomor 31, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.

- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.18 tanggal 12 Nopember 1999, dibuat dihadapan Ny. Toety Juniarto, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT); selanjutnya disebut Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA No.18. Dalam Akta ini Nyonya KELLY GEWANG/TERGUGAT II memberi hak dan kuasa kepada CHAN KWOK KING berkaitan dengan pemberian hak dan kuasa untuk melakukan tindakan hukum atas tanah dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No.651/Tangki, sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987) Nomor 54/4931/1987, seluas 67 M2 (enam puluh tujuh meter persegi), yang terletak dalam Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 9, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya
KELLY GEWANG/ TERGUGAT II.

Akta-Akta PEMBERIAN HAK KUASA diatas menegaskan dan substansinya adalah:

- PEMBERIAN HAK DAN KUASA dari TERGUGAT kepada CHAN KWOK KING (suami PARA PENGGUGAT) untuk mewakili TERGUGAT I dalam segala hal dan untuk segala tindakan berkenaan dengan 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan yang diatasnamakan tersebut;

- PEMBERIAN HAK DAN KUASA dari TERGUGAT II kepada CHAN KWOK KING (suami PARA PENGGUGAT) untuk mewakili TERGUGAT II dalam segala hal dan untuk segala tindakan berkenaan dengan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang diatasnamakan tersebut;
- Dan Akta-Akta PEMBERIAN HAK KUASA tersebut TIDAK BISA DITOLAK, DICABUT DAN DIBATALKAN.

Kemudian 1 (satu) bidang tanah dan bangunan semula atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG sebagaimana tertuai dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.639/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persi THR Lokasari Blok A No. 16, Jakarta Barat yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, telah dibalik nama dan terdaftar atas nama CHAN KWOK KING pada tanggal 19 Juni 2007, berdasarkan Akta Jual Beli No. 155/2007 tanggal 8 Juni 2007, dibuat dihadapan INDRA GUSTIA, S.H, PPAT di Jakarta.

Pada tanggal 29 September 2007, TERGUGAT I dan TERGUGAT III membuat pernyataan dalam Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No. 104, tanggal 29 September 2007, dibuat dihadapan Syafril Lubuk, S.H, Notaris di Jakarta. Inti Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No. 104 tanggal 29 September 2007 adalah: menolak, mencabut kuasa/hak atas tanah dan bangunan serta membatalkan dengan segala akibat hukum dan pelaksanaan akta-akta sebagai berikut:

- Akta PERNYATAAN Nomor 7;
- Akta PERMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 8;
- Akta PERNYATAAN 11;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA 12;

- Akta PERNYATAAN Nomor 15;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA 16;
- Akta PERNYATAAN Nomor 19;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA 20;
- Akta PERNYATAAN Nomor 21;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA 22;
- Akta PENYATAAN 23;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA 24;
- Akta PERNYATAAN 25;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA 26;

Isi Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No. 104 tanggal 29 September 2007 adalah bertentangan dengan hukum dan atau cacat hukum, karena:

- Dalam Akta disebutkan /dinyatakan bahwa TERGUGAT III bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari CHAN KWOKKING berdasarkan kuasa Power of Attorney, No.6, tertanggal 11 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris Syafril Lubuk, SH. Padahal CHAN KWOK KING tidak pernah memberikan kuasatertanggal 11 Agustus 2006 kepada TERGUGAT III membatalkan semua akta-akta yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, karena pada tanggal 11 Agustus 2006 Notaris Syafril Lubuk, SH, tidak pernah membuat akta Power of Attorney No. 6 tanggal 11 Agustus 2006 atas nama TERGUGAT III.
- Notaris Syafril Lubuk, SH hanya melegalisir Power of Attorney yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 3 November 2006 dan Notaris Syafril Lubuk, SH hanya memperbaharui /membuat Power of Attorney No. 6 secara notaril pada tanggal 8 Nopember 2006 Selain itu akta Power of Attorney /Kuasa tersebut isinya

hanyabertujuan untuk mengambil uang di Bank di Hongkong. Jadi tidak dimaksudkan untuk membatalkan semua Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA dan semua Akta PERNYATAAN yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT.

- Terlebih-lebih pada tanggal 11 Agustus 2006 Notaris Syafril Lubuk, SH; tidak pernah membuai akta Power of Attorney No.6 tanggal 11 Agustus 2006 atas nama TERGUGAT III.
- Dalam pembuatan akta-akta pernyataan dan akta-akta pemberian hak dan kuasa tersebut yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT, Suami TERGUGAT I, yaitu KUSNO GONO hadir dan ikut menandatangani akta-akta yang dibuat tersebut, sedangkan dalam pembuatan akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.104, tanggal 29 September 2007, dibuat dihadapan Notaris SYAFRIL LUBUK, SH., Suami TERGUGAT I, yaitu KUSNO GONO tidak hadir dan tidak ikut menandatangani akta-akta yang dibuat tersebut.
- Dalam akta disebutkan .dinyatakan bahwa CHAN KWOK KING sebagai warga negara Hongkong, pemegang identity card Nomor: C 534136. Padahal CHAN KWOK KING sejak tanggal 10 Oktober 2004 telah menjadi warga Negara Indonesia berdasarkan SK Presiden No.3/PWI/Tahun 2004 yo. Berita Acara Sumpah No.BAS/10/2004/PWI tertanggal 2 Desember 2004 Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.104 tanggal 29 September 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH adalah bertentangan dengan hukum, karena dalam :

- Akta PERNYATAAN Nomor 7;
- Akta PERNYATAAN Nomor 11;
- Akta PERNYATAAN Nomor 15;
- Akta PERNYATAAN Nomor 19;

- Akta PERNYATAAN Nomor 21;
- Akta PERNYATAAN Nomor 23;
- Akta PERNYATAAN Nomor 25;

Dinyatakan/disebutkan dengan tegas bahwa:

- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 8;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 12;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 16;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 20;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 22;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 24;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 26;
- Tidak dapat dibatalkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II maupun para ahli waris TERGUGAT I sekarang maupun nantinya kemudian hari dan tidak berhak menguasai/memiliki bidang-bidang tanah a quo dan;
- Dalam akta-akta di atas telah ditentukan, digariskan dan dinyatakan bahwa TERGUGAT I memberikan hak dan wewenang sepenuhnya kepada CHAN KWOK KING untuk memiliki dan menguasai /memiliki bidang-bidang tanah tersebut ; serta
- Dalam akta-akta di atas TERGUGAT I telah memberikan KUASA kepada CHAN KWOK KING, kuasa mana tidak dapat dicabut kembali sebab-sebab atau alasan-alasan yang tercantum dalam pasal 1813 KUHP data;
- Oleh karena itu akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No. 104 tanggal 29 September 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH; cacat hukum dan harus dibatalkan.

Pada tanggal 29 September 2007 TERGUGAT II dan TERGUGAT III membuat pernyataan dalam Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.105, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris

SyafrilLubuk, SH yang intinya; menolak, mencabut kuasa/hak atas tanah dan bangunan serta membatalkan dengan segala akibat hukum dan pelaksanaan akta :

- Akta PERNYATAAN Nomor 17;
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 18;

Pembuatan Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.105 adalah bertentangan dengan hukum dan ataucacat hukum, karena :

- Dalam Akta disebutkan /dinyatakan bahwa TERGUGAT III bertindak untuk diri sendiri dan selaku kuasa dari CHAN KWOKKING berdasarkan kuasa Power of Attorney, No.6, tertanggal 11 Agustus 2006 yang dibuat dihadapan dan oleh Notaris SyafrilLubuk, SH.
- Padahal CHAN KWOK KING tidak pernah memberikan kuasa tertanggal 11 Agustus 2006 kepada TERGUGAT III membatalkan semua akta-akta yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT, karena pada tanggal 11 Agustus 2006 Notaris Syafril Lubuk, SH, tidak pernah membuat akta Power of Attorney No. 6 tanggal 11 Agustus 2006 atas nama TERGUGAT III.
- Notaris Syafril Lubuk, SH hanya melegalisir Power of Attorney yang dibuat dibawah tangan pada tanggal 3 November 2006 dan Notaris Syafril Lubuk, SH hanya memperbaharui /membuat Power of Attorney No. 6 secara notaril pada tanggal 8 Nopember 2006, Selain itu akta Power of Attorney /Kuasa tersebut isinya hanya bertujuan untuk mengambil uang di Bank di Hongkong.

Jadi tidak dimaksudkan untuk membatalkan semua Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA dan semua Akta PERNYATAAN yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT

TERGUGAT dan terlebih-lebih pada tanggal 11 Agustus 2006 Notaris Syafril Lubuk, SH; tidak pernah membuat Power of Attorney No.6 tanggal 11 Agustus 2006 atas nama TERGUGAT III.

- Dalam akta disebutkan .dinyatakan bahwa CHAN KWOK KING sebagai warga negara Hongkong, pemegang identity card Nomor:C 534136, padahal CHAN KWOK KING sejak tanggal 10 Oktober 2004 telah menjadi warga Negara Indonesia berdasarkan SK Presiden No. 3/PWI/Tahun 2004 yo. Berita Acara Sumpah No.BAS/10/2004/PWI tertanggal 2 Desember 2004 Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.105 tanggal 29 September 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH adalah bertentangan dengan hukum dan atau cacat hukum, karena dalam :

- Akta PERNYATAAN Nomor 17; Dikatakan dengan tegas bahwa :
- Akta PEMBERIAN HAK DAN KUASA Nomor 18;
- Tidak dapat dibatalkan TERGUGAT II dan TERGUGAT II maupun para ahli waris TERGUGAT II sekarang maupun nantinya dikemudian hari tidak berhak menguasai /memiliki bidang-bidang tanah a quo dan;
- Dalam akta-akta diatas telah ditentukan, digariskan dan dinyatakan bahwa TERGUGAT II memberikan hak dan wewenang sepenuhnya kepada CHAN KWOK KING untuk memiliki dan menguasai /memiliki bidang-bidang tanah tersebut ; serta
- Dalam akta-akta diatas TERGUGAT II telah memberikan KUASA kepada CHAN KWOK KING, kuasa mana tidak dapat dicabut kembali sebab-sebab atau alasan-alasan yang tercantum dalam pasal 1813 KUHPerdara;

Oleh karena itu akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No. 105 tanggal 29 September 2007, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Syafril Lubuk, SH; cacat hukum dan harus dibatalkan.

Tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II serta TERGUGAT V yang membuat akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.104 tanggal 29 September 2007, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT I dan anaknya yang bernama CHARLES CHAN dan PENGGUGAT II dan anak-anaknya yang bernama ANITA CHAN dan JENNIFER CHAN sebagai/ selaku ahli waris CHAN KWOK KING.

Tindakan TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TERGUGAT V membuat akta PENOLAKAN, PENCABUTAN DAN PEMBATALAN No.105 tanggal 29 september 2007, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT I dan anaknya yang bernama CHARLES CHAN dan PENGGUGAT II dan anak-anaknya yang bernama ANITA CHAN dan JENNIFER CHAN sebagai /selaku ahli waris CHAN KWOK KING merugikan PENGGUGAT I dan anaknya yang bernama CHARLES CHAN dan PENGGUGAT II dan anak-anaknya yang bernama ANITA CHAN dan JENNIFER CHAN sebagai /selaku ahli waris CHAN KWOK KING.

Setelah CHAN KWOK KING meninggal dunia pada tanggal 15 Oktober 2007, pada tanggal 22 Oktober 2007 PENGGUGAT I menitipkan asli 4 (empat) sertifikat kepada TERGUGAT IV, yaitu :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.634/Desa Tangki, GambarSituasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapanpuluh tujuh (11-11-1987), Nomor 37/4914/1987, seluas 105 M2,dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.Tanah dan dan bangunan di atas terletak di Provinsi

Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Kompleks THR Lokasari Blok A Nomor 26 Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG/ TERGUGAT I.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.635/Desa Tangki, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 38/4915/1987, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat.

Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai THR Lokasari Blok A Nomor 24, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KARLINDA GEWANG /TERGUGAT I.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.651/Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasari Blok.A No.9, Gambar Situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 54/4931/1987, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi), dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Tanah dan bangunan di atas terletak di Provinsi Daerah Khusus Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman Sari, Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Komplek THR Lokasari Blok A Nomor 9, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atas nama Nyonya KELLY GEWANG /TERGUGAT II.

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No.650/ Desa Tangki, setempat dikenal Jalan/Persil THR Lokasari Blok.A No.7, Gambar situasi tanggal sebelas November seribu sembilan ratus delapan puluh tujuh (11-11-1987), Nomor 53/4930/1987, seluas 67 M² (enam puluh tujuh meter persegi) dikeluarkan kepala Kantor

PertanahanKotamadya Jakarta Barat.Tanah dan bangunan diatas terletak dalam Provinsi DaerahKhusus, Kotamadya Jakarta Barat, Kecamatan Taman sari,Kelurahan Tangki, setempat dikenal sebagai Kompleks THRLokasari Blok A Nomor 7, Jakarta Barat, dipinjamnamakan atasnama Nyonya KARLINDA GEWANG/TERGUGAT I.

PENGGUGAT I telah menghubungi dan meminta TERGUGAT IV agar TERGUGAT IV mengembalikan dan menyerahkan asli 4 (empat) sertifikat yang dititipkan tersebut kepada PENGGUGAT I, namunTERGUGAT IV tidak mau mengembalikan dan menyerahkan kepadaTERGUGAT I, sehingga pada tanggal 8 Oktober 2008 PENGGUGAT I telah melaporkan TERGUGAT IV ke kepolisian Sektor (Polsek) SawahBesar, Resor Metropolitan Jakarta Pusat satu dan lain hal sesuai laporanpolisi No.Pol/K/X/2008/SB.

Rindakan TERGUGAT IV tidak mau mengembalikan danmenyerahkan asli 4 (empat) sertifikat yang dititipkan tersebut kepada PENGGUGAT I adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan PENGGUGAT I

PARA PENGGUGAT telah kehilangan waktu dan telahmengeluarkan ongkos-ongkos mengurus masalah ini dengan caramelakukan gugatan dan lain-lain sehingga mengeluarkan biayapengacara dan biaya lainnya, maka wajarlah apabila TERGUGAT I,II, III dan IV secara tanggung renteng dihukum untuk membayar ongkos-ongkos dan biaya tersebut yang diperkirakan sebesar Rp.5.000. 000.000,- (lima milyar rupiah).

Oleh karena Gugatan ini didasarkan pada dalil-dalil dan bukti-buktiyang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Pengugatmohon agar ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat untukmemutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya verzet, banding, kasasi (*uitvorbaar bij voorraad*).

1. Kedudukan Hukum 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 KUHPerdato 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 KUHPerdato, 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 pihak.

Dalam kasus ini perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat menurut KUHPerdato adalah sah. Karena dalam perjanjian yang berbentuk

¹⁸ Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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) KUHPerdara 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) KUHPerdara.

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 diatur dalam Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara.

Dikaitkan pula dengan Akta-Akta Pernyataan dan Akta-Akta Pemberian

¹⁹ Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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. Akibat Hukum Pembuatan Akta Notaris Yang Mengandung Unsur Nominee

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 ditanah 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 dituntut 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.

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

²¹ *Ibid.*

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 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”.

Ditulisakan 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

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

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 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

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

disebutkan masing-masing hak dan kewajiban bagi para pihak yang berkepentingan. Maka dapat disimpulkan bahwa unsur dari Pasal 1321 KUHPerdara tersebut terpenuhi atau tidak ada yang dilanggar.

Menurut unsur kedua dari Pasal 1320 KUHPerdara 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

- Saminem, Ibu Rumah Tangga,beralamat di Jalan Batu Tulis XIV/16 A, RT 04 RW 02, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. (sebagai penggugat)
- Tini, 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)
- KarlindaGewang, 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)
- Kelly Gewang, 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)
- Ge Tai Kian, 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)
- John Baharudin, bertempat tinggal, di Perumahan Regency SITE RJ-5 RT 07 RW 04 Kelurahan Tanjung Sari, Kecamatan Sukomanunggal, Surabaya. (sebagai tergugat)
- Notaris/PPAT SyafrilLubuk, S.H cq Notaris Linda Ibrahim, S.H. selaku Pemegang Protokol Notaris Syafril Lubuk, S.H. cq Emmy

Halim, S.H., M.Kn. selaku pemegang protokol Notaris Linda Ibrahim, S.H. alamat di Jl. Mandala Utara No.24 C Jakarta Barat. (sebagai tergugat)

- Notaris/PPAT ToetyJuniarto, S.H., 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 KUHPerduta. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta ayat (3) yaitu suatu hal tertentu, juga tidak ada yang dilanggar.

Menurut ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta ayat (4) yaitu, causa yang halal merujuk pada pasal 1337 KUHPerduta 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 KUHPerduta 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 KUHPerduta 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 yang dibuat dihadapan Notaris tanpa menyebutkan 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 pembuatan akta Notaris yang mengandung unsur *nominee*, bahwa akta yang mengandung 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 UUJN, menyebutkan bahwa “dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-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 Asshoha, *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.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang* (Jakarta: Raja Grafindo Perkasa, 2005), hlm. 53.
- Kartini Muljadi, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, (Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, 1994), hlm. 19.
- M.A. Moegni Djodirdjo, *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: Intermasa, 1990), hlm.14.
- Subekti, *Hukum Perjanjian Cet XIII*, (Jakarta: Intermasa, 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 Tiffany 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/perbedaan-dan-persamaan-dari-persetujuan-perikatan-perjanjian-dan-kontrak>. diakses pada 27 Juli 2021, pukul 19.30 wib.

<https://prezi.com/hnxfyetr5m-q/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> di akses pada tanggal 23 Agustus 2021, Pukul 16.41 wib.

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

<https://kbbi.web.id/kasusdi> 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.