

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS  
TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM  
YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM AKTA NOMINEE  
JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2959 K/PDT/2022)**



**TESIS**

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

**Disusun Oleh :**

**Nama : RELIGIA DE VHANI**

**NIM : 02022682226022**

**Dosen Pembimbing Tesis**

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum. ( Pembimbing Utama )**
- 2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H. ( Pembimbing Kedua )**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG  
2024**

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

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP  
PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG  
DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM AKTA NOMINEE  
JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2959/K/PDT/2022)**

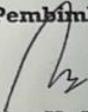
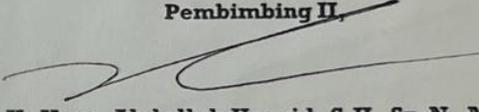
Oleh:

Nama : RELIGIA DEVHANI  
NIM : 02022682226022

Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi  
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata (S2)  
Magister Kenotariatan

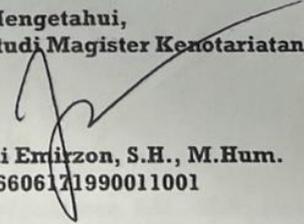
Pembimbing I,

Pembimbing II,

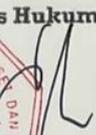
   
Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.  
NIP. 196210251987032002

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,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

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

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

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



**TESIS**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP PERBUATAN  
MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM  
AKTA NOMINEE  
JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2959/K/PDT/2022)**

**Oleh :**

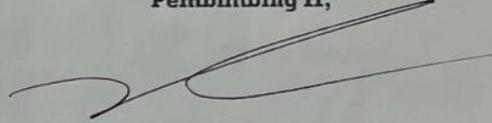
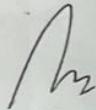
**RELIGIA DE VHANI  
02022682226022**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus  
Palembang, 2024**

**Menyetujui,**

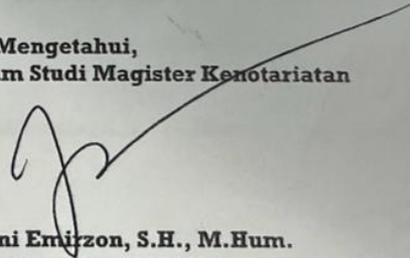
**Pembimbing I,**

**Pembimbing II,**



**Dr. Hj. Annalisa Y,S.H.,M.Hum. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N., M.H.  
NIP. 196210251987032002**

**Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



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

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS**  
**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP PERBUATAN**  
**MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM**  
**AKTA NOMINEE**  
**JUAL BELI TANAH**  
**(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2959/K/PDT/2022)**

**DISUSUN OLEH :**

**Nama : RELIGIA DEVHANI**  
**NIM : 02022682226022**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus**  
**pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2024 serta telah diperbaiki**  
**berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y,S.H.,M.Hum.**

(.....)

**Sekretaris : H. Kms. Abdullah Hamid, S.H.,Sp.N., M.H.** (.....)

**Anggota 1 : Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum.**

(.....)

**Anggota 2 : Dr. Meria Utama, S.H., L.L.M.**

(.....)

## SURAT PERNYATAAN

Saya Yang Bertandatangan dibawah ini

<b>Nama</b>	: <b>Religia Devhani</b>
<b>NIM</b>	: <b>02022682226022</b>
<b>Alamat</b>	: <b>Jl. Wayhitam Komp. Pakjo Indah</b>
<b>Asal Instansi</b>	: <b>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya</b>

Dengan ini menyatakan :

1	Karya tulis 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 karyasendiri dan mendapat arahan 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	Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudianhari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 8 Januari 2024



*Religia Devhani*  
**RELIGIA DEVHANI**  
NIM. 0202682226022

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan pada kehadiran Allah SWT yang telah memberi rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "**TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM AKTA NOMINEE (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.2959 K/PDT/2022)**". Tesis ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Magister Konotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa dengan kekurangan dan keterbatasan yang dimiliki oleh penulis, walaupun telah diusahakan segala kemampuan untuk lebih teliti, tetapi masih ditemukan banyak kelemahan atau kekurangan dalam penulisan ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar tulisan ini dapat menjadi lebih baik dan dapat bermanfaat bagi yang membutuhkan.

Palembang, 2024

Penulis,



Religia Devhani

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena berkat rahmat dan berkah-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan lancar berkat bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan segala nikmat dan karunia-Nya kepada saya sehingga diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan tesis ini.
2. Bapak H. Agus Trisaka, S.H.,M.Kn.,BKP. dan Ibu Hj. RA. Fitriyani, S.E.,M.Si.,BKP selaku kedua orang tua yang selalu memberikan doa, semangat, dan kasih sayang yang tak terhingga hingga saat ini.
3. Adik saya, Velia Destriani yang selalu memberikan semangat, doa dan bantuan kepada penulis selama ini. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan Dedek.
4. Seluruh keluarga besar yang selalu memberikan doa, semangat serta dukungan motivasi dalam penulisan tesis ini.
5. Ibu Dr. Hj. Annalisa Yahanan. S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing I yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk dapat membimbing serta memberikan saran dan masukan dalam menyelesaikan tesis ini.

6. Bapak H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H. selaku dosen pembimbing II saya yang telah telah mengorbankan waktu, tenaga, dan ilmunya untuk dapat membimbing serta memberikan saran dan masukan dalam menyelesaikan tesis ini.
7. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum. selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
8. Seluruh dosen di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan materi dan ilmunya pada saat perkuliahan.
9. *Notarich*, Khaley, Putri, Silva, Nafiah, Pelita, Kak Kina, Kak Gaby, Kak Desi, dan Kak Novi yang telah menjadi teman, sahabat, keluarga dari awal perkuliahan hingga saat ini. Terima kasih atas segala doa, semangat, dan bantuan kalian selama ini. Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan kalian.
10. Sahabat-sahabatku, Terima kasih untuk semua doa, semangat dan bantuannya selama ini. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan kalian.
11. Kepada *uri oppa*, Choi Woo Shik yang telah menjadi penghibur serta penyemangat saya selama penulisan tesis ini *neomu neomu saranghae oppa*.

Palembang, 08 Januari 2024



Religia Devhani

**MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

更上一层楼

(gèng shàng yī céng lóu)

"Naiklah Selangkah Lebih Tinggi"

-Unknown-

Tesis ini saya persembahkan untuk :

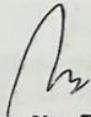
- ❖ Keluarga
- ❖ Almamater

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis tanggung jawab hukum notaris terhadap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan para pihak dalam pembuatan akta nominee; menganalisis akibat hukum terhadap akta nominee yang dibuat oleh notaris serta pertimbangan hukum hakim terhadap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh para pihak dalam akta nominee. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, konseptual, karya ilmiah, kasus, buku-buku serta jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Besarnya potensi usaha di kota Bali, sangat banyak menarik perhatian warga negara asing untuk melakukan investasi di Indonesia, oleh karena itu banyak pula cara yang dilakukan oleh warga negara asing untuk memanfaatkan celah-celah hukum di Indonesia seperti pembuatan akta nominee oleh notaris untuk kepentingan para pihak. Hal ini penting untuk dihindari oleh notaris maupun para pihak, karena hal ini dapat merugikan para pihak dikemudian hari. Hasil penelitian ini menunjukkan apabila dilakukannya praktik pembuatan akta nominee, maka notaris dapat dimintakan pertanggung jawaban secara perdata, pidana dan administratif akibat hukum dari akta nominee yang dibuat adalah batal demi hukum dengan pertimbangan hukum hakim bahwa penggugat terbukti tidak beritikad baik.

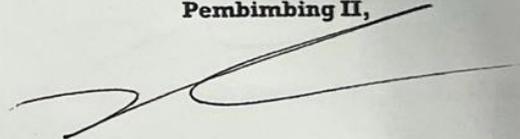
**Kata Kunci: Akta Nominee; Warga Negara Asing:**

**Pembimbing I,**



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum**  
**NIP. 196210251987032002**

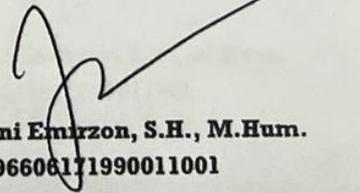
**Pembimbing II,**



**H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**



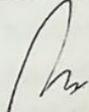
**Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 196606171990011001**

## ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze the notary's legal responsibility for unlawful acts committed by the parties in making the nominee deed, analyzing the legal consequences of the nominee deed made by the notary as well as the judge's legal consideration of the unlawful acts committed by the parties in the nominee deed. This research uses a normative research method using a legislative, conceptual, scientific work, case, book and journal approach related to the theme of writing. The magnitude of business potential in the city of Bali, very attracts the foreign citizens to invest in Indonesia, therefore there are also many ways to take advantage by the foreign citizens of legal loopholes in Indonesia such as making nominee deeds by notaries for the benefit of the parties. This is important to be avoided by notaries and the parties, because this can harm the parties in the future. The results of this study explain that if the practice of making the nominee deed is carried out, then the legal result of the nominee deed that is made is null and void and therefore will open the opportunity for the parties to sue the notary for the nullity of the deed that has made as a form of the notary's responsibility.

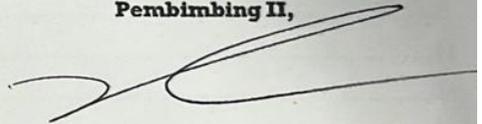
**Kata Kunci:** Akta Nominee; Warga Negara Asing:

Pembimbing I,



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum**  
NIP. 196210251987032002

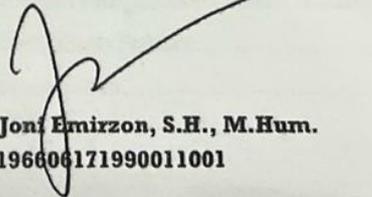
Pembimbing II,



**H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H.**  
NIP. 196210251987032002

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**



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

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN... ..</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.. ..</b>	<b>iv</b>
<b>UCAPAN TERIMAKASIH.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Teori .....	8
1. Grand Theory.....	8
2. Middle Theory.....	11
3. Applied Theory.....	11
F. Definisi Konseptual.....	14
G. Metode Penelitian.....	21
1. Jenis Penelitian.....	21
2. Pendekatan Penelitian.....	22
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	23
4. Teknik Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum.....	25
5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Hukum.....	25
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	26

<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS, PERBUATAN MELANGGAR HUKUM DAN AKTA NOMINEE.....</b>	<b>27</b>
<b>A. Tanggung Jawab Notaris Dalam Menjalankan Tugas .....</b>	<b>27</b>
1. Kewajiban Notaris Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.....	27
2. Tanggung Jawab Notaris Dalam Membuat Akta.....	30
3. Larangan Bagi Notaris.....	33
<b>B. Perbuatan Melanggar Hukum.....</b>	<b>38</b>
1. Pengertian Perbuatan Melanggar Hukum.....	38
2. Pengaturan Perbuatan Melanggar Hukum.....	39
3. Unsur-Unsur Perbuatan Melanggar Hukum.....	40
<b>C. Akta Nominee.....</b>	<b>42</b>
1. Pengertian Akta Nominee.....	42
2. Pengaturan Pembuatan Akta Nominee.....	42
3. Larangan Dalam Akta Nominee.....	44
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>46</b>
<b>A. Tanggung Jawab Notaris Hukum Terhadap Praktik Pembuatan Akta Nomine.....</b>	<b>46</b>
1. Para Pihak Dalam Membuat Perjanjian Jual Beli Tanah.....	46
2. Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Jual Beli Tanah.....	49
3. Pelanggaran Notaris Dalam Pembuatan Akta Nominee.....	49
<b>B. Akibat Hukum Terhadap Pembuatan Akta Nominee yang dibuat Oleh Notaris.....</b>	<b>54</b>
1. Pembuatan Akta nominee.....	54
2. Syarat dan Kriteria Akta Autentik.....	56
3. Akibat Hukum Terhadap Akta Nominee.....	58

<b>C. Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Akta Nominee</b>	
<b>Berdasarkan Putusan MA No.2959/k/pdt/2022.....</b>	<b>60</b>
1. Kasus Posisi.....	60
2. Isi Putusan.....	64
3. Pertimbangan Hukum Hakim.....	67
4. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim.....	99
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>102</b>
<b>A. Kesimpulan... ..</b>	<b>102</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>104</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>105</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>108</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berdasarkan Pasal 1 undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan notaris (UUJN) menyatakan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang.”<sup>1</sup> Sebelumnya kewenangan notaris diatur pula dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dituangkan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semua itu sepanjang pembuatan akta, tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>“Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (n.d.).

<sup>2</sup>Muhammad Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pe (Yogyakarta: UII Press, 2017).

Dengan demikian Pasal 1 dan 15 UUJN menegaskan bahwa tugas pokok notaris ialah membuat akta autentik yang mana akta tersebut memberikan masing-masing pihak suatu pembuktian yang sempurna. Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1870 KUHPerdara bahwa suatu akta autentik memberikan para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Dengan demikian profesi notaris merupakan profesi yang sangat penting karena profesi notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang sempurna.<sup>3</sup> Dengan wewenang dan tanggung jawab tersebut maka, notaris diharapkan dapat menjalankan tugas secara profesional dengan menegakan integritas yang tinggi.

Namun pada kenyataannya masih terdapat kasus-kasus yang melibatkan notaris yang dalam menjalankan tugasnya, melakukan pelanggaran berupa ketidak patuhan terhadap hukum, mengabaikan kewajiban profesional, penyalahgunaan wewenang maupun konflik kepentingan seperti dalam pembuatan akta nominee yang mana akta ini seringkali dimanfaatkan pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengelabui hukum di Indonesia, padahal pada Pasal 16 ayat 1 UUJN menyebutkan bahwa “Notaris dalam menjalankan tugasnya, tidak

---

<sup>3</sup>Rahmad Hendra, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik,” *Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2020).

boleh berpihak dan harus menjalankan tugas secara independen.”<sup>4</sup>  
Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan notaris seringkali terjadi pada proses pembuatan akta nominee.

Akta nominee pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang dituangkan dalam bentuk akta, akta nominee merupakan jenis dokumen hukum yang digunakan untuk menyembunyikan identitas sebenarnya dari pemilik sah aset atau kepemilikan sah suatu entitas, hal ini dapat digunakan dalam beberapa konteks terutama dalam upaya untuk menjaga privasi atau mengamankan suatu aset. Akta nominee seringkali dimanfaatkan oleh para warga negara asing yang bertujuan untuk berinvestasi dan memiliki suatu aset tanah di Indonesia yang diketahui sangat berpotensi besar bagi investor mancanegara, dengan cara meminjam nama warga negara Indonesia.<sup>5</sup>

Mengenai akta nominee yang merupakan akta pinjam nama yang dimanfaatkan warga negara asing untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia, sangat jelas bahwa hal ini merupakan perbuatan yang sejak awal memiliki itikad buruk, dimana terdapat suatu niat untuk mengelabui hukum Indonesia seperti yang disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan

---

<sup>4</sup>“Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (n.d.).

<sup>5</sup>Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh WNA,” *Sasi Jurnal fakultas hukum pattimura 25*, no. 1 (2019): 36.

Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yaitu “Hanya warga negara Indonesia (WNI) sajalah yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air serta ruang angkasa.”<sup>6</sup> Namun dikarenakan belum adanya aturan yang jelas mengenai akta nominee ini, maka praktek pembuatan akta nominee ini masih sering terjadi.

Praktik pembuatan akta nominee ini pada dasarnya dapat merugikan masing-masing pihak terkait, dengan sangat jelas hal ini dapat merugikan negara Indonesia dimana tanah yang seharusnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia namun pada kenyataannya dimiliki dan digunakan kemanfaatannya oleh warga negara asing, hal ini bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang dianut dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>7</sup>

Praktik pembuatan akta nominee ini, akan berdampak bagi Warga Negara Asing (WNA) yang menggunakannya dikemudian hari, yang mana jika terjadi sengketa pada tanah yang digunakan, maka berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa setiap jual beli, penghibahan, pemberian wasiat maupun perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada warga asing, kepada warga negara yang disamping

---

<sup>6</sup>“Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (n.d.).

<sup>7</sup>Retno Sulistyanyingsi, “Reformasi Agraria di Indonesia,” *Perspektif Jurnal* 26, no. 1 (2021): 36.

kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, maka tanahnya akan kembali ke negara.

Berdasarkan hal-hal diatas, terjadi gugatan perdata seperti pada putusan Mahkamah Agung Nomor. 2959 k/Pdt/2022 mengenai penguasaan tanah di Indonesia oleh warga negara Australia yang didapatkannya melalui pembuatan akta *nominee* dihadapan notaris, yang seiring berjalannya waktu terdapat sengketa oleh warga negara Indonesia yang dipinjam namanya dalam proses pembelian tanah terhadap warga asing yang merupakan pemilik tanah sebenarnya. Berdasarkan hal tersebut, maka pentingnya penegakan hukum yang tegas terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta *nominee* yang bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku. Atas dasar itulah penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM NOTARIS TERHADAP PERBUATAN MELANGGAR HUKUM YANG DILAKUKAN PARA PIHAK DALAM AKTA *NOMINEE* JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2959 K/PDT/2022)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Dengan uraian latar belakang di atas dan untuk menghindari penelitian yang terlalu luas dan menyimpang dari objek penulisan ini, maka penulis memilih rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Praktik Pembuatan Akta Nominee Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Perundang-Undangan?
2. Bagaimana Akibat Hukum Terhadap Akta Nominee Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2959 K/Pdt/2022?
3. Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim Terkait Dengan Akta Nominee Jual Beli Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 2959/K/Pdt/2022?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas, penelitian ini bertujuan untuk :

1. Untuk menganalisis bentuk tanggung jawab hukum notaris terhadap praktik pembuatan akta nominee jual beli tanah sesuai dengan perundang-undangan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum terhadap akta nominee jual beli tanah yang dibuat oleh notaris berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2959 K/Pdt/2022.
3. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.2959 K/Pdt/2022, terkait dengan pembuatan akta nominee.

#### **4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat penelitian dari penulisan tesis ini adalah :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan memberi manfaat dan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum kenotariatan yang berkaitan dengan akta nominee.

##### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat kepada:

##### **1. Para Pihak Pembuat Akta Nominee**

##### **a) Investor Warga Negara Asing**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman dan pengetahuan bagi investor warga negara asing, agar tidak melakukan praktik-praktik ataupun aktivitas ilegal terhadap kekayaan alam Indonesia khususnya tanah ataupun lahan untuk dilakukannya pembanguna usaha-usaha potensial atau bernilai ekonomi tinggi.

##### **b) Warga Negara Indonesia**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk bagi warga negara Indonesia agar senantiasa menumbuhkan kesadaran hukum untuk tidak melakukan tindakan-tindakan ilegal yang merugikan diri sendiri maupun negara Indonesia dengan tidak melakukan perjanjian dengan warga asing untuk

memanfaatkan tanah atau lahan di Indonesia dengan cara yang ilegal.

## 2. Notaris

Hasil dari penelitian ini diharapkan sebagai pedoman teoritik normatif dan praktik terkait pembuatan akta nominee yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku.

## 3. Pemerintah Indonesia

Hasil dari penelitian ini diharapkan mejadi bahan evaluasi yang akan dijadikan dasar dalam merevisi atau menambahkan norma baru dalam peraturan perundang-undangan yang ada, atau membuat peraturan pelaksana atau produk peraturan perundang-undangan baru yang lain terkait pembuatan akta *nominee*.

## 5. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah konsep-konsep yang merupakan abstraks dari hasil pemikiran atau kerangka acuan yang pada dasarnya bertujuan untuk mengadakan identifikasi terhadap dimensi-dimensi sosial yang dianggap relevan oleh peneliti.<sup>8</sup>

### 1. *Grand Theory* (Teori Keadilan)

Dalam penggunaan perjanjian nominee, sangat diwajibkan untuk mematuhi aturan hukum yang berlaku, dimana jika terdapat praktik-praktik atau aktivitas yang tidak sesuai dengan aturan hukum maka

---

<sup>8</sup> I Dewa Gede Atmadja dan I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum* (Malang: Setara Press, 2018), hlm. 12

akan mengakibatkan pelanggaran-pelanggaran terhadap prinsip keadilan. Keadilan dalam hal ini merupakan keadilan bagi rakyat Indonesia yang pada dasarnya dapat menikmati dan memanfaatkan kekayaan alam di negara sendiri yang mana dalam hal ini tidak dapat terwujud jika terdapat praktik-praktik yang dilakukan oleh warga negara asing untuk memanfaatkan tanah di Indonesia dengan cara yang bertentangan dengan aturan hukum.<sup>9</sup>

Aristoteles memandang keadilan sebagai suatu pemberian hak persamaan tapi bukan penyamarataan. Inilah yang dapat dipahami bahwa semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya. Aristoteles membagi keadilan menjadi tiga yaitu<sup>10</sup>:

- a. Keadilan legal yaitu perlakuan yang sama terhadap semua orang sesuai dengan hukum yang berlaku. Itu berarti semua orang harus dilindungi dan tunduk pada hukum yang ada secara tanpa pandang bulu;
- b. komutatif, mengatur hubungan yang adil antara orang yang satu dan yang lain atau antara warga negara yang satu dengan warga negara lainnya. Keadilan komutatif

---

<sup>9</sup> Retno Puspo dewi, "Keadilan Rakyat Indonesia Tentang Pemanfaatan Tanah," *Jurnal Repertorium* 4 no. 1 (2017): 81.

<sup>10</sup> Ricky Simbiring, *Teori Hukum : Keadilan Pancasila Dalam Teori Keadilan Aristoteles* (Aktual Justice, 2018).

menyangkut hubungan horizontal antara warga yang satu dengan warga yang lain;

- c. Keadilan distributif, keadilan berkaitan dengan masyarakat, dan suatu distribusi yang adil adalah distribusi yang didalamnya ada proporsi antara hal hal yang didistribusikan dengan orang yang menjadi samara distribusi.

Hans Kelsen dalam bukunya *general theory of law and state*, berpandangan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan didalamnya. Nilai-nilai keadilan individu dapat diketahui dengan aturan-aturan hukum yang mengakomodir nilai-nilai umum, namun tetap pemenuhan rasa keadilan dan kebahagiaan diperuntukan tiap individu Menurut pendapat Utrecht, Kepastian hukum memiliki dua pengertian, yaitu adanya aturan yang bersifat umum membuat individu.<sup>11</sup> Teori keadilan digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai akibat hukum serta tanggung jawab terhadap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan para pihak pada akta nominee.

---

<sup>11</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni (Terjemahan:Raisul Muttaqien)* (Bandung: Nusa Media, 2011).

## **2. *Middle Range Theory* (Teori Akibat Hukum)**

Teori Akibat hukum terjadi apabila terdapat suatu perbuatan yang dilakukan agar dapat memperoleh suatu akibat yang sesuai kehendak para pihak dan yang diatur oleh hukum. Akibat Hukum ialah semua dampak yang terjadi apabila subjek hukum melakukan perbuatan hukum terhadap objek hukum.<sup>12</sup> Dalam menjalankan tugasnya, notaris tidak akan terlepas dari akibat hukum, oleh karena itu notaris harus sangat menerapkan profesionalitas dan integritas yang tinggi dalam menjalankannya, sebagaimana pada proses pembuatan akta nominee, yang mana dalam hal ini sangat erat kaitannya dengan akibat hukum terhadap objek hukum itu sendiri. Maka penting bagi notaris untuk berhati-hati dalam menjalankan tugas dan tetap patuh kepada Undang-Undang.

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

### **1. Teori Perjanjian**

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah hukum perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan dengan

---

<sup>12</sup>Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*.

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi. Pengertian kontrak atau perjanjian yang dikemukakan para ahli tersebut melengkapi kekurangan definisi Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga secara lengkap pengertian kontrak atau perjanjian adalah perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih<sup>13</sup>. Teori perjanjian digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai tanggung jawab notaris terhadap perbuatan melanggar hukum yang dilakukan para pihak pada akta *nominee*.

---

<sup>13</sup>A Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik* (Makassar: Humanities Genius, 2022) hal 22

## 2. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum adalah suatu teori yang menjelaskan tentang dasar serta syarat-syarat timbulnya tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum adalah kewajiban seseorang untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatannya yang melanggar hukum.

Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, seseorang dapat dimintai pertanggung jawaban atas perbuatannya yang melanggar hukum apabila terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut :<sup>14</sup>

1. Perbuatan yang melanggar hukum yang merupakan setiap perbuatan yang bertentangan dengan hukum, baik peraturan perundang-undangan maupun asas-asas hukum.
2. Kerugian adalah suatu keadaan yang merugikan atau menimbulkan penderitaan bagi seseorang.
3. Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah hukum perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dalam Bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menentukan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan

---

<sup>14</sup>Z.Latif, "Teori-Teori Tanggung Jawab Hukum" *Jurnal Untag Surabaya*, 2016.

dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

## **6. Definisi Konseptual**

### **1. Tanggung Jawab Notaris**

Tanggung jawab notaris sangat erat kaitannya terhadap perjanjian-perjanjian atau perbuatan serta ketetapan-ketetapan yang dapat menimbulkan hak-hak dan kewajiban bagi para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian maupun ketetapan tersebut agar para pihak yang terlibat didalamnya memiliki kepastian hukum. Kehadiran notaris dikehendaki oleh aturan hukum agar dapat membantu serta melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti tertulis yang bersifat otentik.<sup>15</sup>

Mengenai tugas notaris, maka terdapat beberapa peran dan tugas notaris sebagai berikut:

#### **a. Pejabat Umum**

Dalam Pasal 1 angka (1) dijelaskan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya."<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Valentine Phebe Mowoka, "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Dibuatnya," *lex et societatis Jurnal 2*, no. 4 (2014): 9.

<sup>16</sup>"Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris" (n.d.).

#### b. Akta Autentik

Tugas utama dari notaris adalah membuat akta otentik sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1868 KUHPerdara “Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuat.”

#### c. Menjamin Kepastian Tanggal

Dalam tugasnya membuat akta otentik maka notaris diwajibkan untuk menjamin kepastian tanggal akta yang dibuatnya, telah sesuai dengan tanggal ditanda tanganinya akta tersebut.

#### d. Menyimpan Akta

Disamping tugas-tugas diatas, notaris juga bertugas untuk menyimpan akta-akta yang telah dibuat serta ditanda tangani, beberapa dokumen yang diharus disimpan oleh notaris berupa minuta akta, repertorium, buku daftar akta, klapper dan sebagainya.

Pada dasarnya notaris memiliki wewenang yang bersifat umum yang meliputi segala jenis akta, kecuali yang dikecualikan tidak dibuat oleh notaris, dalam arti lain notaris hanya memiliki kewenangan membuat akta yang berdasarkan undang-undang. Pada Pasal 1870 KUHPerdara bahwa suatu akta autentik memberikan para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang

termuat di dalamnya. Oleh karena itu profesi notaris merupakan profesi yang sangat penting karena profesi notaris diberi wewenang oleh undang-undang untuk menciptakan alat pembuktian yang sempurna.<sup>17</sup> Dengan wewenang dan tanggung jawab tersebut maka, notaris diharapkan dapat menjalankan tugas secara profesional dengan menegakan integritas yang tinggi, namun pada kenyataannya masih terdapat kasus-kasus yang melibatkan notaris yang dalam menjalankan tugasnya, melakukan pelanggaran berupa ketidakpatuhan terhadap hukum, mengabaikan kewajiban profesional, penyalahgunaan wewenang maupun konflik kepentingan.

Disebutkan pada Pasal 16 ayat 1 UUJN bahwa “Notaris dalam menjalankan tugasnya, tidak boleh berpihak dan harus menjalankan tugas secara independen.”<sup>18</sup> Pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan notaris seringkali terjadi pada proses pembuatan akta nominee, sebagaimana dalam putusan Mahkamah Agung No.2959 K/Pdt/2022 terdapat notaris yang terlibat dalam pembuatan akta nominee yang mana dalam pembuatan akta nominee tersebut melibatkan warga asing yang bertujuan untuk melakukan pembelian tanah di Indonesia dengan menggunakan nama warga negara Indonesia yang dalam hal ini dapat merujuk kepada keberpihakan

---

<sup>17</sup>Rahmad Hendra, “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik,” *Jurnal Ilmu Hukum* 3, no. 1 (2020).

<sup>18</sup>“Undang-Undang No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris” (n.d.).

notaris terhadap warga negara asing yang akan menguasai tanah di Indonesia yang pada dasarnya hal tersebut tidak diperbolehkan. Oleh karena hal tersebut, penting bagi notaris untuk menjalankan tugas dengan tetap menganut kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan di Indonesia, menjunjung tinggi ketentuan kode etik, undang-undang jabatan notaris serta peraturan-peraturan lainnya.

## **2. Akta Nominee**

Akta nominee pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) yang dituangkan dalam bentuk akta. Akta nominee merupakan jenis dokumen hukum yang digunakan untuk menyembunyikan identitas sebenarnya dari pemilik sah aset atau kepemilikan sah suatu entitas, hal ini dapat digunakan dalam beberapa konteks terutama dalam upaya untuk menjaga privasi atau mengamankan suatu aset. Akta nominee seringkali dimanfaatkan oleh para warga negara asing yang bertujuan untuk berinvestasi dan memiliki suatu aset tanah di Indonesia yang diketahui sangat berpotensi besar bagi investor mancanegara, dengan cara meminjam nama warga negara Indonesia.<sup>19</sup>

Mengenai akta nominee yang merupakan akta pinjam nama yang dimanfaatkan warga negara asing untuk mendapatkan hak milik atas tanah di Indonesia, sangat jelas bahwa hal ini merupakan perbuatan

---

<sup>19</sup>Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh WNA," *Sasi Jurnal fakultas hukum pattimura 25*, no. 1 (2019): 36.

yang sejak awal memiliki itikad buruk, dimana terdapat suatu niat untuk mengelabui hukum Indonesia yang berdasarkan Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) “Hanya warga negara Indonesia (WNI) sajalah yang dapat memiliki hubungan sepenuhnya dengan bumi, air serta ruang angkasa.”<sup>20</sup>

Pada dasarnya akta nominee yang memiliki unsur ketidakjujuran para pihak ini tidak boleh dibuat oleh notaris namun pada praktiknya, pembuatan akta nominee ini masih sering terjadi. Praktik pembuatan akta nominee ini pada dasarnya dapat merugikan masing-masing pihak terkait, dengan sangat jelas hal ini dapat merugikan negara Indonesia dimana tanah yang seharusnya hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia namun pada kenyataannya dimiliki dan digunakan kemanfaatannya oleh warga negara asing, hal ini bertentangan dengan prinsip nasionalitas yang dianut dalam Undang-Undang nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).<sup>21</sup>

Akta nominee lahir dari adanya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian, dan karenanya termasuk perjanjian yang tidak diatur di dalam undang-undang karena belum terdapat

---

<sup>20</sup>“Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria” (n.d.).

<sup>21</sup>Retno Sulistyaningsi, “Reformasi Agraria di Indonesia,” *Perspektif Jurnal* 26, no. 1 (2021): 36.

pengaturan secara khusus mengenai konsep nominee. Secara implisit, perjanjian nominee memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>22</sup>

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

Dalam sistem hukum di Indonesia, perjanjian nominee sebagai salah satu perjanjian yang tidak diatur secara tegas dan khusus. Namun dalam praktiknya beberapa pihak banyak yang menggunakan perjanjian nominee dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. Pada dasarnya perjanjian nominee di Indonesia dimanfaatkan untuk mengelabui hukum di Indonesia dan praktik pembuatannya bertentangan dengan hukum, hal ini ditandai dengan perjanjian nominee yang dimanfaatkan oleh warga negara asing untuk menguasai suatu bidang tanah di Indonesia yang mana hal ini jelas melanggar Undang-undang Pokok Agraria yang menyatakan

---

<sup>22</sup> Yosie Hetarie, *Perjanjian Nominee Sarana Penguasaan Hak Milik Tanah Oleh WNA menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Sasi, vol 25. no.1 2019.

bahwa hanya warga negara Indonesia saja yang dapat memanfaatkan tanah yang ada di Indonesia.<sup>23</sup>

Oleh karena itu, apabila materi atau objek yang diperjanjikan oleh para pihak dalam akta nominee tersebut tidak sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, maka hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan hukum. Praktik pembuatan akta nominee ini pula akan berdampak bagi warga negara asing (WNA) yang menggunakannya dikemudian hari, yang mana jika terjadi sengketa pada tanah yang digunakan, maka berdasarkan Pasal 26 ayat (2) UUPA bahwa setiap jual beli, penghibahan, pemberian wasiat maupun perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada warga asing, kepada warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah, maka tanahnya akan kembali ke negara.

Berdasarkan hal-hal diatas, terjadi gugatan perdata seperti pada putusan Mahkamah Agung Nomor. 2959 k/Pdt/2022 mengenai penguasaan tanah di Indonesia oleh warga negara Australia yang didapatkannya melalui pembuatan akta nominee dihadapan notaris,

---

<sup>23</sup>I Ketut Markeling, "Pelaksanaan Perjanjian Nominee Terhadap Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing," *Jurnal Universitas Udayana* (2016): 26.

yang seiring berjalannya waktu terdapat sengketa oleh warga negara Indonesia yang dipinjam namanya dalam proses pembelian tanah terhadap warga asing yang merupakan pemilik tanah sebenarnya.

## **7. Metode Penelitian**

Metode Penelitian merupakan pedoman atau standar prosedur yang memuat rangkaian tahapan, proses, atau cara sistematis yang digunakan untuk mencapai tujuan tertentu dengan tepat, taat asas, dan efisiensi, serta berdasarkan urutan langkah-langkah teratur dan sistematis.<sup>24</sup> Berdasarkan permasalahan yang akan dibahas, maka metode penelitian yang dipilih penulis yaitu:

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan dalam menjawab permasalahan dalam pembahasan Tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian normatif ini digunakan oleh penulis untuk menguji suatu norma atau ketentuan yang berlaku. Penelitian ini juga dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder.<sup>25</sup>

Dalam kaitannya dengan penelitian hukum normatif, maka disini digunakan pendekatan undang-undang. Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan

---

<sup>24</sup> Irwansyah, *Penelitian Hukum ( Pilihan Metode Dan Praktik Penulisan Artikel)*, ed. Ahsan Yunus, Cetakan 4 (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021).

<sup>25</sup> Irwansyah. *Op.cit.* 20.

regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

## **2. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan masalah yang di gunakan dalam penelitian ini adalah :

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

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu-isu hukum yang sedang ditangani.<sup>26</sup> Yang mana dalam Proposal Tesis ini akan menelaah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Serta pendekatan doktrin atau konsep yaitu pendekatan dengan mempelajari dan memahami pendapat para ahli hukum dalam karya-karya ilmiah misalnya buku literatur, jurnal hukum, makalah-makalah hukum dalam seminar serta lewat internet.

### **b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Dengan mempelajari pandangan dan doktrin dalam ilmu

---

<sup>26</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Atmadja, I Dewa Gede, and I Nyoman Putu Budiarta. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press, 2018
- Ahmad Rifai. 2010. *Penemuan Hukum*, Jakarta: Sinar Grafik
- Domikus Rato. 2016. *Filsafat Hukum Mencari, Menemukan Dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: LaksBang PressIndo
- Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Depok: Prenada Media, 2018.
- Hans Kelsen. 2011. *Teori Hukum Murni (Terjemahan:Raisul Muttaqien)*, Bandung: Nusa Media
- Irwansyah. 2021. *Penelitian Hukum ( Pilihan Metode Dan PraktikPenulisan Artikel)*, ed. Ahsan Yunus, Cetakan 4 Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Isharyanto. 2016. *Teori Hukum : Suatu Penghantar Dengan Pendekatan Tematik*, Jakarta: Wahana Resolusi
- Peter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum, Edisi. 1, Cetakan. 6*, Jakarta: Kencana
- Salim H.S. 2013. *Erlies Septiana Nurbani, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Satjipto Rahardjo. 2012. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Soeroso. 2011. *Penghantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- Suharso, Ana Retnoningsih. 2009. *Kamus Bahasa Indonesia Edisi Lux, Cetakan 8*, Semarang: Widya Karya

## B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN)

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

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

## C. Jurnal

Annisa Medina, *“Pengertian Secara Umum Tentang Akta Autentikl”* *Jurnal Fakultas Hukum UMSU, 2023*

Brilian Pratama, Happy Warsito, Herman Ardiyansyah, *“Prinsip kehati-hatian Dalam Membuat Akta Oleh Notaris,”* *Jurnal Repertorium 2022*

Deni Haspada, *“Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah”*. *Jurnal ilmu hukum, 2018*

Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris. Jurnal Prenada Media, 2018.*

Farhan A Boenjamin, *“Akibat dan pertanggung jawaban hukum atas akta yang cacat formil dan materil”* *Jurnal Universitas Indonesia, 2022*

Gita Anggreina, *“ Perbuatan Melawan Hukum Menurut Pasal 1365 KUHPer,”* *Jurnal Unsrat, 2018*

H.Chandera, *“ Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik Peradilan,”* *Jurnal Atmajaya Yogyakarta, 2023*

Jefri Lukito, *“ Wanprestasi Versus Perbuatan Melawan Hukum Menurut Burgelijk Wetboek,”* *Jurnal Trisakti, 2016*

- M.Edwin Azhari, “*Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Perjanjian Nominee Tentang Kepemilikan Tanah di Lombok Oleh Warga Negara Asing*”. *Jurnal Akta*, 2018.
- Manan, Bagir, and Kuntanan Magnar. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara. Jurnal Bandung Alumni*, 2017.
- Nathalia Christine, Purba, “*Keabsahan Perjanjian nominee Dalam Bentuk Nominee Agreement,*” *Jurnal Universitas Indonesia*
- Qamar, Nurul, Muhammad Syarif, Dachran S Busthami, M Kamal Hidjaz, Aan Aswari, Hardianto Djanggih, and Farah Syah Rezah. *Metode Penelitian Hukum (Legal Research Methods)*. *Jurnal Social Politic Genius (SIGn)*, Makasar 2017.
- Rahim, A. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik*. *Jurnal Humanities Genius*, 2022.
- Rianto, Adi. *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*. *Jurnal Pustaka Obor Indonesia*, 2021.
- Wita Wikasita, *Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing*, *Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya*, 2021.
- Yogi Hanapiah, “*Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat Akta,*” *Jurnal Unissula*, 2018
- Yosie Hetarie, *Perjanjian Nominee Sarana Penguasaan Hak Milik Tanah Oleh WNA menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, *Jurnal Sasi*, 2019