

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT DIHADAPAN
NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PERSPEKTIF
SYARAT SAHNYA PERJANJIAN**

TESIS



Oleh :

ARIE ARISANDY HUSEN
NIM : 21302100115
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM
DALAM PERSPEKTIF SYARAT SAHNYA PERJANJIAN**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

ARIE ARISANDY HUSEN

NIM : 21302100115

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2023**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM
DALAM PERSPEKTIF SYARAT SAHNYA PERJANJIAN**

TESIS

Oleh :

ARIE ARISANDY HUSEN

NIM : 21302100115

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn

NIDN : 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Jawade Hafidz,

NIDN : 0620046701

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT
DIHADAPAN NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM
DALAM PERSPEKTIF SYARAT SAHNYA PERJANJIAN**

TESIS

Oleh :

ARIE ARISANDY HUSEN

NIM : 21302100115

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2023
Dan Dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota,

Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum.

NIDN : 0615106602

Anggota,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN : 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : **ARIE ARISANDY HUSEN**

NIM : 21302100115

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris Berbasis Kepastian Hukum Dalam Perspektif Syarat Sahnya Perjanjian” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 14 Agustus 2023
Yang Menyatakan,



ARIE ARISANDY HUSEN
21302100115

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Arie Arisandy Husen
NIM : 21302100115
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~* dengan judul :

AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PERSPEKTIF SYARAT SAHNYA PERJANJIAN

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 14 Agustus 2023

Yang menyatakan,



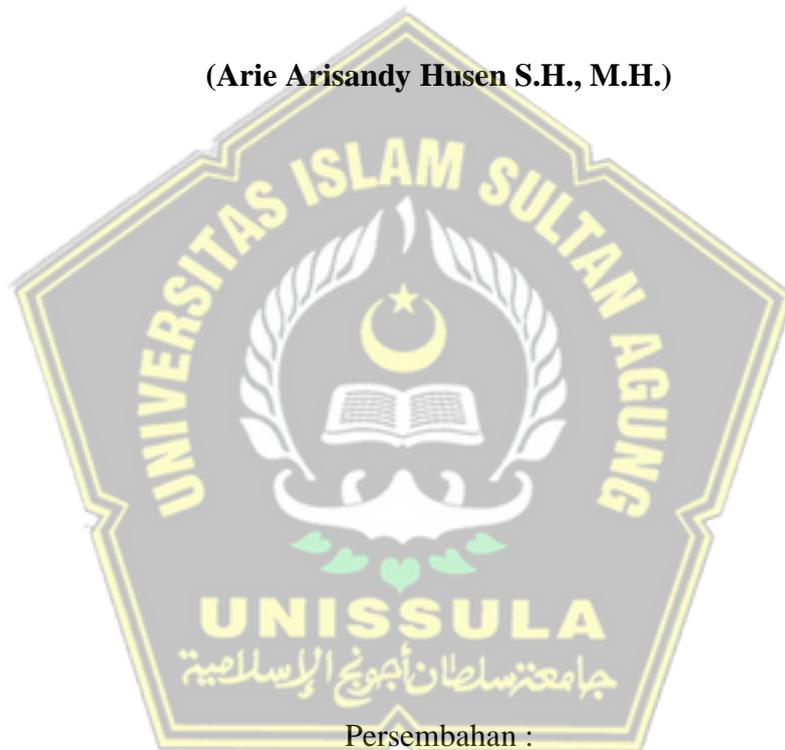
(Arie Arisandy Husen)

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto

“Bangun kesuksesan dari kegagalan, tanpa kita kehilangan semangat.
Keputusan dan kegagalan adalah dua batu loncatan yang paling baik menuju
kesuksesan”

(Arie Arisandy Husen S.H., M.H.)



- Persembahan :
1. H. Suhana Husen dan Hj. Adriani. Untuk orang tua penulis tercinta.
 2. Yulia Amanda Fadli. Untuk istri penulis tercinta yang selalu menyemangati saat kerja, kuliah dan penulisan tesis ini.
 3. Adam Abyasa Husen, Khansa Almahyra, Adelia Calista. Untuk ketiga anak penulis yang tersayang dan tercinta.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang senantiasa melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PERSPEKTIF SYARAT SAHNYA PERJANJIAN. Tak lupa shalawat serta salam semoga selalu dilimpahkan kepada junjungan kita semua Nabi Muhammad SAW, yang telah diutus untuk membawa rahmat dan kasih sayang bagi kita semua dan selalu kita nantikan syafaatnya di akhirat nanti.

Penulisan Tesis ini adalah dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Penulisan Tesis ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan memotivasi Penulis dalam suka maupun duka. Dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat Bapak/Ibu :

1. Ayahanda H. Suhana Husen dan Ibunda Hj. Adriani. Teristimewa untuk orang tua Penulis yang telah memberikan doa, kasih sayang serta dukungan kepada penulis baik secara moril maupun materil sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.
2. Yulia Amanda Fadli. Istriku tersayang, yang telah memberikan doa, serta dukungan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini.

3. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. dosen pembimbing yang telah memberikan tuntunan dan arahan kepada penulis untuk menyusun tesis ini.
8. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang senantiasa tanpa lelah telah mengajar dan memberikan ilmu dan pengetahuannya kepada penulis.
9. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang dengan ikhlas dan sabar membantu penulis dalam menyelesaikan studi kampus ini.
10. Kepada seluruh angkatan kelas 19B Magister Kenotariatan UNISSULA, yang telah berkenan berbagi ilmu, berbagi keceriaan dan memberikan semangat yang luar biasa kepada penulis.
11. Kepada kelompok tugas Dedi Yansyah, Didik Pramono, Reksi, Yophinadiyyul, Ajeng Anjarsari, Fitri Mardiana, Shaza Refa, Vany Agustin dan Tasya Ananta yang berjuang bersama disemester 2 dan 3 serta telah

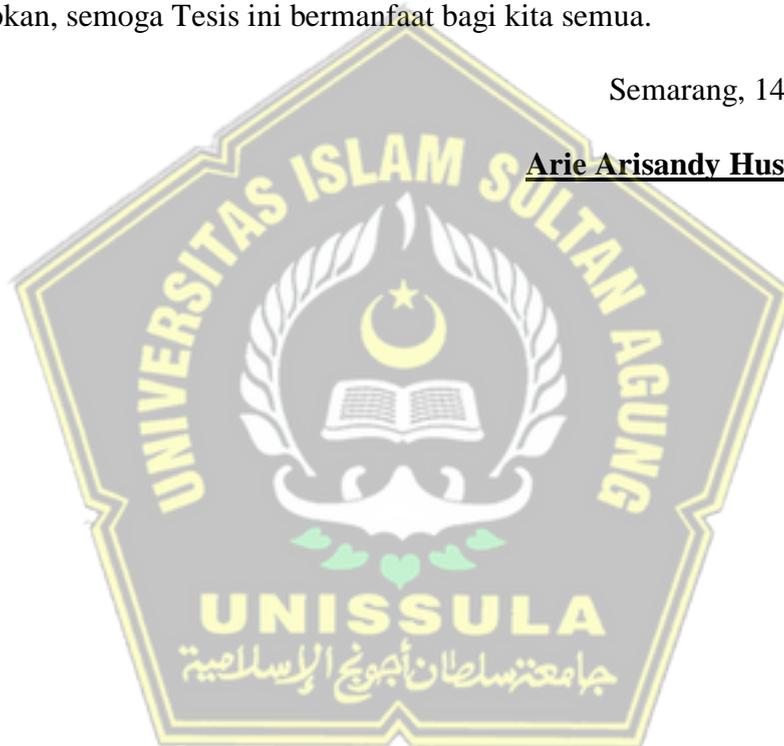
banyak membantu, sharing dan memberikan semangat kepada penulis.

12. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian dan penulisan tesis ini serta support dan doanya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan/penyusunan Tesis ini masih ada kekurangan baik dari segi materi maupun teknis penulisan, maka untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran untuk peningkatan kualitas Tesis ini sangat diharapkan, semoga Tesis ini bermanfaat bagi kita semua.

Semarang, 14 Agustus 2023

Arie Arisandy Husen S.H., M.H.



ABSTRAK

Perjanjian nominee (pinjam nama) saat ini banyak masyarakat yang menggunakannya. Beberapa sebab diantaranya ada yang sudah terkena *blacklist* dari bank karena ketidakmampuan membayar angsurannya, ada yang BI Checkingnya sudah masuk *collect 5* namun ingin melakukan pinjaman ke Bank seperti KPR atau kredit mobil. Dalam prakteknya ada notaris yang berani membuat perjanjian nominee untuk membantu kliennya yang memiliki permasalahan dalam perbankan atau WNA yang ingin memiliki tanah di Indonesia. Walaupun dalam UUPM dan UUPA dilarang penggunaan pinjam nama tersebut. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dan keabsahan dari perjanjian nominee yang dibuat dihadapan notaris, serta untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi atas perjanjian nominee dibuat dihadapan notaris berbasis kepastian hukum dalam perspektif syarat sahnya perjanjian.

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema Penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.

Hasil penelitiannya keabsahan suatu perjanjian nominee (pinjam nama) yang terjadi di Indonesia, jika ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1320 terkait syarat sahnya suatu perjanjian tepatnya pada syarat objektif yakni ayat 4 tidaklah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Sehingga suatu Perjanjian Pinjam Nama yang terjadi di Indonesia jika ditinjau dari hukum yang berlaku dapat diketahui bahwa perjanjian tersebut dikatakan batal demi hukum. Notaris, dapat dikenakan sanksi berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik, maupun sanksi pidana atas akibat hukum yang ditimbulkan dari akta perjanjian nominee yang dibuatnya, sepanjang unsur-unsur untuk penjatuhan sanksi tersebut terpenuhi. Notaris dapat dikenakan sanksi berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik, maupun sanksi pidana atas akibat hukum yang ditimbulkan dari akta perjanjian nominee yang dibuatnya, sepanjang unsur-unsur untuk penjatuhan sanksi tersebut terpenuhi.

Kata Kunci : Perjanjian Nominee, Akibat Hukum, Syarat Sahnya Perjanjian

ABSTRACT

Nominee agreements (borrowing names) are currently used by many people. Some of the reasons include those who have been blacklisted by the bank due to the inability to pay their installments, there are those whose BI Checking has entered collect 5 but want to make loans to banks such as mortgages or car loans. In practice, there are notaries who dare to make nominee agreements to help their clients who have problems in banking or foreigners who want to own land in Indonesia. Although the UUPM and UUPA prohibit the use of borrowed names. The purpose of this study is to determine and analyze the legal consequences and validity of the nominee agreement made before a notary, as well as to determine and analyze the obstacles and solutions to the nominee agreement made before a notary based on legal certainty in the perspective of the legal requirements of the agreement.

The method of approach that will be used in this research is the normative juridical approach method, namely by examining reading sources that are relevant to the research theme, including research on legal principles, legal sources, scientific theoretical legislation and can analyze the problems discussed.

The results of this research on the validity of a nominee agreement (borrowing a name) that occurs in Indonesia, if reviewed from the Civil Code in Article 1320 related to the validity of an agreement precisely on the objective requirements, namely paragraph 4, does not meet the valid requirements of an agreement. So that a Name Borrowing Agreement that occurs in Indonesia if reviewed from the applicable law can be known that the agreement is said to be null and void. Notary, can be subject to sanctions in the form of civil, administrative and code of ethics sanctions, as well as criminal sanctions for the legal consequences arising from the nominee agreement deed he made, as long as the elements for imposing these sanctions are fulfilled. Notaries may be subject to sanctions in the form of civil, administrative and code of ethics sanctions, as well as criminal sanctions for the legal consequences arising from the nominee agreement deed they made, as long as the elements for imposing these sanctions are fulfilled.

Keywords: Nominee Agreement, Legal Consequences, Valid Terms of

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	<i>i</i>
HALAMAN PERSETUJUAN	<i>ii</i>
HALAMAN PENGESAHAN	<i>iii</i>
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	<i>iv</i>
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	<i>v</i>
MOTTO	<i>vi</i>
PERSEMBAHAN	<i>vi</i>
KATA PENGANTAR	<i>vii</i>
ABSTRAK	<i>x</i>
ABSTRACT	<i>xi</i>
DAFTAR ISI	<i>xii</i>
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
1. Manfaat Teoritis.....	7
2. Manfaat Praktis.....	7
E. Kerangka Konseptual.....	8
F. Kerangka Teori.....	17
1. Teori Kepastian Hukum.....	17
2. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....	21
3. Teori Kewenangan.....	24
G. Metode Penelitian.....	31
H. Jenis Data.....	31
I. Teknik Pengumpulan Data.....	34
J. Sistematika Penulisan.....	34
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	36
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	36
1. Pengertian Notaris.....	36
2. Notaris Sebagai Pejabat Umum.....	37
3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris.....	41
4. Tugas Notaris.....	44

B.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	45
1.	Perjanjian.....	45
2.	Perjanjian Bernama dan Tidak Bernama.....	48
3.	Asas Kebebasan Berkontrak.....	49
4.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	50
C.	Tinjauan Tentang Perjanjian Dalam Hukum Islam	58
D.	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Nominee	59
1.	Pengertian Perjanjian Nominee	59
2.	Unsur-unsur Perjanjian Nominee	64
BAB III. HASIL DAN PEMBAHASAN.....		65
A.	Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris Berbasis Kepastian Hukum Dalam Perspektif Syarat Sahnya Perjanjian.....	65
1.	Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris	69
2.	Akibat Hukum Terhadap Jabatan Notaris.....	79
B.	Hambatan Dan Solusi Atas Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris	87
BAB IV. PENUTUP.....		102
A.	Kesimpulan	102
B.	Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN.....	



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah negara hukum. Hal tersebut tercantum di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD 1945). Makna pasal 1 ayat (3) UUD 1945 tersebut secara filosofis dapat diartikan bahwa para pendiri bangsa menginginkan Indonesia menjadi negara yang berdasarkan hukum (*rechstaat*), bukan berdasarkan kekuasaan (*machtstaat*). Sebagai Negara hukum dalam praktek berbangsa bernegara harus didasarkan pada hukum dan tidak dibenarkan didasari oleh kekuasaan saja.

Makna negara hukum menurut Pembukaan (UUD 1945) tidak lain adalah negara hukum dalam arti materil yaitu negara yang melindungi segenap bangsa Indonesia seluruhnya, tumpah darah Indonesia, dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut serta dalam menjaga perdamaian dunia berdasarkan kemerdekaan. Perdamaian abadi dan keadilan sosial, yang disusun dalam suatu UUD RI Tahun 1945 yang berdasarkan Pancasila.

Terdapat tiga prinsip dasar negara hukum yaitu supremasi hukum, persamaan dihadapan hukum, dan penegakan hukum dengan

tata cara yang tidak bertentangan dengan aturan hukum.¹ Tiga prinsip dasar negara hukum ini yang harus dijalankan di Negara Indonesia.

¹A. Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung, 2009, *Panduan Bantuan Hukum Indonesia*, Jakarta: YLBHI & PSHK, hal. 34.

Di dalam KUHPerdara diatur beberapa bentuk perjanjian, di antaranya perjanjian jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, penitipan barang, pinjam meminjam, pemberian kuasa, hibah dan pinjam pakai. Saat ini di dalam masyarakat telah berkembang berbagai bentuk perjanjian diluar KUHPerdara atau disebut juga perjanjian *innominaat* atau perjanjian tak bernama. Contohnya adalah perjanjian beli sewa, perjanjian *production sharing*, perjanjian nominee dan masih banyak lagi perjanjian tidak bernama yang dikenal dalam praktek perekonomian dan bisnis di Indonesia.

Perjanjian di Indonesia secara umum ada yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, atau sering disebut dengan istilah perjanjian bernama (*benoemd/nominaat*) dan perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst/innominaat*). Pengertian perjanjian bernama (*benoemd/nominaat*) adalah perjanjian yang sudah diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, karena paling banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Pengaturannya terdapat dalam Buku III KUHPerdara, Bab V sampai dengan Bab XVIII. Perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst/innominaat*) pengertiannya adalah

perjanjian yang belum diatur di dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat.²

² Mariam Darus Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan, Cet I*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 67.

Lahirnya perjanjian tidak bernama dikarenakan Buku III KUHPerdata mempunyai sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak, seperti diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat berdasarkan persetujuan atau kesepakatan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, yang dikenal dengan asas *pacta sunt servanda*.

Perjanjian Nominee (Perjanjian pinjam nama) adalah perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi tumbuh dan berkembang dimasyarakat. Perjanjian pinjam nama ini masuk ke dalam perjanjian khusus atau sering disebut perjanjian *inominata*.

Yang akan penulis bahas dalam tesis ini mengenai perjanjian nominee, dikarenakan saat ini dimasyarakat banyak yang menggunakan perjanjian ini. Beberapa sebab diantaranya ada yang sudah terkena *blacklist* dari bank karena ketidakmampuan membayar angsurannya, ada yang BI Checkingnya sudah masuk *collect 5* namun ingin melakukan pinjaman ke Bank seperti KPR atau kredit mobil. Ada juga yang menghindari pajak atau menghindari hukum seperti WNA yang

ingin memiliki tanah di Indonesia.

Hal penting yang harus diperhatikan dalam pembuatan suatu perjanjian nominee adalah bahwa suatu perjanjian nominee harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur secara garis besarnya dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Pasal tersebut harus diberlakukan dan tidak boleh disimpangi. Jika salah satu syarat tersebut ada yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan atau bahkan batal demi hukum.

Untuk membuat suatu perjanjian maka harus memenuhi syarat syarat sahnya perjanjian. Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

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

Dua syarat yang pertama mewakili syarat subyektif, yang berhubungan dengan subyek dalam perjanjian, dan dua syarat yang terakhir berhubungan dengan syarat obyektif yang berkaitan dengan

obyek perjanjian yang disepakati oleh para pihak dan akan dilaksanakan sebagai prestasi atau utang dari para pihak.³

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hal. 53.

Perjanjian nominee sebetulnya sudah dilarang penggunaannya berdasarkan Pasal 33 ayat (1) UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) yang berbunyi “Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain”.

Dalam peraturan UUPM ini hanya disebutkan penanam modal dalam bentuk PT yang dilarang melakukan perjanjian pinjam nama. Bagaimana jika perjanjian nominee ini tidak dilakukan oleh penanam modal dalam bentuk perseroan terbatas? Bagaimana jika perjanjian nominee ini digunakan oleh perorangan untuk mengatasi kendala permasalahan dalam perbankan, apakah melanggar peraturan atau diperbolehkan? Perjanjian nominee ini biasanya digunakan untuk tujuan pajak, menghindari hukum, atau untuk melindungi aset dari kreditur serta untuk melakukan penyelundupan hukum oleh WNA agar bisa memiliki tanah di Indonesia. Karena saat ini dalam prakteknya ada notaris yang membuat perjanjian nominee untuk membantu kliennya yang memiliki permasalahan dalam perbankan atau WNA yang ingin

memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara jika memenuhi keempat syarat sahnya perjanjian maka suatu perjanjian yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi sah perjanjiannya.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan dalam latar belakang sebagaimana tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mempelajari dan meneliti lebih dalam mengenai **“AKIBAT HUKUM PERJANJIAN NOMINEE DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS BERBASIS KEPASTIAN HUKUM DALAM PERSPEKTIF SYARAT SAHNYA PERJANJIAN”**.



B. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah pada tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum dan keabsahan dari perjanjian nominee yang dibuat dihadapan notaris?
2. Bagaimana hambatan dan solusi atas perjanjian nominee dibuat dihadapan notaris berbasis kepastian hukum dalam perspektif syarat sahnya perjanjian?
3. Bagaimana contoh akta perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan dari penelitian tesis ini yaitu untuk :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum dan keabsahan dari perjanjian nominee yang dibuat dihadapan notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan solusi atas perjanjian nominee dibuat dihadapan notaris berbasis kepastian hukum dalam perspektif syarat sahnya perjanjian.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akta perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat Teoritis

Untuk menambah Ilmu Pengetahuan dalam Bidang Hukum Kenotariatan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan masyarakat tentang perjanjian nominee dan dapat menjadi masukan bagi notaris dalam menjalankan tugas serta jabatannya terutama dalam pembuatan perjanjian nominee yang diminta oleh klien.

E. Kerangka Konseptual

Berikut ini adalah kerangka konseptual yang akan penulis gambarkan dalam penelitian ini :

1. Pengertian perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya disebut KUH Perdata menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan diatas adalah tidak lengkap dan terlalu luas, tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja,⁴ dimana hanya satu pihak

saja yang mempunyai kewajiban berprestasi sedangkan pihak yang lain tidak diwajibkan untuk berprestasi (*unilateral*). Sedangkan perjanjian yang dimaksud dalam buku III KUHPerdara adalah perjanjian yang bersifat kebendaan yaitu antara debitur dan kreditur.

⁴ Siti Ummu Adillah, 2010, *Hukum Kontrak*, Penerbit Unissula Press, Semarang, hal.1.

Abdul Kadir Muhammad Menyatakan kelemahan pasal tersebut adalah sebagai berikut:⁵

1. Hanya menyangkut sepihak saja. Hal tersebut dapat diketahui dari perumusan “satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih”. Kata “mengikatkan diri“ sifatnya hanya datang dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak seharusnya dirumuskan saling mengikatkan diri, jadi ada *consensus* antara pihak-pihak.
2. Kata “perbuatan” mencakup juga tanpa *consensus*.

Pengertian perbuatan termasuk juga tindakan melaksanakan tugas tanpa kuasa, tindakan melawan hukum yang tidak mengandung *consensus*, seharusnya digunakan kata persetujuan.

3. Pengertian perjanjian terlalu luas.

Pengertian perjanjian dalam pasal tersebut terlalu luas karena mencakup juga pelangsungan perkawinan, yaitu janji kawin yang diatur dalam lapangan hukum keluarga. Padahal yang dimaksudkan adalah hubungan antara kreditur dengan debitur dalam lapangan harta kekayaan saja. Perjanjian yang

dikehendaki oleh buku III KUHPerdara sebenarnya adalah perjanjian yang bersifat kebendaan, bukan perjanjian yang bersifat personal.

⁵ Abdulkadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.78.

4. Tanpa menyebut tujuan mengadakan perjanjian.

Tanpa menyebut tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak yang mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

Berdasarkan alasan yang dikemukakan di atas, maka perlu dirumuskan kembali apa yang dimaksud dengan perjanjian itu. Menurut Kamus Hukum, perjanjian adalah persetujuan, permufakatan antara dua orang/pihak untuk melaksanakan sesuatu. Kalau diadakan tertulis juga dinamakan kontrak.⁶

Definisi perjanjian menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.⁷

Menurut Syahmin AK, dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁸

-
- ⁶ Subekti, 2005, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 89. (Selanjutnya disingkat Subekti I)
- ⁷ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 1. (Selanjutnya disingkat Subekti II)
- ⁸ Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 140.



Dari definisi perjanjian yang diterangkan diatas terlihat bahwa perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan baik secara lisan maupun secara tertulis. Perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, lebih kepada bersifat sebagai alat bukti semata apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang membuat perjanjian. Akan tetapi ada beberapa perjanjian yang ditentukan bentuknya oleh peraturan perundang-undangan, dan apabila bentuk ini tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut menjadi batal atau tidak sah, seperti perjanjian jaminan fidusia dan merupakan Akta Jaminan Fidusia yang harus dibuat dengan akta Notaris.

2. Syarat sahnya suatu perjanjian

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, yakni syarat sahnya perjanjian. Sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1320 KUHPerdata, syarat sahnya perjanjian, yaitu:⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang aman secara timbal balik.

⁹ Subekti II, Op.cit., hal. 17.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum, pada dasarnya, setiap orang yang sudah dewasa atau baliq dan sehat pikirannya, adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian:

- a. Orang-orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- c. Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Mengenai suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul suatu perselisihan.

4. Suatu sebab yang halal.

Sebab ini dimaksudkan tiada lain dari pada isi perjanjian itu sendiri. Mengenai isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan

ketertiban umum.

Tentang Notaris di Indonesia semula diatur oleh *reglement op het notariesambt in nederlands indie* atau peraturan jabatan Notaris di Indonesia yang mulai berlaku sejak Tahun 1860 (stb. 1860 nomor 3), Menurut pasal 1 angka 1 Undang-undang No 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa yang disebut Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat Akta Autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memberikan kewenangan kepada Notaris untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak yang sengaja datang kepadanya untuk meminta kepada Notaris agar keterangannya di tuangkan ke dalam suatu Akta Autentik sehingga mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁰

- ¹⁰ Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Konsep notariat timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai Hubungan Hukum Keperdataan yang ada dan/atau terjadi diantara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdianya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) untuk dimana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan autentik.¹¹

Pengertian-pengertian yang berhubungan dengan tesis ini dengan judul Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris Berbasis Kepastian Hukum Dalam Perspektif Syarat Sahnya Perjanjian yaitu :

- a. Hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat dan dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.¹²

¹¹ G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 2.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).

- b. Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh Peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan *grosee*, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta-Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- c. Perjanjian tidak bernama (*onbenoemde overeenkomst* /*innominaat*) pengertiannya adalah perjanjian yang belum diatur di dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat.¹³
- d. Perjanjian Nominee (Perjanjian pinjam nama) adalah perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), tetapi tumbuh dan berkembang dimasyarakat. Perjanjian pinjam nama ini masuk ke dalam perjanjian

khusus atau sering disebut perjanjian *inominat*.

¹³ Mariam Darus Badruzaman, Loc. cit.

- e. Kebebasan berkontrak adalah kebebasan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausula-klausula dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain. Campur tangan tersebut dapat berasal dari negara melalui peraturan perundang-undangan yang menetapkan ketentuan-ketentuan yang diperkenankan atau dilarang. Campur tangan tersebut dapat pula berasal dari pihak pengadilan, berupa putusan pengadilan yang membatalkan sesuatu klausul dari suatu perjanjian atau seluruh perjanjian itu, atau berupa putusan yang berisi pernyataan bahwa suatu perjanjian batal demi hukum.¹⁴
- f. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.
- g. Pasal 33 ayat (1) UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) yang berbunyi “Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan

bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain”.

¹⁴ P. S. Atiyah, 1979, *The Rise and Fall of Freedom of Contract*, Clarendon Press, Oxford, hal.703-712.

F. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah Sistem Norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apayang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁵

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:¹⁶

- a) Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis.

- b) Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*), Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang didepan pengadilan.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 158.

¹⁶ <https://suduthukum.com/2016/11/kepastian-hukum-4.html>, diakses pada 5 Juni 2023.

- c) Asas kemanfaatan hukum (*zwech matigheid atau doelmatigheid atau utility*)

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum Positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan Kaum Fungsionalis Mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.¹⁷

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a) Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan

aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.

- c) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.

¹⁷ Dominikus Rato, 2010. *Filsafat Hukum Mencari: memahami dan memahami hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

- d) Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.

- e) Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.¹⁸

Adapun kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo menerangkan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.¹⁹

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu

dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁰

¹⁸ R. Soeroso, 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 50.

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2007, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 160.

²⁰ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian hukum.

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau

“oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.²¹

²¹ Habib Adjie, 2018, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Cetakan kelima, Refika Aditama, Bandung, hal. 37. (Selanjutnya disingkat Habib Adjie I).

2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.²² Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa.²³

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (culpa), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:²⁴

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang

individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;

²² Hans Kelsen (I), 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81.

²³ Ibid hal. 83.

²⁴ Hans Kelsen (II), 2006, *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum*, Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, hlm. 140.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti

bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁵ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,²⁶ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung

jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

²⁵ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

²⁶ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Pers, Jakarta, hal. 54.

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegedheid zonder verantwoordelijkheid; there is no authority without responsibility; la sulthota bila mas-uliyat*” (tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁷

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu :²⁸

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intertional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

²⁷ Ibid hal. 352.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 33.

- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja.

3. Teori Kewenangan

Istilah teori kewenangan berasal dari terjemahan bahasa inggris, yaitu *authority of theory*, istilah yang digunakan dalam bahasa Belanda, yaitu *theorie van het gezag*, sedangkan dalam bahasa Jermannya, yaitu *theorie der autoritat*. Teori kewenangan berasal dari dua suku kata, yaitu teori dan kewenangan. Sebelum dijelaskan tentang teori kewenangan berikut ini disajikan konsep teoritis tentang kewenangan. H.D. Stoud, seperti dikutip Ridwan HR, menyajikan pengertian tentang kewenangan. Kewenangan adalah:

“Keseluruhan aturan-aturan yang berkenan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik

di dalam hubungan hukum publik”.²⁹

Ada dua unsur yang terkandung dalam pengertian konsep kewenangan yang disajikan oleh H.D. Stoud, yaitu:

- 1) Adanya aturan-aturan hukum; dan
- 2) Sifat hubungan hukum

²⁹ Ibid hal. 1.

Sebelum kewenangan itu dilimpahkan kepada institusi yang melaksanakannya, maka terlebih dahulu harus ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, apakah dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah maupun ataupun yang lebih rendah tingkatannya. Sifat hubungan hukum adalah sifat yang berkaitan dan mempunyai sangkut paut atau ikatan atau pertalian yang berkaitan dengan hukum. Hubungan hukumnya ada yang bersifat privat dan publik.

Ateng syafrudin menyajikan pengertian wewenang. Ia mengemukakan bahwa :

“Ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan

yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu “*onderdeel*” tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechstbevoegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturanperundang-undangan”.

Ateng syafrudin, tidak hanya menyajikan konsep tentang kewenangan, tetapi juga konsep tentang wewenang. Unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan meliputi adanya kekuasaan formal dan kekuasaan diberikan oleh undang-undang. Sementara unsur-unsur wewenang yaitu hanya mengenai suatu bagian/ “*onderdeel*” tertentu dari kewenangan.

Sementara itu pengertian kewenangan ditemukan dalam Black’s Law Dictionary. Kewenangan atau *authority* adalah:

“right to exercise to power; to implement and enforce law; to exact obedience; to command; to judge. Control over; jurisdiction. Often synonymous with powers”.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, baik dalam hubungannya dengan hukum publik maupun

dalam hubungannya hukum privat. Indroharto mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut meliputi:³⁰

³⁰ Lutfi Effendi, 2004, *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Bayumedia Publising, Malang, hal. 77-79.

1) Kewenangan Atributif

Kewenangan atributif lazimnya digariskan atau berasal dari adanya pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar. Istilah lain untuk kewenangan distributif adalah kewenangan asli atau kewenangan yang tidak dapat dibagi-bagikan kepada siapapun. Dalam kewenangan atributif, pelaksanaannya dilakukan sendiri oleh pejabat atau badan tersebut yang tertera dalam peraturan dasarnya. Adapun mengenai tanggung jawab dan tanggung gugat berada pada pejabat ataupun pada badan sebagaimana tertera dalam peraturan dasarnya.

2) Kewenangan Mandat

Kewenangan mandat merupakan kewenangan yang bersumber dari proses atau prosedur pelimpahan dari pejabat atau badan yang lebih tinggi kepada pejabat atau badan yang lebih rendah. Kewenangan

mandat terdapat dalam hubungan rutin atasan bawahan, kecuali bila dilarang secara tegas. Setiap saat pemberi kewenangan dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan tersebut.

3) Kewenangan Delegatif

Kewenangan delegatif merupakan kewenangan yang bersumber dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain dengan dasar peraturan perundang-undangan. Berbeda dengan kewenangan mandat, dalam kewenangan delegatif, tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada yang diberi limpahan wewenang tersebut atau beralih pada delegataris. Dengan begitu, pemberi limpahan wewenang tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas *contrarius actus*. Oleh sebab itu, dalam kewenangan delegatif peraturan dasar berupa peraturan perundang-undangan merupakan dasar pijakan yang menyebabkan lahirnya kewenangan delegatif tersebut. Tanpa adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur pelimpahan wewenang tersebut, maka tidak terdapat kewenangan delegasi.

Pendapat beberapa sarjana lainnya yang mengemukakan bahwa kewenangan yang diperoleh secara atribusi itu sebagai penciptaan kewenangan (baru) oleh pembentuk *wet* (*wetgever*) yang diberikan kepada suatu organ negara, baik yang sudah ada

maupun yang baru dibentuk untuk itu. Tanpa membedakan secara teknis mengenai istilah wewenang dan kewenangan. Indroharto berpendapat dalam arti yuridis : pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Menurut teori kewenangan dari H.D. Van Wijk/Willem Konijnenbelt dapat dirumuskan sebagai berikut :

- a) *Attributie* : *toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever aan een bestuursorgaan*; (pemberian izin/wewenang oleh pemerintah kepada pejabat administrasi negara).
- b) *Delegatie* : *overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander*; (pelimpahan wewenang dari satu badan ke yang lain).
- c) *Mandaat* : *een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander*. (tidak adanya suatu pelimpahan wewenang dari Badan atau pejabat yang satu kepada yang pejabat lain).

Menurut Philipus M. Hadjon, kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Philipus menambahkan bahwa “Berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/ pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu

kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu tidak sah menurut hukum”.³¹ Atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih tangan kewenangan.

³¹ Philipus M. Hadjon, 2001, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 110.

Kewenangan yang dimiliki oleh notaris merupakan kewenangan atribusi yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Max Weber menyebutkan bahwa, *“In legal authority, Legitimacy is based on a belief in reason, and laws are obeyed because they have been enacted by proper procedures.”* (Dalam kewenangan hukum, keabsahan suatu perbuatan didasarkan pada keyakinan dalam penalaran dan hukum yang dipatuhi karena telah diberlakukan dengan prosedur yang tepat). Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Perubahan atas UJN tentang kewenangan notaris. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk

membuat akta otentik secara umum. Beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

- a) Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan undang-undang;
- b) Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c) Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

G. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.

Pilihan penelitian hukum secara normatif digunakan dalam penulisan ini dikarenakan permasalahan yang diangkat adalah mengenai akibat hukum perjanjian nominee dibuat dihadapan Notaris berbasis kepastian hukum dalam perspektif syarat sahnya perjanjian.

H. Jenis Data

Jenis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan data sekunder. Menurut Soerjono Soekanto data sekunder

merupakan data yang antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, bahkan hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan.³²

Data sekunder ditinjau dari kekuatan mengikatnya menurut Ronny Hanitijo Soemitro dibedakan menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.³³ Adapun bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier adalah sebagai berikut :

³² Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hal.12.

³³ *Ibid.*, hal. 66-67.

a. Bahan Hukum Primer

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif yang artinya mempunyai otoritas.³⁴ Dalam hal ini bahan hukum primer terdiri peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.³⁵ Dalam penelitian ini, Peneliti menggunakan bahan hukum primer sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

Tentang Jabatan Notaris;

5. Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM).
6. Serta peraturan hukum lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

³⁴ *Ibid.*, hal. 67

³⁵ *Ibid.*

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Adapun macam dari bahan hukum sekunder adalah berupa buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.³⁶

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia, majalah, koran dan lain-lain.³⁷

I. Pendekatan Dalam Penelitian

Menurut Peter Mahmud Marzuki, terdapat 5 (lima) pendekatan yang dapat digunakan dalam penelitian hukum, yakni :³⁸

- d. Pendekatan kasus (*case approach*);
- e. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*);
- f. Pendekatan historis (*historical approach*);

³⁶ *Ibid.*

³⁷ Jhonny Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hal. 296.

³⁸ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 93.

- g. Pendekatan perbandingan (*comparative approach*);

- h. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah *statute approach* (pendekatan perundang-undangan). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa aturan dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum tersebut.³⁹

J. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini peneliti akan melaksanakan pengumpulan data sebagai penunjang penelitian. Adapun teknik pengumpulan data yang peneliti laksanakan adalah melalui studi kepustakaan. Dalam hal ini peneliti memperoleh data yang berasal dari buku-buku, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan.

K. Sistematika Penulisan

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam melakukan pembahasan, penganalisa dan penjabaran isi dari penelitian ini, maka dalam penulisan tesis ini penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

³⁹ *Ibid.*

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi penjelasan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi tinjauan umum tentang jabatan notaris yang terdiri dari sub bab pengertian notaris, notaris sebagai pejabat umum, kewenangan dan kewajiban notaris serta tugas Notaris. Tinjauan umum tentang perjanjian terdiri dari sub bab pengertian perjanjian, perjanjian bernama, perjanjian tidak bernama, asas kebebasan berkontrak, syarat sahnya perjanjian. Tinjauan umum tentang perjanjian nominee terdiri dari sub bab pengertian Perjanjian Nominee, Unsur-Unsur perjanjian nominee.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tinjauan umum yang akan menguraikan perjanjian nominee. Menguraikan tentang hasil penelitian, yaitu akibat hukum dari perjanjian nominee yang dibuat oleh Notaris, boleh atau tidaknya notaris membuat perjanjian nominee, aturan yang saat ini berlaku tentang perjanjian nominee, keabsahan akta perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris.

BAB IV : PENUTUP

Yang berisikan simpulan dan saran-saran. Simpulan yang ditarik dari hasil penelitian oleh penulis dan saran bagi pihak yang berkaitan dalam penulisan tesis ini.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.⁴⁰ Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.⁴¹

Pengertian Notaris dalam pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁴²

⁴⁰ Departemen Pendidikan, Kamus Besar Bahasa Indonesia.

⁴¹ Salim H.S., 2015, *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta hal. 33. (Selanjutnya disingkat Salim H.S. I)

⁴² Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Sebagai jabatan dan profesi yang terhormat Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai Notaris, yaitu UUN. Wewenang dari Notaris diberikan oleh undang-undang untuk kepentingan publik bukan untuk kepentingan Notaris. Oleh karena itu kewajiban-kewajiban Notaris adalah kewajiban jabatan.

2. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.⁴³

Soegondo Notodisejo, mendefinisikan pejabat umum adalah

sebagai berikut:

“Pejabat umum adalah seorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Dalam jabatannya tersimpul suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat”.⁴⁴

⁴³ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, Hal 32-33. (Selanjutnya disingkat Habib Adjie II)

⁴⁴ Sjaifurrachman & Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hal. 55.

Menurut Wawan Setiawan, bila dikehendaki dapat dibuat definisi pejabat umum adalah sebagai berikut:

“Pejabat umum adalah organ negara yang dilengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik dalam bidang hukum perdata”.⁴⁵

Pengertian Notaris sebagai Pejabat umum terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (PJN), Pasal 1 ayat (1) UUJN dan Pasal 1868 Burgerlijk Wetboek (BW). Ketentuan dari Pasal-Pasal tersebut adalah:

- Pasal 1 PJN

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian

dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

- Pasal 1 ayat (1) UUJN

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

⁴⁵ Andi Prajitno, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, hal 28.

- Pasal 1868 BW

Suatu akta otentik ialah sebuah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

Dalam Pasal 1868 BW hanya menjelaskan mengenai batasan atau definisi dari akta otentik dan tidak memberikan penjelasan mengenai siapa sebenarnya yang dimaksud dengan pejabat umum itu.

Menurut G.H.S. Lumban Tobing:

“Di dalam Pasal 1868 KUHPerdara hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik, akan tetapi tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan “Pejabat Umum” itu, juga tidak menjelaskan tempat

dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas-batas wewenangnya dan bagaimana bentuk menurut hukum yang dimaksud, sehingga pembuat undang-undang masih harus membuat peraturan perundang-undangan untuk mengatur hal-hal tersebut, satu dan lain diatur dalam peraturan jabatan notaris, sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa Peraturan Jabatan Notaris adalah merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPdata, Notarislah yang dimaksud dengan Pejabat Umum itu”.⁴⁶

⁴⁶ Sjaifurrahman & Habib Adjie, *Op.cit.*, hal 62.

Notaris dikualifikasikan sebagai pejabat umum didasari dengan kewenangan yang diberikan kepada Notaris. Dalam Pasal 15 UUJN ayat (1) disebutkan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik, sepanjang pembuatan akta-akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain.

Secara khusus, keberadaan PPAT sebagai pejabat umum diatur dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ketentuan dari Pasal 1 ayat (1) adalah sebagai berikut:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Selain dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998, Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum juga diatur dalam beberapa peraturan diantaranya adalah Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda- benda yang berkaitan dengan tanah, Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 1 ayat (1) dan ayat (4) serta Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum merupakan bagian dari negara yang diberikan kekuasaan umum, berwenang untuk menjalankan sebagian kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis dan otentik di bidang hukum perdata.

3. Kewenangan Dan Kewajiban Notaris

Kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengatur jabatan yang bersangkutan. Dengan demikian, setiap wewenang ada batasannya sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.⁴⁷

Dalam menjalankan tugasnya, Notaris memiliki sejumlah kewenangan yang harus dilakukannya. Setiap wewenang yang diberikan kepada Notaris ada aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatannya dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.

Berdasarkan Pasal 15 UUJN, diuraikan kewenangan Notaris yang harus dilaksanakan dalam menjalankan jabatannya, yaitu:



⁴⁷ Ghansham Anand, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, cet. I, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 37.

- (1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;

- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Seorang Notaris harus mengetahui batasan wewenangnya dalam hal pembuatan akta-akta apa saja yang boleh dibuatnya. Hal ini bertujuan agar jangan sampai seorang pejabat Notaris membuat akta yang bukan dalam kewenangnya tersebut. Apabila seorang Notaris melanggar salah satu kewenangan yang dimilikinya dalam hal pembuatan akta, tentu akan berakibat kepada akta yang dibuatnya itu menjadi tidak autentik dan hanya mempunyai kekuatan seperti akta yang dibuat di bawah tangan.

Wewenang Notaris menurut G.H.S. Lumban Tobing meliputi 4 (empat) hal yaitu:⁴⁸

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta-akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang.

Misalnya dalam Pasal 52 Undang–Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatas derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kekuasaan.

⁴⁸ G.H.S Lumban Tobing, 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, hal. 49.

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada didalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat diluar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan; dan
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh

Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.

4. Tugas Notaris

Tugas Notaris adalah mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik dia dapat membuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁴⁹

Dengan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan mengesahkan dan pendaftaran (legalisasi dan *waarmerken*) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak.

⁴⁹ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, hal. 59.

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst* dan perikatan (*verbintenis*). Diberbagai perpustakaan dipergunakan bermacam-macam istilah seperti :

1. Dalam KUHPerdara (Soebekti dan Tjipto Sudibyo) digunakan istilah perikatan untuk *verbintenis* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.
2. Utrecht, dalam bukunya Pengantar Hukum Indonesia

menggunakan istilah perutusan untuk *verbinten* dan perjanjian untuk *overeenkomst*.

3. Ihksan dalam bukunya Hukum Perdata Jilid 1 menerjemahkan *verbinten* dengan perjanjian dan *overeenkomst* dengan persetujuan.⁵⁰

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”⁵¹

⁵⁰ R. Soeroso, 2010, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3.

⁵¹ Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, hal. 458.

Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁵²

Pendapat lain dikemukakan oleh Rutten dalam Prof. Purwahid Patrik yang menyatakan bahwa perjanjian adalah perbuatan yang

terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain atau demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.⁵³

R. Subekti mengemukakan perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁵⁴



⁵² Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 363.

⁵³ Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-dasar hukum perikatan (perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 1-3.

⁵⁴ R. Subekti, *op.cit*, hal. 1.

Menurut Salim HS, Perjanjian adalah "hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya."⁵⁵

2. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama

Di dalam Hukum Perjanjian berdasarkan Buku III KUHPerdara

dikenal dengan perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian-perjanjian yang telah diatur di dalam KUHPerdara, sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang muncul dan berkembang di dalam praktik untuk memenuhi kebutuhan yang timbul dalam pergaulan masyarakat.⁵⁶

Perjanjian Bernama dalam bahasa Belanda (*benoemd overeenkomst*) atau perjanjian khusus adalah perjanjian yang memiliki nama sendiri. Perjanjian tersebut diberi nama oleh pembuat undang-undang dan merupakan perjanjian yang sering di temui di masyarakat.

⁵⁵ Salim H.S., 2017, Hukum Kontrak, Cetakan ketiga belas, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 27. (Selanjutnya disingkat Salim H.S. II)

⁵⁶ Lili Rosjidi, dkk, 2009, *Kapita Selekta Hukum*, Sinta Dewi, Jakarta, hal. 240.

Secara garis besar, perjanjian yang diatur/dikenal di dalam KUHPerdara adalah sebagai berikut: Perjanjian jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, perjanjian kerja, persekutuan perdata, perkumpulan, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, bunga tetap dan abadi, untung-untungan, pemberian kuasa, penanggung utang dan perdamaian.. Dalam teori ilmu hukum, perjanjian-perjanjian diatas disebut dengan perjanjian *nominaat*. Dasar hukum perjanjian bernama

terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII Buku Ke Tiga KUHPerdata.

Perjanjian tidak bernama, adalah perjanjian-perjanjian yang belum ada pengaturannya secara khusus di dalam Undang-Undang, karena tidak diatur dalam KUHPerdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang (KUHD). Lahirnya perjanjian ini didalam prakteknya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Tentang perjanjian tidak bernama diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdata, yaitu yang berbunyi: *"semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain"*.

3. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apa pun isinya, apa pun bentuknya sejauh tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata para pihak bebas untuk menutup perjanjian, mengatur sendiri isi perjanjian yang akan mengikat pembuatnya.⁵⁷

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang.⁵⁸

4. Syarat Sahnya Perjanjian

Pasal 1320 KUHPerdata menentukan 4 syarat sahnya perjanjian, seperti berikut ini:⁵⁹

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama adalah mengenai kesepakatan. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Momentum mengenai kapan terjadinya persesuaian pernyataan kehendak dapat dilihat dalam 4 teori, yaitu:

⁵⁷ J. Satrio, 1992, *Hukum Perjanjian*, Cet. I, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 360.

⁵⁸ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2010, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cet. V, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 46.

⁵⁹ Salim H.S. II, *op. cit.*, hal. 37-38.

a. Teori ucapan (*uitingstheorie*)

Menurut teori ucapan, kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu. Kelemahan teori ini adalah sangat teoritis karena dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

Purwahid Patrik menyebut teori ini dengan Teori Pernyataan yang berarti bahwa kesepakatan terjadi pada saat yang menerima tawaran menulis surat atau telegram, telex, yang menyatakan ia menerima tawaran itu.⁶⁰

Keberatan atas teori ini adalah, bahwa orang tidak dapat menetapkan secara pasti kapan perjanjian telah lahir, karena sulit bagi kita untuk ngetahui dengan pasti dan membuktikan saat penulisan surat jawaban tersebut. Di samping itu perjanjian sudah terjadi pada saat akseptor masih mempunyai kekuasaan penuh atas surat jawaban tersebut. Ia dapat mengulur atau bahkan membatalkan akseptasinya sedang orang yang menawarkan sudah terikat.⁶¹

⁶⁰ Purwahid Patrik, op. cit., hal. 56.

⁶¹ J. Satrio, op. cit., hal. 181.

b. Teori pengiriman (*verzendtheorie*)

Menurut teori ini, kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram. Teori ini juga sangat teoritis, dianggap terjadinya kesepakatan secara otomatis.

Teori ini masih mempunyai kelemahan, yaitu bahwa

perjanjian tersebut sudah lahir, telah mengikat orang yang menawarkan, pada saat ia sendiri belum tahu akan hal itu.⁶²

c. Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Teori pengetahuan berpendapat bahwa kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya penerimaan, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

Teori ini yang sebenarnya sudah kelihatan baik dan adil, tetapi dapat menimbulkan masalah, yaitu dalam hal penerima surat membiarkan suratnya tidak dibuka. Disamping itu kesulitan yang sama dengan yang ada pada teori ucapan/pernyataan, yaitu menentukan dengan pasti kapan surat tersebut benar-benar telah dibuka dan dibaca. Karena yang tahu secara pasti hanya si penerima saja, maka ia bebas untuk mengundurkan saar lahirnya perjanjian.⁶³

⁶² *Ibid.*

⁶³ *Ibid.*, hal. 182.

d. Teori penerimaan

Menurut teori penerimaan, bahwa kesepakatan terjadi pada saat pihak yang menawarkan menerima

langsung jawaban dari pihak lawan. Dengan kata lain kesepakatan terjadi pada saat yang menawarkan betul-betul mengetahui dengan menerima jawaban bahwa tawarannya diterima.

Pitlo dalam Purwahid Patrik mengemukakan tambahan dua teori lagi yakni:⁶⁴

1. Teori pengetahuan uang objektif (*geobjectiveerdevernemingstheorie*).

Maksud dari teori ini adalah yang menawarkan secara obyektif mengetahui yaitu menurut akal yang sehat dapat menggap bahwa yang menerima tawaran itu telah mengetahui atau telah membaca surat dari yang menawarkan.

2. Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*).

Menurut teori ini kesepakatan dianggap telah terjadi pada saat yang menerima tawaran itu percaya bahwa tawarannya itu betul yang dimaksud. Kalau menurut teori kehendak tidak mungkin terjadi kesepakatan karena apa yang dikehendaki kedua belah pihak tidak bersesuaian.

⁶⁴ Purwahid Patrik, *op. cit.*, hal. 57.

- a. Penawaran (*offerte*), adalah pernyataan pihak yang menawarkan.
- b. Penerimaan (*acceptasi*), adalah pernyataan pihak yang menerima penawaran.

Untuk tercapainya kesepakatan, maka tentu harus ada satu pihak yang menawarkan, ada penawaran (*aanbod*), dan ada yang menerima penawaran tersebut, akseptasi. Diterimanya penawaran kalau dipenuhi juga syarat-syarat yang lain, menimbulkan perjanjian, Dengan demikian, maka yang namanya “kesepakatan” sebenarnya terdiri dari penawaran dan akseptasi (akseptasi penawaran tersebut).⁶⁶

Selanjutnya menurut Pasal 1321 KUHPPerdata, kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan, dan kehilafan yang selanjutnya disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan).⁶⁷

Akibat hukum tidak ada persetujuan kehendak (karena paksaan, kekhilafan, penipuan) ialah bahwa perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.⁶⁸

⁶⁵ Gamal Komandoko dan Handri Raharjo, 2013, *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Buku Seru, Jakarta, hal. 9.

⁶⁶ J. Satrio, *op. cit.*, hal. 163.

⁶⁷ Gamal Komandoko dan Handri Raharjo, *loc. cit.*

⁶⁸ Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal. 92.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Kecakapan yang dimaksud disini tidak lain merujuk pada subyek dari perjanjian itu sendiri sebagai pribadi yang melakukan perjanjian.

Subyek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah, seperti peraturan pailit, peraturan tentang orang perempuan berkawin menurut KUHPerdara Pasal 108 dan 109, dan sebagainya.⁶⁹

⁶⁹ R. Wirjono Prodjodikoro, 1995, *Asas-Asas Hukum Perdata*, Sumur Bandung, Bandung, hal. 13.

Dalam KUHPerdara terdapat dua istilah tidak cakap (*onbekwaam*) dan tidak berwenang (*onvevoegd*), yaitu:⁷⁰

1. Tidak cakap adalah orang yang umumnya berdasar ketentuan undang-undang tidak mampu membuat sendiri perjanjian-perjanjian dengan akibat hukum yang lengkap, seperti orang yang belum dewasa, orang di bawah kuratil (pengampunan), sakit jiwa dan sebagainya.

2. Tidak berwenang adalah orang itu cakap tetapi ia tidak dapat melakukan perbuatan hukum tertentu misal dalam pasal-pasal 1467, 1470, 1601 (i), 1678, dan 1681 KUHPerdara.

Bila dilihat ukur dari segi usia, orang yang cakap/wenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah yang telah berumur 21 tahun dan/atau sudah menikah.

Orang yang tidak berwenang/tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah: anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampunan, dan istri (Pasal 1330 KUHPerdara), tetapi dalam perkembangannya istri dapat melakukan perbuatan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 31 UU Nomor 1 Tahun 1974 jo SEMA No. 3 Tahun 1963.⁷¹

⁷⁰ Purwahid Patrik, *op. cit.*, hal. 62.

⁷¹ Salim H. S., 2019, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan kedua belas, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 165. (Selanjutnya disingkat Salim H.S. III).

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian yaitu prestasi yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian. Dengan kata lain objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Ia merupakan suatu perilaku tertentu, bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan (Pasal 1333 ayat (1) KUHPerdata). Apa yang diperjanjikan harus cukup jelas, ditentukan jenisnya, jumlahnya boleh tidak disebutkan asal dapat dihitung atau ditetapkan. Jika prestasi itu kabur, sehingga perjanjian itu tidak dapat dilaksanakan, maka dianggap tidak ada objek perjanjian. Akibat tidak dipenuhi syarat ini, perjanjian itu batal demi hukum.⁷²

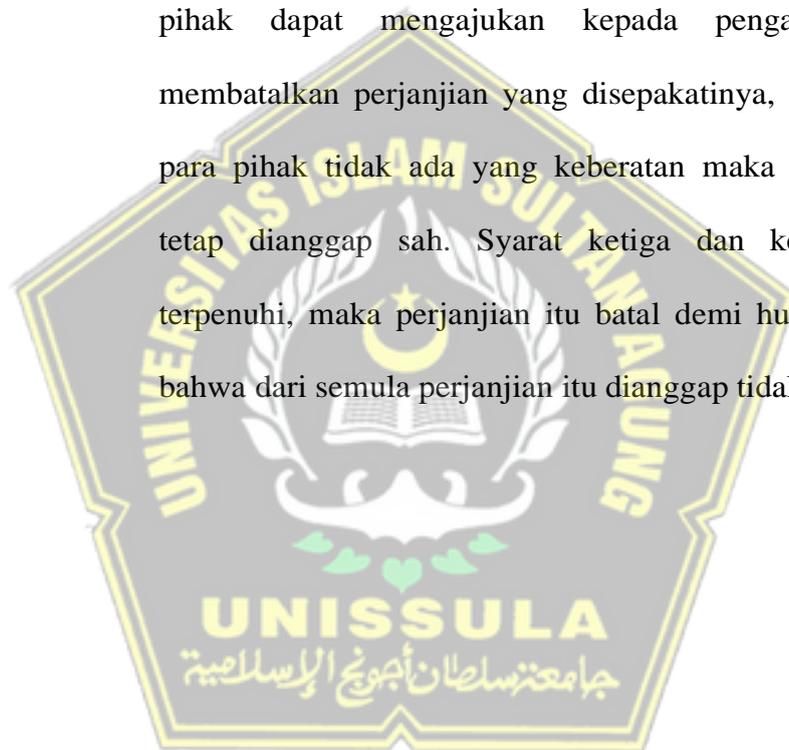
4. Suatu sebab yang halal

Sebab yang dimaksud adalah isi dari perjanjian itu sendiri atau tujuan dari para pihak yang mengadakan perjanjian. Halal berarti tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

⁷² Abdulkadir Muhammad, *op. cit.*, hal. 93-94.



Syarat yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dibatalkan, Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya, tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁷³



⁷³ Salim H. S. III, *op. cit.*, hal. 166.

C. Tinjauan Tentang Perjanjian Dalam Hukum Islam

Perjanjian dalam Islam pada dasarnya dapat dilakukan dalam segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum (penyebab munculnya hak dan kewajiban) bagi pihak-pihak yang terkait. Bentuk perjanjian yang terjadi antara kedua belah pihak yang melakukan perjanjian adalah tergantung pada bentuk atau jenis obyek perjanjian yang dilakukan. Sebagai misal, perjanjian dalam transaksi jual-beli (bai'), sewa-menyewa (ijarah), bagi hasil (mudharabah), penitipan barang (wadi'ah), perseroan (syirkah), pinjam-meminjam (ariyah), pemberian (hibah), penanguhan utang (kafalah), wakaf, wasiat, kerja, gadai atau perjanjian perdamaian dan lain sebagainya.

Kaitannya dengan apa yang telah menjadi kesepakatan dalam perjanjian, masing-masing pihak hendaknya saling menghormati hak dan kewajibannya masing-masing, sebagaimana ketentuan hukum yang diatur dalam Al-Qur'an, antara lain surat Al-Maidah ayat 1:⁷⁴

جامعنا سلطان أبجوع الإسلامية
يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu”.

(QS. Al-Maidah: 3).

⁷⁴ Abdul Aziz Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Amzah, Jakarta, hal. 15.

D. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Nominee

1. Pengertian Perjanjian Nominee

Konsep nominee pada dasarnya tidak dikenal pada sistem hukum Eropa Kontinental yang berlaku di Indonesia. Konsep ini pada mulanya berasal dari sistem hukum *Common Law*. Di Indonesia konsep ini baru dikenal dan sering digunakan dalam beberapa transaksi hukum sejak derasnya arus investasi pihak asing sekitar tahun 90-an. Masuknya konsep ini disebabkan adanya hubungan lintas negara yang menyebabkan adanya interaksi antara masyarakat Indonesia dengan orang-orang luar yang tunduk pada sistem hukum yang berbeda dengan hukum yang berlaku di Indonesia.⁷⁵

Konsep nominee dapat masuk dan diterapkan di Indonesia karena Buku III KUHPerdota yang mengatur mengenai perjanjian menganut sistem terbuka (*open system*) dan asas kebebasan berkontrak. Dengan adanya sistem terbuka dan asas kebebasan berkontrak maka para pihak yang membuat perjanjian menjadi bebas untuk mengadakan perjanjian dengan pihak manapun, bebas menentukan syarat, pelaksanaannya dan bentuk kontrak.

⁷⁵ Kartini Muljadi, 1994, *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman, Jakarta, hal. 19.

Pengertian perjanjian nominee yang dikenal juga dengan istilah perjanjian pinjam nama merupakan salah satu dari jenis perjanjian innominaat, yaitu keseluruhan kaidah hukum yang mengkaji berbagai kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang di masyarakat dan belum dikenal pada saat Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diundangkan.⁷⁶

Menurut R. Soeroso, Perjanjian nominee adalah perjanjian yang dibuat dan ditandatangani antara Warga Negara Asing sebagai penerima kuasa dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa yang memberikan kewenangan kepada Warga Negara Asing untuk menguasai hak atas tanah dan melakukan segala perbuatan hukum terhadap tanah tersebut, yang secara yurdis dilarang oleh Undang-undang. Pihak-pihak yang terkait mempunyai hak dan kewajiban yang sudah tertuang dalam kesepakatan perjanjian tersebut. Warga Negara Indonesia hanya dipinjam namanya saja untuk membeli tanah dari pemilik tanah (*owner*), tentunya semua pembiayaan bersumber dari Warga Negara Asing.⁷⁷

Dalam konsep nominee dikenal 2 (dua) pihak, yaitu pihak nominee yang tercatat secara hukum dan pihak *beneficiary* yang menikmati setiap keuntungan dan kemanfaatan dari tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak yang tercatat secara hukum.

⁷⁶ Salim H.S., 2010, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 4.

⁷⁷ R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta, Sinar Grafika, hal. 8.

Kepemilikan tanah hak milik oleh pihak asing yang menggunakan konsep nominee, yaitu pemilik yang tercatat dan diakui secara hukum (*legal owner*) dan pemilik yang sebenarnya menikmati keuntungan berikut kerugian yang timbul dari benda yang dimiliki oleh *legal owner*.⁷⁸

Berdasarkan hukum *legal owner* adalah pemegang hak yang sah atas benda tersebut, yang tentunya memiliki hak untuk mengalihkan, menjual, membebani, menjaminkan serta melakukan tindakan apapun atas benda yang bersangkutan, sedangkan *beneficiary* tidak diakui sebagai pemilik atas benda secara hukum. Dalam kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing melalui perjanjian nominee, pada umumnya nama dan identitas pihak WNI tercatat sebagai pemilik sah dalam sertifikat tanah, sedangkan nama dan identitas diri dari pihak *beneficiary* tidak muncul dalam bentuk apapun juga.

Dengan digunakannya nama serta identitas dari nominee sebagai pihak yang tercatat secara hukum, maka pihak *beneficiary* memberikan kompensasi dalam bentuk nominee *fee*. Jumlah dari nominee *fee* tersebut berdasarkan kesepakatan bersama antara nominee dan *beneficiary*.⁷⁹

⁷⁸ Natalia Christine Purba, 2006, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*, Depok, Fakultas Hukum UI, hal. 41.

⁷⁹ *Ibid.*, hal. 42.



Dengan adanya perjanjian nominee melahirkan suatu perikatan sehingga para pihak dalam perjanjian tersebut wajib mentaati dan melaksanakan isi dari perjanjian yang telah disepakatinya. Hal ini telah diatur pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Namun, penguasaan tanah oleh WNA yang dibuat melalui berbagai perjanjian, salah satunya yaitu perjanjian nominee pada hakikatnya merupakan bentuk penyelundupan hukum karena tujuan dari perbuatan ini adalah untuk menghindari akibat hukum yang tidak dikehendaki oleh para pihak atau untuk mewujudkan suatu akibat hukum yang dikehendakinya.

UUPA menentukan bahwa hanya WNI yang dapat menjadi subyek Hak Milik, hal ini tertuang dalam Pasal 9 ayat (1) *junto* Pasal 21 ayat (1) UUPA. Menurut Pasal 9 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa “*Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air dan ruang angkasa*”. Dan dalam Pasal 21 ayat (1) disebutkan bahwa “*Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai Hak Milik*”. Sehingga dapat diartikan hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai status Hak Milik. Perjanjian *nominee* merupakan bentuk penyelundupan hukum karena tujuan dari perbuatan ini adalah menghindari akibat hukum yang tidak dikehendaki yaitu larangan

kepemilikan tanah di Indonesia dengan status Hak Milik bagi WNA dan untuk mewujudkan suatu akibat hukum yang dikehendaki yaitu memperoleh keabsahan penguasaan Hak Milik tanah di Indonesia oleh WNA melalui pembuatan perjanjian nominee yang secara yurdis dilarang oleh Undang-undang.

Menurut Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak milik kepada orang asing dilarang dan pelanggaran terhadap pasal ini mengandung sanksi batal demi hukum, namun demikian undang-undang tidak menutup sama sekali kesempatan warga negara asing dan badan hukum asing untuk mempunyai hak atas tanah hanya berupa hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak sewa.

Perjanjian *nominee* yang dibuat antara warga negara asing dan penduduk lokal tersebut didasarkan atas *causa* yang palsu, yakni perjanjian yang dibuat dengan pura-pura untuk menyembunyikan *causa* yang sebenarnya tidak diperbolehkan, oleh karena perjanjian *nominee* adalah perjanjian yang tidak sah karena telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya dalam hal ini adalah ketentuan Pasal 21 Ayat (1), Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka perjanjian nominee adalah perjanjian yang batal demi hukum, karena perjanjian nominee dibuat secara tidak sah, maka tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.⁸⁰

⁸⁰ Subekti, 1992, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 137.

Perjanjian nominee adalah salah satu jalan yang diberikan untuk WNA yang kemungkinan mempunyai hak milik atas suatu tanah yang tidak diperbolehkan oleh UUPA ialah dengan menggunakan cara melakukan suatu transaksi jual beli tetapi dengan menggunakan atas nama WNI, dengan cara itu secara yuridis formal tidak menyalahi aturan yang telah berlaku saat ini. Dilain hal itu dibuatnya suatu kesepakatan antara WNI dengan WNA yaitu dengan diberikannya kuasa, yang telah diberikannya hak tidak dapat ditarik kembali oleh yang memberikan kuasa diberikannya kewenangan untuk yang diberikannya kuasa dimana untuk melaksanakan semua proses hukum terkait hak milik atas suatu tanah.⁸¹

Menurut Prof. G.G. Siong penyelundupan hukum adalah mengingkari hukum dengan tidak sewajarnya, sehingga dapat dikatakan pengingkaran hukum. Penyeludupan hukum terjadi bilamana ada seseorang atau pihak-pihak yang mempergunakan berlakunya hukum asing dengan cara-cara yang tidak benar, dengan maksud untuk menghindari berlakunya hukum nasional.⁸²

⁸¹ Linda Vianty Mala Takko, I Nyoman Putu Budiarta & Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, 2021, *Perjanjian Nominee dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Preferensi Hukum Vol 2, No. 2, hal. 2. url: <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/view/3339> diakses pada tanggal 22 Juli 2023 Jam 17:05 WIB.

⁸² Sri Rahmayani, "Penyelundupan Hukum", <http://sriahmayani212.blogspot.com/2017/10/penyeludupan-hukum.html>

Diakses pada tanggal 7 Juli 2023, pukul 15.45 WIB.

Salah satu bentuk penyelundupan hukum diantaranya pembuatan perjanjian nominee, yaitu perjanjian yang digunakan untuk memperoleh keabsahan penguasaan Hak Milik tanah di Indonesia oleh WNA. Dengan menggunakan perjanjian nominee, WNA dapat memiliki tanah dengan status Hak Milik dengan cara mendaftarkan tanah tersebut atas nama WNI yang ditunjuknya sebagai nominee.

2. Unsur-unsur Perjanjian Nominee

Dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian nominee merupakan perjanjian yang tidak diatur secara tegas dan khusus baik di dalam undang-undang maupun peraturan lainnya. Sehingga secara implisit, perjanjian nominee memiliki unsur-unsur sebagai berikut:⁸³

- a. Adanya perjanjian pemberi kuasa antara dua pihak, yaitu *Beneficial Owner* sebagai pemberi kuasa dan nominee sebagai penerima kuasa yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *Beneficial Owner* kepada nominee;
- b. Kuasa yang diberikan khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas;
- c. Nominee bertindak seakan-akan (*as if*) sebagai perwakilan dari *Beneficial Owner* didepan hukum.

⁸³ Natalia Christine Purba, *Op. Cit.*, hal. 45.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris Berbasis Kepastian Hukum Dalam Perspektif Syarat Sahnya Perjanjian.

Dalam kehidupan bermasyarakat, masyarakat akan saling mengikatkan diri antara satu sama lain dalam suatu perjanjian sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka. Perjanjian dalam Burgerlijk Wetboek (selanjutnya disingkat BW) menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan antara satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1313 BW.

Setiap orang bebas untuk melakukan perjanjian dengan siapapun, bahkan mereka bebas untuk menentukan bentuk, isi dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun banyak orang awam yang tidak mengerti jika suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHperdata. Dalam hal ini jika ada salah satu pihak dalam perjanjian ada yang dirugikan maka sangat sulit untuk mengajukan gugatan, dikarenakan tidak sahnya suatu perjanjian yang mereka buat.⁸⁴

⁸⁴ Sumini & Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta Sinta² Vol 4, No. 4, hal. 1. url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2498/1862> diakses pada tanggal 20 Juli 2023 jam 19.42 WIB.

Sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 BW memuat unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektifnya adalah “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”. Sehingga jika unsur subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan yang dimaksud dengan unsur objektif adalah “suatu hal tertentu” dan “kausa yang diperbolehkan”. Jika unsur objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (perjanjian dari semula dianggap tidak pernah ada). Akta yang dibuat Notaris didasari atas kesepakatan kedua belah pihak yang berkepentingan. Dengan demikian Akta Notaris dapat dikatakan sebagai salah satu bentuk perjanjian. Maka perjanjian yang dibuat oleh Notaris, di dalamnya juga harus memenuhi unsur Pasal 1320 BW.⁸⁵

Pada prinsipnya keabsahan akta notaris meliputi bentuk, isi, kewenangan pejabat yang membuat serta pembuatannya pun harus memenuhi syarat yang telah ditentukan di dalam 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.

⁸⁵ Indah Permatasari Kosuma, 2021, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Penyisipan Klausul Pelepasan Gugatan Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya*, Ntaire (Jurnal of Notarial Law) Vol 4, No. 1, hal. 24. url: <https://e-journal.unair.ac.id/NTR/article/view/25297> diakses pada tanggal 21 Juli 2023 jam 15.30 WIB.

Perjanjian nominee dapat berbentuk notarial dan dibawah tangan, tetapi pada prakteknya kebanyakan dibuat secara notariil karena akta notarial memiliki kekuatan pembuktian sempurna.⁸⁶

Nominee adalah One who designated to act for another in his or her place⁸⁷ (seseorang yang telah ditunjuk atau diajukan untuk suatu kepentingan. Seseorang yang ditunjukkan untuk bertindak atas kepentingan orang yang menunjuk tersebut).

Hukum Perdata membagi pertanggungjawaban menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).⁸⁸

⁸⁶ M. Edwin Azhari, Ali Murtadho dan Djauhari, 2018, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok*, Jurnal Akta Sinta² Vol 5, No. 1, hal. 3. url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/view/2530/1892> diakses pada tanggal 1 Agustus 2023 jam 14.42 WIB.

⁸⁷ Edited by Bryan Garner, *Black Law Dictionary with Pronunciations*, 1979, 5th ed., West publishing, hal.947.

⁸⁸ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal.49.

Saat ini dimasyarakat banyak yang menggunakan perjanjian Nominee. Beberapa sebab diantaranya ada yang sudah terkena *blacklist* dari bank karena ketidakmampuan membayar angsurannya, ada yang BI Checkingnya sudah masuk *collect 5* namun ingin melakukan pinjaman ke Bank seperti KPR atau kredit mobil sehingga menggunakan perjanjian nominee ini agar bisa memiliki rumah atau mobil dengan meminjam nama dari orang lain. Selain itu ada juga Warga Negara Asing yang ingin memiliki tanah di Indonesia menggunakan perjanjian nominee ini sebagai upaya penyelundupan hukum agar bisa memiliki tanah dan bangunan di Indonesia.

Hal penting yang harus diperhatikan dalam pembuatan suatu perjanjian nominee adalah bahwa suatu perjanjian nominee harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana yang diatur secara garis besarnya dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota. Pasal tersebut harus diberlakukan dan tidak boleh disimpangi. Jika salah satu syarat tersebut ada yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan atau bahkan batal demi hukum.

Perjanjian nominee sebetulnya sudah dilarang penggunaannya berdasarkan Pasal 33 ayat (1) UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) yang berbunyi “Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang

menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain”.

Bagaimana jika perjanjian nominee ini tidak dilakukan oleh penanam modal dalam bentuk perseroan terbatas? Bagaimana jika perjanjian nominee ini digunakan oleh perorangan untuk mengatasi kendala permasalahan dalam perbankan, apakah melanggar peraturan atau diperbolehkan? Perjanjian nominee ini biasanya digunakan untuk tujuan pajak, menghindari hukum, atau untuk melindungi aset dari kreditur serta untuk melakukan penyelundupan hukum oleh WNA agar bisa memiliki tanah di Indonesia. Karena saat ini dalam prakteknya ada notaris yang membuat perjanjian nominee untuk membantu kliennya yang memiliki permasalahan dalam perbankan dan ada juga notaris yang baru mengetahui dibalik akta yang dibuatnya ada perjanjian nominee dibawah tangan yang dibuat oleh salah satu pihak tanpa diketahui oleh notarisnya dan baru diketahui setelah ada yang menggugat.

1. Akibat Hukum Terhadap Akta Notaris

Implikasi hukum mengenai kebatalan dan pembatalan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yaitu sebagai berikut :

1. Akta Notaris Dapat Dibatalkan

Akta notaris dapat dibatalkan adalah sanksi terhadap suatu perbuatan hukum yang mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan)

berupa pembatalan perbuatan hukum atas keinginan pihak tertentu dan akibat hukum dari pembatalan itu yaitu perbuatan hukum tersebut tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya pembatalan, dan pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan atau disahkan.⁸⁹

Pada awal pembuatan akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta yang dapat dibatalkan dapat disebabkan karena tidak terpenuhinya unsur subjektif dalam perjanjian. Unsur subjektif dalam perjanjian ini meliputi kecakapan dan kesepakatan, di mana kesepakatan antara para pihak, yaitu persesuaian pernyataan kehendak antara kedua belah pihak, tidak ada paksaan dan lainnya.

Akta notaris harus memuat adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri terjadi secara bebas atau dengan kebebasan. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap atau isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

⁸⁹ Habib Adjie II, *Op. Cit.*, halaman 173.



Seseorang dikatakan cakap hukum di dalam hukum perdata tidak sedang ditaruh dalam pengampuan, yaitu orang yang telah dewasa tetapi dianggap tidak mampu sebab pemabuk, gila, atau boros, selain itu tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tentang syarat-syarat subjektif para penghadap dan saksi, yaitu:

- a. Penghadap paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum.
- b. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh dua orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh dua penghadap lainnya.

Mulai berlakunya pembatalan di dalam akta notaris yang dapat dibatalkan adalah akta notaris akan tetap mengikat para pihak yang bersangkutan selama belum ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi akta notaris menjadi tidak mengikat sejakada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta notaris tersebut menjadi tidak sah dan tidak mengikat.

2. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Akta notaris batal demi hukum apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta notaris

tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi.

Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan dalam undang-undang yaitu sebagai berikut:

- a. Pelanggaran Pasal 16 Ayat (1) Huruf I Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berupa tidak membuat daftar wasiat dan tidak mengirimkan laporan dalam jangka waktu yang telah ditentukan.
- b. Pelanggaran Pasal 16 Ayat (1) Huruf K Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris tentang cap/stempel notaris.
- c. Pelanggaran Pasal 44 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tentang penandatanganan akta notaris dan kewajiban notaris untuk

menjelaskan kepada penghadap.

- d. Pelanggaran Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur larangan perubahan isi akta.
 - e. Pelanggaran Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur tempat perububahan isi akta.
 - f. Pelanggaran Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur pencoretan kata, huruf dan angka.
 - g. Pelanggaran Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mengatur kewenangan notaris untuk membetulkan kesalahan tulis.
3. Akta Notaris Yang Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di Bawah Tangan

Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan batasan akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena :

- a. Cacat dalam bentuknya meskipun demikian akta seperti itu tetap mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan jika akta tersebut ditandatangani oleh para pihak.
- b. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan.
- c. Tidak mempunyai pejabat umum yang bersangkutan.

Ketentuan-ketentuan tersebut dibawah ini dicantumkan secara tegas dalam pasal-pasal tertentu yang menyebutkan jika dilanggar oleh notaris, sehingga akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan yaitu:⁹⁰

- a. Melanggar Pasal 16 Ayat (1) Huruf I Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- b. Melanggar Pasal 16 Ayat (7), Ayat (8) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c. Melanggar Pasal 41 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- d. Melanggar Pasal 52 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁹⁰ Habib Adjie, 2017, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan ke-4, Reflika Aditama, Bandung, hal. 81-82.

Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut mengakibatkan akta notaris mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, dan dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta notaris yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, jika disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan, dan yang tidak disebutkan dengan tegas dalam pasal yang bersangkutan mulai berlaku sebagai akta dibawah tangan selama belum ada putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap akta tersebut tetap sah dan mengikat, dan akta notaris tersebut menjadi tidak mengikat setelah ada putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yang menyatakan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Berdasarkan hal tersebut di atas maka akibat hukum terhadap akta yang dalam proses pembuatannya mengandung unsur penipuan adalah terhadap akta notaris tersebut dapat dibatalkan sebab tidak adanya kesepakatan dalam pembuatan akta tersebut. Akta notaris harus memuat adanya kesepakatan para pihak yang akan membuat perjanjian di dalam akta notaris tersebut. Kebebasan bersepakat tersebut dapat terjadi secara tegas (mengucapkan kata/tertulis) atau secara diam (dengan suatu sikap atau isyarat) dengan tanpa adanya unsur paksaan, kekeliruan dan unsur penipuan antara para pihak.

Faktor yang menyebabkan batalnya akta notaris adalah pembatalan sebagaimana dimaksud di dalam ketentuan Pasal 1320 KUH

Perdata, ketentuan pasal ini mengatur tentang syarat-syarat sahnya perjanjian pada umumnya, dan selanjutnya ketentuan pasal tersebut merinci mengenai syarat sahnya perjanjian, yang terdiri dari syarat-syarat yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.
- b. Kecakapan membuat suatu perjanjian.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal tersebut di atas dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif, dalam hal ini harus dapat dibedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif, syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.⁹¹ Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum, tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku diantara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

⁹¹ Mariam, Badruzaman, 1994, *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standar)*, Alumni, Bandung, hal. 43.

Terhadap tidak terpenuhinya salah satu syarat tersebut di atas maka dapat mengakibatkan perjanjian cacat hukum, yang keabsahannya dapat dipertanyakan, dalam arti dapat dibatalkan atau batal demi hukum, dengan tidak terpenuhinya syarat yang pertama dan kedua sebagai syarat subyektif, maka suatu perjanjian berakibat dapat dibatalkan, kemudian atas tidak terpenuhinya syarat ketiga dan keempat sebagai syarat obyektif, mengakibatkan suatu perjanjian akan batal demi hukum.

Terhadap perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris dengan akta autentik, dapat dilihat dari isi perjanjian tersebut apakah bertentangan atau tidak dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, di mana perjanjian tersebut warga asing memiliki kepentingan untuk menguasai tanah hak milik dengan meminjam nama penduduk lokal (nominee) saat membelinya, sehingga sebenarnya atas tanah yang dibeli tersebut adalah milik dari warga asing, penduduk lokal hanya dipinjam nama saja.⁹²

Perjanjian nominee ini merupakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, karena dapat dikatakan perjanjian nominee dengan sengaja dibuat untuk menyelundupkan undang-undang atau menghindari undang-undang.

⁹² Herlien Budiono, 2009, *Ajaran Umum Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 377.

Perjanjian tersebut memuat kausa yang tidak halal, untuk menghindari larangan kepemilikan tanah dengan hak milik oleh orang asing berdasarkan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dinyatakan bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara disamping kewarganegaraannya juga mempunyai kewarganegaraan asing adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara.

Akibat hukum yang timbul terkait pembuatan akta nominee perjanjian pemilikan hak atas tanah antara penduduk lokal dengan warga negara asing yaitu perjanjian nominee tersebut batal demi hukum, hal ini disebabkan karena perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris tersebut merupakan perbuatan penyelundupan hukum yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 9, Pasal 21 dan Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa bahwa hak milik atas tanah sepenuhnya melekat pada warga negara Indonesia dan hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik, selanjutnya terhadap perjanjian nominee yang dibuat tersebut juga tidak memenuhi syarat obyektif pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu tentang kausa yang halal, yang berakibat perjanjian nominee tersebut batal demi

hukum.

2. Akibat Hukum terhadap Jabatan Notaris

2.1 Penjatuhan Sanksi Etik

Secara administratif, instrument penegakan hukum dalam undang-undang meliputi langkah *preventif* (pengawasan) dan langkah *represif* (penerapan sanksi). Langkah *preventif* dilakukan melalui pemeriksaan protokol notaris secara berkala dan kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan notaris, sedangkan langkah *represif* dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh :

- a. Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan teguran tertulis, serta berhak mengusulkan kepada majelis pengawas pusat berupa pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan dan pemberhentian tidak hormat.⁹³
- b. Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara, serta berhak mengusulkan kepada menteri berupa pemberhentian dengan tidak hormat.⁹⁴
- c. Menteri, berupa pemberhentian dengan tidak hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat.

⁹³ Pasal 73 Ayat (1) Butir E Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

⁹⁴ Pasal 77 Butir C Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Pemberian sanksi berupa pemberhentian seorang notaris, dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu:

a. Pemberhentian sementara, di mana notaris diberhentikan sementara dari jabatannya, karena:

- 1). Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- 2). Berada dibawah pengampuan.
- 3). Melakukan perbuatan tercela, yaitu melakukan perbuatan yang bertentangan dengan agama, norma kesusilaan dan norma adat (pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan).
- 4). Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan (pemberhentian sementara paling lama 6 (enam) bulan).

b. Pemberhentian dengan hormat, dimana notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat karena :

- 1). Meninggal dunia.
- 2). Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun.
- 3). Permintaan sendiri.
- 4). Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun, yang dibuktikan dengan surat keterangan dokter ahli, atau

- 5). Merangkap jabatan yaitu merangkap jabatan sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau jabatan lain yang dilarang dirangkap dengan jabatan notaris.
- c. Pemberhentian tidak hormat, di mana notaris diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh menteri atas usul majelis pegawai pusat apabila:
- 1). Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - 2). Berada dibawah pengampuan secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
 - 3). Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris, seperti berjudi, mabuk, menyalahgunakan narkoba dan berzina.
 - 4). Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan, yaitu tidak memenuhi kewajiban dan melanggar larangan jabatan.
 - 5). Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Berdasarkan uraian tingkatan dan kewenangan dalam penjatuhan sanksi, dapat disimpulkan penerapan sanksi dari kelima sanksi administratif yang ada, yaitu teguran lisan, teguran tertulis

pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat tidak dijelaskan apakah penerapannya dilakukan secara berurutan mulai dari teguran lisan terlebih dahulu dan terakhir pemberhentian dengan tidak hormat.

Berdasarkan peraturan diluar UUJN, bagi notaris yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenakan sanksi yang diatur dalam kode etik notaris. Sanksi menurut kode etik notaris yaitu suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin anggota perkumpulan maupun orang lain yang memegang dan menjalankan jabatan notaris dalam menegakkan kode etik dan disiplin organisasi.⁹⁵ Sanksi yang dapat dikenakan terhadap notaris yang melakukan pelanggaran diatur oleh kode etik notaris, yaitu teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan, dan *onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan.⁹⁶ Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota.

⁹⁵ Pasal 1 Angka (12) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

⁹⁶ Pasal 6 Kode Etik Notaris

2.2 Penjatuhan Sanksi Hukum

Mengenai sanksi hukum pidana tidak diatur dalam undang-undang jabatan notaris, namun tanggung jawab Notaris secara pidana dikenakan apabila notaris melakukan perbuatan pidana. Undang-Undang Jabatan Notaris hanya mengatur sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap undang-undang jabatan notaris sanksi tersebut dapat berupa akta yang dibuat oleh notaris tidak memiliki kekuatan autentik atau hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan.

Terhadap Notarisnya sendiri dapat diberikan sanksi berupa teguran hingga pemberhentian tidak hormat. Perbuatan pidana adalah perbuatan yang dilarang oleh suatu aturan hukum. Larangan tersebut disertai dengan ancaman atau sanksi yang berupa pidana tertentu seperti denda maupun kurungan bagi mereka yang melanggar ketentuan tersebut. Pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta dan tidak dalam konteks individu sebagai warga negara. Unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi perbuatan (manusia), memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, dan bersifat melawan hukum.

Bagi pelanggaran materiil profesi Notaris pasal pidana yang dapat dikenakan adalah dengan tuduhan tindak pidana pemalsuan surat. Tindak pidana ini dapat dikenakan kepada Notaris dengan ancaman maksimal 6 (enam) tahun penjara. Unsur yang terkandung dalam pasal tersebut untuk menjerat seorang notaris ke penjara, minimnya harus terkandung beberapa unsur yakni pemalsuan dapat menimbulkan suatu hak, perikatan atau pembebasan hutang, dan pemakaian akta/surat dibuat dengan seolah-olah benar isinya dan tidak dipalsukan. Namun pada praktiknya, tindakan profesi Notaris dalam pemalsuan akta jarang kita temukan hingga Notaris tersebut masuk penjara. Realitanya, Notaris tersebut kemudian sebelum dijadikan terhukum dalam suatu sidang, lembaga notaris setelah mendengar kabar biasanya langsung mengambil alih tugas.

Selain sanksi pidana, notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata apabila perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain atau pihak ketiga. Akta notaris yang mengandung cacat hukum itu menjadi bukti ketidakprofesionalan dari Notaris yang membuat, dan sebagai konsekuensinya notaris yang bersangkutan wajib bertanggung jawab.

2.3 Berkurangnya Kepercayaan Masyarakat Terhadap Jabatan Notaris

Notaris sebagai pejabat umum, sekaligus pula sebagai sebuah profesi, posisinya sangat penting dalam membantu menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris seyogyanya berada dalam ranah pencegahan (*preventif*) terjadinya masalah hukum melalui akta autentik yang dibuatnya sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan. Tidak dapat dibayangkan bila notaris justru menjadi sumber masalah bagi hukum akibat akta autentik yang dibuatnya dipertanyakan kredibilitasnya oleh masyarakat.

Kepercayaan masyarakat terhadap Notaris adalah juga merupakan kepercayaan masyarakat terhadap akta yang dibuatnya, itulah sebabnya mengapa jabatan notaris sering pula disebut dengan jabatan kepercayaan. Kepercayaan pemerintah sebagai instansi yang mengangkat dan memberhentikan Notaris sekaligus pula kepercayaan masyarakat sebagai pengguna jasa Notaris. Fakta saat ini, cukup banyak notaris yang seharusnya memberikan kepastian hukum akan tetapi malah melakukan pelanggaran. Selain itu masyarakat juga menderita kerugian sebagai akibat dari kelalaian pembuatan akta tersebut yaitu berkurangnya kepercayaan masyarakat terhadap jabatan notaris sehingga menimbulkan tidak adanya kepastian hukum bagi masyarakat. Padahal jabatan notaris diperoleh atas dasar kepercayaan yang diberikan pemerintah dan masyarakat.⁹⁷

⁹⁷ Varia Peradilan, *Majalah Hukum Bulanan*, Tahun IV, 28 November 1988, hal. 154.



Untuk Notaris yang melanggar aturan dalam UUJN tentunya akan diberikan sanksi. Sanksi merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam setiap aturan hukum dan aturan hukum tidak dapat ditegakkan tanpa adanya sanksi. Hal ini dikarenakan sanksi adalah suatu paksaan yang dapat membuat pelanggarnya menyadari bahwa tindakan atau perbuatannya tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Sanksi yang ditujukan kepada Notaris selain agar Notaris melaksanakan jabatannya sesuai dengan UUJN, juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan notaris yang merugikan. Sanksi tersebut juga bertujuan untuk menjaga martabat lembaga notaris sebagai lembaga kepercayaan, karenadengan adanya pelanggaran yang dilakukan Notaris dapat mengurangi rasa kepercayaan masyarakat terhadap Notaris.

Maka jika hukum ingin mengembalikan kepercayaan kepada peranan hukum sebagai sarana penertiban masyarakat, sarana pembangunan dan sarana keadilan masyarakat, maka nilai-nilai tersebut di atas harus dicerminkan oleh norma-norma hukum nasional dan harus diperlihatkan oleh pejabat-pejabat lembaga-lembaga hukum, seperti tersebut di halaman di atas termasuk juga para pengacara, notaris dan konsultan hukum. Sehingga hanya manakala masyarakat merasakan, bahwa hasil kerja dan perilaku para penegak hukum benar-benar sesuai dengan isi dan peraturan hukum yang tersurat maupun tersirat, serta sesuai dengan asas-asas umum pemerintahan yang

baik serta benar-benar diterapkan oleh setiap insan aparat negara dan penegak hukum, barulah secara berangsur-angsur kepercayaan masyarakat akan kembali kepada hukum dan lembaga hukum. Selain itu, perilaku setiap penegak hukum dan pengambil keputusan, maupun setiap pegawai negeri yang harus melayani masyarakat harus bersikap sopan dan santun, objektif, adil, terbuka, menepati janji, termasuk para panitera, hakim, polisi, jaksa, notaris dan pengacara.⁹⁸

B. Hambatan Dan Solusi Atas Perjanjian Nominee Dibuat Dihadapan Notaris

Sebagai konsekuensi logis seiring dengan adanya tanggung jawab Notaris kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan terus menerus agar notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan, agar nilai-nilai etika dan hukum yang seharusnya dijunjung tinggi oleh Notaris dapat berjalan sesuai undang-undang yang ada, maka sangat diperlukan adanya pengawasan.

⁹⁸ P.A.F Lamintang, 1991, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Mandar Maju, Bandung, hal. 83.

Pada setiap organisasi terutama organisasi pemerintahan, fungsi pengawasan adalah sangat penting, karena pengawasan adalah suatu usaha untuk menjamin adanya kearsipan antara penyelenggara tugas pemerintahan oleh daerah-daerah dan untuk menjamin kelancaran penyelenggaraan pemerintahan secara berdaya guna dan berhasil guna.⁹⁹ Pada dasarnya pengertian dasar dari suatu pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak.¹⁰⁰

Berdasarkan beberapa pengertian tentang pengawasan yang telah disebut di atas maka jelaslah bahwa manfaat pengawasan secara umum adalah untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang obyek yang diawasi, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak, dan jika dikaitkan dengan masalah penyimpangan, manfaat pengawasan adalah untuk mengetahui terjadi atau tidak terjadinya penyimpangan, dan bila terjadi perlu diketahui sebab-sebab terjadinya penyimpangan tersebut.¹⁰¹

⁹⁹ Viktor M. Situmorang, Cormentyna Sitanggang, 1993, *Hukum Administrasi Pemerintahan Daerah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 233.

¹⁰⁰ Sujamto, 1993, *Aspek Aspek-Aspek Pengawasan Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 53.

¹⁰¹ Sujamto, 1983, *Beberapa Pengertian Bidang Pengawasan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 64.

Pengawasan berfungsi pula sebagai bahan baku untuk melakukan perbaikan-perbaikan di waktu yang akan datang, setelah pekerjaan suatu kegiatan dilakukan pengawasan oleh pengawas, jadi norma pengawasan pada dasarnya adalah pedoman, patokan, kaidah atau ukuran yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang yang harus diikuti dalam rangka melaksanakan fungsi pengawasan agar dicapai mutu pengawasan yang dikehendaki.¹⁰²

Berdasarkan rumusan di atas yang menjadi tujuan pokok pengawasan adalah agar segala hak dan kewenangan maupun kewajiban yang diberikan kepada notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan dasar yang bersangkutan, senantiasa dilakukan di atas jalur yang telah ditentukan, bukan saja jalur hukum tetapi juga atas dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Sisi lain dari pengawasan terhadap notaris, adalah aspek perlindungan hukum bagi Notaris di dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum. Pengawasan terhadap notaris sangat diperlukan, agar dalam melaksanakan tugas dan jabatannya notaris wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya. Notaris harus selalu menjaga segala tindak tanduknya, segala sikapnya dan segala perbuatannya agar tidak merendahkan martabatnya dan kewibawaanya sebagai Notaris.

¹⁰² Sujamto, 1989 *Norma Dan Etika Pengawasan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 18.

Adapun tujuan pengawasan notaris adalah memenuhi persyaratan- persyaratan dan menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan- ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku demi pengaman kepentingan masyarakat umum, sedangkan yang menjadi tugas pokok pengawasan notaris adalah agar segala hak dan kewenangan maupun kewajiban yang diberikan kepada Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan dasar yang bersangkutan, senantiasa dilakukan di atas jalur yang telah ditentukan bukan saja jalur hukum tetapi juga atas dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Pengawasan notaris sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dilakukan oleh pengadilan negeri dalam hal ini oleh hakim, namun setelah keberadaan pengadilan negeri diintegrasikan satu atap di bawah mahkamah agung maka pengawasan dan pembinaan notaris beralih ke Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Pada dasarnya yang mempunyai wewenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap notaris adalah Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, di manadalam pelaksanaanya Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia membentuk Majelis Pengawas Notaris.

Mekanisme pengawasan yang dilakukan secara terus menerus terhadap notaris di dalam menjalankan tugas dan jabatannya sekarang dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Peraturan Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M.02.PR.08.10 Tahun 2004 Tentang Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, Susunan Organisasi, Tata Kerja, Dan Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas. Terdapat banyak perubahan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, mengenai kewenangan majelis pengawas dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap Notaris, dan bertambahnya jumlah Notaris mengakibatkan perlunya pengawasan terhadap kinerja Notaris.

Kewenangan memberikan persetujuan pemanggilan Notaris tidak bisa dilaksanakan lagi oleh majelis pengawas daerah karena adanya Putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 49/PUU-X/2012, setelah putusan ini disahkan frase mendapatkan persetujuan tersebut kembali muncul di dalam Pasal 66 dengan lembaga yang berbeda yaitu Majelis Kehormatan Notaris. Berdasarkan perubahan Pasal 66 tersebut di mana kewenangan Majelis Pengawas Daerah dalam memberikan persetujuan terhadap pemeriksaan notaris oleh penegak hukum tidak berlaku lagi dan menjadi kewenangan Majelis Kehormatan Notaris.¹⁰³

¹⁰³ *Ibid.*, hal. 8.

Pasal 66A menyatakan:

- (1) Dalam melaksanakan pembinaan, menteri membentuk Majelis Kehormatan Notaris.
- (2) Majelis Kehormatan Notaris berjumlah 7 (tujuh) orang, terdiri atas unsur:
 - a. Notaris sebanyak 3 (tiga) orang.
 - b. Pemerintah sebanyak 2 (dua) orang.
 - c. Ahli atau akademisi sebanyak 2 (dua) orang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas dan fungsi, syarat dan tata carapengangkatan dan pemberhentian, struktur organisasi, tata kerja, dan anggaran Majelis Kehormatan Notaris diatur dengan peraturan menteri.

Pasal 66A mengatur secara khusus mengenai sebuah lembaga baru yaitu Majelis Kehormatan Notaris, dan lahirnya Majelis Kehormatan Notaris merupakan lembaga pembinaan terhadap notaris yang sebelumnya ada pada Majelis Pengawas Daerah. Jumlah anggota notaris adalah 3 (tiga) orang, pemerintah 2 (dua) orang, dan ahli atau akademisi sebanyak 2 (dua) orang, dan dalam pembinaan ini unsur notaris lebih banyak di banding unsur pemerintah dan ahli atau akademisi, karena dalam proses pembinaan notaris lebih mengetahui profesinya.¹⁰⁴

Majelis Kehormatan Notaris merupakan salah satu alat perlengkapan organisasi notaris yang terdiri dari tingkat pusat, wilayah dan daerah, di mana Majelis Kehormatan Notaris :

- a. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik.

¹⁰⁴ *Ibid.*, halaman 9.

- b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan masyarakat secara langsung.
- c. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas pelanggaran kode etik dan jabatan notaris.

Majelis Kehormatan Notaris dalam melaksanakan tugasnya dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik dan apabila dinyatakan bersalah maka Majelis Kehormatan Notaris pun berhak menjatuhkan sanksi. Sanksi atas pelanggaran kode etik tersebut yang dampaknya tidak berkaitan dengan masyarakat secara langsung atau dengan kata lain wewenang Majelis Kehormatan Notaris tersebut hanya bersifat internal.

Terhadap Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik profesi, Majelis Kehormatan Notaris berkoordinasi dengan Majelis Pengawas yang kemudian berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik tersebut, serta dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota atau notaris yang melakukan pelanggaran kode etik notaris dapat berupa:

- a. Teguran
- b. Peringatan
- c. Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan
- d. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan (*onsetting*)

- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Pasal 6 Ayat (1) Kode Etik Notaris

Perjanjian nominee adalah perjanjian antara dua orang atau badan hukum, di mana salah satu pihak (yang disebut dengan "nominee") bertindak sebagai pemilik sah atas suatu aset, tetapi kepemilikannya secara de facto tetap berada pada pihak lain (yang disebut dengan "pemilik"). Perjanjian nominee ini sering dilakukan untuk menghindari kewajiban atau pembatasan tertentu yang dikenakan pada pemilik. Perjanjian nominee ini biasanya digunakan untuk tujuan pajak, menghindari hukum, atau untuk melindungi aset dari kreditur.

Dalam konteks kepemilikan tanah di Indonesia, perjanjian nominee sering dilakukan oleh warga negara asing (WNA) yang ingin memiliki tanah di Indonesia. Hal ini karena WNA tidak diperbolehkan memiliki tanah di Indonesia secara langsung. Oleh karena itu, WNA akan membuat perjanjian nominee dengan warga negara Indonesia (WNI) agar dapat memiliki tanah di Indonesia.

Perjanjian nominee untuk kepemilikan tanah di Indonesia ini tidak sah menurut hukum Indonesia. Hal ini karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "Hak Milik atas tanah hanya dapat dipunyai oleh orang-orang Warga Negara Indonesia". Pasal 26 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa "Warga Negara Indonesia yang mempunyai

hak milik atas tanah tidak dapat memindahkan haknya kepada orang asing, kecuali dengan izin Menteri Agraria".

Meskipun demikian, perjanjian nominee untuk kepemilikan tanah di Indonesia masih banyak terjadi. Hal ini karena banyak WNA yang ingin memiliki tanah di Indonesia, tetapi tidak ingin mengurus izin kepemilikan tanah dari pemerintah Indonesia.

Masalah penyelundupan hukum dalam bidang agraria ini sering terjadi, karena adanya penduduk yang masih berstatus orang asing yang secara tidak langsung memperoleh hak milik atas tanah di dalam negara, yaitu dengan cara menggunakan kedok yang disebut *strooman*, dengan cara menggunakan hak milik atas tanah. Misalnya, orang asing hendak membeli sebidang tanah hak milik, ia tidak membelinya secara langsung tetapi memakai nama dari temannya yang berkewarganegaraan Indonesia.

Kesalahan Notaris mengkonstatir akta terdapat ketika Notaris secara normatif seharusnya mengetahui larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, akan tetapi notaris tersebut tetap bersedia membuat akta yang dimintakan kepadanya dalam bentuk akta perjanjian nominee. Oleh karena itu, jika ternyata akta tersebut melahirkan kerugian bagi pihak WNA, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban personal kepada notaris bersangkutan untuk memberi ganti rugi sebagaimana layaknya berlaku dalam hukum perdata.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Muharwan Syahroni, Muhammad Yamin Lubis & Mustamam, 2018, "Akibat

Hukum Hak Menguasai Tanah Oleh Orang Asing Dengan Menggunakan Nama Orang Lain (Studi Putusan No: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)”, Jurnal Hukum Kaidah Vol 18, No 1, hal. 24. url: <https://jurnal.uisu.ac.id/index.php/jhk/article/download/3921/2833> diakses pada tanggal 23 Juli 2023 jam 5.30 WIB.

Perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama secara regulasi peraturannya ada pada Pasal 33 ayat (1) UU No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM) yang berbunyi “Penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing yang melakukan penanaman modal dalam bentuk perseroan terbatas dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain”. Dalam peraturan UUPM ini hanya disebutkan penanam modal dalam bentuk PT yang dilarang melakukan perjanjian pinjam nama. Bagaimana jika perjanjian nominee ini tidak dilakukan oleh penanam modal dalam bentuk perseroan terbatas? Bagaimana jika perjanjian nominee ini digunakan oleh perorangan untuk mengatasi kendala permasalahan dalam perbankan, apakah melanggar peraturan atau diperbolehkan? Untuk menjawab pertanyaan ini perlu dibedah lebih mendalam mulai dari syarat sahnya perjanjian, asas kebebasan berkontrak dan peraturan UU lain yang berkaitan.

Jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdara mengatur bahwa untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal. Untuk perjanjian nominee dari keempat syarat ini, untuk ketiga syarat pertama

terpenuhi dan tidak melanggar. Untuk syarat keempat mengenai suatu sebab yang halal berdasarkan isi perjanjian tersebut, isi perjanjian harus halal artinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Untuk perjanjian nominee bila bertentangan dengan undang-undang maka tidak memenuhi syarat keempat dalam syarat sahnya perjanjian dan untuk perjanjiannya sendiri maka perjanjian itu batal demi hukum.

Perjanjian nominee dalam kaitannya dengan sebab yang halal, ternyata ada indikasi bahwa perjanjian nominee dibuat mengandung upaya penyelundupan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Upaya penyelundupan hukum yang berkaitan dengan alasan atau latar belakang dibuatnya perjanjian nominee yaitu bahwa orang asing ingin menguasai tanah dengan Hak Milik yang sah, menurut hukum dilarang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ini berdasarkan Pasal 9 ayat (1) juncto Pasal 21 UUPA.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Anisa Amalia & Umar Ma'ruf, 2021, *The Tenure of Land by Foreigners through Nominee Agreements & Waarmerking by Notaries*, Jurnal Sultan Agung Notary Law Review Vol 3, No. 2, hal. 7. url: <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/SANLaR/article/view/16245/pdf> diakses pada tanggal 23 Juli 2023 jam 6.47 WIB.

Dalam asas kebebasan berkontrak berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara para pihak bebas untuk menutup perjanjian, mengatur sendiri isi perjanjian yang akan mengikat pembuatnya. Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat kesepakatan atau perjanjian yang melahirkan kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang wajib dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang terlarang. Untuk perjanjian nominee melanggar asas kebebasan berkontrak karena didalam perjanjiannya ada unsur yang diselundupkan dengan tujuan untuk kepentingan pihak yang membuat perjanjian ini.

Dalam membuat perjanjian nominee ini ada hambatan atau resiko yang bisa terjadi yaitu sebagai berikut ini :

- a. Perjanjian nominee dapat dibatalkan. Jika perjanjian nominee dianggap tidak sah atau bertentangan dengan hukum.
- b. Perjanjian nominee dapat disalahgunakan.

Perjanjian nominee dapat disalahgunakan oleh Pemilik atau Nominee untuk tujuan yang tidak sah, seperti untuk menghindari pajak atau untuk melindungi aset dari kreditur atau untuk keperluan perbankan agar pengajuan aplikasi kredit bisa disetujui walaupun orang tersebut memiliki kendala BI

Checking yang jelek atau bermasalah.

- c. Perjanjian nominee bisa menjadi kompleks. Pemilik dapat kehilangan tanah tersebut jika nominee tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Akibat hukum bagi Notaris yang membuat akta perjanjian nominee dapat dikenakan sanksi berupa :

- a. Peringatan tertulis dari Majelis Pengawas Notaris.
- b. Penundaan sementara atau pemberhentian sementara dari jabatan notaris.
- c. Pemberhentian tetap dari jabatan notaris.

Sanksi-sanksi tersebut dapat diberikan oleh Majelis Pengawas Notaris berdasarkan ketentuan Pasal 30 dan Pasal 31 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Selain sanksi dari Majelis Pengawas Notaris, notaris yang membuat akta perjanjian nominee juga dapat dikenakan sanksi pidana. Mengenai tanggung jawab secara pidana, dalam kaitannya dengan perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik, maka perjanjian nominee tersebut merupakan suatu tindak pidana sebagaimana pada ketentuan Pasal 266 KUHPidana pada ayat (1) mengenai masalah tindak pidana pemalsuan surat, yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik. Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta otentik justru menjadikan akta yang dibuatnya tersebut menjadi cacat hukum. Perjanjian nominee yang dibuat

oleh notaris memuat keterangan palsu yang oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, padahal perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris atas dasar adanya kepentingan dari Warga Negara Asing untuk dapat menguasai tanah Hak Milik dengan cara meminjam nama Warga Negara Indonesia. Akibat dari perbuatannya notaris dapat dituntut pidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun. Namun penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam UUJN, Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHPidana.¹⁰⁸

Perjanjian nominee adalah perjanjian yang tidak sah menurut hukum Indonesia. Hal ini karena bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan Pasal 4 huruf q Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pedoman Pemberian Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik (OSS).

Perjanjian nominee dapat membuat pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut dirugikan. Misalnya, apabila tanah yang dibeli oleh nominee ternyata bermasalah, maka pemilik tanah yang sebenarnya tidak dapat menuntut ganti rugi kepada nominee (orang yang dipinjam namanya).

¹⁰⁸ Dewi Masithoh, Dominikus Rato & Ermanto Fahamsyah, 2021, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Syntax Transformation Vol 2, No. 7, hal. 6-7. url: <https://jurnal.syntaxtransformation.co.id/index.php/jst/article/view/327/470> diakses pada tanggal 23 Juli 2023 jam 14.37 WIB.

Selain itu, perjanjian nominee juga bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sukarela oleh pihak yang cakap untuk membuat perjanjian, dan tidak bertentangan dengan undang-undang, harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian pinjam nama tidak dilaksanakan dengan itikad baik karena beneficial owner sebenarnya ingin memiliki tanah tersebut, tetapi tidak ingin membelinya sendiri karena tidak memenuhi syarat untuk memiliki tanah di Indonesia.

Perjanjian nominee ini dilarang oleh UUPM dan UUPA, meskipun kenyataannya ada notaris yang membuat akta ini dan bahkan lolos ketika didaftarkan di BPN seperti contoh akta yang ada dilampiran tesis ini. Perjanjian nominee yang digunakan dalam hal perbankan untuk pengajuan kredit, disisi pihak bank tidak mengetahui adanya perjanjian ini sehingga ada itikad baik yang dilanggar karena bisa merugikan pihak lain ketika terjadi masalah atau kredit macet. Oleh karena itu, Notaris tidak boleh membuat akta perjanjian nominee. Jika Notaris tetap membuat akta perjanjian nominee, maka notaris dapat dikenakan sanksi, baik sanksi

administratif maupun sanksi pidana. Perjanjian nominee ini tetap bisa dilakukan dengan tidak melanggar pasal 1320 ayat 4 asalkan tidak ada penyelundupan hukum dan tidak ada pelanggaran terhadap undang-undang serta tidak ada pihak yang dirugikan.

BAB IV PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Keabsahan suatu perjanjian nominee (pinjam nama) yang terjadi di Indonesia, jika ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1320 terkait syarat sahnya suatu perjanjian tepatnya pada syarat objektif yakni ayat 4 tidaklah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Sehingga suatu Perjanjian Pinjam Nama yang terjadi di Indonesia jika ditinjau dari hukum yang berlaku dapat diketahui bahwa perjanjian tersebut dikatakan batal demi hukum. Notaris, dapat dikenakan sanksi berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik, maupun sanksi pidana atas akibat hukum yang ditimbulkan dari akta perjanjian nominee yang dibuatnya, sepanjang unsur-unsur untuk penjatuhan sanksi tersebut terpenuhi. Perjanjian nominee ini tidak melanggar pasal 1320 ayat 4 asalkan tidak ada penyelundupan hukum dan tidak ada pelanggaran terhadap undang-undang serta tidak ada pihak yang dirugikan.

2. Hambatan yang dapat terjadi dalam perjanjian nominee yang dibuat di hadapan notaris :

- Perjanjian nominee dapat dibatalkan.
- Perjanjian nominee dapat disalahgunakan.

Perjanjian nominee dapat disalahgunakan oleh Pemilik atau Nominee untuk tujuan yang tidak sah, seperti untuk menghindari pajak atau untuk melindungi aset dari kreditur atau untuk keperluan perbankan atau untuk WNA yang ingin memiliki tanah di Indonesia.

- Pemilik dapat kehilangan asetnya jika nominee tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada pemilik.

Solusi untuk mengatasi hambatan yang dapat terjadi dalam perjanjian nominee yang dibuat di hadapan notaris :

- Pemilik harus berkonsultasi dengan notaris dan pengacara sebelum membuat perjanjian nominee.
- Perjanjian nominee harus dibuat secara tertulis dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

• Perjanjian nominee harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

- Perjanjian nominee harus dijamin oleh bank atau lembaga keuangan lainnya.

3. Contoh akta perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris dan lolos didaftarkan serta dicatat di BPN ada dilampiran tesis ini.

B. SARAN

1. Kepada Pemerintah, dalam hal ini khususnya Dewan Perwakilan Rakyat (DPR), diharapkan dapat membuat aturan tentang perjanjian pinjam nama (nominee) atas perjanjian yang dilakukan secara menyimpang dengan cara melakukan penyelundupan hukum. Karena saat ini hanya ada Undang-Undang Penanaman Modal dan Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur mengenai perjanjian pinjam nama.
2. Dalam pengaturan hukum kedepan, karena suatu sistem tidak akan berjalan dengan baik jika tidak ada penegak hukum yang kredibilitas, maka dari itu aparat penegak hukum dalam hal ini khususnya kepada Dewan Majelis Pengawas Notaris, serta seluruh aparat penegak hukum memperbaiki sistem keamanan dan memberikan sanksi. dari segala aturan yang berkaitan dengan nominee, maka pada bagian isi/substansi ini harus adanya pelarangan terhadap nominee yang merupakan perbuatan melawan hukum, dan juga adanya sanksi yang tegas. Diharapkan untuk perjanjian nominee ini dilakukan dengan menggunakan dan disesuaikan dengan budaya hukum yang ada di Indonesia, maka harus lebih menekankan kepada kesadaran masyarakat dan juga jika perlu dilaksanakannya sosialisasi mengenai perjanjian nominee ini. Untuk mengkonstruksikan struktur dalam perjanjian nominee harus dirumuskan pengaturannya, penegasan dan pemberian sanksi oleh aparat penegak hukum seperti Majelis Pengawas Daerah,

Majelis Pengawas Wilayah sampai pada Majelis Pengawas Nasional, serta harus adanya kordinasi yang lebih baik antara aparat penegak hukum.

3. Kepada para Notaris diharapkan agar lebih cermat dan berhati-hati dalam membuat perjanjian nominee yang diminta oleh klien serta tetap berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku agar dikemudian hari tidak menimbulkan persoalan hukum, baik bagi para pihak terkait maupun bagi notaris yang bersangkutan sehingga notaris benar-benar berperan sebagai *officium nobile*.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku

- A. Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung, (2009), *Panduan Bantuan Hukum Indonesia*, Jakarta: YLBHI & PSHK
- Adillah, Siti Ummu, (2010), *Hukum Kontrak*, Semarang: Penerbit Unissula Press.
- Adjie, Habib, (2018), *Hukum Notaris Indonesia “Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”*, Cetakan Kelima Bandung: PT. Refika Aditama.
- , (2008), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- , (2017), *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Cetakan keempat, Bandung: PT. Refika Aditama, Bandung.
- Anand, Ghansham, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, cetakan kesatu, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Azheri, Busyra, (2011), *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Jakarta: Raja Grafindo Pers.
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, (2010), *Fiqh Muamalat: Sistem Transaksi Dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah.

- Badruzaman, Mariam Darus, (2001), *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan kesatu, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , (1994), *Asas Kebebasan Berkontrak Dan Kaitannya Dengan Perjanjian Baku (Standar)*, Bandung: Alumni.
- Herlien, Budiono, (2009), *Ajaran Umum Hukum Perdata Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Effendi, Lutfi, (2004), *Pokok-pokok Hukum Administrasi*, Edisi Pertama Cetakan Kedua, Malang: Bayumedia Publising.
- Fuady, Munir, (2002), *Perbuatan Melawan Hukum*, Cetakan kesatu, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Edited by Garner, Bryan, (1979) *Black Law Dictionary with Pronunciations*, 5th ed., West publishing.
- Gamal Komandoko dan Handri Raharjo, (2013), *Panduan & Contoh Menyusun Surat Perjanjian & Kontrak Terbaik*, Jakarta: Buku Seru.
- Hadjon, Philipus M., (2001), *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Cetakan Ketujuh, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Ibrahim, Jhonny, (2006), *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayu Media Publishing.
- Indroharto, (1994), *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, dalam Paulus Efendie Lotulung, *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Kartini, Muljadi, (1994), *Hukum Kontrak Internasional dan Pengaruhnya Terhadap Perkembangan Hukum Nasional*, Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, (2005), *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*, Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.
- , (2010), *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan kelima, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kelsen, Hans, (2006), *sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum*, Bandung: Murni Nuansa & Nusa Media.
- , (2007), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General*

Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Jakarta: BEE Media Indonesia.

Lamintang, P.A.F., 1991, *Delik-Delik Khusus (Kejahatan-Kejahatan Membahayakan Kepercayaan Umum Terhadap Surat-Surat, Alat-Alat Pembayaran, Alat-Alat Bukti Dan Peradilan)*, Bandung: Mandar Maju.

Kie, Tan Thong, (2000), *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, Jakarta: PT. Ihtiar Baru Van Hoeve.

Marzuki, Peter Mahmud, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

-----, (2011), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno, (2007), *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty.

Muhammad, Abdulkadir, (1990), *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

-----, (2010), *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

P. S. Atiyah, (1979), *The Rise and Fall of Freedom of Contract*, Oxford : Clarendon Press.

Patrik, Purwahid, (1994), *Dasar-dasar hukum perikatan (perikatan yang lahir dari perjanjian dan dari undang-undang)*, Bandung: Mandar Maju.

Prajitno, Andi, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Surabaya: Putra Media Nusantara.

Projodikoro, Wirjono, (1995), *Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Sumur Bandung.

R. Soeroso, (2010), *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika.

-----, (2011). *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

-----, (2011), *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Rato, Dominikus, (2010), *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Ridwan H.R., (2006), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Rosjidi, Lili, dkk, 2009, *Kapita Selekta Hukum*, Jakarta: Sinta Dewi.
- Salim H.S., (2010), *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- , (2015), *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- , (2017), *Hukum Kontrak*, Cetakan ketiga belas, Jakarta: Sinar Grafika.
- , (2019), *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan kedua belas, Jakarta: Sinar Grafika.
- Satrio, J., (1992), *Hukum Perjanjian*, Cetakan kesatu, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sjaifurrachman & Habib Adjie, (2011), *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju.
- Soekanto, Soerjono, (2006), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Syahrani, Riduan, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Citra Aditya Bakti.
- Subekti, (1992), *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- , (2005), *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- , (2005), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Sudarsono, (2007), *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Sujamto, (1983), *Beberapa Pengertian Bidang Pengawasan*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- , (1989), *Norma Dan Etika Pengawasan*, Jakarta: Sinar Grafika.

-----, (1993), *Aspek Aspek-Aspek Pengawasan Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.

Syahmin, (2006), *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Titik Triwulan dan Shinta Febrian, (2010), *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Tobing, Lumban, (1999), *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga

Viktor M. Situmorang, Cormentyna Sitanggang, (1993), *Hukum Administrasi Pemerintahan Daerah*, Jakarta: Sinar Grafika.

Jurnal, Majalah, Karya Tulis Ilmiah, Tesis

Anisa Amalia & Umar Ma'ruf, 2021, *The Tenure of Land by Foreigners through Nominee Agreements & Waarmerking by Notaries*, Jurnal Sultan Agung Notary Law Review Vol 3, No. 2.

Dewi Masithoh, Dominikus Rato & Ermanto Fahamsyah, 2021, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Syntax Transformation Vol 2, No. 7.

Indah Permatasari Kosuma, 2021, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Penyisipan Klausul Pelepasan Gugatan Notaris Atas Akta Yang Dibuatnya*, Notaire (Jurnal of Notarial Law) Vol 4, No 1.

Linda Vianty Mala Takko, I Nyoman Putu Budiarta & Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, 2021, *Perjanjian Nominee dan Akibat Hukumnya Menurut Sistem Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Preferensi Hukum Vol 2, No. 2.

M. Edwin Azhari, Ali Murtadho dan Djauhari, 2018, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok*, Jurnal Akta Sinta² Vol 5, No. 1.

Muharwan Syahroni, Muhammad Yamin Lubis & Mustamam, (2018), *Akibat Hukum Hak Menguasai Tanah Oleh Orang Asing Dengan Menggunakan Nama Orang Lain (Studi Putusan No: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)*, Jurnal Hukum Kaidah Vol 18, No. 1.

Sumini & Amin Purnawan, 2017, *Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil*, Jurnal Akta Sinta² Vol 4, No. 4.

Varia Peradilan, *Majalah Hukum Bulanan*, Tahun IV, 28 November 1988.

Natalia Christine Purba, 2006, *Keabsahan Perjanjian Innominat Dalam Bentuk Nominee Agreement (Analisis Kepemilikan Tanah oleh Warga Negara Asing)*, Depok: Fakultas Hukum UI.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHPidana).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang No. 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (UUPM).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Internet

<https://suduthukum.com/2016/11/kepastian-hukum-4.html>

<http://sriahmayani212.blogspot.com/2017/10/penyeludupan-hukum.html>

