

TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN NOMINEE SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH

Dewi Masithoh, Dominikus Rato, Ermanto Fahamsyah

Universitas Jember Jawa Timur, Indonesia

Email : shintadewi543@gmail.com, ratodominikus@yahoo.com,
ermanto.fahamsyah@gmail.com

INFO ARTIKEL

Diterima
10 Juni 2021
Direvisi
20 Juni 2021
Disetujui
23 Juli 2021

ABSTRAK

Kewenangan notaris secara umum terdapat dalam Pasal 15 UUJN yaitu membuat akta otentik. Terkait kewenangan notaris dalam membuat akta nominee tidak diatur secara spesifik dalam Pasal tersebut yang mengakibatkan ketidakpastian hukum dalam pembuatan akta nominee khususnya terkait dengan peralihan hak milik atas tanah oleh warga Negara asing di Indonesia. Tujuan dalam penelitian ini yaitu untuk menemukan mengenai pengaturan ke depan terhadap tanggungjawab notaris dalam membuat akta nominee yang digunakan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah oleh warga Negara asing di Indonesia. Pada penelitian ini digunakan pendekatan yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini adalah diperlukannya pengaturan kedepan mengenai pembuatan akta nominee yang digunakan sebagai dasar jual beli tanah hak milik oleh warga Negara asing di Indonesia. yang dikaji menggunakan teori pertanggungjawaban dan Teori kepastian hukum, sehingga kesimpulannya notaris bertanggungjawab atas pembuatan akta nominee.

Kata Kunci:

kewenangan notaris;
akta nominee;
perbuatan melawan
hukum; hak atas
tanah

ABSTRACT

In general, the authority of a notary is contained in Article 15 of the UUJN, namely making an authentic deed. Regarding the authority of a notary in making a nominee deed, it is not specifically regulated in the article which results in legal uncertainty in the making of a nominee deed, especially related to the transfer of ownership rights to land by foreign citizens in Indonesia. The purpose of this study is to find out about future arrangements for the responsibility of the notary in making the nominee deed which is used as the basis for the transfer of property rights to land by foreign citizens in Indonesia. In this study, a normative juridical approach was used. The results of this study are the need for future arrangements regarding the making of the nominee deed which is used as the basis for buying and selling property rights by foreign citizens in Indonesia. studied using the theory of liability and the theory of legal certainty.

Keywords:

authority of notary;
nominee; act against
the law; land rights

Pendahuluan

Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut dengan UUPA yaitu “Atas dasar hak

menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang baik sendiri

How to cite:

Masithoh, Dewi., Dominikus Rato, Ermanto Fahamsyah (2021). Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal Syntax Transformation*. 2(7). <https://doi.org/10.46799/jst.v2i7.327>

E-ISSN:

2721-2769

Published by:

Ridwan Institute

maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan hukum” (Fauzi, 2015). Berdasarkan konsep dalam Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan-Peraturan Pokok Agraria bahwa “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” yang dimaksud disini adalah rakyat asli Indonesia (Purba, 2018). Tujuannya agar mensejahterakan untuk mencapai kemakmuran bagi rakyat Indonesia terhadap kepemilikan tanah dan juga hasil tanah.

Dalam sistem pertanahan sebagaimana Pasal 21 ayat (1) jo `Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut UUPA menjelaskan bahwa “Hanya Warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan” (Azhari, 2018). Hak milik atas suatu tanah tidak dapat diberikan dan/atau dimiliki oleh warga asing dan maupun pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum (Amira, 2021). Dengan adanya asas nasionalitas tersebut dalam Undang-Undang Pokok Agraria untuk selanjutnya disebut dengan UUPA mempertegas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. Dengan kata lain bagi Warga Negara Asing berlaku larangan terhadap kepemilikan atas tanah dengan hak milik, serta berlaku pula bagi setiap badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Demikian pula dengan pasal 33 ayat 2 Undang-undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal melarang adanya pinjam nama atas kepemilikan saham karena merupakan perbuatan yang sangat jelas melanggar pasal tersebut diatas (Pertiwi, 2019). Hal ini dikarenakan tidak diperbolehkannya Orang

asing untuk menanam modal/investasi dalam bidang usaha yang tertutup (Thioriks, 2020). Kondisi dari adanya pembatasan-pembatasan dan sulitnya persyaratan yang diatur oleh pemerintah terhadap orang asing tersebut diatas menjadikan para pihak yang berkepentingan mencari suatu cara untuk melakukan segala cara untuk memiliki tanah lebih dari hak pakai yang diberikan agar lebih leluasa dalam menggunakan tanahnya karena jelas hak milik merupakan hak tertinggi, terkuat dan turun temurun, terhadap kepemilikan saham agar tetap dapat berinvestasi di Indonesia terhadap perusahaan yang tertutup (Pertiwi, 2019).

Saat ini akta notariil bahkan bisa menjadi senjata bagi orang asing dalam menguasai tanah di Indonesia (M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, 2018), sehingga hal ini telah melewati batasan-batasan ketentuan peraturan perundang-undangan. warga asing memanfaatkan masyarakat setempat yaitu warga negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah untuk saling mengikatkan diri dalam instrument perjanjian nominee (M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, 2018). hal ini mengacu pada pelanggaran Notaris yang dipertegas dalam pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 Undang-undang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UUJN dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta (perbuatannya) apapun tidak diperkenankan untuk dibuat. Walaupun Notaris hanya mengikuti kehendak dari para pihak. Pelanggaran Terhadap Kode Etik Notaris pasal yang dilanggar dalam kode etik adalah Pasal 3 angka 4 yaitu: “Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundangundangan dan isi sumpah jabatan Notaris” (Syafa, 2020). Apabila notaris melakukan pelanggaran atas ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut di atas maka notaris dapat dikenakan sanksi sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UUJN.

Terhadap perjanjian nominee biasanya dituangkan dalam bentuk akta oleh para pihaknya untuk memperkuat perjanjian tersebut yang dibuat dengan akta otentik, akta Nominee yang dibuat oleh Notaris dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum yang juga dilakukan oleh para pihak dalam akta tersebut, karena perbuatan ini mengandung unsur melanggar ketertiban umum, perbuatan melawan hukum ini berbentuk penyelundupan hukum (Pertiwi, 2019). hal ini sangat jelas bahwa perbuatan tersebut dikatan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengandung unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUHPerdata (Sari, 2020). Keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian nominee tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUHPerdata (Sancaya, 2013). Apabila perjanjian nominee sudah memperhatikan dan memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUHPerdata dan berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut KUHPerdata, maka perjanjian nominee tersebut suda mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak.

Ditemukannya dalam suatu fakta hukum adanya perwujudan nominee ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara Warga Negara Asing dan Warga Negara Indonesia sebagai pemberi kuasa/nominee yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang dengan tanahnya kepada Warga Negara Asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik

yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya (Hak Milik atau Hak Guna Bangunan). Terdapat suatu fakta dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 82/Pdt.G/2013/PN.DPS dan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS dimana dalam dua putusan tersebut terdapat perwujudan nominee terdapat suatu kesepakatan yang dibuat dengan akta notaris, dimana perjanjian tersebut berisikan tentang pernyataan hubungan hukum WNI dengan WNA yang menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah tersebut pada dasarnya adalah milik dari WNI dan WNA yang bersangkutan yang dapat memerintahkan berbagai tindakan hukum terhadap hak yang “dimiliki” oleh WNA yang dipercaya untuk mengelolanya (trustee). Oleh sebab itu munculah suatu pertanggung jawaban hukumnya oleh notaris akibat munculnya kerugian akibat akta yang telah dibuat olehnya.

Metode Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan ini yaitu tipe penelitian yang bersifat yuridis normatif (*legal research*), yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif (Setiawan, 2019). Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep-konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang akan di bahas dalam penulisan ini yaitu mengenai Pengaturan Hukum Terkait tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta nominee yang digunakan sebagai dasar peralihan hak milik atas tanah oleh warga negara asing di Indonesia.

Hasil dan Pembahasan

A. Tanggung Jawab Notaris Terkait Praktik Nominee Menurut Peraturan PerUndang-Undangan

1. Aspek Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

Sanksi keperdataan yaitu sanksi yang dijatuhkan apabila terhadap kesalahan yang terjadi, baik karena Wanprestasi ataupun Perbuatan Melanggar Hukum (onrechtmatigedaad). Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan terdegradasi yang berakibat hanya mempunyai pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum.

Dalam suatu perbuatan hukum oleh undang-undang tidak diharuskan dituangkan dalam suatu akta otentik, sehingga jika akta tersebut kehilangan otensitasnya akibat tidak terpenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam Pasal 1869 KUHPerdato jo Pasal 38 UUJN, maka akta tersebut tetap berfungsi sebagai akta yang dibuat dibawah tangan bila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Sepanjang terjadinya degradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung gugat hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPerdato mengenai Perbuatan Melawan Hukum. Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Pasal 1365 KUHPerdato ini adalah tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*liability based fault*), dalam hal ini kesalahan yang melekat pada seorang notaris terhadap akta yang dibuatnya. Berlakunya degradasi kekuatan pembuktian akta notaris

menjadi akta dibawah tangan pada umumnya sejak putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht).

Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat dengan demikian akta notaris yang batal demi hukum menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi atau bunga kepada pihak yang tersebut dalam akta. Bentuk sanksi keperdataan dapat timbul dari perbuatan wanprestasi yang berupa ganti rugi yang lazimnya dalam bentuk sejumlah uang. Disamping itu, berlaku sanksi yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, yang terbuka kemungkinan ganti ruginya dalam bentuk lain selain sejumlah uang, yaitu; ditentukan oleh penggugat, dan hakim menganggapnya cocok. Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain selain sejumlah uang dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah Hoge Raad, yang merumuskan: "Pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapus kerugian yang diderita" oleh karenanya, dalam hal perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris, secara keperdataan akan menimbulkan sanksi tanggung gugat bagi notaris, dikarenakan notaris melakukan perbuatan melanggar

hukum terhadap perjanjian nominee yang dibuat secara notariil tersebut. Tanggung gugat oleh notaris tersebut berupa ganti rugi yang didasarkan pada suatu hubungan hukum antara notaris dengan penghadap, yakni warga negara asing. Kerugian warga asing tersebut dikarenakan perbuatan melanggar hukum oleh notaris yang membuat perjanjian nominee yang akibatnya akta 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.

2. Aspek Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana

Pada praktiknya apabila ada akta notaris yang dipermasalahkan oleh para pihak ataupun pihak berwenang atas notaris ditarik sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan suatu tindak pidana, yakni membuat atau memberikan keterangan palsu kedalam akta notaris. Dalam hal ini notaris tidaklah kebal terhadap hukum, notaris dapat dipidana 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. Apabila oleh pengadilan terbukti maka notaris tersebut wajib dihukum. Pidanaan terhadap notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan yaitu:

a. Adanya tindakan hukum dari notaris terhadap aspek lahiriah,

formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan notaris atau oleh notaris bersamasama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.

- b. Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang tidak sesuai dengan UUJN.
- c. Tindakan notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Ketentuan Pasal 266 KUHP pada ayat (1) dan ayat (2) mengatur pula mengenai masalah tindak pidana pemalsuan surat, yaitu menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam akta otentik. Berikut penjelasannya:

- a. Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal didalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selamanya tujuh tahun, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.
- b. Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja menggunakan akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.

Adapun unsur-unsur yang dalam.

Pasal 266 ayat (1) KUHP terdiri dari:

- 1) Unsur subjektif, dengan maksud untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran;
- 2) Unsur objektif:
 - a) barang siapa;
 - b) menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal, yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut;
 - c) didalam suatu akta otentik;
 - d) jika penggunaannya dapat menimbulkan suatu kerugian

Didalam rumusan ketentuan pidana yang diatur pada Pasal 266 ayat (1) KUHP diatas, undang-undang tidak mensyaratkan keharusan tindak pidana yang dimaksud didalamnya yaitu harus dilakukan dengan sengaja atau tidak, sehingga perlu dipertanyakan apakah tindak pidana tersebut merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja atau bukan. Dengan diisyaratkannya suatu maksud lebih lanjut berupa maksud untuk menggunakannya atau untuk menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran didalam rumusan ketentuan pidana yang diatur dalam Pasal 266 ayat (1) KUHP (Iriantoro, 2019), kiranya sudah jelas bahwa tindak pidana yang dimaksudkan didalamnya merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja. Karena sudah jelas bahwa tindak pidana yang dimaksudkan didalam ketentuan Pasal 266 ayat (1)

KUHP merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja, dengan sendirinya baik penuntut umum maupun hakim harus dapat membuktikan adanya unsur kesengajaan tersebut pada orang yang oleh penuntut umum telah didakwa melakukan tindak pidana tersebut, untuk dimaksud tersebut didepan sidang Pengadilan memeriksa dan mengadili terdakwa, penuntut umum dan hakim dapat membuktikan tentang:

- a. adanya kehendak pada terdakwa untuk menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal didalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta otentik tersebut;
- b. adanya pengetahuan pada terdakwa bahwa akta tersebut merupakan suatu akta otentik;
- c. adanya maksud pada terdakwa untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya yang tercantum dalam akta tersebut sesuai dengan kebenaran.

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

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

3. Aspek Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Kode Etik Notaris

Selain berpedoman pada Undang-Undang 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. Dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan notaris serta berkewajiban menghormati rekan dan saling menjaga dan membela kehormatan nama baik korps atau organisasi. Sebagai sebuah profesi,

notaris bertanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal ini kode etik profesi.

Dewan Kehormatan merupakan salah satu alat perlengkapan organisasi INI yang terdiri dari tingkat pusat, wilayah dan daerah. Dewan kehormatan mempunyai tugas:

- a. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik;
- b. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan masyarakat secara langsung;
- c. Memberikan saran dan pendapat kepada Majelis Pengawas atas pelanggaran kode etik dan jabatan notaris.

Dalam melaksanakan tugasnya tersebut Dewan Kehormatan dapat melakukan pemeriksaan terhadap anggota organisasi yang diduga melakukan pelanggaran atas kode etik dan apabila dinyatakan bersalah maka Dewan Kehormatan pun berhak menjatuhkan sanksi. Sanksi atas pelanggaran kode etik tersebut yang dampaknya tidak berkaitan dengan masyarakat secara langsung atau dengan kata lain wewenang Dewan Kehormatan tersebut hanya bersifat internal. Terhadap notaris yang melakukan pelanggaran terhadap kode etik profesi, Dewan Kehormatan berkoordinasi dengan Majelis Pengawas yang kemudian berwenang melakukan pemeriksaan atas pelanggaran terhadap kode etik tersebut, serta dapat menjatuhkan sanksi kepada pelanggarnya. Atas sanksi yang dikenakan terhadap notaris sebagai anggota INI sesuai dengan

ketentuan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) Kode Etik notaris yaitu :

- a. Ayat (1), Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:
 - 1) Teguran.
 - 2) Peringatan.
 - 3) Pemecatan sementara dari keanggotaan Perkumpulan (*Schorsing*).
 - 4) Pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan (*Onzetting*).
 - 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan
- b. Ayat (2), Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut

Dengan demikian, sesuai dengan teori pertanggungjawaban yang digunakan sebagai pisau analisa dalam penulisan ini, terhadap notaris yang apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap kode etik, maka terdapat sanksi yang diberikan kepada notaris tersebut. Sanksi terhadap pelanggaran kode etik yaitu dapat berupa; teguran, peringatan, pemecatan sementara, pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan.

B. Pengaturan Hukum Terkait Penanggulangan Akta Nominee Yang Digunakan Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia

Pengaturan mengenai perjanjian ini memiliki substansial tersendiri untuk menjalankan perjanjian tersebut, melihat dari telah diaturnya perjanjian secara jelas maka menurut penulis perjanjian nominee tidak termasuk telah memenuhi ketentuan

yang telah ditetapkan, maka dari itu perlunya dibentuk sebuah substansi yang lebih baik agar perjanjian nominee tidak mencederai asas-asas yang terkandung dalam perjanjian, karena pada dasarnya perjanjian nominee dapat dibuat namun melihat pada isi dan tujuan dari perjanjian tersebut.

Perjanjian nominee tidak diatur secara tegas dalam pengaturan hukum di Indonesia, perjanjian nominee pada dasarnya tidak dikenal dalam sistem hukum Eropa Kontinental yang berlaku di Indonesia. Perjanjian nominee pada awalnya hanya terdapat pada sistem hukum Common Law. namun seiring dengan semakin berkembangnya zaman Perjanjian Nominee ini telah tumbuh dan berkembang dalam masyarakat dikarenakan kebutuhan masyarakat, sebagaimana yang telah dijelaskan, substansi hukum tidak hanya terdiri atas pengaturan yang telah diatur secara jelas dalam Undang-Undang namun juga terhadap hukum yang timbul atas dasar kebutuhan masyarakat. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pokok Agraria (UUPA) Perjanjian nominee di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi warga negara asing memiliki tanah yang dilarang UUPA adalah dengan jalan "Meminjam nama (nominee)" warga negara Indonesia dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan Pasal 26 ayat (2) UUPA, namun perjanjian nominee tersebut secara tidak langsung mencederai asas nasionalitas yang terkandung dalam UUPA dengan melihat adanya perjanjian nominee yang dapat merugikan WNI bahkan merugikan negara dikarenakan pemilikan tanah oleh Orang Asing dapat terjadi melalui akta nominee tersebut maka haruslah dibuatkan mengenai pelarangan atau

pembatasan lebih lagi terhadap Orang Asing secara tegas, karena Perjanjian Nominee dalam bidang pertanahan ini substansinya sangat menyalahi aturan dalam UUPA, dan jika diperlukan harus adanya sanksi yang tegas diberikan kepada para pelaku nominee.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal, Sama halnya dengan nominee yang terjadi pada penanaman modal yang diatur dalam Pasal 33 ayat (1) dan (2) UUPM telah jelas melarang adanya nominee dalam hal kepemilikan saham, pelarangan terhadap penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing untuk membuat perjanjian dan/ atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain. Pasal 33 ayat (2) UUPM selanjutnya mengatur bahwa perjanjian semacam itu dinyatakan batal demi hukum. Khususnya ketentuan Pasal 33 ayat (1) dan ayat (2) UUPM, penanam modal dalam negeri dan penanam modal asing dilarang membuat perjanjian dan/atau pernyataan yang menegaskan bahwa kepemilikan saham dalam perseroan terbatas untuk dan atas nama orang lain. Jika ada perjanjian semacam itu, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum. Jadi, tidak ada cara yang sah untuk bisa menjamin si pemegang saham yang namanya dipinjam akan menjual kembali sahamnya kepada pemegang saham (penanam modal) yang sebenarnya.

Berdasarkan pengaturan diatas dalam hal ini jelas bahwa pelarangan nominee telah diatur tidak diperbolehkan untuk dilakukan, maka dari itu karena masih adanya beberapa penyelundupan mengenai nominee dalam bidang penanaman modal ini maka diperlukannya sanksi yang lebih tegas terhadap substansi pengaturan hukumnya agar lebih

memberikan efek jera dan pengaturan tersebut dapat dijalankan dan berjalan dengan baik. d. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UndangUndang Jabatan Notaris . Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka membuatnya, karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi (Pasal 1320 KUH Perdata). Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Mengenai larangan dan ketidakwenangan Notaris untuk membuat akta, Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 UUJN menegaskan dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta (perbuatannya) apapun tidak diperkenankan untuk dibuat. Dari peraturan tersebut maka diperlukannya kejelasan norma terhadap akta yang diperbolehkan atau tidak boleh dibuat oleh Notaris mengacu pada kewajiban Notaris untuk melayani masyarakat, untuk melindungi notaris agar tidak terjerumus dan tidak terlibat terhadap perbuatan para pihak yang melanggar hukum, maka harusnya ada pelarangan secara jelas dan tegas terhadap Notaris.

Budaya Hukum (*Legal Culture*) Kultur hukum menyangkut budaya hukum yang merupakan sikap manusia (termasuk budaya hukum aparat penegak hukumnya) terhadap hukum dan sistem hukum. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat

maka menegakkan hukum tidak akan berjalan secara efektif. Kultur/budaya hukum suasana pemikiran sosial dan kekuatan. Sosial yang menentukan bagaimana hukum digunakan, dihindari, atau disalahgunakan. Budaya hukum erat kaitannya dengan kesadaran hukum masyarakat. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsi-nya hukum. Perjanjian nominee merupakan ketentuan atau salah satu macam perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota maupun pengaturan lain mengenai perjanjian lainnya.

Perjanjian ini tumbuh dan berkembang dalam kehidupan masyarakat terutama dalam bidang bisnis dan juga Orang Asing dalam berbisnis di Indonesia, melihat dari pengertian kultur di atas maka jenis perjanjian nominee ini merupakan perjanjian yang lahir akibat dari pengaruh budaya masyarakat, perjanjian ini pula dapat berjalan karena didukung oleh masyarakat yang terkadang diikuti dukungan dari pejabat-pejabat yang dapat melancarkan perjanjian nominee ini dapat terlaksana. Melihat perjanjian nominee ini yang tumbuh dan melekat pada budaya masyarakat maka haruslah adanya kesadaran masyarakat yang sangat tinggi mengenai perjanjian nominee ini, kesadaran tersebut haruslah berangkat dari adanya pemahaman yang baik mengenai nominee itu sendiri, maka dari budaya ini dapat dilakukannya sosialisasi kepada masyarakat agar tetap tidak mengakibatkan kerugian bagi para pihak, maka dari itu konstruksi hukum yang diharapkan untuk perjanjian nominee ini dilakukan dengan menggunakan dan disesuaikan dengan

Budaya Hukum yang ada di Indonesia, agar Warga Negara Indonesia tetap terlindungi dan tidak dirugikan dengan adanya dan dibuatnya perjanjian nominee ini.

Maka sesuai dengan Teori Kepastian Hukum Menurut Soerjono Soekanto yang digunakan sebagai pisau analisa dengan melihat adanya perjanjian nominee yang dapat merugikan WNI bahkan merugikan negara dikarenakan pemilikan tanah oleh Orang Asing dapat terjadi melalui akta nominee tersebut maka haruslah dibuatkan mengenai pelarangan atau pembatasan lebih lagi terhadap Orang Asing secara tegas, karena Perjanjian Nomine dalam bidang pertanahan ini substansinya sangat menyalahi aturan dalam UUPA, dan jika diperlukan harus adanya sanksi yang tegas diberikan kepada para pelaku nominee. Sebaik apapun penataan struktur hukum untuk menjalankan aturan hukum yang ditetapkan dan sebaik apapun kualitas substansi hukum yang dibuat tanpa didukung budaya hukum oleh orang-orang yang terlibat dalam sistem dan masyarakat maka menegakkan hukum tidak akan berjalan secara efektif. Semakin tinggi kesadaran hukum masyarakat maka akan tercipta budaya hukum yang baik dan dapat merubah pola pikir masyarakat mengenai hukum selama ini. Secara sederhana, tingkat kepatuhan masyarakat terhadap hukum merupakan salah satu indikator berfungsi-nya hukum. Perjanjian nominee merupakan ketentuan atau salah satu macam perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdota maupun pengaturan lain mengenai perjanjian lainnya. dalam hal ini meskipun secara eksplisit tidak disebutkan terkait perjanjian nominee tetapi didalam pasal 21 menyebutkan bahwa orang yang mempunyai kewarganegaraan asing dilarang mempunyai hak milik atas tanah, dan

apabila pasal-pasal itu dilanggar menyebabkan adanya suatu pelanggaran hukum. maka dari itu karena masih adanya beberapa penyelundupan mengenai nomine dalam bidang penguasaan tanah hak milik oleh warga Negara asing di Indonesia ini maka diperlukannya sanksi yang lebih tegas terhadap substansi pengaturan hukumnya agar lebih memberikan efek jera dan pengaturan tersebut dapat dijalankan dan berjalan dengan baik.

Kesimpulan

Notaris, dapat dikenai sanksi berupa sanksi perdata, administrasi dan kode etik, maupun sanksi pidana atas akibat hukum yang ditimbulkan dari akta perjanjian nominee yang dibuatnya, sepanjang unsur-unsur untuk penjatuhan sanksi tersebut terpenuhi. Dalam pengaturan hukum kedepan, karena suatu sistem tidak akan berjalan dengan baik jika tidak ada penegak hukum yang kredibilitas, maka dari itu aparat penegak hukum dalam hal ini khususnya kepada Dewan Majelis Pengawas Notaris, serta seluruh aparat penegak hukum memperbaiki sistem keamanan dan memberikan sanksi. dari segala aturan yang berkaitan dengan nominee maka pada bagian isi/substansi ini harus adanya kejelasan norma, adanya pelarangan terhadap nominee yang merupakan perbuatan melawan hukum, dan juga adanya sanksi yang tegas. yang diharapkan untuk perjanjian nominee ini dilakukan dengan menggunakan dan disesuaikan dengan Budaya Hukum yang ada di Indonesia maka harus lebih menekankan kepada kesadaran masyarakat dan juga jika perlu dilaksanakannya sosialisasi mengenai nominee ini. untuk perjanjian nominee untuk mengkonstruksikan struktur dalam perjanjian nominee harus dirumuskan pengaturannya, penegasan dan pemberian sanksi oleh aparat penegak hukum, dalam dunia Notaris seperti Majelis Pengawas Daerah, Majelis Pengawas Wilayah sampai pada Majelis Pengawas

Nasional maka harus adanya kordinasi yang lebih baik antara aparat penegak hukum, karena dalam hal ini aparat penegak hukum dalam dunia Notaris sudah cukup jelas adanya maka harus dilihat pelaksanaannya.

BIBLIOGRAFI

- Amira, A. J. (2021). *Lelang Terhadap Objek Lelang Berupa Hak Atas Tanah Yang Dimenangkan Oleh Warga Negara Asing*. Universitas Airlangga. [Google Scholar](#)
- Azhari, M. E. (2018). *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok*. Fakultas Hukum Unissula. [Google Scholar](#)
- Fauzi, E. (2015). *Kedudukan Tanah Adat Keraton Kesepuhan Cirebon Dihubungkan Dengan Hukum Adat Dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. Fakultas Hukum UnpaS. [Google Scholar](#)
- Iriantoro, A. (2019). Upaya Preventif Notaris Dalam Membuat Akta Agar Terhindar Tindak Pidana Pencucian Uang. *SELISIK*, 5(1), 16–32. [Google Scholar](#)
- M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, D. (2018). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok. *Jurnal Akta*, 5(1), 43–50. [Google Scholar](#)
- Pertiwi, E. (2019). Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak. *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 1(1), 41–55. [Google Scholar](#)
- Purba, R. O. (2018). *Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Waris Ditinjau dari Peraturan Pemerintah*

- Nomor 24 Tahun 1997*. Universitas Sumatera Utara. [Google Scholar](#)
- Sancaya, I. W. W. (2013). Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 2(3), 11–26. [Google Scholar](#)
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 53–70. [Google Scholar](#)
- Setiawan, A. (2019). *Pertanggungjawaban hukum tentara anak sebagai korban dan pelaku kejahatan perang dalam konflik bersenjata*. Universitas Katolik Parahyangan. [Google Scholar](#)
- Syafa, H. (2020). *Kerjasama notaris dan bank berdasarkan undang-undang jabatan notaris dan kode etik notaris*. Universitas Pelita Harapan. [Google Scholar](#)
- Thioriks, H. (2020). *Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Pernyataan Nominee Pemegang Saham Oleh Warga Negara Asing Dalam Pendirian Perseroan Terbatas*. Universitas Hasanuddin. [Google Scholar](#)

Copyright holder :

Dewi Masithoh, Dominikus Rato, Ermanto Fahamsyah (2021)

First publication right :

Jurnal Syntax Transformation

This article is licensed under:

