

Journal of Comprehensive Science
p-ISSN: 2962-4738 e-ISSN: 2962-4584
Vol. 1 No. 4 November 2022

**KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH TERDAFTAR YANG BERSUMBER
DARI AKTA NOMINEE**

Clarine Neonardi, Gunanegara
Universitas Pelita Harapan

Email: clarineneonardi@yahoo.co.id, gunanegara.fh@lecturer.uph.edu

Abstrak

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat sebagai masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri. Notaris adalah pejabat umum (openbare ambtenaren), karena erat hubungannya dengan wewenang atau tugas dan kewajiban yang utama yaitu membuat akta-akta autentik. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terkait Penyelundupan Hukum pada pembuatan Akta Nominee untuk Warga Negara Asing dan juga kepemilikan Hak atas Tanah terdaftar yang berasal dari Akta Nominee ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi di samping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Dari hasil penelitian tersebut, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta nominee pada umumnya dikaitkan dengan sanksi hukum yang dapat dibedakan menjadi tiga macam pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab secara hukum perdata, tanggung jawab secara hukum pidana dan tanggung jawab melalui kode etik notaris. Kepemilikan hak atas tanah tetap berada pada pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat dan tidak mengakui kedudukan Warga Negara Asing sebagai pemilik hak atas tanah walaupun telah dibuat akta nominee secara notariil. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian nominee hak atas tanah bagi warga negara asing merupakan perjanjian yang batal demi hukum, karena telah melanggar syarat objektif yang tertuang dalam ketentuan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak perjanjian tersebut dibuat.

Kata Kunci: Hak Milik, Notaris, Akta Nominee

Abstract

In a civilization moving toward industrial growth, land ownership rights are crucial for the state, the country, and the people. Because it closely relates to the primary authority or responsibilities, namely creating valid deeds, a notary is a public official (Openbare Ambtenaren). The purpose of this research was to determine, in accordance with the Civil Code, the duties of a Notary with regard to the drafting of Nominee Agreements for Foreign Citizens and the ownership of registered Land Rights resulting from Nominee Agreements. This research, which focuses on the science of law and is classified as normative juridical research, also aims to explore the legal principles that govern humanity. A statutory approach, a conceptual approach, and a case method are all used

in this study. Based on the study's findings, it can be said that a notary's responsibility for creating a nominee agreements is typically linked to legal penalties that can be classified into three categories: responsibility under civil law, culpability under criminal law, and obligation under a notary's code of ethics. Despite the fact that a nominee agreements has been certified, ownership of the land rights remains with the person whose name is listed on the certificate. This does not acknowledge the status of a foreign citizen as the owner of the land ownership. As a result, it can be said that the nominee agreement on foreign persons' land rights is void since it disregarded the requirements set forth in Article 1320 of the Indonesian Civil Code. As a result, the agreement is regarded as having never been since it was formed.

Keywords: Hak Milik, Notaris, Akta Nominee

Pendahuluan

Hak milik atas tanah sangat penting bagi negara, bangsa dan rakyat sebagai masyarakat yang sedang membangun ke arah perkembangan industri(Saputri, 2015). Tanah yang merupakan kebutuhan pokok bagi manusia akan berhadapan dengan berbagai hal seperti keterbatasan tanah baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi(Tanzili, 2018). Tanah pada satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting serta telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi, di lain pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya bagi kesejahteraan rakyat.

Manusia sebagai subjek hukum pada hakikatnya merupakan makhluk sosial yang dalam kehidupannya tidak dapat terlepas dari kegiatan berinteraksi dan bersosialisasi dengan manusia yang lainnya, dan seringkali interaksi tersebut menimbulkan suatu kerja sama yang saling menguntungkan para pihak. Kerja sama tersebut biasanya dituangkan dalam suatu perjanjian, yang kemudian menyebabkan adanya perikatan(Ronal, 2017). Perjanjian nominee atau yang dikenal dengan perjanjian pinjam nama merupakan salah satu jenis perjanjian yang sering kali digunakan tidak terkecuali di Indonesia(Pratama, 2018). Penggunaan perjanjian nominee atau pinjam nama tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun timbul berdasarkan kebutuhan dari para pihak yang oleh karenanya dapat dikategorikan sebagai perjanjian innominaat. Meskipun perjanjian nominee tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata namun dalam pelaksanaannya, perjanjian nominee harus tetap tunduk kepada syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang salah satunya tentang sebab yang halal, yaitu perjanjian nominee atau pinjam nama tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia.

Lembaga trust dan konsep nominee tidak dikenal di Indonesia yang menganut sistem hukum civil law(Sugiharti & Dewi, 2022). Oleh sebab itu, perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris dapat dikatakan sebagai suatu bentuk penyelundupan hukum yang digunakan dalam rangka memiliki hak atas tanah oleh Warga Negara Asing. Keberadaan nominee di negara kita bukan merupakan hal yang baru, di mana pada aman penjajahan pun telah terjadi penyelundupan hukum dalam memiliki hak milik atas tanah, meskipun telah diatur tentang larangan pengasingan tanah (grond vevreemdingsverbod) adalah hak milik (adat) atas tanah tidak dapat dipindahkan oleh penduduk asli kepada orang asing. Oleh karena itu, semua perjanjian yang bertujuan memindahkan hak tersebut, baik secara langsung maupun tidak langsung adalah batal karena hukum(Haspada, 2018). Sehingga sejak dahulu sudah terjadi penyelundupan hukum yang dilakukan oleh warga negara asing dengan menikahi penduduk adat atau desa setempat untuk memiliki hak milik atas tanah.

Dengan demikian, jika suatu saat timbul suatu sengketa akibat akta nominee tersebut, maka seharusnya tidak ada dasar untuk saling menuntut di hadapan pengadilan, karena akta tersebut dari awal dianggap tidak pernah ada. Salah satu putusan mengenai akta nominee dalam kaitannya dengan kepemilikan atas hak atas tanah terdaftar adalah Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN. Gin antara Ninik Handayani, Ingrid J Driehuien dan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu.

Duduk perkara awal dalam Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 137/Pdt.G/2021/PN.Gin dimulai dengan Ninik Handayani sebagai Penggugat melayangkan gugatan kepada Ingrid J Driehuien sebagai Tergugat I dan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu sebagai Tergugat II. Bahwa dari pertemanan baik antara Ingrid J Driehuien (Tergugat I) dengan Ninik Handayani (Penggugat), maka Ingrid J Driehuien (Tergugat I) selaku warga negara Belanda ingin melakukan pinjam nama atas nama Ninik Handayani (Penggugat) dalam jual beli tanah dan meminjam nama Ninik Handayani (Penggugat) pada sertifikat akta jual beli tersebut sebagaimana disebutkan dalam Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II). Keinginan Ingrid J Driehuien (Tergugat I) itu di setujui oleh Ninik Handayani (Penggugat) sehingga terjadilah proses jual beli tanah beserta bangunan Villa di kantor Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II). Akta Jual Beli tanah tersebut berupa 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik Nomor: 02494, Desa Bedulu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Juli 2014 Nomor: 1279/Bedulu/2014 dengan luas 1.000 M2 (seribu meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894. atas nama I Ketut Sadia sebagai Penjual kemudian dijual kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebagai Pembeli dengan Akta Jual Beli Nomor 491/2014. Serta sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik nomor 832, Desa Bedulu, sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 November 1993 Nomor 3011/1993 dengan luas: 490 M2 (empat ratus sembilan puluh meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01787., dimana Ni Ketut Sutari sebagai Penjual kemudian menjual kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebagai Pembeli.

Seperti yang telah kita ketahui bahwa praktik pinjam nama dalam peraturan perundang-undangan jelas tidak di bolehkan karena banyak dampak negatif atas pembuatan akta ini (Salim, 2021). Pinjam nama (nominee) ini banyak menimbulkan permasalahan hukum terhadap pihak yang terlibat di dalam praktik pinjam nama ini. Meskipun perjanjian nominee bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, namun dalam praktiknya masih kerap diterapkan khususnya oleh seseorang yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah tertentu dengan seseorang yang dapat menjadi subjek hak atas tanah, seperti Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia. Penggunaan perjanjian nominee oleh Warga Negara Asing ini pada umumnya memiliki tujuan untuk memiliki atau menguasai hak milik atas tanah di wilayah Negara Republik Indonesia, yang telah jelas dilarang oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Tentu penggunaan perjanjian nominee baik yang melibatkan Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing tersebut di atas telah menciptakan ketidakpastian hukum dan lebih jauh telah merupakan perbuatan penyelundupan hukum dalam kepemilikan pertanahan di Indonesia. Ketidakpastian hukum tersebut berkaitan dengan

sistem pendaftaran dan sistem publikasi pertanahan di Indonesia, yang kemudian menentukan pihak mana yang merupakan pemilik sah atas suatu hak atas tanah dan juga dokumen kepemilikan yang dijadikan sebagai dasar dan alat bukti dalam menentukan pemilik yang sah. Dengan tidak diaturnya perjanjian pinjam nama (nominee) dan memanfaatkan ketidaktahuan Warga Negara Asing akan sistem hukum di Indonesia, maka perjanjian nominee berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing dan juga pejabat umum seperti notaris. Berdasarkan latar belakang permasalahan di atas, penulis merumuskan pokok permasalahan yang akan dibahas, meliputi 1) bagaimana Tanggung Jawab Notaris terkait Penyelundupan Hukum pada pembuatan Akta Nominee untuk Warga Negara Asing?; 2) Bagaimana Kepemilikan Hak atas Tanah terdaftar yang berasal dari Akta Nominee dalam Putusan Nomor 137/PDT.G/2021/PN.GIN ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, tetapi di samping itu juga berusaha menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan pendekatan undang-undang, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus(Rini, 2018).

Metode Penelitian

Suatu penelitian pada dasarnya diadakan karena keingintahuan manusia terhadap lingkungan sekitarnya(Ningrum, Fajriyah, & Budiman, 2019). Dalam membuat suatu penelitian tentunya dibutuhkan suatu metode, begitu pula dalam pembuatan penelitian hukum dalam bentuk karya ilmiah ini. Metode sendiri adalah suatu kerangka berpikir menyusun gagasan, yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang paut (*relevant*) dengan maksud dan tujuan. Secara ringkas, metode adalah suatu sistem berbuat. Karena berupa sistem, maka metode merupakan seperangkat unsur-unsur yang membentuk suatu kesatuan.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro, penelitian merupakan kegiatan yang menggunakan penalaran empirik dan atau non empirik dan memenuhi persyaratan metodologi disiplin ilmu yang bersangkutan. Metode penelitian hukum adalah cara untuk mencari jawaban yang benar mengenai sesuatu permasalahan tentang hukum. Menurut Soetandyo Wignjosoebroto, jenis metode yang akan dipakai dalam penelitian hukum akan sangat bergantung pada apa konsep yang tengah dikukuhkan tentang hukum.

Suatu penelitian yang menyangkut hukum tidaklah dapat dilakukan menurut metode-metode penelitian sosial, tetapi membutuhkan metode penelitian yang berbeda dan khas, yang sesuai dengan objek atau materi ilmu hukum itu sendiri, yaitu norma-norma hukum. Maka penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten. Metodologis berarti penelitian dilakukan sesuai dengan metode atau cara tertentu. Sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu. Oleh karena itu, setiap penelitian ilmiah harus dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten.

Hasil dan Pembahasan

Notaris dalam melaksanakan jabatannya, harus dapat berperan sebagai petunjuk jalan dalam bidang hukum dan dapat memberikan petunjuk yang bermanfaat untuk orang-orang yang memiliki kepentingan terhadapnya(Purba, 2011). Notaris harus selalu dilandasi oleh suatu integritas moral dan kejujuran yang tinggi, karena akta-akta yang dibuat oleh notaris merupakan dokumen negara yang harus dipelihara dan sangat penting

dalam penerapan hukum pembuktian yaitu sebagai bukti autentik yang menyangkut kepentingan bagi para pencari keadilan. Tanggung Jawab sendiri merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatunya jika terjadi apa-apa maka seseorang boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan. Notaris harus berupaya mengetahui bahwa identitas dan keterangan dari para pihak adalah yang sebenarnya. Seperti yang telah kita ketahui bahwa profesi notaris berlandaskan pada nilai moral, sehingga pekerjaannya harus berdasarkan kewajiban, yaitu ada kemauan baik pada dirinya sendiri, tidak bergantung pada tujuan atau hasil yang dicapai. Sikap moral penunjang etika profesi notaris adalah bertindak atas dasar tekad, adanya kesadaran berkewajiban untuk menjunjung tinggi etika profesi, menciptakan idealisme dalam mempraktikkan profesi, yaitu bekerja bukan untuk mencari keuntungan namun bekerja untuk mengabdikan kepada sesama.

Notaris sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) berwenang untuk membuat akta autentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut, notaris dapat dibebani tanggung jawab hukum atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. Pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap untuk menanggung segala risiko ataupun kosekuensinya yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap notaris adalah pertanggungjawaban administrasi, perdata, dan pidana. Pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi administrasi, pertanggungjawaban perdata dijatuhi sanksi perdata, dan pertanggungjawaban secara pidana dijatuhi sanksi pidana, di mana hal tersebut merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris dalam proses pembuatan akta autentik.

Dalam menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang notaris harus dipenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan notaris yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh undang-undang. Perbuatan notaris tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari notaris tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. Sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan notaris selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.

Notaris tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum, karena seorang notaris tetap seorang manusia biasa yang tidak luput dari kesalahan. Notaris harus siap untuk menghadapi jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang terlibat dalam perkara bidang hukum perdata maupun hukum pidana, yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya. Akta notaris yang mengandung cacat hukum itu menjadi bukti bahwa notaris tersebut tidak teliti dan sebagai konsekuensinya notaris yang bersangkutan wajib bertanggung jawab. Sebagai akibat dari akta yang dibuat oleh notaris sampai terjadinya malapraktik notaris adalah tindak pidana yang dapat mengakibatkan notaris dijatuhi hukuman. Sedangkan akibat hukum terhadap akta yang dibuatnya itu adalah akta tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan. Atas dasar itulah seorang notaris ketika telah berpraktik tidak boleh bekerja hanya dengan mengandalkan pengetahuan yang ada saja tetapi harus terus menerus dan senantiasa menambah ilmu pengetahuannya dengan terus belajar.

Notaris dalam membuat akta-akta autentik harus sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan peraturan perundang-undangan lainnya, di mana terhadap

akta-akta yang dibuat oleh notaris tentunya akan menimbulkan akibat hukum dari masing-masing maksud dan tujuan pembuatan akta tersebut. Akta yang dibuat oleh notaris, harus mempunyai kepastian isi, kepastian tanggal dan kepastian subjek atau orangnya, di mana akta autentik itu mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak dan mengikat para pihak serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, jadi apabila antara para pihak yang membuat perjanjian itu terjadi sengketa, maka apa yang tersebut dalam akta merupakan suatu bukti yang mengikat dan sempurna, harus dipercaya oleh hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar (selama kebenarannya tidak dibuktikan lain) dan tidak memerlukan tambahan pembuktian.

Akta notaris yang dibuat dengan cara menyimpang dari ketentuan yang berlaku merupakan akta yang mengandung cacat hukum dan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan sebagai alat bukti surat di bawah tangan apabila ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Akta yang mengandung cacat hukum adalah akta yang dibuat tanpa prosedur pembuatan yang telah ditetapkan mengenai bentuk dan sifat akta, penghadap tidak memenuhi syarat sebagaimana yang telah ditetapkan dalam undang-undang, akta yang dibacakan oleh notaris tanpa dihadiri oleh saksi-saksi sebagaimana yang telah diatur, isi akta bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan yang berlaku, dan lain-lain. Berdasarkan hal tersebut, maka pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang dibuatnya harus didukung oleh suatu itikad moral yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pada perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris, secara keperdataan akan menimbulkan sanksi tanggung jawab bagi notaris, dikarenakan notaris melakukan perbuatan melanggar hukum terhadap perjanjian nominee yang dibuat secara notariil tersebut. Tanggung jawab oleh notaris tersebut berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan para penghadap. Kerugian para penghadap dikarenakan perbuatan melanggar hukum oleh notaris yang membuat perjanjian nominee yang akibatnya akta menjadi batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, dengan demikian akta notaris yang batal demi hukum menimbulkan akibat ganti rugi kepada pihak yang tersebut dalam akta, kepada pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan secara perdata terhadap notaris. Pada praktiknya apabila ada akta notaris yang dipermasalahkan oleh para pihak ataupun pihak berwenang atas notaris, akan ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yakni membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta notaris, dan dalam hal ini notaris tidaklah kebal terhadap hukum, notaris dapat di pidana apabila dapat dibuktikan di pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja notaris secara bersama-sama dengan para pihak penghadap yang membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak penghadap tertentu atau merugikan pihak penghadap yang lain, dan apabila oleh pengadilan terbukti maka notaris tersebut wajib dihukum.

Mengenai tanggung jawab secara pidana, dalam kaitannya dengan perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik, maka perjanjian nominee tersebut merupakan suatu tindak pidana sebagaimana pada ketentuan Pasal 266 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana mengenai masalah tindak pidana pemalsuan surat, yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik. Notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik justru menjadikan akta yang dibuatnya tersebut menjadi cacat hukum. Perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris memuat keterangan palsu yang oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, padahal

perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris atas dasar adanya kepentingan dari warga negara asing untuk dapat menguasai tanah hak guna bangunan dengan cara meminjam nama warga negara Indonesia, dan akibat dari perbuatannya notaris dapat dituntut pidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun.

Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya di samping memenuhi rumusan pelanggaran yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Notaris selain berpedoman pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris juga harus berpegang teguh pada kode etik notaris, karena sebagai profesi yang terhormat (*officium nobile*), notaris dalam menjalankan tugas jabatannya haruslah bertindak mandiri, jujur dan bertanggung jawab. Nilai-nilai dalam kode etik notaris merupakan harkat dan martabat notaris sebagai seorang profesional, apabila kode etik tersebut dilanggar maka akan hilang harkat martabat notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan notaris serta berkewajiban menghormati rekan dan saling menjaga dan membela kehormatan nama baik organisasi, dan sebagai sebuah profesi, notaris bertanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini kode etik profesi.

Notaris dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya sebagai pejabat umum, tidak jarang berurusan dengan proses hukum. Pada proses hukum ini notaris harus memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuatnya, dan dengan diletakkannya tanggung jawab secara hukum dan etika kepada notaris, maka kesalahan yang sering terjadi pada notaris lebih banyak disebabkan oleh ketidaktelitian notaris tersebut, karena hal tersebut tidak mengindahkan aturan hukum dan nilai-nilai etika. Sebagai konsekuensi logis seiring dengan adanya tanggung jawab notaris kepada masyarakat, maka haruslah dijamin adanya pengawasan dan pembinaan terus menerus agar notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya dan dapat terhindar dari penyalahgunaan kewenangan atau kepercayaan yang diberikan, agar nilai-nilai etika dan hukum yang seharusnya dijunjung tinggi oleh notaris dapat berjalan sesuai undang-undang yang ada, maka sangat diperlukan adanya pengawasan.

Pada setiap organisasi terutama organisasi pemerintahan, fungsi pengawasan adalah sangat penting, karena pengawasan adalah suatu usaha untuk menjamin adanya kearsipan antara penyelenggara tugas pemerintahan oleh daerah-daerah dan untuk menjamin kelancaran penyelenggaraan pemerintahan secara berdaya guna dan berhasil guna. Pada dasarnya pengertian dasar dari suatu pengawasan adalah segala usaha atau kegiatan untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang pelaksanaan tugas atau kegiatan, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Berdasarkan beberapa pengertian tentang pengawasan yang telah disebut di atas maka jelaslah bahwa manfaat pengawasan secara umum adalah untuk mengetahui dan menilai kenyataan yang sebenarnya tentang objek yang diawasi, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak, dan jika dikaitkan dengan masalah penyimpangan, manfaat pengawasan adalah untuk mengetahui terjadi atau tidak terjadinya penyimpangan, dan bila terjadi perlu diketahui sebab-sebab terjadinya penyimpangan tersebut.

Pengawasan berfungsi pula sebagai bahan baku untuk melakukan perbaikan-perbaikan di waktu yang akan datang, setelah pekerjaan suatu kegiatan dilakukan

pengawasan oleh pengawas, jadi norma pengawasan pada dasarnya adalah pedoman, patokan, kaidah atau ukuran yang ditetapkan oleh pihak yang berwenang yang harus diikuti dalam rangka melaksanakan fungsi pengawasan agar dicapai mutu pengawasan yang dikehendaki. Tujuan pokok pengawasan sendiri adalah agar segala hak dan kewenangan maupun kewajiban yang diberikan kepada notaris dalam menjalankan tugasnya sebagaimana yang diberikan oleh peraturan dasar yang bersangkutan, senantiasa dilakukan di atas jalur yang telah ditentukan, bukan saja jalur hukum tetapi juga atas dasar moral dan etika profesi demi terjaminnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi masyarakat.

Sisi lain dari pengawasan terhadap notaris, adalah aspek perlindungan hukum bagi notaris di dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum. Pengawasan notaris sebelum berlakunya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dilakukan oleh pengadilan negeri dalam hal ini oleh hakim, namun setelah keberadaan pengadilan negeri diintegrasikan satu atap di bawah mahkamah agung maka pengawasan dan pembinaan notaris beralih ke Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Pada dasarnya yang mempunyai wewenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap notaris adalah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, di mana dalam pelaksanaannya Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia membentuk Majelis Pengawas Notaris.

Majelis Kehormatan Notaris dalam melaksanakan tugasnya dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik dan apabila dinyatakan bersalah maka Majelis Kehormatan Notaris pun berhak menjatuhkan sanksi. Sanksi atas pelanggaran kode etik tersebut yang dampaknya tidak berkaitan dengan masyarakat secara langsung atau dengan kata lain wewenang Majelis Kehormatan Notaris tersebut hanya bersifat internal. Terhadap notaris yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik profesi, Majelis Kehormatan Notaris berkoordinasi dengan Majelis Pengawas yang kemudian berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik tersebut, serta dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota atau notaris yang melakukan pelanggaran kode etik notaris dapat berupa 1) Teguran; 2) Peringatan; 3) Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan; 4) Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan (onetting); 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan. Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut, dengan demikian terhadap notaris yang

apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kode etik notaris, maka terdapat sanksi etik yang akan diberikan kepada notaris tersebut.

Kasus ini berawal dari dibentuknya struktur nominee hak atas tanah yang dimiliki oleh Ingrid J Driehuien (Tergugat I) yang merupakan warga negara Belanda yang mengatasnamakan 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari sebidang tanah beserta bangunan dengan sertifikat hak milik nomor 02494, Desa Bedulu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 21 Juli 2014, Nomor 1279/Bedulu/2014 dengan luas 1.000 M² (seribu meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01894 dengan Akta Jual Beli Nomor 491/2014. Serta sebidang tanah dengan sertifikat Hak Milik nomor 832, Desa Bedulu, sebagaimana yang di uraikan dalam Gambar situasi tanggal 15 November 1993 Nomor 3011/1993 dengan luas: 490 M² (empat ratus sembilan puluh meter persegi) dengan Nomor Identitas Bidang Tanah (NIB) 22.05.02.07.01787. Kedua

tanah tersebut diatasnamakan kepada Ninik Handayani (Penggugat) sebagaimana disebutkan dalam Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II).

Dalam kasus yang dibahas dalam analisis ini, permasalahan yang terjadi berkaitan dengan kepemilikan akta jual beli dan sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Ingrid J Driehuien (Tergugat I) selaku warga negara Belanda meminjam nama Ninik Handayani (Penggugat) dalam jual beli tanah sengketa dan meminjam nama Ninik Handayani (Penggugat) pada sertifikat tersebut. Seperti yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya bahwa hak milik merupakan hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak Dalam Undang-Undang Pokok Agraria diatur bahwa subjek hukum yang dapat mendapatkan Hak Milik adalah adalah warga negara indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia yang berkedudukan di Indonesia dan warga negara asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga-negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ini kehilangan kewarga-negaraannya wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarga-negaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung. Pelarangan warga negara asing untuk memiliki hak atas tanah dalam bentuk hak milik pada dasarnya berkaitan dengan adanya asas nasionalitas yakni asas yang menghendaki bahwa hanya Bangsa Indonesia saja yang dapat mempunyai hubungan hukum sepenuhnya dengan bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya, sedangkan terhadap warga negara asing secara normatif mendapat pengaturan dalam Pasal 43 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria dan Pasal 45 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria yang menyatakan bahwa warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia dapat mempunyai hak pakai atas tanah dan hak sewa. Selain itu, berkaitan dengan kepemilikan warga negara asing akan hak atas tanah, Undang-Undang Pokok Agraria menganut asas larangan pengasingan tanah yang melarang kepemilikan tanah dengan hak selain hak pakai untuk dimiliki oleh warga negara asing. Asas yang mengatakan hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia (Paddeu & Tams, 2022). Namun, walaupun pasal tersebut secara khusus menyebutkan mengenai hak milik, keberlakuan pasal tersebut juga berlaku bagi hak lain yang subjek hukumnya dilarang dimiliki oleh warga negara asing maupun badan hukum asing karena terkait dengan asas nasionalitas dan asas larangan pengasingan tanah tersebut. Dengan demikian maka warga negara asing tidak diizinkan untuk memiliki hak milik dan karenanya dalam kasus ini terlihat bahwa Ingrid J Driehuien (Tergugat I) selaku warga negara asing berusaha mencari jalan keluar atas permasalahan tersebut dengan mengatasnamakan 2 (dua) akta jual beli dan 2 (dua) sertifikat hak milik atas bidang tanah yang dimilikinya kepada warga negara indonesia sehingga transaksi jual beli hak atas tanah tersebut dapat dilakukan.

Mengingat pengaturan dalam Undang-Undang Pokok Agraria menginginkan warga negara asing untuk memiliki hak pakai, tentu menjadi pertanyaan mengapa Ingrid J Driehuien (Tergugat I) memilih menggunakan warga negara indonesia sebagai nominee

dari pada memiliki hak pakai. Hal ini berkaitan dengan peraturan bahwa warga yang berkedudukan di Indonesia dapat memiliki sebuah rumah untuk tempat tinggal atau hunian dengan hak atas tanah tertentu yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian Oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, mengatur mengenai tata cara pemberian, pelepasan atau pengalihan hak atas pemilikan rumah tinggal atau hunian oleh orang asing yang berkedudukan di Indonesia. Adapun dari peraturan tersebut diketahui bahwa pemberian hak pakai terhadap warga negara asing terbatas pada kebutuhan tempat tinggal seorang warga negara asing selama berada di Indonesia, sedangkan dalam kasus ini diketahui bahwa tujuan kepemilikan bidang tanah oleh Ingrid J Driehuien (Tergugat I) ditujukan untuk mempunyai hak milik atas tanah yang digunakan untuk tempat tinggal. Dari kendala tersebut maka memang cara yang paling mudah untuk memperoleh hak atas tanah adalah dengan menggunakan nominee yang diberikan kepada orang yang dapat dipercaya oleh Ingrid J Driehuien (Tergugat I) tersebut walaupun secara hukum kedudukan perjanjian yang membentuk struktur nominee sangatlah lemah.

Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian nominee adalah perjanjian tidak bernama dimana nominee sendiri tidak dikenal di Indonesia. Hal tersebut dikarenakan perjanjian nominee sendiri merupakan pelanggaran dalam beberapa bidang hukum kebendaan seperti nominee saham perseroan terbatas dengan penanaman modal asing dan nominee kepemilikan hak atas tanah bagi warga negara asing. Oleh sebab itu untuk mengetahui keberadaan perjanjian nominee dalam suatu kasus maka harus dilihat unsur dari suatu perjanjian terdapat unsur yang membentuk struktur nominee atau tidak. Unsur yang pertama adalah terdapatnya 2 (dua) pihak pada struktur kepemilikan nominee, yaitu nominee sebagai pihak yang tercatat secara hukum (legal owner) dan hanya dapat bertindak dengan terbatas sesuai dengan perjanjian ataupun perintah dari beneficiary dalam hal ini terlihat bahwa Ninik Handayani (Penggugat) merupakan nominee karena tercatat secara hukum yakni dalam Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) dan hanya bertindak secara terbatas. Kemudian pihak lain dalam suatu perjanjian nominee yakni beneficiary yaitu pihak yang memiliki kuasa untuk memerintah nominee dan menikmati setiap keuntungan dan manfaat dari setiap tindakan nominee.

Dalam kasus tersebut Ingrid J Driehuien (Tergugat I) merupakan beneficiary yang memiliki kuasa dalam melakukan tindakan hukum maupun tindakan kepemilikan atas tanah tersebut.. Pada pembuatan akta yang membentuk struktur nominee dalam kasus ini dapat dikategorikan sebagai perjanjian nominee langsung yakni perjanjian yang secara langsung membentuk struktur nominee tanpa dibuat seperti perjanjian pura-pura dalam bentuk perjanjian opsi ataupun perjanjian sewa menyewa, sehingga dalam kasus ini sebenarnya keberadaan perjanjian nominee tersebut lebih jelas dan tidak tersamar dalam bentuk perjanjian lain. Terlebih dalam kasus ini diketahui bahwa seluruh unsur perjanjian nominee tersebut telah terdapat dalam Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), yakni:

Beneficiary sebagai pemilik sesungguhnya atas objek tanah dalam perjanjian dan nominee adalah sebagai pemilik terdaftar.

Sumber dana yang digunakan nominee untuk pembayaran jual beli hak atas tanah dan sertifikat hak milik berasal dari beneficiary.

Hak atas tanah yang dimiliki oleh nominee menjadi hilang, sehingga beneficiary yang mempunyai hak untuk menjual dan mengalihkan hak atas tanah tersebut.

Beneficiary menerima manfaat dari tanah tersebut berupa hak untuk memakai tanah tersebut maupun hak derivatif seperti hak atas penghasilan sewa maupun keuntungan lainnya.

Oleh karena itu, dengan telah diketahuinya akta yang dibuat oleh Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) tersebut merupakan akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah, maka dalam kasus tersebut kemudian dapat ditelaah lebih mendalam mengenai keabsahan dari akta yang dibuat oleh Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) tersebut. Dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mensyaratkan salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sebab yang halal. Berkaitan dengan pengaturan tersebut, suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum apabila memiliki sebab yang palsu atau terlarang. Seperti yang telah kita ketahui bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dengan demikian, setiap perjanjian yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maka dapat dikatakan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yakni berkaitan dengan kausa yang halal. Dalam kasus ini pembuatan Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menyebutkan bahwa warga negara selain warga negara indonesia dilarang memiliki suatu hak milik dengan apapun caranya, baik itu lewat jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lainnya yang dimaksudkan secara langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada warga negara asing. Penyebutan hak milik disini kembali seperti yang diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar-Dasar Pokok Agraria yakni terkait asas nasionalitas dan asas pengasingan tanah, sehingga tidak hanya berlaku bagi hak milik namun juga berlaku bagi hak yang subjeknya dilarang untuk warga negara asing.

Dengan tidak terpenuhinya Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai sebab yang halal tersebut maka perjanjian tersebut dapat dikatakan batal demi hukum. Perjanjian batal demi hukum yakni perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak perjanjian itu dibuat, sehingga tidak perlu putusan pengadilan untuk menyatakan suatu perjanjian batal demi hukum. Dengan demikian dalam kasus ini, perjanjian nominee tersebut dianggap tidak pernah ada dan batal demi hukum. Dalam kasus ini diketahui bahwa semua biaya pembelian tanah dan semua pajak serta biaya surat-surat yang dibuat di hadapan Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II) ditanggung oleh Ingrid J Driehuien (Tergugat I), namun hal tersebut tidak membuat pemilik tanah yang sah adalah Ingrid J Driehuien (Tergugat I) karena dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 10 Tahun 2020 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2020 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan menyebutkan dalam penggunaan pinjam nama (nominee arrangement), pemilik sebidang tanah adalah pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat, meskipun tanah tersebut dibeli menggunakan uang atau harta atau aset milik warga negara asing atau pihak lain.

Oleh karena itu, karena sertifikat tanah sengketa tersebut atas nama Ninik Handayani (Penggugat) maka pemilik tanah sengketa tersebut adalah Ninik Handayani

(Penggugat) yang mana hal ini diatur dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa sertifikat hak milik merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sehingga dengan demikian telah menjadi fakta yang tidak terbantahkan bahwa tanah sengketa telah bersertifikat atas nama Ninik Handayani (Penggugat) yang diperoleh atas dasar jual beli. Oleh karena tanah sengketa maupun sertifikatnya dikuasai oleh Ingrid J Driehuien (Tergugat I) maka perbuatan Ingrid J Driehuien (Tergugat I) adalah perbuatan melawan hukum dan Ingrid J Driehuien (Tergugat I) harus menyerahkan tanah sengketa beserta sertifikatnya kepada Ninik Handayani (Penggugat).

Dalam menjalankan jabatannya berkaitan dengan pembuatan akta, notaris harus berpedoman dan tunduk dengan peraturan dan asas yang berlaku (Hertanto, 2020). Peraturan yang berlaku bagi notaris tersebut berkaitan dengan kewenangan yang dimiliki notaris dalam menjalankan jabatannya dan sekaligus sebagai batasan dalam menjalankan jabatan (Purwaningsih, 2011). Dalam kasus ini harus ditelaah lebih lanjut apakah Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), yang melakukan pembuatan akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah melanggar kewenangannya atau tidak dalam pembuatan akta. Sebab dalam pembuatan akta yang dilakukan oleh notaris juga harus menganut asas yang berlaku dalam pembuatan akta yakni asas kepastian hukum, asas kehati-hatian dan asas profesionalitas. Asas kepastian hukum dapat terwujud apabila notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta (Farazenia, 2020). Dalam kasus ini notaris telah membuat akta yang bertentangan dengan peraturan yang ada, sehingga akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berkaitan dengan sebab yang halal. Dengan demikian maka pembuatan akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah oleh Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), sama sekali tidak menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak yang terdapat dalam akta tersebut.

Pembuatan akta oleh Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), tersebut juga telah melanggar asas kehati-hatian yang mewajibkan notaris menjalankan jabatannya secara seksama dalam pembuatan akta dengan memperhitungkan masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari berkaitan dengan pembuatan akta tersebut. Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), juga tidak memenuhi asas profesionalitas dalam menjalankan jabatannya, sebab dalam menjalankan jabatannya notaris memerlukan ilmu pengetahuan, keterampilan, wawasan dan sikap yang mendukung untuk membuat akta yang baik dan benar, bermutu serta berdampak positif. Sedangkan pembuatan akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah dalam kasus tersebut mencerminkan sikap tindak notaris sangat tidak profesional dan cenderung mencari keuntungan pribadi walaupun terdapat potensi terjadi masalah dikemudian hari. Sebab sebagai seorang profesional sudah seharusnya notaris mengetahui dan memahami betul berdasarkan pengetahuan dan wawasan yang dimiliki oleh notaris bahwa pembentukan struktur nominee hak atas tanah adalah perbuatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan sehingga dengan bersedia membuat akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah maka notaris melakukan hal yang tidak profesional dalam menjalankan jabatan.

Kemudian diketahui bahwa Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), berperan dalam pembuatan akta autentik berupa Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya Dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November. Dalam membuat akta autentik, setelah mengonstatir kehendak para pihak,

notaris wajib membacakan isi akta dihadapan para pihak dan saksi akta untuk memastikan bahwa apa yang dicantumkan dalam akta telah sesuai dengan kehendak para pihak dan memastikan bahwa para pihak telah memahami isi akta tersebut, selain itu notaris juga harus memastikan isi akta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Sehingga dengan kewajiban membacakan akta maka notaris turut bertanggungjawab terhadap isi akta dalam hal memastikan isi akta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam kasus ini karena akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah merupakan akta autentik maka sudah selayaknya bahwa notaris membacakan akta tersebut sebelum ditandatangani, sehingga tentunya notaris mengetahui betul bahwa isi akta tersebut berkaitan langsung dengan pembentukan struktur nominee hak atas tanah yang bertentangan dengan undang-undang dan demikian notaris tentu turut bertanggungjawab berkaitan dengan kebenaran materiil isi akta yakni kesesuaian isi akta dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan merupakan tanggung jawab notaris untuk memberi penyuluhan hukum kepada para pihak berkaitan dengan adanya substansi akta yang bertentangan dengan peraturan tersebut.

Berkaitan dengan kewenangan notaris dalam memberikan penyuluhan hukum tersebut, memang notaris tetap tidak menjadi pihak dalam akta karena pada akhirnya tetap menjadi hak para pihak dalam menentukan hal apa saja yang hendak dituangkan dalam akta, namun bila isi substansi akta jelas bertentangan dengan peraturan, notaris memiliki hak untuk menolak memberikan pelayanan kepada para penghadap. Jadi pertanggungjawaban notaris juga melingkupi kebenaran isi akta dan memastikan bahwa isi akta tidak bertentangan dengan undang-undang, sehingga apabila dalam sebuah akta autentik terdapat hal yang bertentangan dengan undang-undang maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam kasus diatas, notaris membuat akta autentik berupa Salinan/Grosse/Turunan Surat Pernyataan Hal Yang Sebenarnya dan Perikatan Nomor 46 dan Nomor 48 tertanggal 18 November 2014 yang menyatakan untuk melakukan segala urusan dan pengelolaan atas hak atas tanah yang dalam sertifikat diatasnamakan kepada nominee, maka hal tersebut telah secara jelas melanggar ketentuan yang berlaku.

Maka dalam hal ini peran notaris dalam pembentukan struktur nominee kepemilikan hak atas tanah adalah notaris berperan dalam pembuatan akta nominee hak atas tanah (Paulinah, Qamariyanti, & Faishal, 2022). Sebab dalam hal ini notaris bertanggungjawab dalam memberikan penyuluhan hukum berkaitan dengan pembuatan akta autentik, dimana dalam kasus ini ternyata justru terdapat kesepakatan dalam perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang. Dengan demikian sebenarnya Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), memiliki hak untuk menolak membuat akta yang membentuk struktur nominee hak atas tanah, namun dengan notaris bersedia membuat akta tersebut, berarti notaris juga dapat dimintakan pertanggungjawaban atas hal tersebut. Sebagai pejabat umum seharusnya notaris berperan dalam mencegah terjadinya pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan undang-undang yang diwujudkan dari kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum dan kewajiban membacakan akta dihadapan para pihak dan saksi, sehingga dalam hal ini Notaris Ketut Alit Nariasih Dadu (Tergugat II), telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melakukan sesuatu yang harus dia lakukan sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain

Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian yang telah dipaparkan, maka diperoleh kesimpulan untuk menjawab rumusan penelitian yang telah dirumuskan, bahwa tanggung

jawab notaris dalam pembuatan akta nominee pada umumnya dikaitkan dengan sanksi hukum yang dapat dibedakan menjadi tiga macam pertanggungjawaban yaitu tanggung jawab secara hukum perdata, tanggung jawab secara hukum pidana dan tanggung jawab melalui kode etik notaris. Tanggung jawab secara hukum perdata dapat dimintakan kepada notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, di mana notaris berkewajiban mengganti seluruh kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris. Tanggung jawab secara hukum pidana dapat dimintakan kepada notaris yang melakukan perbuatan melakukan pemalsuan surat atau menyuruh seseorang memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik berdasarkan ketentuan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, di mana notaris yang melakukan pemalsuan surat dapat di pidana atau di penjara. Tanggung jawab melalui kode etik notaris dapat dimintakan kepada notaris yang melakukan perbuatan lalai atau sengaja melanggar ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan terhadap notaris yang melanggar ketentuan ini dapat dikenakan sanksi berupa teguran, peringatan, pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemecatan dari keanggotaan perkumpulan (onetting), dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

Kepemilikan hak atas tanah tetap berada pada pemegang hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertifikat dan tidak mengakui kedudukan Warga Negara Asing sebagai pemilik hak atas tanah walaupun telah dibuat akta nominee secara notariil. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian nominee hak atas tanah bagi warga negara asing merupakan perjanjian yang batal demi hukum, karena telah melanggar syarat objektif yang tertuang dalam ketentuan pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak perjanjian tersebut dibuat.

BIBLIOGRAFI

- Farazenia, Aulia. (2020). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil Pembayaran Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/Mppn/Vii/2019). *Indonesian Notary*, 1(004).
- Haspada, Deny. (2018). Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik yang Dihubungkan dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*, 17(2), 115–124.
- Hertanto, Dicky. (2020). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Atas Pelaksanaan Pengalihan Piutang Secara Cessie Dan Akibatnya Terhadap Jaminan Hak Tanggungan Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 126/PDT/2018/PT BDG. *Indonesian Notary*, 2(3).
- Ningrum, Carolina Hidayah Citra, Fajriyah, Khusnul, & Budiman, M. Arief. (2019). Pembentukan karakter rasa ingin tahu melalui kegiatan literasi. *Indonesian Values and Character Education Journal*, 2(2), 69–78.
- Paddeu, Federica I., & Tams, Christian J. (2022). Encoding the law of State responsibility with courage and resolve: James Crawford and the 2001 Articles on State Responsibility. *Cambridge International Law Journal*, 11(1), 6–23.
- Paulinah, Paulinah, Qamariyanti, Yulia, & Faishal, Achmad. (2022). Penguasaan Tanah oleh Warga Negara Asing melalui Perjanjian Nominee di Indonesia. *Banua Law*

- Review*, 4(1), 59–74.
- Pratama, Aditya. (2018). *TINJAUAN YURIDIS VIKTIMOLOGIS TERHADAP ANAK YANG MENJADI KORBAN STIGMATISASI KARENA ORANG TUA YANG MENJADI TERDAKWA TINDAK PIDANA KORUPSI DIHUBUNGKAN UNDANG-UNDANG NO 35 TAHUN 2014 TENTANG PERLINDUNGAN ANAK*. Fakultas Hukum Universitas Pasundan.
- Purba, Orinton. (2011). *Petunjuk Praktis bagi RUPS, Komisaris, dan Direksi Perseroan Terbatas agar Terhindar dari Jerat Hukum*. RAIH ASA SUKSES.
- Purwaningsih, Endang. (2011). Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum. *Adil: Jurnal Hukum*, 2(3), 323–336.
- Rini, Nicken Sarwo. (2018). Penyalahgunaan Kewenangan Administrasi Dalam Undang Undang Tindak Pidana Korupsi. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 18(2), 257–274.
- Ronal, Miza. (2017). *WANPRESTASI PELAKSANAAN PERJANJIAN KERJASAMA PEMBANGUNAN RUKO ANTARA PT. MENARA BUMI PERSADA DENGAN PT. WIKO MANGGARA PUTRA*. Universitas Andalas.
- Salim, H. S. (2021). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Saputri, Andina Damayanti. (2015). *Perjanjian Nominee dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT. DPS)*. Sebelas Maret University.
- Sugiharti, Kristantini, & Dewi, Yetty Komalasari. (2022). Surat Pernyataan Kepemilikan Manfaat: Perlindungan Terhadap Notaris Dalam Mengenali Pemilik Manfaat? *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(2), 150–169.
- Tanzili, Mulyadi. (2018). ASAS DAN PRINSIP PENGADAAN TANAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2012 TENTANG PENGADAAN TANAH UNTUK PEMBANGUNAN KEPENTINGAN UMUM. *Varia Hukum*, 28(34), 1186–1195.



This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.