

**PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING  
DAN WARGA NEGARA INDONESIA  
DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

**Oleh:**

**NIKITA CAESAR PUTRI CHANDRA**

**02022682125004**

**Dosen Pembimbing Tesis:**

**Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S. (Pembimbing Utama)**

**Hj. Elmadiantini, S.H., S.pN., M.H. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**2023**

**TESIS**

**PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING  
DAN WARGA NEGARA INDONESIA  
DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**

**Disusun Oleh:**

**NIKITA CAESAR PUTRI CHANDRA**

**02022682125004**

**Telah Diraji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Senin, 30 Oktober 2023**

**Pembimbing I,**



**Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
**NIP. 196201311989031001**

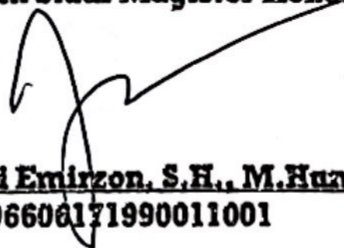
**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantini, S.H., S.p.N., M.H.**  
**NIP. 196201311989031001**

**Mengetahui,**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariaian**



**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196606171990011001**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.**  
**NIP. 196201311989031001**

## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

<b>Nama</b>	<b>: Nikita Caesar Putri Chandra</b>
<b>NIM</b>	<b>: 02022682125004</b>
<b>Alamat</b>	<b>: Tulang Bawang VII No 30</b>
<b>Asal Instansi</b>	<b>: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya</b>

Dengan ini menyatakan:

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

15 November 2023

  
80E8BAKX720870353  
**Nikita Caesar Putri Chandra**  
NIM 02022682125004



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :**

**PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING  
DAN WARGA NEGARA INDONESIA  
DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**

**Diajukan Oleh:**

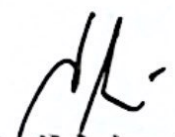
**NAMA : NIKITA CAESAR PUTRI CHANDRA**

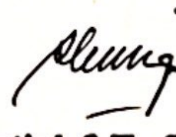
**NIM : 02022682125004**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Standar Rata-rata, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)  
Magister Kenotariatan**

**Perabimbing I,**

**Pembimbing II,**

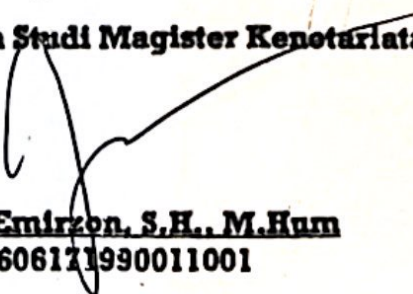
  
**Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.**  
**NIP. 195201311969031001**

  
**Hj. Elmadiantini, S.H., S.p.N., M.H.**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program  
Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi  
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,**

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**

  
**Prof. Dr. Jeni Emirzon, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196606171990011001**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**PERJENJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING  
DAN WARGA NEGARA INDONESIA  
DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH  
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**

**Disusun Oleh:**

**NAMA : NIKITA CAESAR PUTRI CHANDRA**

**NIM : 02022682125004**

**Telah Dinji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan  
Lulus Pada Hari Jumat, 30 Oktober 2023 Serta Telah Diperbaiki  
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S.**


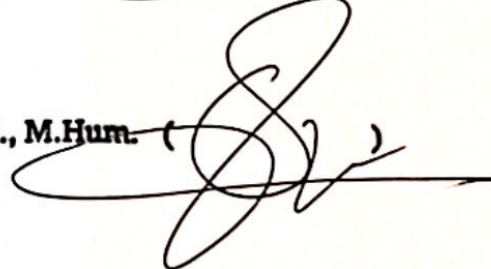
()

**Sekretaris : Hj. Elmadiantini, S.H., S.pN., M.H.**

()

**Anggota : 1. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.**

**2. Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.**

(  
)

## UCAPAN TERIMA KASIH

Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarakatuh.

Segala puji bagi Allah SWT, berkah rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini, sholawat serta salam selalu tercurahkan kepada tauladan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarganya, sahabat, dan para pengikutnya yang senantiasa istiqomah dalam sunahnya hingga akhir jaman. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dengan judul **PERJANJIAN NOMINEE ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa begitu banyak pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini, melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan dan keikhlasan penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang selalu ada bersama penulis yang tak henti-hentinya memberikan doa dan semangat sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

Hormat dan terima kasih penulis ditujukan kepada:

1. Allah SWT tuhan semesta alam atas semua nikmat hidayah dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Kedua Orang Tua saya yang amat sangat saya cintai, Bapak Rudi Chandra, S.E., dan Ibu Kartini Chandra, S.E., terima kasih atas kasih sayang yang telah diberikan selama ini beserta nasihat, dukungan dan doa yang tak kunjung putus kepada saya.

3. Kakakku dan keponakanku tercinta Dita Puspita Putri Chandra, S.E., dan Gaitha Saniya Almahyra yang telah memberikan dukungan, kasih sayangnya serta hiburannya kepadaku selama penulisan tesis ini.
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., M.C.L, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Studi Magister Kenotariatan dan selaku Dosen Pembimbing Akademik saya.
9. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku pembimbing utama yang banyak sekali memberikan waktunya ditengah jadwalnya yang padat untuk membimbing saya menyelesaikan tesis ini.
10. Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., S.pN., M.H., selaku pembimbing kedua yang bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasihat dan pengarahan sampai penulisan tesis ini selesai.
11. Seluruh dosen pengajar di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya terutama di lingkungan Magister Kenotariatan.
13. Sahabat-sahabatku seperjuangan “Yok Bisa Yok” yaitu Yukput dan Adel, walaupun kita banyak ngeluh.

14. Sahabat-sahabatku Pelangi, yaitu Yukput, Fawwa, Kky, Syafira, Tsaniya yang dari awal S1 sampai sekarang.
15. Sahabatku Similikiti Gals, yaitu Minerva Amyra dan Nurvianti Chelsea Claresta, B.I.H.M.
16. Mba Azka Zulfa Khairina, S.H., M.Kn yang selalu sama-sama lelah, sedih bareng, berjuang bareng, sampai ujian dan lulus bareng. Makasih mba selalu bantuin niki sampai kita wisuda bareng.
17. Kak Ijal dan Kak Dedi selaku fasilitator parkir dan informan apabila dosen telah tiba. Terima kasih atas bantuan dan dukungannya.
18. Semua teman-teman seperjuanganku Magister Kenotariatan Angkatan 2021 yang telah kompak diperkuliahan hingga saat ini.

Semoga segala kebaikan dan dukungan yang telah diberikan akan mendapatkan berkah dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini. Harapan penulis kiranya tesis ini dapat memberikan manfaat bagi banyak orang. Aamiin YRA.

Palembang, 2023

**Nikita Caesar Putri Chandra**  
NIM 02022682125004



**MOTTO:**

**WITH EVERY DIFFICULTY THERE IS RELIEF**

*"bila kau tak tahan lelahnya belajar  
maka kau harus menahan pedihnya kebodohan"*

**(Imam Syafi'i)**

**Tesis ini dipersembahkan kepada:**

- ❖ **Allah SWT**
- ❖ **Diriku Sendiri**
- ❖ **Kedua orang tuaku tercinta**
- ❖ **Kakakku dan keponakanku yang  
saya sayangi**
- ❖ **Sahabatku yang telah  
memberi dukungan semangat**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kesempatan, kekuatan, dan kesehatan serta atas segala berkat dan rahmat-nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan mengangkat judul mengenai “**Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**”. Penulisan tesis ini ditulis dalam rangka untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Kelancaran penulisan tesis ini selain atas limpahan karunia dari Allah SWT, juga atas dukungan orang tua, pembimbing, dan juga teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama penulisan tesis ini. Penulis berharap tesis ini nantinya dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya. Semoga Allah SWT senantiasa memberkahi dan melindungi kita semua Amin YRA.

Wassalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh.

Palembang,

2023

**Nikita Caesar Putri Chandra**  
NIM 02022682125004

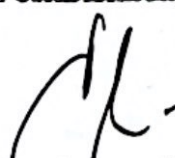
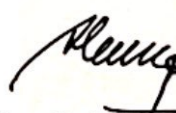
## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana pengaturan dan koherlakuan perjanjian *nominee* dalam hukum perdata di Indonesia, dan untuk menganalisis bagaimana pertimbangan hakim dan akibat hukum dari akta notaris yang mengandung *nominee* untuk kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS, serta untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya mengandung perjanjian *nominee* untuk kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*) dan Pendekatan Futuristik (*Futuristic Approach*). Hasil penelitian ini menegaskan bahwa perjanjian *nominee* merupakan salah satu jenis dari perjanjian tidak bernama yang tidak dikenal atau diatur dalam KUHPerdata. Pada pasal 1319 KUHPerdata, perjanjian *nominee* harus tunduk pada ketentuan-ketentuan umum hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUHPerdata, termasuk ketentuan syarat-syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdata. Pertimbangan hakim dan akibat hukum dari akta notaris yang mengandung *nominee* untuk kepemilikan tanah bagi WNA di Indonesia yaitu dinyatakan batal demi hukum, disebabkan karena tujuan perjanjian ini untuk menyslundupkan hukum, sehingga bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian. Tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya mengandung perjanjian *nominee* untuk kepemilikan tanah bagi WNA di Indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS adalah notaris diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik, sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam pembuatan akta otentik tersebut, notaris harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Pihak yang merasa dirugikan oleh Tindakan Notaris diluar wewenang tersebut, sehingga notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban baik secara perdata, pidana, maupun administrative.

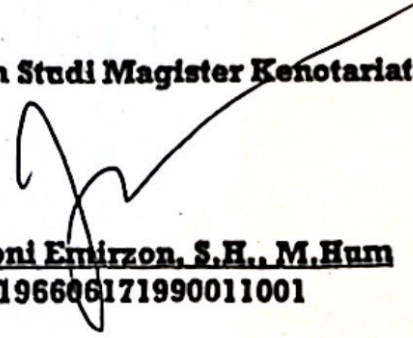
**Kata Kunci:** Perjanjian *Nominee*, Warga Negara Asing, Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Pembimbing I,

Pembimbing II,

  
Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.  Hj. Elmadiantini, S.H., S.PN., M.H.  
NIP. 196201311989031001

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

  
Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum  
NIP. 196606171990011001

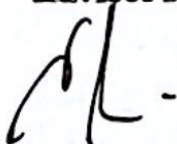


## ABSTRACT

This study aims to analyze how the regulation and enforceability of nominee agreements in civil law in Indonesia, and to analyze how judges consider and legal consequences of notarial deeds containing nominees for land ownership for foreign nationals in Indonesia based on Putusan Mahkamah Agung No. 787/Pdt.G/2014/PN.DPS, and to find out the Notary's responsibility for the deed he made containing a nominee agreement for land ownership for foreign nationals in Indonesia based on Putusan Mahkamah Agung No. 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. The approaches used are the Statute Approach, Case Approach and Futuristic Approach. The results of this study confirm that the nominee agreement is one type of anonymous agreement that is not known or regulated in the Civil Code. In article 1319 of the Civil Code, the nominee agreement must be subject to the general provisions of the treaty law contained in book III of the Civil Code, including the provisions of the terms of validity of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. The judge's consideration and the legal consequences of a notarial deed containing a nominee for land ownership for foreigners in Indonesia are declared null and void, due to the purpose of this agreement to smuggle the law, thus contradicting the terms of the validity of the agreement. The notary's responsibility for the deed he made contains a nominee agreement for land ownership for foreigners in Indonesia based on Putusan Mahkamah Agung No. 787/Pdt.G/2014/PN. DPS is a notary given the authority to make an authentic deed, as a general official who is given authority in making the authentic deed, the notary must be responsible for the deed he made. Parties who feel aggrieved by Notary Actions are beyond this authority, so that notaries can be held accountable both civilly, criminally, and administratively.

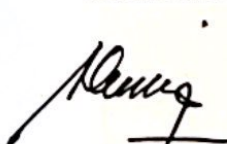
**Keywords:** *Nominee Agreement, Foreigners, Sale and Purchase of Land Title*

Advisor I,



**Prof. Dr. Febrina, S.H., M.S.**  
NIP. 196201311989031001

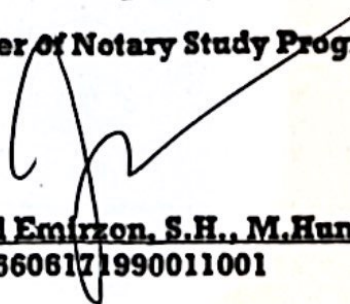
Advisor II,



**Hj. Elmadiantini, S.H., S.pN., M.H.**  
NIP. 196201311989031001

Acknowledged by

Head Of Magister of Notary Study Program



**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum**  
NIP. 196606171990011001

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS</b> .....	<b>ii</b>
<b>PERNYATAAN ORISINAL TESIS</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS</b> .....	<b>v</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>vi</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xi</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Teori .....	10
1. <i>Grand Theory</i> .....	10
2. <i>Middle Theory</i> .....	15
3. <i>Applied Theory</i> .....	17
F. Kerangka Konseptual .....	18
1. Perjanjian <i>Nominee</i> .....	18
2. Hak Milik Atas Tanah .....	20
F. Metode Penelitian .....	22
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	26



5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum .....	26
6. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	27
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	27

**BAB II KAJIAN TEORITIK TENTANG NOTARIS, PERJANJIAN, DAN HAK MILIK ATAS TANAH**

A. Notaris .....	28
1. Jabatan Notaris .....	30
2. Akta Notaris .....	35
3. Kode Etik Notaris .....	39
B. Perjanjian .....	41
1. Definisi Perjanjian .....	41
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	42
3. Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	44
4. Asas-Asas Perjanjian .....	48
C. Hak Milik Atas Tanah .....	49
1. Pengertian Hak Milik .....	49
2. Subjek Hak Milik .....	50
3. Terjadinya Hak Milik .....	51
4. Peralihan Hak Milik .....	51

**BAB III KAJIAN PRAKTIK PERJANJIAN *NOMINEE* ANTARA WARGA NEGARA ASING DAN WARGA NEGARA INDONESIA DALAM PRAKTIK JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)**

A. Pengaturan dan Keberlakuan Perjanjian <i>Nominee</i> Dalam Hukum Perdata di Indonesia .....	52
B. Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum dari Akta Notaris Yang Mengandung <i>Nominee</i> Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS .....	55
C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Mengandung Perjanjian <i>Nominee</i> Untuk Kepemilikan Tanah Bagi	

Warga Negara Asing Di Indonesia Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS .....	64
--	----

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	67
B. Saran .....	69

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>71</b>
-----------------------------	-----------

**LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam kehidupan bermasyarakat, pada umumnya suatu perikatan itu lahir berasal dari suatu bentuk perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak<sup>1</sup> yang saling mengikatkan diri satu sama lain dalam perjanjian tersebut. Perikatan adalah suatu hubungan hukum yang diakui dan diatur oleh hukum.<sup>2</sup> Sedangkan tiap-tiap perjanjian merupakan perikatan, yang akan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi para pihak yang membuatnya. Secara yuridis, definisi perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Secara hukum suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat sah perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya kata sepakat, kecakapan para pihak yang membuatnya, suatu hal atau objek tertentu, dan suatu sebab yang halal (*causa halal*). Pada dasarnya menurut namanya, perjanjian dikategorikan menjadi 2 (dua) macam, yaitu perjanjian bernama (*nominaat*) dan perjanjian tidak bernama

---

<sup>1</sup> Pihak-pihak dalam perjanjian berikut merupakan para pihak yang sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam perjanjian untuk suatu kepentingan.

<sup>2</sup> R. Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, hlm 3.

(*innominaat*).<sup>3</sup> Perjanjian bernama (*nominaat*) merupakan perjanjian khusus yang memiliki nama sendiri, bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh peraturan perundang-undangan. Perjanjian ini terdapat dalam buku ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, mulai dari Bab V tentang Jual-Beli sampai dengan Bab XVIII tentang Perdamaian. Sedangkan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) adalah suatu perjanjian yang tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tetapi ada dalam masyarakat.<sup>4</sup>

Negara Kesatuan Republik Indonesia sangat terkenal akan destinasi wisata yang memiliki daya tarik yang sangat tinggi bagi wisatawan baik dalam negeri maupun luar negeri, seperti Kota Bali dan kota-kota lainnya di Indonesia yang sangat menarik untuk dikunjungi oleh wisatawan asing. Seiring berkembangnya sektor pariwisata di Indonesia membuat orang asing tertarik untuk mempunyai Hak Milik atas Tanah, baik untuk investasi maupun untuk mendirikan rumah pribadi. Sedangkan berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa:

1. Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik;
2. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya;

---

<sup>3</sup> Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdata*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm 1.

<sup>4</sup> Abdul Kadir, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Cipta Aditya Bakti, hlm 93.

3. Orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa waktu atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu didalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilang kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung;
4. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing, maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.<sup>5</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, Warga Negara Asing (WNA) tidak memiliki hak untuk memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia, akan tetapi berdasarkan ketentuan Pasal 51 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, orang asing dapat memiliki hak atas tanah dengan status hak pakai, meliputi hak

---

<sup>5</sup> Penjelasan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).



pakai di atas tanah negara, hak pakai di atas tanah hak milik, dan hak pakai di atas tanah hak pengelolaan, diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang serta diperbarui. Akan tetapi, masih banyak terjadi pula praktik-praktik penyelundupan peralihan hak atas tanah, khususnya dalam jual beli hak atas tanah dengan bentuk Hak Milik yang dilakukan oleh Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI). WNA yang tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah sangat tertarik untuk memiliki hak atas tanah secara Hak Milik karena memiliki kelebihan-kelebihan yang tidak dimiliki bentuk hak-hak atas tanah lainnya, seperti hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, dan hak pengelolaan. Kelebihan Hak Milik atas tanah adalah hak terkuat yang berarti bahwa pemilik hak atas tanah memiliki kekuasaan yang tinggi untuk mengelola, atau memanfaatkan atau mengalihkan tanah Hak Miliknya. Sedangkan terpenuh dalam Hak Milik mempunyai arti bahwa pemilik dari tanah Hak Milik tersebut, memiliki secara lengkap terhadap tanah tersebut.<sup>6</sup> Hak Milik hanya bisa dimiliki oleh Warga Negara Indonesia (WNI) dan badan hukum tertentu Indonesia, maka banyak cara yang dilakukan oleh pihak-pihak tertentu yang tidak berhak memilikinya. Salah satu cara pihak tersebut dapat memiliki tanah secara Hak Milik adalah dengan cara pinjam nama atau *nominee*. *Nominee* timbul

---

<sup>6</sup> Salim HS, 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hlm 31.

karena adanya keinginan dari pihak-pihak tertentu yang ingin memiliki hak atas tanah dengan status Hak Milik karena alasan-alasan tertentu, misalnya pihak tersebut adalah orang asing atau orang tersebut melakukan *money laundering* atas kejahatan terkait dengan penggelapan uang, korupsi, dan lain sebagainya. Namun dalam konteks orang asing yang ingin memiliki Hak Milik atas Tanah di Indonesia, orang asing meminjam nama Warga Negara Indonesia (WNI) untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik dari tanah pada sertifikat tanah hak milik.<sup>7</sup> Untuk memperoleh perlindungan hukumnya pada saat pendaftarannya menjadi dan atas nama Warga Negara Indonesia (WNI) pada sertifikat Hak Milik Atas Tanah, maka diantara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) dibuatkan perikatan dalam satu atau beberapa perjanjian dan bahkan dalam<sup>8</sup> Akta Pernyataan dituliskan bahwa nama Warga Negara Indonesia (WNI) adalah nama orang yang dipinjam namanya dalam bukti Hak Milik atas tanah (sertifikat), sedangkan pemilik sebenarnya adalah Warga Negara Asing (WNA) tersebut. Hal ini dilakukan agar tidak menyalahi ketentuan hukum yang berlaku dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan

---

<sup>7</sup> Bunga Gandasari, 2016, *Legal Effect Of Nominee Agreement In The Control And Ownership Of Land In Indonesia By Foreign Citizens*, E-Journal, Semarang: Universitas Diponegoro, hlm. 7.

<sup>8</sup> *Ibid.*

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>9</sup> Perjanjian *nominee* antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) terkait kepemilikan tanah ini, tidak dapat dilepas-pisahkan dari peran seorang Notaris.<sup>10</sup> Dalam praktiknya, kebanyakan Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI) menggunakan jasa seorang Notaris untuk melegalkan perjanjian *nominee* dan membuat akta-akta yang dikehendaki oleh kedua belah pihak. Akta-akta yang dibuat oleh Notaris tergantung kepada kesepakatan bersama dengan pertimbangan-pertimbangan yang disampaikan oleh Notaris untuk memperkuat dan mengikat kedua belah pihak.<sup>11</sup> Notaris sebagai pejabat umum sepatutnya membuat akta yang dikehendaki para pihak tetap perlu memperhatikan batasan-batasan pada peraturan perundang-undangan, agar jangan sampai akta yang dibuatnya bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Seperti pada kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS mengenai tanah dengan perjanjian *nominee* ini, dimana penggugat berinisial KW selaku WNI membeli sebidang tanah yang dimana tergugat I berinisial AMP selaku WNA menjanjikan

---

<sup>9</sup> I Wayan Werasmana Sancaya, 2013, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Magister Hukum Udayana Vol. 2 No. 13, Denpasar: Universitas Udayana, hlm 3.

<sup>10</sup> Kie, Tan Tong, 2007, *Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru, h. 402.

<sup>11</sup> Yosia Hetharie, 2019, *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, SASI Vol. 25 No. 1, Ambon: Universitas Pattimura, hlm. 2.

untuk membangun villa pada lahan tersebut kemudian hasil dari sewa dan pengelolaan villa tersebut akan dibagi dua, akan tetapi penggugat dalam membeli tanah dan membangun villa tersebut meminjam uang dari tergugat I. Kemudian, tergugat I meminta agar penggugat mengurus akta-akta atas tanah di tergugat II selaku notaris, diantaranya (1) Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 mengenai sewa menyewa tanah, (2) Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 mengenai pengakuan hutang dengan memakai jaminan, (3) Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa, dan (4) Akta Notaris Nomor 108 tanggal 1 April 2008 mengenai Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang mana objek dari semua akta tersebut adalah tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Parerenan atas nama penggugat dan hal tersebut menimbulkan kekacauan karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk menganalisis secara mendalam penulisan tesis yang berjudul **“Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang penulisan di atas, maka dirumuskan beberapa permasalahan yaitu :

1. Bagaimana Pengaturan dan Keberlakuan Perjanjian *Nominee* Dalam Hukum Perdata di Indonesia?
2. Bagaimana Pertimbangan Hakim dan Akibat Hukum dari Akta Notaris Yang Mengandung *Nominee* Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing di Indonesia Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS?
3. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya Mengandung Perjanjian *Nominee* Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis bagaimana pengaturan dan keberlakuan perjanjian *nominee* dalam hukum perdata di Indonesia.
2. Untuk menganalisis bagaimana pertimbangan hakim dan akibat hukum dari akta notaris yang mengandung *nominee* untuk kepemilikan tanah bagi warga negara asing di indonesia berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS



3. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya mengandung perjanjian *nominee* untuk kepemilikan tanah bagi warga negara asing di Indonesia Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### **a. Manfaat Teoretis**

Pembahasan terhadap masalah yang akan diperoleh dalam penulisan tesis ini akan dapat memberikan masukan dan gambaran serta sumbangan ilmu pada pemikiran dalam bidang ilmu hukum terkhusus untuk praktik kenotariatan yang berhubungan dengan menganalisis Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Hak Milik Atas Tanah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Selain daripada itu, agar penulisan ini dapat bermanfaat sebagai suatu kontribusi dalam pemikiran baik dari para sarjana/ahli maupun dari penulis sendiri bagi dunia pendidikan terkhususnya dalam bidang kenotariatan.

##### **b. Manfaat Praktis**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan informasi kepada notaris serta hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan informasi sekaligus dapat berguna dalam pengembangan suatu ilmu pengetahuan di bidang

kenotarian serta menjadi acuan wacana bagi para praktisi yang ingin lebih mendalami dan mengetahui mengenai klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian *nominee* dan bagaimana keabsahannya. Kemudian, untuk memahami permasalahan yang timbul dari hal tersebut, serta bagaimana penyelesaiannya.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. *Grand Theory***

*Grand Theory* adalah teori yang menjadi dasar dari teori-teori (*middle theory* dan *applied theory*) yang akan digunakan dalam suatu penelitian. *Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Itikad Baik, Teori Keadilan dan Teori Kepastian Hukum.

#### **a. Teori Itikad Baik**

Itikad baik dapat disimpulkan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi, "Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."<sup>12</sup> Menurut R. Subekti, itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan secara penuh kepada pihak lain, yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari

---

<sup>12</sup> R. Subekti, 1992. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm 5-6.

dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan. Selain itu, menurut R. Subekti, maksud lain dari ayat tersebut adalah cara menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan. Apabila itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian bermaknakan kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan perjanjian adalah kepatutan, yaitu suatu penilaian baik terhadap tindak-tanduk suatu pihak dalam pelaksanaan apa yang telah diperjanjikan.<sup>13</sup>

#### b. Teori Keadilan

Apabila suatu perjanjian dilandaskan dengan itikad baik maka akan timbul suatu keadilan bagi para pihak. Keadilan merupakan hal-hal yang berkenaan pada tindakan dan sikap dalam hubungan antar manusia yang berisikan sebuah tuntutan agar sesamanya dapat memperlakukan sesuai hak dan kewajibannya. Istilah keadilan (*iustitia*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang. Menurut Aristoteles, sebagai seorang filosof pertama kali yang merumuskan arti keadilan, mengatakan bahwa keadilan adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya (*fiat justitia bereat mundus*)<sup>14</sup> yaitu dalam kata

---

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, Surabaya: LaksBang Yustisia, hlm 64.

lain kelayakan dalam tindakan manusia. Kelayakan dimaknakan sebagai titik tengah diantara ke dua ujung ekstern yang terlalu sedikit dan terlalu banyak. Kedua ujung ekstern itu menyangkut 2 (dua) benda atau orang. Apabila 2 (dua) orang tersebut punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka masing-masing orang harus memperoleh hasil atau benda yang sama. Apabila tidak sama, maka akan terjadi pelanggaran terhadap proporsi tersebut berarti ketidakadilan.

Dalam penelitian ini, keadilan yang digunakan adalah keadilan distributif. Karena dalam membuat suatu akta, Notaris harus menjamin keadilan dengan prinsip persamaan proporsional kepada para penghadapnya. Keadilan yang dijalankan Notaris diperintahkan Undang-Undang sebab Notaris dalam menjalankan sebagian kewenangan yang diatur oleh Undang-Undang. Pendistribusian keadilan yang dilakukan Notaris melalui pemberian jasa, hak, dan pelayanan yang sama kepada para pihak.<sup>15</sup> Hal ini berkaitan dengan peran dan tanggung jawab Notaris terhadap pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan perjanjian *nominee*, karena bentuk tanggung jawab Notaris merupakan tindak lanjut dari

---

<sup>15</sup> Neneng Dian Aprilia Ramasari, 2021. *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Backdated)*, Tesis. Palembang; Universitas Sriwijaya, hlm 13.

prinsip keadilan bagi para pihak, untuk bertanggung jawab atas keseimbangan hak yang timbul dari Akta yang dibuatnya.

### c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara faktual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.<sup>16</sup> Kepastian hukum adalah "*sicherheit des Rechts selbst*" yang berarti kepastian tentang hukum itu sendiri. Terdapat 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya hukum adalah perundang-undangan (*gezetsliches Recht*). Kedua, hukum itu didasarkan

---

<sup>16</sup> Cst Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelen R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, Hlm. 385.

atau dilandaskan pada fakta (*Tatsachen*). Ketiga bahwa fakta tersebut harus dirumuskan dengan cara yang jelas untuk menghindari kekeliruan dalam suatu permaknaan, dan agar mudah dijalankan. Keempat, bahwa hukum positif tersebut tidak boleh sering diubah-ubah. *Kepastian* hukum adalah ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, khususnya untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat untuk dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang. *Ubi jus incertum, ibi jus nullum*: “Dimana tiada kepastian hukum, disitu tiada hukum”.<sup>17</sup> 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,

---

<sup>17</sup> Achmad Ali, 2015. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Prenadamedia Group, Hlm. 284-285.

melainkan semata-mata untuk kepastian.<sup>18</sup> Ketidakpastian hukum akan menimbulkan suatu kekacauan dalam kehidupan bermasyarakat, dan akan bertindak main hakim sendiri serta saling berbuat sesuka hati.

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.<sup>19</sup>

## **2. *Middle Theory***

*Middle Theory* merupakan teori yang lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory* yang dipakai.<sup>20</sup> Dalam penelitian ini, *middle theory* yang digunakan adalah Teori Jabatan. Bagir Manan dalam bukunya *Teori dan Politik Konstitusi* mengatakan bahwa jabatan merupakan lingkungan

---

<sup>18</sup> Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung, hlm 82-83.

<sup>19</sup> Habib Adjie, 2008. *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 37.

<sup>20</sup> Munir Fuady, 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 43.

kerja tetap yang berisi fungsi-fungsi tertentu yang secara keseluruhan akan mencerminkan tujuan dan tata kerja suatu organisasi. Kumpulan atau keseluruhan jabatan inilah yang mewujudkan suatu organisasi. Dengan perkataan lain organisasi merupakan kumpulan jabatan atau lingkungan kerja tetap dengan berbagai fungsi. Keseluruhan fungsi dari semua jabatan tersebutlah yang mencerminkan tujuan organisasi.<sup>21</sup> Jabatan beserta fungsi-fungsi yang melekat atau dilekatkan padanya bersifat abstrak dan statis. Agar jabatan beserta fungsi-fungsi tersebut menjadi konkret dan bergerak mencapai sasaran atau tujuan harus ada pemangku jabatan, yaitu para pejabat, sebagai orang perorangan (*natuurlijkpersoon*) yang duduk atau didudukkan dalam suatu jabatan dengan tugas dan wewenang (*taak en bevoegheid*) untuk dapat merealisasikan berbagai fungsi jabatan tertentu. Agar tugas dan wewenang pejabat dapat dilaksanakan dalam suatu tindakan konkret dan dapat dipertanggung jawabkan, kepada pejabat dibekali hak dan kewajiban (*recht and plitch*) tertentu. Antara tugas-wewenang di satu pihak dan hak-kewajiban di pihak lain mempunyai hubungan yang bersifat fungsional satu sama lain. Penentuan tugas dan wewenang

---

<sup>21</sup> G.H.S. Lumban Tobing, 1983. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*, Jakarta: Erlangga, hlm 44.



akan menjadi pengukur apakah hak dan kewajiban dijalankan sebagaimana mestinya atau telah terjadi tindakan melampaui wewenang (*detournement de pouvoir*), atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*misbruik van recht*). Sebaliknya, hak dan kewajiban memungkinkan pejabat atau pemangku jabatan melakukan tindakan-tindakan, baik tindakan hukum atau tindakan konkret tertentu (*recht-en feitelijke handelingen*). Tanpa hak dan kewajiban, segala tugas dan wewenang tidak dapat diwujudkan secara konkret (dalam bentuk tindakan-tindakan). Dan segala sesuatu yang tidak diwujudkan dalam suatu bentuk tindakan konkret, tidak akan dapat dipertanggungjawabkan atau diminta pertanggungjawaban.<sup>22</sup>

### **3. *Applied Theory***

Dalam penelitian ini, *applied theory* yang digunakan adalah Teori Penegakan Hukum. Menurut Soerjono Soekanto, secara konseptual, maka inti dari arti penegakan hukum terletak pada kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang dijabarkan di dalam kaidah-kaidah yang mantap dan sikap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup.<sup>23</sup> Dalam proses menerapkan dan

---

<sup>22</sup> Kunni Afifah, 2017. "*Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya*," Jurnal Lex Renaissance No. 1 VOL, hlm 11.

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, *Op.Cit.*

menegakkan hukum tidak hanya menggunakan hukum itu sendiri, melainkan terdapat komponen lain yang dapat mendukung penerapan dan penegakan hukum. Proses bekerjanya hukum itu sendiri dipengaruhi oleh ketiga komponen penting yang saling terkait satu sama lain yaitu proses pembuatan hukum (*law making process*), proses penegakan hukum (*law implementing process*), dan pemakai hukum (*role accupant*).<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo membedakan antara penegakan hukum (*law enforcement*) dengan penggunaan hukum (*the use of law*), penegakan hukum dan penggunaan hukum adalah dua hal yang berbeda. Orang dapat menegakan hukum untuk memberikan keadilan, tetapi orang juga dapat menegakan hukum untuk digunakan bagi pencapaian tujuan atau kepentingan lain, menegakan hukum tidak pesis sama dengan menggunakan hukum.<sup>25</sup>

## **F. Kerangka Konseptual**

### **1. Perjanjian *Nominee***

Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara disebutkan bahwa, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih. Menjelaskan bahwa perjanjian hanya

---

<sup>24</sup> Robert B. Seidman, 1978, *The State Law and Development*, New York: St. Martin's Press, hlm. 76-77.

<sup>25</sup> Rahardjo Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 169.

mungkin terjadi jika ada suatu perbuatan nyata, baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata-mata. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UUJN disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Termasuk membuat akta perjanjian otentik yang sah.

Perjanjian harus mengacu pada dasar otentik suatu perjanjian, dimana perjanjian haruslah dapat dipakai sebagai bukti yang kuat sebagai bentuk kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang mana merupakan subyek hukum yang terkait di dalamnya.<sup>26</sup> Perjanjian yang dibuat dibawah tangan oleh para pihak, dapat dinyatakan otentik apabila didukung adanya suatu pengesahan dari pejabat yang berwenang. Dalam hal ini, yang turut berperan adalah Notaris, sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk mengesahkan Surat Perjanjian tersebut. Perjanjian *nominee* merupakan salah satu dari jenis perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam KUHPerdara. namun timbul, tumbuh dan berkembang di dalam kehidupan masyarakat. Istilah

---

<sup>26</sup> Hartono Hadi Soeparto, 1984. *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, hlm 34.

nominee tersebut sering disamakan dengan istilah pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat kuasa yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya.

## **2. Hak Milik Atas Tanah**

Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Definisi Hak Milik berdasarkan Pasal 20 UUPA, yaitu hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6 UUPA. Hak yang terkuat dan terpenuh yang dimaksud dalam pengertian tersebut bukan berarti hak milik merupakan hak yang bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sebagaimana dimaksud dalam hak eigendom, melainkan untuk menunjukkan bahwa di antara hak-hak atas tanah, hak milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh. Hak milik dikatakan merupakan hak yang turun temurun karena hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Hak milik sebagai hak yang terkuat berarti hak tersebut tidak mudah hapus dan mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain.<sup>27</sup> Terpenuh berarti hak milik memberikan wewenang yang

---

<sup>27</sup> Adrian Sutedi, 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika, Hlm. 60-61.

paling luas dibandingkan dengan hak-hak yang lain. Ini berarti hak milik dapat menjadi induk dari hak-hak lainnya, misalnya pemegang hak milik dapat menyewakannya kepada orang lain. Selama tidak dibatasi oleh penguasa, maka wewenang dari seorang pemegang hak milik tidak terbatas.<sup>2</sup> Selain bersifat turun temurun, terkuat dan terpenuh, hak milik juga dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Selain hak milik yang dikenal di Indonesia, di Belanda dikenal juga istilah hak milik atas tanah (*eigendom*). Hak kebendaan atas tanah yang paling penting di Belanda adalah hak milik. Sama seperti di Indonesia, hak milik merupakan hak yang paling penting, yang dapat dimiliki oleh seseorang.<sup>28</sup> Seseorang dalam hal ini dijelaskan bahwa tidak hanya satu orang saja, tapi dapat dimiliki oleh beberapa orang secara sekaligus atas suatu tanah secara bersama-sama. Hak milik atas tanah juga merupakan hak asasi dari seseorang sebagaimana disebutkan dalam Pasal 28 Amandemen kedua Tahun 2000 UUD NRI 1945, bahwa setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil secara sewenang-wenang oleh siapapun.<sup>29</sup>

---

<sup>28</sup> Arie S Hutagalung, 2012. *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan, hlm 11.

<sup>29</sup> Aslan Noor, 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Di Tinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung: Mandar Maju, hlm 5.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Dalam penulisan tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini digunakan untuk melakukan penelusuran terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dan sisi normatifnya.<sup>30</sup> Terdapat beberapa definisi penelitian hukum normatif menurut para ahli, yaitu:<sup>31</sup>

- a. Menurut E. Saefullah Wiradipradja, penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji norma hukum positif sebagai obyek kajiannya.<sup>32</sup>
- b. Menurut Ahmad Mukti Fajar ND dan Yulianto, pengertian dari penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sistem norma. Sistem norma adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah, dari peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, perjanjian serta doktrin (ajaran).<sup>33</sup>
- c. Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang

---

<sup>30</sup> Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: Alumni, hlm.139

<sup>31</sup> Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, NTB: Mataram University Press, hlm 46.

<sup>32</sup> E. Saefullah Wiradipradja, 2015. *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Keni Media, Bandung, hlm 5.

<sup>33</sup> Ahmad Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm 34.

dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder).<sup>34</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

### a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) adalah penelitian dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>35</sup>

### b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus atau *Case Approach* dapat digunakan oleh peneliti jika permasalahan penelitiannya mempermasalahkan kekosongan atau kekaburan norma dalam penerapannya oleh hakim.<sup>36</sup> Pendekatan kasus dapat digunakan pada penelitian yang dilakukan oleh kalangan praktisi maupun kalangan teoretisi atau akademisi.<sup>37</sup>

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo, hlm 15.

<sup>35</sup> Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta: Kencana, hlm 93.

<sup>36</sup> I Made Pasek Diantha, 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet ke-II, Jakarta: Prenada Media Group, hlm. 156-165.

<sup>37</sup> Irwansyah, 2021. *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media, hlm 152.

#### 4. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Adapun mengenai jenis dan sumber bahan hukum yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah:

##### a. Bahan Penelitian Primer

Bahan penelitian primer dapat didefinisikan sebagai aturan tertulis tentang perilaku manusia yang dibuat dan diberlakukan oleh negara. Sumber hukum primer ini mencakup peraturan yang diberlakukan oleh badan legislatif, dekret eksekutif, keputusan pengadilan, dan peraturan atau keputusan badan pemerintah.<sup>38</sup>

Adapun bahan hukum primer yang mengikat, meliputi:

- a. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432;
- d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491;

---

<sup>38</sup> Morris L. Cohen dan Ibrahim R, 1995, *Penelitian Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Grafindo Persada, hlm. 20.



- e. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- g. Kode Etik Notaris;

b). Bahan Penelitian Sekunder

Bahan penelitian sekunder berasal dari bahan pustaka yang meliputi literatur, laporan, hasil penelitian sebelumnya, peraturan perundang-undangan yang relevan, dan buku ilmiah yang berkaitan dengan subjek penelitian.<sup>39</sup>

c). Bahan Penelitian Tersier

Bahan penelitian tersier adalah bahan hukum yang memberikan arah, petunjuk dan penjelasan bagi bahan hukum primer dan sekunder yang berupa artikel, ensiklopedia, dan kamus hukum.

## 5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Dalam pengumpulan data digunakan teknik studi pustaka dan studi lapangan yang dilakukan dengan menerapkan analisis yang

---

<sup>39</sup> Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. hlm 174.

menggunakan metode kualitatif secara deskriptif yang kemudian dikonstruksikan dalam suatu penelitian.

#### **6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini digunakan teknik pengolahan bahan hukum sebagai berikut:

- a) *Editing*, yaitu penulisan dengan meneliti kembali terhadap bahan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta memformulasikan bahan hukum yang penulis temukan ke dalam kalimat yang lebih sederhana.
- b) Sistematisasi adalah melakukan pemilihan terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan yang lainnya.
- c) Deskripsi, yaitu menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.

#### **7. Teknik Analisis Bahan Hukum**

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, pada dasarnya merupakan bahan yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu setelah bahan terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis,

selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti untuk kemudian ditarik kesimpulan.<sup>40</sup>

#### **8. Teknik Penarikan Kesimpulan**

Data primer dan data sekunder yang diperoleh di analisis dengan menggunakan metode kualitatif secara deskriptif dalam arti diuraikan dan dihubungkan secara sistematis dalam bentuk kata-kata untuk kemudian ditarik kesimpulan-kesimpulan yang menggambarkan jawaban dari permasalahan yang dibahas penulisan tesis.

---

<sup>40</sup> Johnny Ibrahim, 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia Publishing, hlm. 310.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Kadir, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Cipta Aditya Bakti.
- Abdul Ghofur Anshori, 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta: UII Press.
- Achmad Ali, 2015. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial prudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*. Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.
- Adrian Sutedi, 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. 4, Jakarta: Sinar Grafika.
- Ahmad Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ahmadi Miru, 2018. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Arie S Hutagalung, 2012. *Hukum Pertanahan Di Belanda Dan Indonesia*. Denpasar: Pustaka Larasan.
- Aslan Noor, 2006. *Konsep Hak Milik Atas Tanah Bagi Bangsa Indonesia Di Tinjau Dari Ajaran Hak Asasi Manusia*, Bandung: Mandar Maju.
- Cst Kansil, Christine , S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009. *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara.

- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum, Mencari, Menemukan, Dan Memahami Hukum*, Surabaya: LaksBang Yustisia.
- E. Saefullah Wiradipradja, 2015. *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*, Bandung: Keni Media.
- Farid Wajdi, Suhrawardi K. Lubis. 2020. *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Bumi Aksara.
- G.H.S. Lumbun Tobing, 1996. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- G.H.S. Lumban Tobing, 1983. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Regelement)*, Jakarta: Erlangga.
- Habib Adjie, 2022. *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Habib Adjie. 2018. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, 2013. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Habib Adjie, 2008. *Sanski Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.
- Habib Adjie, 2008. *Hukum Notaris di Indonesia Tafsiran Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Hartono Hadi Soepapto, 1984. *Pokok-pokok Perikatan dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, 2009. *Ke Notaris, Raih Asa Sukses*, Jakarta.

- Irawan Soerodjo, 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- I Made Pasek Diantha, 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet ke-II, Jakarta: Prenada Media Group.
- Irwansyah, 2021. *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- J. Satrio, 1992. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Johnny Ibrahim, 2012. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang : Bayumedia Publishing.
- Kie, Tan Tong, 2007, *Studi Notaris dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: Ichtiar Baru.
- LG. Rai Widjaya, 2008. *Merancang Suatu Kontrak Teori dan Praktek*, Jakarta: Kesain Blanc.
- Liliana Tedjosaputra, 2003. *Etika Profesi dan Profesi Hukum*, Semarang: Aneka Ilmu.
- Muhammad Syaifuddin, 2016. *Hukum Kontrak (Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*, Bandung: CV Mandar Maju.
- Morris L. Cohen dan Ibrahim R, 1995, *Penelitian Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Muhaimin, 2020. *Metode Penelitian Hukum*, NTB: Mataram University Press.
- Munir Fuady, 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*, Jakarta: Kencana.

- Nurmayani. 2009, *Hukum Administrasi Daerah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Paulus Effendi Lotulung, 2003. *Perlindungan Hukum bagi Notaris Selaku Pejabat Umum dalam Menjalankan Tugasnya*, Bandung: intermasa.
- Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-11, Jakarta: Kencana.
- R. Soegondo Notodisoerjo, 2000. *Hukum Notariat di Indonesia, Suatu Penjelasan*, Cet-IV, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- .  
Rahmi Jened, 2016. *Teori dan Kebijakan Hukum Investasi Langsung*, Jakarta: Kencana.
- Rahardjo Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Jakarta: Buku Kompas.
- Robert B. Seidman, 1978, *The State Law and Development*, New York: St. Martin's Press.
- R. Setiawan, 1997, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta.
- R. Subekti, 1992. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rini Pamungkas, 2009. *101 Draf Surat Perjanjian (Kontrak)*, Jakarta: Trans Media Pustaka.
- Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUHPerdara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1995, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo.



Sunaryati Hartono, 1994, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: Alumni.

Tan Thong Kie, 2000. *Stuch Notariat dan Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

## **Jurnal**

Bunga Gandasari, 2016, *Legal Effect Of Nominee Agreement In The Control And Ownership Of Land In Indonesia By Foreign Citizens*, E-Journal, Semarang: Universitas Diponegoro.

Chandra Lesmana, 2016, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Saham*, Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol. 5 No. 1, Mei 2016.

I Wayan Werasmana Sancaya, 2013, *Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*, Jurnal Magister Hukum Udayana Vol. 2 No. 13, Denpasar: Universitas Udayana.

Kunni Afifah, 2017. *“Tanggungjawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Di Buatnya,”* Jurnal Lex Renaissance No. 1 VOL.

Rahmad Hendra, 2017, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru*. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No.1, Januari 2017.

Re. Dwini Imananda Noegroho, 2019, *Penggunaan system Barcode Dalam Rangka Pengamanan Akta Notaris*, Jurnal Media Hukum dan Peradilan Program Pascasarjana Universitas Sunan Giri Surabaya ISSN 2654-8178.

Seventina Monda Devita, 2022, *Status Hukum Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Tanah (Studi Perjanjian Nominee Dalam Perkara Dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020*

*K/PDT/2014*), Widya Yuridika: Jurnal Hukum Vol. 5 No. 1, Juni 2022.

Yosia Hetharie, 2019, *Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, SASI Vol. 25 No. 1, Ambon: Universitas Pattimura.

### **Tesis**

Neneng Dian Aprilia Ramasari, 2021. *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Backdated)*, Tesis. Palembang; Universitas Sriwijaya.