

**KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**  
**( Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)**

**SKRIPSI**



**Disusun oleh:**

**BAGUS WIRA PRATAMA**

**No. Mahasiswa : 16410237**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**

**KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

**( Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh**

**Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**

**Yogyakarta**



**Oleh :**

**BAGUS WIRA PRATAMA**

**No. Mahasiswa : 16410237**

**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**YOGYAKARTA**

**2023**



**KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELITANAH  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SUKABUMI NOMOR  
21/PDT.G/2019/PN SKB)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tuas Akhir untuk diajukanke  
depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal 24 Agustus 2023

Yogyakarta, 24 Juli 2023  
Dosen Pembmbing Tugas Akhir,

Riky Rustam, S.H., M.H.



**KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELITANAH  
(STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SUKABUMI NOMOR  
21/PDT.G/2019/PN SKB)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam  
Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 24 Agustus 2023

Tim Penguji

1. Ketua : Nurjihad, Dr., S.H., M.H.
2. Anggota : Riky Rustam, S.H., M.H.
3. Anggota : Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

Tanda Tangan



Mengetahui: Universitas  
Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.**

NIK. 014100109

HALAMAN MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

ISLAM  
*Nothing is Impossible, All thing is Possible*

Doddy Virgianto

UNIVERSITAS INDONESIA  
*Skripsi yang baik adalah skripsi yang selesai*

Nirmala Manik

الجامعة الإسلامية  
الاندونيسية

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Karya ini saya persembahkan sebagai ungkapan pengabdian yang penuh kasih dan tulus kepada:

1. Ibu Nirmala Manik yang senantiasa mendoakan, menasehati, mendukung dan telah dengan sabar serta penuh kasih sayang membimbing Penulis.
2. Bima Pratista selaku adik yang Penulis sayangi dan banggakan, untuk menjadi semangat Penulis untuk tetap berjuang.
3. Keluarga Besar baik dari Bapak maupun Ibu yang tidak hentinya memberikan tekanan yang menimbulkan rasa motivasi yang bagi Penulis
4. Sahabat, teman, dan orang terdekat, yang selalu menemani dan memberi semangat dalam segala kondisi Penulis baik susah maupun senang.
5. Almamater dan sahabat-sahabat Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Bagus Wira Pratama
2. Tempat Lahir : Pati
3. Tanggal Lahir : 14 September 1997
4. Jenis Kelamin : Laki-laki
5. Golongan Darah : A
6. Alamat Terakhir : Jalan dr.Susanto No. 147 Pati Jawa Tengah
7. Alamat Asal : Jalan dr.Susanto No. 147 Pati Jawa Tengah
8. *E-mail* : 16410237@students.uii.ac.id
9. Identitas Orang Tua/Wali
  - a. Nama Ayah : Doddy Virgianto (Alm)  
Pekerjaan : -
  - b. Nama Ibu : Nirmala Manik  
Pekerjaan : Apoteker
10. Riwayat Pendidikan
  1. SD : SD Negeri Pati Kidul 01
  2. SMP : SMP Negeri 3 Pati
  3. SMA : SMA Negeri 1 Pati
  4. Organisasi : -
  5. Prestasi : -
  6. Hobby : Futsal



Yogyakarta, 21 Juli 2023

Yang bersangkutan,

Bagus Wira Pratama

NIM. 16410237

## SURAT PERNYATAAN

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **BAGUS WIRA PRATAMA**

NIM : **16410237**

adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul:

#### **KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN.SKB)**

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya. Saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal ini di atas (terutama pernyataan pada butir no. 1 dan 2 saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan menyimpang dari

pernyataan tersebut. Saya juga bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya di depan ‘Majelis’ atau ‘Tim’ Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.



Yogyakarta, 21 Juli 2023

Yang membuat pernyataan



**BAGUS WIRA PRATAMA**

**NIM. 16410237**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur penulis panjatkan atas rahmat, karunia, serta hidayah yang telah dilimpahkan Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang dan salam senantiasa tercurahkan kepada Rasulullah Muhammad S.A.W. beserta semua doa dan dukungan dari orang-orang yang penulis cintai sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian tugas akhir ini.

Tugas Akhir yang berupa Skripsi yang berjudul “Keabsahan Pinjam Nama dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)” ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Kesulitan dan hambatan yang penulis hadapi dalam penulisan tugas akhir dapat penulis atasi dan selesaikan berkat rahmat dari-Nya serta dukungan doa dari orang-orang tercinta. Penulis menyadari bahwa tidak dapat terselesaikan tanpa adanya dukungan dari berbagai pihak baik secara moril maupun materiil. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam rangkapan penyusunan skripsi terutama kepada:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam segala hal sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Abdurrahman Al Faqih, S.H., M.A., LL.M., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Riky Rustam, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir saya, yang telah berkenan memberikan bimbingan, arahan, dan segala bentuk nasehatnya dengan penuh kesabaran.
5. Seluruh Bapak/Ibu dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan pengetahuan dan bantuan yang sangat bermanfaat dalam rangka penulis menyelesaikan masa studi di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan perkembangan ilmu pengetahuan. Penulis banyak mengucapkan terima kasih dan memohon maaf kepada

semua pihak yang telah direpotkan oleh penulis selama pengerjaan tugas akhir ini. Semoga kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dibalas oleh Allah SWT.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta 21 Juli 2023

Penulis

**(Bagus Wira Pratama)**

NIM. 16410237

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>vi</b>
<b>CURRICULUM VITAE</b> .....	<b>vii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xii</b>
<b>Abstrak</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Orisinalitas Penelitian .....	5
E. Manfaat Penelitian .....	7
F. Tinjauan Pustaka .....	8
1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	8
G. Metode Penelitian .....	13
1. Jenis Penelitian.....	14
2. Pendekatan Penelitian .....	14
3. Bahan Penelitian.....	16
4. Metode Pengumpulan Data .....	16
5. Analisis Data .....	17
H. Sistematika Penulisan .....	18
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOTARIS DAN AKTA</b>	
<b>AUTENTIK</b> .....	<b>20</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	20
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris.....	28
C. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik .....	32

<b>BAB III KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH</b>	
<b>( Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)....</b>	<b>35</b>
A. Keabsahan Akta Autentik yang Memuat Pinjam Nama dalam Perjanjian Jual Beli.....	35
B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Memuat Pinjam Nama Dalam Perjanjian Jual Beli. ....	51
1. Aspek Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Kode Etik Notaris.....	52
2. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana.....	54
3. Tanggung Jawab Notaris secara perdata. ....	58
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>66</b>
A. Kesimpulan .....	66
B. Saran .....	66
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>68</b>

## Abstrak

Akta pernyataan bersama yang di dalamnya memuat klausul perjanjian *nominee* kerap kali ditemukan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah di Indonesia. Sebagaimana kasus yang terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN/SKB. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan mengetahui keabsahan akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli dan untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*) yang mengkaji putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Penelitian hukum ini bersifat deskriptif, metode pengumpulan data dengan penelitian kepustakaan (*libarary research*), kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa suatu akta autentik tentang perjanjian jual beli yang di dalamnya memuat pinjam nama adalah tidak sah secara hukum di Indonesia. Oleh karena itu terkait dengan kasus *a quo* yang disengketakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB, meskipun dalam putusan tersebut Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek, namun dapat diketahui bahwa perjanjian pinjam nama yang terdapat di dalam kasus *a quo* haruslah dikatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta. Tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli terbagi menjadi tiga, tanggung jawab secara administratif (kode etik), tanggung jawab secara perdata dan tanggung jawab secara pidana. Notaris memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran formil dari akta itu sendiri. Dikarenakan dalam kasus *a quo*, akta Notaris tersebut adalah akta *partij* atau akta para pihak yang mana kebenaran materiil dari akta adalah tanggung jawab para pihak sehingga Notaris tidak bertanggungjawab terhadap kebenaran materiil akta *a quo*. Saran untuk Notaris dalam membuat suatu akta autentik harus lebih mengedepankan prinsip kehati-hatian agar akta autentik tersebut tidak menimbulkan sengketa atau persoalan dikemudian hari.

Kata-Kata Kunci: **Perjanjian, Nominee, Akta Autentik.**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

*Nominee* secara harfiah memiliki dua arti yang berbeda. Pertama, *nominee* merujuk pada suatu usulan, atau nominasi kandidat atau calon untuk menduduki suatu jabatan tertentu, untuk memperoleh suatu penghargaan tertentu atau untuk jenis-jenis pencalonan lainnya.<sup>1</sup> Kedua, *nominee* diartikan sebagai seseorang yang mewakili kepentingan pihak lain.<sup>2</sup> Secara umum, sistem hukum yang berlaku di Indonesia tidak mengenal konsep *nominee*, dimana konsep *nominee* ini tidak diatur secara tegas dan khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.<sup>3</sup>

Perjanjian *nominee* biasanya dituangkan dalam bentuk akta oleh para pihaknya untuk memperkuat perjanjian tersebut yang dibuat dengan akta autentik, 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. Perbuatan ini juga jelas telah melanggar hukum dan ketentuan Undang-Undang yang berlaku karena akta tersebut dapat digunakan untuk mendapatkan tanah oleh Orang Asing, hal ini sangat jelas bahwa perbuatan tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengandung unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota.

---

<sup>1</sup> Gunawan Widjaja, “*Nominee Shareholders* Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik”, *Jurnal Hukum dan Pasar Modal*, Volume III, Edisi 4, Agustus-Desember, 2008, hlm. 43.

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2009, hlm. 41.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (*selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris*) menentukan bahwa akta harus dibuat antara lain di hadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi, disertai pembacaan oleh notaris dan sesudahnya langsung ditandatangani dan seterusnya.<sup>4</sup> Akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dan/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.

Pembahasan mengenai keabsahan akta pernyataan bersama yang di dalamnya terdapat klausul perjanjian *nominee* dilakukan dengan studi putusan Pengadilan yang memutus perkara mengenai pernyataan bersama klausul perjanjian *nominee*. Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB. Subyek perkara hukum meliputi:

1. Agus Budiman (Penggugat). Beralamat di Jl. Tavip V No. 6 Rt 003/013 Kel. Tanah Sareal Kec. Tambora Jakarta Barat
2. Teddy Budi Santoso (Tergugat). Beralamat di Jl. Tanjungsari (Merbabu) No. 40 Rt 02/04 Kel. Karangtengah Kec. Gunung Puyuh Kota Sukabumi
3. Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Sukabumi (Turut Tergugat). Beralamat di Jl. Siliwangi No. 127 Kota Sukabumi

Adapun Obyek perkara dalam putusan tersebut adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No. 366, seluas kurang lebih 1226 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus dua puluh enam meter persegi) berikut bangunannya yang terletak di JL. Tanjungsari (Merbabu) No. 40 RT. 02 RW. 04 Kelurahan (Desa) Karangtengah, Kecamatan Gunung Puyuh Sukabumi.

---

<sup>4</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm. 444.

Putusan tersebut dalam kasus posisinya Penggugat adalah anak dari (almarhum) Effendi Budiman sekaligus sebagai ahli waris yang sah dari (almarhum) Effendi Budiman. Bahwa semasa hidupnya (almarhum) Effendi Budiman bersama Handay Sendayung telah membeli sebidang tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Milik No. 366, seluas kurang lebih 1226 m<sup>2</sup> berikut bangunannya yang terletak di Desa Karangtengah, Kecamatan Kabupaten Sukabumi. Pembelian tersebut dilakukan berdasarkan Akta Jual Beli No. 99/1954-4/Kec./1985, namun pembelian sebidang tanah berikut bangunannya tersebut diatas namakan kepada Teddy Budi Santoso yakni Tergugat, sebagaimana Akta Surat Pernyataan Bersama No. 10 tanggal 10 Juni 1985, yang dibuat di hadapan Ibrahim Basya, Notaris di Sukabumi.

Dalam Surat Pernyataan Bersama yang dibuat oleh kedua belah pihak, terkandung niat untuk membuat perjanjian pinjam nama supaya tetap memiliki tanah berupa SHM untuk PT Wangsit mulia. Namun dikarenakan Peraturan Perundang-undangan melarang suatu Badan Hukum memilik tanah dengan kepemilikan SHM, maka para pihak bersepakat meminjam nama orang lain agar tanah yang dibelinya tersebut dapat menjadi Hak Milik bukan Hak Guna Bangunan ataupun Hak Guna Usaha.<sup>5</sup>

Perjanjian *nominee* sering juga disebut dengan istilah perwakilan atau pinjam nama yang dibuat kedua belah pihak, bahkan sebagian dikenal sebagai penyelundupan hukum, karena perjanjian ini sering digunakan untuk merekayasa aturan yang termaktub dalam Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-undang pokok agraria.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB

<sup>6</sup> I Wayan Werasmana Sancaya, Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, volume 2 nomor 3, 2013, hlm. 174.

Akta Pernyataan Bersama atau apapun nama Akta perjanjian tersebut selama mengandung maksud pinjam nama atau dikenal dengan istilah *nominee*, maka perjanjian tersebut sama dengan perjanjian *nominee*. Namun, tentang keabsahan perjanjian tersebut dapat dikatakan sah atau tidak, kembali kepada dari niat atau iktikad atau tujuan dari para pihak yang melakukan perjanjian. Seperti dalam hal studi putusan pengadilan negeri, dalam pertimbangannya, Hakim dapat menyatakan sah atau tidaknya suatu perjanjian juga tergantung kepada masing-masing kasus yang dihadapi di persidangan. Keabsahan dan kekuatan mengikat perjanjian *nominee* juga tidak dapat terlepas dari ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta hukum positif lainnya yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penelitian ini akan membahas mengenai keabsahan pinjam nama dalam perjanjian jual beli tanah (Studi putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB).

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berikut adalah tujuan dilaksanakannya penelitian ini, diantaranya:

1. Tujuan Obyektif
  - a. Untuk mengkaji dan mengetahui keabsahan akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli

- b. Untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli
2. Tujuan Subjektif

Untuk memperoleh data konkret yang berhubungan dengan objek penelitian, disusunlah skripsi sebagai salah satu syarat dalam memperoleh gelar S-1 Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

#### **D. Orisinalitas Penelitian**

Penelitian tentang *nominee* telah dilakukan oleh banyak peneliti, namun penelitian tentang dasar pertimbangan Hakim terhadap keabsahan akta pernyataan bersama yang di dalamnya terdapat klausul perjanjian pinjam nama belum pernah dilakukan oleh siapapun. Oleh karena itu dapat diketahui bahwa penelitian ini asli. Adapun penelitian terdahulu yang dijadikan sebagai referensi keaslian penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Jovita Sonia Prianto, Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Di Indonesia, Tesis, Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang, 2018.<sup>7</sup>

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian *nominee* merupakan suatu bentuk penyelundupan hukum dan batal demi hukum. Guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak (WNI dan WNA) serta notaris, perlu adanya suatu perlindungan hukum yang bersifat preventif yaitu dengan membuat peraturan khusus tentang perjanjian pinjam nama (*nominee*) terkait hak atas tanah di Indonesia. Pemerintah Indonesia dapat mengikuti langkah pemerintah Thailand

---

<sup>7</sup> Jovita Sonia Prianto, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Indonesia", *Tesis*, Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang. 2013.

dan Filipina yang secara khusus melarang seluruh bentuk pinjam nama (*nominee*) dalam segala hal yang hanya dapat dimiliki oleh warga negaranya dengan menambahkan pasal dalam Undang-undang pokok agraria yang melarang penggunaan atau peminjaman identitas WNI untuk hal-hal yang merupakan hak istimewa WNI salah satunya terkait dengan hak milik atas tanah.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian yang saat ini dilakukan terlihat pada para pihak yang terkait. Bahwa penelitian terdahulu adalah mengenai sengketa hak atas tanah antara WNI dengan WNA sedangkan penelitian saat ini adalah tentang sengketa hak atas tanah antara WNI dengan WNI.

2. Herson Thioriks, *Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Pernyataan Nominee Pemegang Saham Oleh Warga Negara Asing Dalam Pendirian Perseroan Terbatas*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2020.<sup>8</sup>

Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta notaris mengenai pernyataan *nominee* pemegang saham oleh warga negara asing dalam pendirian perseroan terbatas tidak mempunyai kekuatan mengikat sebagai akta notaris. Pernyataan *nominee* dalam kepemilikan saham pada suatu perseroan terbatas melanggar ketentuan Pasal 33 Undang-Undang Penanaman Modal yang mengakibatkan perjanjian *nominee* dan/atau pernyataan itu batal demi hukum; 2) Notaris bertanggung jawab atas pembuatan akta pernyataan *nominee* pemegang saham oleh warga negara asing dalam pendirian perseroan terbatas berdasarkan wewenang yang ada pada notaris. Apabila akta autentik dalam pembuatannya cacat hukum yang semata-mata disebabkan oleh kesalahan notaris dan kemudian akta itu oleh pengadilan

---

<sup>8</sup> Herson Thioriks, "Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Pernyataan Nominee Pemegang Saham Oleh Warga Negara Asing Dalam Pendirian Perseroan Terbatas", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, Makassar, 2020.

dinyatakan tidak autentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, maka notaris bersangkutan harus bertanggung jawab atas kesalahan yang ditimbulkan.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian saat ini terlihat pada objek persoalannya, bahwa penelitian terdahulu merupakan sengketa *nominee* terkait saham, sedangkan penelitian saat ini adalah sengketa *nominee* terkait hak atas tanah.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang didapat dari penelitian ini terbagi menjadi 2 (dua), yaitu manfaat dari segi teoritis dan manfaat praktis. Salah satu aspek penting di dalam kegiatan penelitian adalah menyangkut manfaat penelitian. Suatu penelitian mempunyai nilai apabila peneliti tersebut memberikan manfaat yang berguna. Manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis, hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat bermanfaat untuk pengembangan ilmu hukum, khususnya yang berkaitan dengan ilmu kenotariatan.
2. Manfaat Praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran dalam bidang hukum yang berkaitan dengan dasar pertimbangan Hakim terhadap keabsahan akta pernyataan bersama yang di dalamnya terdapat klausul perjanjian pinjam nama.

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

#### **a. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>9</sup> Adapun unsur-unsur suatu perjanjian menurut Subekti yakni adanya para pihak, adanya perbuatan atau hubungan hukum, adanya pernyataan dan persesuaian kehendak (sepakat), adanya tujuan yang hendak di capai, serta adanya objek perjanjian atau prestasi yang harus dilaksanakan.<sup>10</sup>

Abdulkadir Muhammad memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.<sup>11</sup> Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum tersebut disebut perikatan dalam arti luas.

Setiawan mendefinisikan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>12</sup> M. Yahya Harahap menjelaskan perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009, hlm. 8.

<sup>10</sup> *Ibid.*

<sup>11</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 6.

<sup>12</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 2014, hlm. 4.

<sup>13</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 6

R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.<sup>14</sup> Syahmin AK menerangkan, bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>15</sup>

#### **b. Perjanjian *Nominee***

Istilah *nominee* tersebut sering disamakan dengan istilah perwakilan atau pinjam nama, berdasarkan surat pernyataan atau surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, orang asing meminjam nama warga negara Indonesia untuk dicantumkan namanya sebagai pemilik tanah pada sertifikatnya, tetap kemudian warga negara Indonesia berdasarkan akta pernyataan yang dibuatnya mengingkari bahwa pemilik sebenarnya adalah warga negara asing selaku pihak yang mengeluarkan uang untuk pembelian tanah tersebut dan penguasaannya dilakukan atau diwakilkan kepada warga negara asing tersebut.<sup>16</sup>

Secara implisit, suatu perjanjian *nominee* memiliki unsur-unsur sebagai berikut :<sup>17</sup>

1. Adanya perjanjian antara dua pihak, yaitu sebagai *beneficial owner* pihak pertama dan *nominee* sebagai pihak kedua, yang didasarkan pada adanya kepercayaan dari *beneficial owner* kepada *nominee*.
2. Bersifat khusus dengan jenis tindakan hukum yang terbatas.

---

<sup>14</sup> R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, 2000, hlm. 4.

<sup>15</sup> Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 140.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 78.

<sup>17</sup> Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian *Nominee* Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)", *Jurnal Repertorium*, Volume II, No. 2 Juli - Desember 2015, hlm. 101.

3. *Nominee* bertindak seakan-akan (*as If*) sebagai perwakilan dari *beneficial owner* di depan hukum.

Sekilas terlihat bahwa perjanjian *nominee* pada umumnya adalah sama karena keduanya memerlukan pihak yang berperan sebagai pihak pertama dan pihak kedua. Namun apabila dikaji secara seksama, keduanya merupakan hal yang serupa tetapi tidak sama. Perjanjian *nominee* dari sifatnya adalah sama dengan perjanjian timbal balik, dimana para pihak memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi masing-masing pihak yang tercantum di dalam perjanjian. Hal ini disebabkan yang terdapat di dalam perjanjian *nominee* lebih bersifat *lastgeving*, dimana yang diberikan lebih menekankan kepada pemberian beban perintah kepada pihak kedua untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan. Adapun pihak pertama yang pada umumnya dibuat merupakan perjanjian sepihak yang bersifat *volmacht* karena hanya memberikan kewenangan pada si pihak pertama untuk mewakili si pihak kedua.<sup>18</sup>

Sistem hukum Indonesia sama sekali tidak dikenal mengenai perjanjian *nominee*, sehingga dengan demikian tidak ada pengaturan secara khusus dan tegas mengenai perjanjian *nominee* ini. Dalam kamus hukum atau Black's Law Dictionary, arti dari *nominee* adalah : "*One designated to act for another as his representative in a rather limited sense. It is used sometimes to signify an agent or trustee. It has no connotation, however, other than that of acting for another, in representation of another, or as the grantee of another.*"<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Ulfia Hasanah, "Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3, No 1, hlm. 109.

<sup>19</sup> Yosia Hetharie, "Perjanjian *Nominee* sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Jurnal Sasi*, Volume 25, Nomor 1, Januari - Juni 2019, hlm. 32.

Terjemahannya, seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas. Ini digunakan sewaktu-waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan. Tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai penjamin pihak lain. Perjanjian nominee di bidang pertanahan dalam praktek adalah memberikan kemungkinan bagi WNA memiliki tanah yang dilarang Undang-undang pokok agraria adalah dengan jalan "Meminjam nama (*Nominee*)" WNI dalam melakukan jual beli, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahi peraturan.

Akan tetapi jika ditelaah lebih lanjut mengenai Pasal 1320 KUHPerdara mengenai sahnya suatu perjanjian ayat (4) yang menyatakan bahwa "kausa yang halal" maka dilihat dari pasal 26 ayat (2) Undang-undang pokok agraria yang menyatakan bahwa : "Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam ketentuan Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali". Maka perjanjian yang disepakati kedua belah pihak dengan sendirinya batal demi hukum dan sesuai dengan ketentuan pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria tersebut maka tanahnya jatuh ketangan negara.

Selain syarat sahnya perjanjian yang keempat menyangkut kausa yang halal, jika melihat lagi tentang objek perjanjiannya yaitu tanah, tanah yang menjadi objek perjanjian ini akan menjadi objek yang terlarang ketika dipindahkan kepemilikannya dari WNI ke WNA melalui perjanjian nominee ini. Oleh karena itulah pelaksanaan perjanjian nominee dalam hal penguasaan hak milik atas tanah oleh WNA juga melanggar syarat sahnya perjanjian yang ketiga yaitu suatu hal tertentu.

Menurut hukum perjanjian Indonesia seseorang bebas untuk membuat perjanjian dengan pihak manapun yang dikehendaknya sebagaimana asas kebebasan berkontrak. Undang-undang hanya mengatur orang-orang tertentu yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, pengaturan mengenai hal ini dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1330 KUHPerdara. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa setiap orang bebas untuk memilih pihak yang diinginkan untuk membuat perjanjian, asalkan pihak tersebut bukan pihak yang tidak cakap.

Tetapi ada pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak tersebut. Salah satu pembatasan terhadap asas kebebasan berkontrak dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya dilaksanakan dengan iktikad baik. Oleh karena itu para pihak tidak dapat menentukan sekehendak hatinya klausul-klausul yang terdapat dalam perjanjian tetapi harus didasarkan dan dilaksanakan dengan iktikad baik. Perjanjian yang didasarkan pada iktikad buruk misalnya penipuan mempunyai akibat hukum perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Perjanjian nominee ini, antara WNA dan WNI sejak awal disepakatinya perjanjian ada iktikad buruk dari WNA untuk menyalahi ketentuan Undang-

Undang Pokok Agraria dengan maksud dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik. Iktikad buruk ini muncul, ketika WNA dengan jelas mengetahui bahwa dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria, ia tidak dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia dengan hak milik, tetapi dengan cara yang tidak dibenarkan oleh undang-undang yaitu dengan kedok perjanjian nominee, WNA tersebut dapat memiliki dan menguasai tanah di Indonesia. iktikad buruk dari WNA ini juga didukung oleh WNI yang dipinjamkan namanya tersebut karena alasan rekan kerja, teman, kenalan, juga karena ada imbalan materi dari WNA. Selain WNI, notaries / PPAT juga turut melegalkan perjanjian nominee dengan akta-akta yang dikeluarkan dalam perjanjian tersebut, padahal seorang notaris / PPAT tentunya mengetahui hukum dengan jelas.

### **G. Metode Penelitian**

Metode dapat diartikan sebagai cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan *logi/logos* adalah ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian metodologi dapat diartikan sebagai cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan. Sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya.<sup>20</sup>

Surjono Sukanto menyatakan bahwa mencari sebuah kebenaran dapat dilakukan dengan 4 cara yakni melalui pengalaman, melalui penjelasan oleh ahli, mengetahui karena kebetulan, dan melalui penelitian.<sup>21</sup> Dalam dunia akademik, mencari kebenaran tidak hanya dilakukan dengan landasan pengalaman saja, atau pada pernyataan oleh Ahli apalagi menemukannya dalam sebuah kebetulan, sehingga digunakanlah

---

<sup>20</sup> Cholid Narbuko dan H Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2002, hlm. 1.

<sup>21</sup> Surjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2004, hlm. 42

penelitian dalam menjawab isu-isu dalam sebuah penelitian. Pelaksanaan penelitian seyogianya selalu terikat pada metode penelitian yang digunakan, sehingga metode penelitian tidak elak menjadi penentu arah penelitian dan juga memperlihatkan kualitas dari sebuah penelitian.<sup>22</sup>

Hukum sebagai realitas fungsionalis pada kehidupan masyarakat merupakan produk oleh keberadaan masyarakat. Hukum sebagai objek keilmuan hukum akan terus berkembang tentunya melalui penelitian-penelitian hukum. Satjipto Rahardjo telah menekankan hukum tidak lagi dilihat secara mandiri melainkan berbaur dengan bidang-bidang dalam kehidupan masyarakat.<sup>23</sup>

Metode penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan terencana dilakukan dengan metode ilmiah bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran atau ketidakbenaran dari suatu gejala.<sup>24</sup>

## **1. Jenis Penelitian**

Adapun jenis penelitian yang digunakan ialah jenis penelitian yuridis normatif yakni menekankan pada bahan pustaka, yang menggunakan objek kajian penulisan berupa pustaka seperti buku, peraturan, hasil seminar penelitian yang berhubungan dengan pembahasan dalam penelitian ini.<sup>25</sup>

## **2. Pendekatan Penelitian**

Penelitian hukum secara umum memiliki beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya.<sup>26</sup> Pendekatan-

---

<sup>22</sup> Muhaimin, *Metodologi Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 18.

<sup>23</sup> Satjipto Rahardjo, *Beberapa Pemikiran tentang Ancangan Antar Disiplin dalam Pembaharuan Hukum Nasional*, Sinar Baru, Bandung, 2005, hlm. 3

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm. 1.

<sup>25</sup> Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali press, Jakarta, 1998, hlm. 15.

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana, Jakarta, 2022, hlm. 133.

pendekatan yang digunakan di dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>27</sup>

a. Pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*).

Melalui pendekatan penelitian ini, akan dilakukan telaah terhadap peraturan perundang-undangan maupun regulasi yang relevan dengan isu hukum. Peter Mahmud Marzuki menyatakan penelitian dengan pendekatan perundang-undangan tidak hanya menganalisis sebuah norma dalam struktur realitas di masyarakat, melainkan memahami filosofis dibalik sebuah regulasi melalui analisis ratio legis dan ontologis).

b. Pendekatan Kasus (*case approach*).

Pendekatan kasus dalam penelitian normatif bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum. Terutama mengenai kasus-kasus yang telah dan mempunyai kekuatan hukum tetap diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian.

c. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

qPendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi.<sup>28</sup> Dalam membangun konsep ia bukan hanya melamun dan mencari-cari dalam hayalan, melainkan pertama kali ia harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.<sup>29</sup> Pada penelitian

---

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm. 133.

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 177.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 178.

skripsi ini, pendekatan konsep berkaitan dengan keabsahan akta pernyataan bersama yang di dalamnya terdapat klausul perjanjian pinjam nama yang berangkat dari teori-teori hukum yang akan melahirkan argumentasi hukum dalam pemecahan permasalahan hukum yang sedang dikaji.

### **3. Bahan Penelitian**

Berikut adalah bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, di antaranya:

- a. Bahan hukum primer, yang terdiri atas:
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
  - 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);
  - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960);
  - 4) Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB;
- b. Bahan Hukum sekunder, yang terdiri atas:
  - a) Buku-buku hukum terkait;
  - b) Jurnal karya ilmiah hukum terkait;
  - c) Narasumber (Notaris).
- c. Bahan Hukum tersier, yang terdiri atas:
  - a) Kamus Hukum;
  - b) Kamus Umum;
  - c) Internet.

### **4. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian *library research* adalah teknik dokumenter, yaitu dikumpulkan dari telaah arsip atau studi pustaka seperti, buku-buku, makalah, artikel, majalah, jurnal, Koran atau karya para pakar.<sup>30</sup>

Teknik pengumpulan data dilakukan dengan menyesuaikan pendekatan penelitian yaitu pendekatan perundang-undangan dan konseptual dengan permasalahan dan teori-teori terkait dengan penelitian. Dalam mendapatkan data, peneliti mengumpulkan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*) untuk mendapatkan informasi mengenai berbagai hal untuk melakukan telaah kepustakaan.

## **5. Analisis Data**

Data yang diperoleh saat penelitian ini dilangsungkan, diseleksi selanjutnya disusun secara sistematis sehingga akan memudahkan bagi peneliti di dalam menganalisis semua data dan informasi yang diperoleh di dalam penelitian ini. Setelah semua data disusun secara sistematis, kemudian dilakukan analisis dengan metode analisis kualitatif, yaitu menganalisis data yang didasarkan atas kualitas data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan di dalam penelitian ini.

Menganalisis bahan hukum sebagai referensi dalam skripsi ini dengan cara mendapatkan gambaran isu hukum tidak dengan cara menerka-nerka statistik tetapi dengan cara menitikberatkan pada berlakunya suatu peraturan perundang-undangan. Kesimpulan dalam skripsi ini dengan cara kesimpulan dari pembahasan yang sifatnya umum ke khusus disebut dengan metode deduktif berdasarkan pada teori, konsep dalam menjelaskan data yang satu dengan yang lain secara sistematis.

---

<sup>30</sup> Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2006, hlm. 46.

Bahan hukum yang didapat dan membubuhkan pendapat sarjana terdahulu yang konteksnya berhubungan dengan bahan kajian pembandingan.

Langkah yang dapat dilakukan ke dalam penelitian hukum. Pertama, identifikasi fakta hukum dan menghilangkan yang tidak signifikan dalam tercapainya penetapan isu hukum. Kedua, bahan hukum dikumpulkan agar kiranya memiliki kaitan dengan bahan non hukum. Ketiga, menelaah isu hukum yang diajukan berdasar pada pengumpulan bahan. Keempat, ditariknya kesimpulan dengan cara argumen yang dapat menjawab isu-isu hukum. Kelima, diberi suatu aturan dengan dasar argumentasi yang telah dibentuk pada kesimpulan.<sup>31</sup>

## **H. Sistematika Penulisan**

BAB I pendahuluan terdiri atas latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penulisan, manfaat penelitian, tinjauan Pustaka, metode penelitian, dan kerangka penulisan. Menitikberatkan pada argumentasi adanya permasalahan hukum yang akan dibahas atau bahan kajian sebagai proses awal dalam penelitian yang akan dilakukan mengenai perlindungan hukum terhadap keabsahan pinjam nama dalam perjanjian jual beli tanah (Studi putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB).

BAB II tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan umum tentang akta. Menitikberatkan pada segi teori atau tinjauan pustaka yang didapatkan dari bahan-bahan hukum yang berkaitan dan relevan sehingga teori yang dimaksud harus menjadi tonggak dalam menjawab permasalahan hukum yang berkaitan.

---

<sup>31</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit.*, h. 146.

BAB III membahas tentang rumusan masalah dengan melakukan analisa dasar hukum yang bisa digunakan untuk menitikberatkan pada permasalahan yang akan dikaji.

BAB IV penutup berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN, NOTARIS DAN AKTA

#### AUTENTIK

##### A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

###### 1. Pengertian Umum Tentang Perjanjian

Istilah perjanjian dalam bahasa Belanda dikenal dengan istilah *overeenkomst*,<sup>32</sup> yang berasal dari kata *overeenkomen*, artinya sepakat atau setuju.<sup>33</sup> Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>34</sup>

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *overennkomst*, dikenal dari 3 terjemahan *verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.<sup>35</sup> Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>36</sup> Dari pengertian perjanjian yang disebutkan dalam ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, perjanjian diartikan hanya mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih, berbeda dengan pendapat dari Subekti yang mengemukakan pengertian perjanjian yang lebih luas bahwa perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu

<sup>32</sup> HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm

<sup>33</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2001, hlm 7

<sup>34</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1995, hlm 8

<sup>35</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm 41

<sup>36</sup> Lihat Pasal 1313 KUHPerdata

peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>37</sup>

Abdul Kadir Muhammad memberikan pengertian perikatan adalah suatu hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan peristiwa atau keadaan.<sup>38</sup> Yang mana perikatan terdapat dalam bidang hukum harta kekayaan; dalam bidang hukum keluarga; dalam bidang hukum pribadi. Perikatan yang meliputi beberapa bidang hukum tersebut disebut perikatan dalam arti luas.

Setiawan mendefinisikan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>39</sup> M. Yahya Harahap menjelaskan perjanjian maksudnya adalah hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi.<sup>40</sup>

Wirjono Rodjodikoro mengartikan perjanjian yaitu suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.<sup>41</sup> Syahmin AK menerangkan, bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>42</sup>

---

<sup>37</sup> Subekti, *Op Cit*, hlm 1

<sup>38</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004, hlm 6

<sup>39</sup> Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Alumni, Bandung, 1979, hlm 4

<sup>40</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 6

<sup>41</sup> Wirjono Rodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, 2000, hlm 4

<sup>42</sup> Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm 140

## 2. Asas-Asas Perjanjian

Ahmadi Miru dalam bukunya menjelaskan bahwa dalam hukum kontrak dikenal ada beberapa asas, diantaranya adalah:<sup>43</sup>

### a. Asas Konesualisme

Asas konesualisme menjelaskan bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila kesepakatan telah tercapai antara para pihak, maka lahirlah suatu perjanjian, walaupun perjanjian tersebut tidak langsung dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya suatu kesepakatan menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuat suatu kesepakatan atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat abligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual.<sup>44</sup>

Adakalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu dilakukan secara tertulis (perjanjian “perdamaian”) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian. Yang lazim, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Jual beli, tukar menukar, sewa-menyewa adalah perjanjian yang konsensuil.<sup>45</sup>

### b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian. Hukum perjanjian di Indonesia menganut sistem terbuka, hal ini berarti hukum memberikan kebebasan

---

<sup>43</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm 3

<sup>44</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm 29

<sup>45</sup> Subekti, *Op Cit*, hlm 15

untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dengan diaturnya sistem terbuka, maka hukum perjanjian menyiratkan asas kebebasan berkontrak yang dapat disimpulkan dari Pasal 1338 (1) KUH Perdata yang menjelaskan bahwa “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”<sup>46</sup>

Dengan demikian asas konsensualisme yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KHUPerdata mengandung arti “kemauan” (*will*) para pihak untuk saling mengingatkan diri. Asas konsensualisme mempunyai hubungan yang sangat erat dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang sangat penting dalam suatu perjanjian. Kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia.

c. *Asas Pacta Sunt Servanda*

Setiap orang yang membuat perjanjian, dia terikat untuk memenuhi perjanjian tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUHPerdata berkaitan dengan asas *pacta sunt servanda* yang mewajibkan para pihak memenuhi unsur apa saja yang telah merupakan ikatan mereka satu sama lain dalam perjanjian yang dibuat.<sup>47</sup>

Pasal 1338 KUH Perdata mengarahkan pemahaman bahwa sebenarnya setiap subjek hukum dan sesama subjek hukum lainnya dapat melakukan perbuatan hukum sebagai

---

<sup>46</sup> A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2004, hlm 9

<sup>47</sup> Muhammad Syaifuddin, *Op Cit*, hlm 91

pembentuk undang-undang dengan menggunakan perjanjian, ini berarti setiap subjek hukum dapat membentuk hukum.<sup>48</sup> Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Sepanjang perjanjian itu dilakukan dengan tidak melanggar Undang-Undang maka perjanjian itu adalah sah.<sup>49</sup>

Hal ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian yang harus dipenuhi yaitu, kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu pemikiran, suatu pokok persoalan tertentu suatu sebab yang tidak terlarang.<sup>50</sup> Mengenai isi Pasal 1313 KUH Perdata tersebut, Subekti menyebutkan bahwa suatu perjanjian adalah peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>51</sup>

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik diatur dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyebutkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap iktikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas iktikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Walaupun iktikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

---

<sup>48</sup> P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 2007, hlm 35

<sup>49</sup> Lihat Pasal 1313 KUHPerdata

<sup>50</sup> Lihat Pasal 1320 KUHPerdata

<sup>51</sup> R Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm 2

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat umum maupun syarat khusus, terkait dengan syarat sahnya perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, yakni:<sup>52</sup>

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal.

Penjelasan syarat-syarat sebagaimana dijelaskan di atas adalah sebagai berikut:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat mereka mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.

Menurut Subekti bahwa menurut ajaran yang lazim dianut sekarang, perjanjian harus dianggap dilahirkan penawaran (*efferte*) menerima yang termaksud dalam surat tersebut, sebab detik itulah dianggap sebagai detik lahirnya kesepakatan. Bahwasannya mungkin ia tidak membaca surat itu, hal itu menjadi tanggung jawab sendiri. Ia dianggap sepantasnya membaca surat-surat yang diterimanya dalam waktu sesingkat-singkatnya.<sup>53</sup>

Persoalan kapan lahirnya perjanjian juga sangat penting untuk diketahui dan ditetapkannya, berhubung adakalanya terjadi perubahan dalam peraturan perundang-undangan yang mempunyai pengaruh terhadap pelaksanaan perjanjian, beralihnya

---

<sup>52</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm 13

<sup>53</sup> Subekti, *Op Cit*, hlm 29

risiko dalam perjanjian, tempat lahirnya perjanjian dan ditutupnya perjanjian dan sebagainya.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap untuk membuat suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1329 KUH Perdata adalah: “Setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Menurut Abdul Kadir Muhammad, pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.<sup>54</sup>

c. Suatu hal tertentu

Salah satu syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya unsur suatu hal tertentu, maksudnya adalah objek dari suatu perjanjian. Suatu perjanjian haruslah mempunyai objek (*bepaald onderwerp*) tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan.<sup>55</sup> Suatu hal dapat diartikan sebagai objek dari perjanjian. Yang diperjanjikan haruslah suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas atau tertentu. Menurut Pasal 1332 KUH Perdata, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok-pokok perjanjian.

Pasal 1333 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu persetujuan itu harus mempunyai pokok suatu barang yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Tidak menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu asal barang kemudian dapat ditentukan atau dihitung. Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdata menentukan bahwa barang-barang yang baru akan ada di kemudian hari juga dapat menjadi objek suatu perjanjian.

Menurut Wirdjono Prodjodikoro, barang yang belum ada dijadikan objek perjanjian tersebut bisa dalam pengertian relatif (nisbi). Belum ada pengertian mutlak misalnya,

---

<sup>54</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Op Cit*, hlm 93

<sup>55</sup> Munir Fuady, *Op Cit*, hlm 71

perjanjian jual beli padi dimana tanamannya baru sedang berbunga, sedangkan belum ada pengertian relatif, misalnya perjanjian jual beli yang diperjual belikan sudah berwujud beras, pada saat perjanjian diadakan masih milik penjual.<sup>56</sup>

Pasal 1332 KUHPerdara menyebutkan bahwa barang-barang yang dapat dijadikan objek perjanjian hanyalah barang-barang yang dapat diperdagangkan. Lazimnya barang-barang yang diperdagangkan untuk kepentingan umum dianggap sebagai barang-barang diluar perdagangan, sehingga tidak bisa dijadikan objek perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Undang-undang tidak menyebutkan pengertian mengenai sebab (*orzaak, causa*). Yang dimaksud dengan sebab bukanlah sesuatu yang mendorong para pihak untuk mengadakan perjanjian, karena alasan yang menyebabkan para pihak untuk membuat perjanjian itu tidak menjadi perhatian umum. Adapun sebab yang tidak diperbolehkan ialah jika isi perjanjian bertentangan dengan undangundang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Menurut Yurisprudensi yang ditafsirkan dengan *causa* adalah isi atau maksud dari perjanjian. Pasal 1335 KUH Perdata, dinyatakan bahwa: “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan” Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab yang terlarang dalam ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata adalah: “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau

---

<sup>56</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan Ketujuh, Sumur Bandung, Bandung, 2004, hlm 29

ketertiban umum”. Perjanjian yang dibuat dengan sebab yang demikian tidak mempunyai kekuatan.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Notaris**

### **1. Pengertian Notaris**

Notaris mempunyai arti orang yang mendapat kuasa dari pemerintah berdasarkan penunjukan (dalam hal ini adalah Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.<sup>57</sup> Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris mendefinisikan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kata notaris berasal dari kata *nota literaria* yang artinya tanda tulisan atau karakter yang digunakan untuk menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber.<sup>58</sup> Tanda yang dimaksud adalah tanda yang dipakai dalam penulisan cepat. Pada awalnya jabatan notaris hakikatnya adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti autentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Jadi, sepanjang alat bukti autentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara, maka jabatan notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.<sup>59</sup> Ketentuan dalam ketentuan Pasal 1 *Instructie voor De Notarissen* Indonesia, menyebutkan bahwa notaris adalah pegawai umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya

---

<sup>57</sup>Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 2001, hlm. 10.

<sup>58</sup>G.H.S Lumban Tobing, *Op Cit*, hlm 41.

<sup>59</sup>*Ibid*, hlm. 41.

kekuatan dan pengesahan menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossenya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.<sup>60</sup>

Sejak masuknya notariat di Indonesia sampai tahun 1822, notariat ini hanya diatur oleh 2 (dua) buah reglemen yaitu Notaris Reglemen tahun 1625 dan Notaris Reglemen tahun 1765.<sup>61</sup> Reglemen-reglemen tersebut sering mengalami perubahan. Tahun 1860, pemerintah Belanda menganggap telah saatnya untuk menyesuaikan peraturan-peraturan mengenai jabatan notaris di Indonesia dengan yang berlaku di negeri Belanda sebagai pengganti dari peraturan-peraturan yang lama, maka diundangkanlah Peraturan Jabatan Notaris (PJM) atau Notaris Reglemen pada tanggal 26 Januari 1860 dan mulai berlaku pada tanggal 1 Juli 1860, yang kemudian diganti dengan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang mulai berlaku pada tanggal 6 Oktober 2004 dan terakhir Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004.<sup>62</sup>

## 2. Fungsi Notaris

Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani, seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (konstatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.<sup>63</sup>

Masyarakat membutuhkan seseorang (*figuur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya

---

<sup>60</sup>G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2002, hlm. 240.

<sup>61</sup>Komar Andasmita, *Op Cit*, hlm. 31.

<sup>62</sup>*Ibid*, hlm. 32.

<sup>63</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi PraktekNotaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm 444

(*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.<sup>64</sup>

Seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>65</sup> Berikut beberapa fungsi notaris dalam berbagai bidang, di antaranya:

a. Dalam Hubungan Keluarga

Sering kali terjadi bahwa rahasia keluarga antara para anggotanya terpaksa diungkapkan kepada seorang notaris, umpamanya dalam hal adanya seorang anak pemboros, dalam hal membuat suatu wasiat, perjanjian nikah, perseroan keluarga, dan keadaan lain. Dalam hal ini seorang notaris harus membedakan antara hubungan keluarga dan hubungan tugas (*zakelijik*) dan harus menunjukkan sifat yang objektif, tidak memihak, tidak mementingkan materi (mengenai honorarium notaris), dan mampu menyimpan rahasia.<sup>66</sup>

b. Dalam Perihal Warisan

Peranan seorang notaris dalam perihal warisan tidak kurang pentingnya. Di negara-negara *common law* soal penetapan ahli waris dilakukan oleh pengadilan (*court*) dan di Indonesia oleh pengadilan agama atau Mahkamah Syariah untuk mereka yang hendak membagi warisannya menurut hukum Islam atau pengadilan negeri untuk mereka yang ingin membagi warisannya menurut adat daerahnya. Bagi mereka yang tunduk pada hukum barat suatu keterangan seorang notaris dalam akta waris (*certificaat van erfrecht*) cukup untuk mencairkan uang yang disimpan dalam rekening suatu bank yang tertulis atas nama seseorang yang telah meninggal dunia, memastikan para ahli waris yang berhak menjual harta dalam suatu warisan, atau

---

<sup>64</sup> *Ibid*

<sup>65</sup> *Ibid*, hlm 449

<sup>66</sup> *Ibid*, hlm 451

membuka *safeloket* di suatu bank. Hasil yang mencolok dari pekerjaan seorang notaris ini seharusnya mendorong para notaris untuk secara teliti memeriksa dan lebih tekun serta tetap mempelajari hukum waris.<sup>67</sup>

c. Dalam Bidang Usaha

Persoalan tentang fungsi Notaris dalam bidang usaha, diantaranya:

- 1) Pembuatan kontrak antara para pihak, dalam hal itu suatu tindakan dimulai serta diakhiri dalam akta, umpamanya suatu perjanjian jual beli, dalam hal ini para notaris telah terampil dengan adanya model-model di samping mengetahui dan memahami undang-undang;<sup>68</sup>
- 2) Pembuatan kontrak justru memulai sesuatu dan merupakan dasar suatu hubungan yang berlaku untuk jangka waktu agak lama, dalam hal ini dibutuhkan dari seorang notaris suatu penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat jauh ke depan, apakah ada bahayanya, dan apa yang mungkin terjadi.<sup>69</sup>
- 3) Pekerjaan notaris dibagi menjadi 2, yakni pekerjaan legal dan pekerjaan ekstrallegal. Pekerjaan legal ialah pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang, sedangkan pekerjaan ekstrallegal yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu.<sup>70</sup> Tugas sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian kekuasaan pemerintah dan sebagai contoh, memberi kepastian tanggal, membuat *grosse* yang mempunyai kekuatan eksekutorial, memberi suatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan, dan memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.

---

<sup>67</sup> *Ibid*, hlm 452

<sup>68</sup> *Ibid*

<sup>69</sup> *Ibid*, hlm 453

<sup>70</sup> *Ibid*, hlm. 454

## C. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik

### 1. Pengertian Akta

Akta merupakan bentuk dari suatu perjanjian tertulis. Menurut Subekti, akta bukan merupakan surat, melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata *acte* yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.<sup>71</sup> Akta merupakan bentuk dari adanya suatu perbuatan hukum, dengan kata lain akta merupakan perbuatan hukum itu sendiri. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>72</sup> Pendapat dari Subekti dan Sudikno tersebut jika disimpulkan, maka akta merupakan suatu perbuatan hukum tertulis yang menjadi dasar suatu perjanjian yang berguna sebagai alat bukti suatu peristiwa hukum.

Pasal 1867 KUHPerdata menjelaskan yang dimaksud dengan akta adalah pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Unsur-unsur yang dapat diambil dari Pasal 1867 KUHPerdata di atas yakni pembuktian tertulis. Akta menjadi salah satu bagian dari alat bukti utama dalam perkara perdata yang dibutuhkan di persidangan perdata, berdasarkan hukum acara perdata Pasal 284 RBg, jo Pasal 164 HIR yang menyebutkan bahwa alat-alat bukti yang sah terdiri atas bukti tertulis, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan-pengakuan dan sumpah.

Alat bukti tertulis sebagaimana yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan tersebut salah satunya adalah akta. Akta dalam hukum acara perdata merupakan alat bukti utama karena hukum acara perdata mencari kebenaran formil, yang dimaksud dengan kebenaran formil adalah kebenaran mengenai apa yang dikemukakan oleh para

---

<sup>71</sup>Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, 2004, hlm. 29.

<sup>72</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hlm. 116.

pihak di pengadilan. Akta dapat berupa tulisan autentik maupun tulisan di bawah tangan. Akta dibagi menjadi 2 macam, yakni akta autentik dan akta di bawah tangan.

## 2. Akta Autentik

Akta autentik merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.<sup>73</sup> Akta autentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya.

Dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*<sup>74</sup>. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat *publik (publicae personae)*. Berdasarkan hal tersebut kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.<sup>75</sup>

Akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Sudikno Mertokusumo menjelaskan akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>76</sup>

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut bentuk akta autentik ada dua, yakni:

---

<sup>73</sup> Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993, hlm. 26.

<sup>74</sup> *Ibid*

<sup>75</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012, hlm. 1.

<sup>76</sup> *Ibid*, hlm. 2.

a. Akta parte atau *partij act*

Akta parte adalah akta yang dibuat oleh para pihak dihadapan pejabat umum (notaris) yang mempunyai kuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat. Dalam akta ini, notaris hanya menuangkan kehendak dan kemauan para pihak yang merupakan isi dari akta tersebut. Isi dalam akta bukanlah keinginan notaris, tetapi keinginan dari para pihak yang tertuang dalam akta tersebut, peran notaris hanyalah memberikan otentisitas pada akta tersebut.<sup>77</sup>

b. Akta pejabat atau *ambtelijke acte/procesverbaal acte/relaas act*

Akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami dan disaksikan oleh notaris sendiri dalam menjalankan jabatannya, misalnya akta berita acara dan akta risalah.<sup>78</sup>

---

<sup>77</sup> Tan Thong Kie, *Op Cit*, hlm. 455.

<sup>78</sup> *Ibid.*, hlm. 456.

### **BAB III**

#### **KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH**

##### **( Studi Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB)**

#### **A. Keabsahan Akta Autentik yang Memuat Pinjam Nama dalam Perjanjian Jual Beli.**

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Notaris berwenang membuat suatu akta autentik seperti ditentukan Pasal angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Notaris menggunakan asas praduga sah dalam mengkonstatir suatu akta yang berdasarkan dengan kehendak para pihak yang akan membuatnya. Notaris tunduk pada asas praduga sah dimana Notaris wajib menerima dokumen apapun yang diberikan oleh para pihak kepada Notaris. Hal tersebut dianggap sah, karena Notaris secara materiil memang benar ada para pihak yang memberikan dokumen tersebut. Notaris tidak menjamin keterangan itu maupun data yang di dalamnya adalah benar. Notaris menjamin kebenaran materiil dalam kebenaran formal, namun asas ini tidak dapat melindungi Notaris apabila Notaris terbukti turut serta atau atas pengetahuannya hal tersebut palsu.

Jika para pihak yang menghadap kepada Notaris memiliki iktikad buruk dalam memberikan keterangan pada proses pembuatan akta autentik dihadapan Notaris dengan memberikan keterangan yang palsu. Akibatnya sesudah akta autentik tersebut diterbitkan,

maka seluruh kewajiban, hak serta dampak hukum akibat adanya suatu akta autentik dapat mempunyai kekuatan mengikat serta dianggap sah. Akta Notaris yang sejatinya menjadi akta dengan pembuktian sempurna serta dipercaya oleh rakyat, namun kebenaran suatu keterangan yang disampaikan oleh para penghadap belum dijelaskan secara lengkap serta jelas di undang-undang.

Undang-Undang Jabatan Notaris memaparkan kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik sesuai kehendak serta yang ingin diuraikan oleh penghadap dihadapan Notaris, dari ketentuan tersebut mengandung makna bahwa Notaris tidak berwenang menyelidiki kebenaran materiil secara lebih jauh mengenai hal-hal yang disampaikan maupun dokumen yang diberikan para penghadap ke Notaris. Hal ini memperjelas kondisi dimana peraturan yang berlaku belum sepenuhnya mampu melindungi jabatan Notaris untuk melaksanakan tugas.

Masih terdapat pihak-pihak yang beriktikad buruk ketika membuat sebuah akta autentik, sebab belum ada ketentuan yang mengatur terkait perlindungan jabatan notaris ini. Tidak hanya itu, terkait ketentuan atas pihak ketiga yang berkaitan pun belum diatur secara mengkhusus di undang-undang khususnya aspek kenotariatan.<sup>79</sup>

Terdapat beberapa kategori untuk membuktikan akta tersebut sebagai akta autentik. Sehingga tidak semua akta merupakan akta autentik. Kategori untuk membuktikan akta tersebut akta autentik harus terlebih dahulu menganalisa keabsahan akta tersebut untuk memenuhi kriteria keabsahan sebagai akta autentik. Merujuk pada ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, dimana akta autentik harus dibuat dihadapan atau dibuat oleh pejabat umum. Pejabat umum yang dimaksud yaitu pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pembuatan akta autentik. Serta pembuatannya sesuai dengan wujud yang telah

---

<sup>79</sup> Hindra, I. D, *Penerapan Asas Praduga Sah Terhadap Akta Notaris Dengan Adanya Figur Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 43/PDT/2017/PT. BNA)*, Indonesian Notary, 2020, hlm 1(004). DOI. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/625>.

ditetapkan oleh perundang-undangan. Berdasarkan salah satu keabsahan syarat sahnya suatu akta autentik sebagaimana tersebut di atas apabila dihubungkan dengan perjanjian pinjam nama maka perjanjian pinjam nama untuk mampu menjadi alat bukti yang sempurna harus dibuatkan dengan wujud akta autentik oleh pejabat umum berwenang.

Notaris yang merupakan pejabat umum memiliki kewenangan membuat akta autentik seperti dijelaskan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Sehingga dalam membuat perjanjian pinjam nama yang diinginkan oleh penjual dan pembeli (para pihak) yang menghadapnya sudah tentu Notaris. Notaris memiliki kewenangan dalam membuat perjanjian pinjam nama yang berbentuk akta autentik.

Apabila dikaji lebih mendalam perjanjian yang akan dibuat berbentuk akta autentik oleh Notaris terlebih dahulu harus memenuhi kriteria keabsahan perjanjian seperti ditentukan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata terdapat empat kriteria keabsahan sebuah perjanjian, yakni pertama wajib terdapatnya kesepakatan yang menghasilkan persetujuan, kedua cakap menurut hukum dalam melaksanakan tindakan hukum, ketiga terdapat hal tertentu, serta keempat terdapat penyebab yang sifatnya halal.

Merujuk Pasal 1320 KUH Perdata point keempat dan dihubungkan pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS sebagaimana tersebut mampu dikategorikan bahwa akta perjanjian yang dibuat terdapat tujuan yang tidak sesuai dengan aturan yang berlaku. Point keempat Pasal 1320 KUH Perdata bukan merupakan syarat pembuatan akta, melainkan asas dari tolak ukur untuk mengkaji apakah suatu akta dibuat dengan adanya tujuan yg sesuai pada aturan yg berlaku.

Akta perjanjian pinjam nama pada putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS mengandung kausa yang tidak halal yang mana terdapat kausa bahwa WNA bertujuan memperoleh hak atas tanah di Negara Indonesia. Sedangkan pada

studi putusan yang digunakan yaitu putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB dinyatakan oleh majelis hakim sah menurut hukum terhadap perjanjian pinjam nama dalam perkara *a quo*.

Skema yang tercantum diperjanjian pinjam nama, berdasarkan hukum (*de jure*) WNI terdaftar namanya sebagai pemilik pada sertifikat hak milik atas tanah, namun pada faktanya (*de facto*) WNA yang mempunyai serta menguasai hak atas tanah tersebut. Skema perjanjian pinjam nama yang dilaksanakan mengandung unsur hukum misalnya perjanjian sewa menyewa dengan diikuti perpanjangan tanpa batas waktu dan perjanjian penguasaan tanah, mekanisme tersebut memiliki tujuan agar WNA mampu berkuasa ataupun mempunyai hak atas tanah di Negara Indonesia, meskipun dilaksanakan langsung ataupun tidak langsung.

Perjanjian pinjam nama tidak diakui pada sistem hukum di Indonesia dengan didukung tidak adanya aturan yang mengatur mengenai perjanjian pinjam nama pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian pinjam nama seperti itu memperlihatkan bahwa perjanjian pinjam nama tidak memenuhi unsur persyaratan keabsahan suatu perjanjian khususnya pada point kausa yang sifatnya halal.

Adapun perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak sesuai putusan Pengadilan Negeri Denpasar sebagaimana dipaparkan mengandung kausa yang tidak halal dimana perjanjian dibuat dengan adanya tujuan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Perjanjian pinjam nama bertentangan dengan aturan yang ada di Undang-Undang Pokok Agraria, yakni Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur hanya WNI yang dapat memiliki hak atas tanah serta Pasal 26 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria mengatur, tiap perbuatan hukum yang bertujuan untuk

memindahkan hak milik ke WNA entah dengan cara langsung ataupun tidak langsung dapat dikatakan batal secara hukum sehingga tanahnya akan dikembalikan ke Negara.<sup>80</sup>

Merujuk Pasal 21 Ayat (3) serta Pasal 21 Ayat (4) Undang-Undang Pokok Agraria apabila terdapat pemilik tanah yang tidak memenuhi kriteria sebagai pemilik hak atas tanah, pada jangka waktu 1 (satu) tahun mengharuskan subjek yang tidak memenuhi syarat tersebut untuk melepaskan maupun mengalihkan kepada subjek yang memenuhi syarat sebagai pemilik hak atas tanah. Namun apabila hal itu tidak dilaksanakan dan telah melewati periode yang ditetapkan, maka tanah itu akan hapus karena hukum sehingga tanah itu menjadi tanah milik negara. Apabila dihubungkan dengan Akta perjanjian pinjam nama sebagai wujud kepemilikan hak atas tanah oleh WNA yang terdapat pada putusan pengadilan negeri Denpasar dapat dikatakan telah batal demi hukum sejak dibuatnya perjanjian sehingga perjanjian yang dilakukan dianggap tidak pernah ada. Sehingga akta perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak tidak memberi kepastian hukum, tidak mengikat para pihak sebagai sebuah undang-undang, apabila terjadinya sengketa yang menciptakan kerugian bagi suatu pihak maka akta perjanjian itu tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya di depan persidangan.

Menganalisis kedudukan akta Notaris yang tidak memenuhi syarat formil dan iktikad baik yang digunakan sebagai pembuktian di persidangan dengan merujuk Pasal 1338 KUH Perdata yang mengandung unsur niat baik dalam melakukan perjanjian. Selanjutnya Pasal 1313 KUH Perdata terkait suatu perjanjian, Pasal 1868 KUH Perdata mengenai suatu akta autentik, juga Pasal 1320 KUH Perdata yang membahas mengenai kriteria keabsahan melakukan perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata mengatur, suatu perjanjian wajib terlaksana dengan niat baik. Adapun Pasal 1313 KUH Perdata mengatur, suatu

---

<sup>80</sup> Hanif, *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee*, Universitas Islam Indonesia, 2017, hlm. I

perjanjian yaitu tindakan yang melibatkan satu pihak ataupun lebih yang mengikat diri ke pihak lain atau lebih. Sesuai Pasal 1868 KUH Perdata mengatur perihal akta autentik, yaitu “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Sesuai definisi itu, didapat tiga elemen akta autentik, yakni :

1. Pembuatan akta dilaksanakan dengan wujud yang sudah ditentukan selaras dengan undang-undang;
2. Pembuatan akta autentik dilakukan dengan berdasarkan pada pengawasan serta dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu;
3. Lokasi pembuatan akta disesuaikan dengan tempat dilakukannya perbuatan hukum terkait dengan pembuatan akta.

Akta autentik dapat diklasifikasikan melalui dua macam jenis, yakni:<sup>81</sup>

1. Pejabat yang membuatnya dengan akta yang dibuat sesuai wewenang berdasarkan penyaksian langsung. Akta ini memiliki perbedaan dengan definisi kontrak karena akta ini hanyalah pernyataan dari pihak pejabat saja;
2. Pihak yang membuatnya dengan akta yang dirancang oleh pihak yang berkaitan serta dinyatakan dalam pembuatannya dihadapan pejabat yang memiliki kewenangan, misalnya Notaris atau PPAT.

Menurut Irwan Soerodjo menyebutkan mengenai adanya 3 (tiga) unsur *esenselia* guna dipenuhinya syarat formil dari akta autentik, yaitu bentuknya ditetapkan oleh perundang-undangan, dibuatkan oleh dan dihadapan pejabat berwenang berdasarkan lokasi dibuatnya

---

Tjukup, I. K., Layang, I. W. B. S., Nyoman, A. M., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Putra, I. P. R. A., & Tribuana, P. A. R., *Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata*, Acta Comitas, 2, 2016, hlm 180-188. DOI. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>.

akta. Kemudian C.A. Kraan berpendapat bahwa akta autentik memiliki beberapa ciri, antara lain :<sup>82</sup>

1. Penulisan yang dilaksanakan secara sengaja dan diperuntukkan menjadi barang bukti dari suatu keadaan, dibuat oleh wewenang yang dimiliki pejabat, serta ditandatangani oleh pejabat terkait;
2. Pada pelaksanaannya, jika terdapat perbedaan dalam penulisan maka bukti dianggap bersumber dari pejabat yang mempunyai kewenangan.
3. Aturan perundang-undangan wajib untuk terpenuhi mengenai prosedur pembuatan (setidaknya mencantumkan informasi penting seperti waktu akta dibuat, lokasi dan pejabat yang melaksanakannya;
4. Pejabat yang berdiri sendiri tanpa adanya turut campur oleh pejabat lainnya, dan pengangkatan pejabat dilakukan oleh negara;
5. Pernyataan atas kenyataan atau perbuatan yang dinyatakan oleh pejabat adalah korelasi hukum pada aspek hukum privat.

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata mengatur mengenai keabsahan perjanjian dibutuhkan empat kriteria :

1. Kehendak pihak yang satu sesuai dengan kehendak pihak yang lain secara timbal balik;
2. Perikatan dibuat oleh orang yang telah dewasa dan memiliki akal sehat;
3. Terdapatnya suatu hal yang sudah dapat dipastikan dan ditentukan;
4. Suatu hal yang diperbolehkan menurut ketentuan aturan hukum yang berkaitan

Perjanjian diharuskan memenuhi empat kriteria keabsahan perjanjian yakni seperti dijelaskan Pasal 1320 KUH Perdata yakni terdapat kata mufakat, kecakapan dalam

---

<sup>82</sup> Saraswati, A., Marlyna, H. M., & Handayani, F, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Perjanjian Yang Penghadapnya Tidak Memiliki Kewenangan Untuk Bertindak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 246/Pdt. G/2019/PN PBR)*, Indonesian Notary, 2021, 3(3). DOI. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/2028>.

melakukan perjanjian, terdapatnya suatu hal yang pasti, juga suatu sebab yang bersifat halal. Dengan terpenuhinya empat kriteria keabsahan suatu perjanjian itu maka sebuah perjanjian bersifat mengikat secara hukum untuk pihak-pihak yang menyusunnya. Akan tetapi hal tersebut tidak mampu menghindarinya dari peristiwa tertentu, dapat saja dikemudian hari timbul kejadian yang berkaitan dengan sengketa hukum.<sup>83</sup> Proses pembuatan perjanjian yang telah memenuhi empat kriteria keabsahan suatu perjanjian seperti Pasal 1320 KUH Perdata juga wajib didasari oleh iktikad baik seperti disebutkan di Pasal 1338 KUH Perdata. Menurut Subekti iktikad baik berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata ialah satu dari sekian aspek krusial pada hukum kontrak yang memberi kekuasaan pada hakim guna melakukan pengawasan tindakan sebuah kontrak supaya tak melakukan pelanggaran kepatutan serta keadilan.<sup>84</sup> Hal tersebut menunjukkan, hakim mempunyai kewenangan atas kontrak apabila implementasi kontrak bertentangan dengan rasa adil satu diantara kedua pihak. Asas iktikad baik memaksa terlaksananya keadilan serta kepatutan, dalam artian tuntutan terdapat kepastian hukum berwujud penerapan kontrak tidak diperbolehkan melanggar nilai keadilan serta norma kepatutan.<sup>85</sup>

Akta Notaris mempunyai kualitas sebagai akta autentik apabila dibuat menurut bentuk serta aturan yang telah ditentukan pada Undang-Undang Jabatan Notaris, seperti ditentukan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan. Hal ini memiliki makna bahwa sifat autentik sebuah akta yang dikeluarkan oleh Notaris akan terpenuhi jika wujud serta aturan pembuatannya dilakukan berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris. Jika sudah memenuhi kualifikasi menjadi akta autentik, selanjutnya akta Notaris akan berkekuatan hukum (*rechtskracht, the force of law*) yaitu suatu kekuatan yang diberikan

---

<sup>83</sup> M. Tumilaar, *Fungsi Meterai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian*, Lex Privatum, 2015, hlm 3(1). DOI. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7026>

<sup>84</sup> Harun, R. S., Dungga, W. A., & Tome, A. H., *Implementasi Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Transaksi Jual Beli Online*, Jurnal Legalitas, 12(2), 2019, hlm 90-99. DOI. <https://doi.org/10.33756/jelta.v12i2.5796>.

<sup>85</sup> Muhammad Syaifuddin, (2012), *Hukum Kontrak*, Mandar Maju Bandung 2012, hlm 94.

oleh hukum terhadap akta Notaris tersebut. Kekuatan hukum yang melekat pada akta Notaris sebagai sebuah akta autentik meliputi kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) dan kekuatan eksekutorial (*executorialkracht*). Sehingga akta Notaris memiliki fungsi sebagai syarat formil dalam korelasi hukum tertentu serta memiliki fungsi sebagai suatu instrumen pembuktian terbaik, terkuat, dan berdaya eksekusi dalam suatu persidangan.<sup>86</sup> Tujuan pembuktian pada perkara perdata untuk menempuh tercapainya kebenaran formal. Tercapainya kebenaran formal dalam akta Notaris memiliki tiga unsur kekuatan pembuktian yang sempurna di muka persidangan, antara lain :

#### 1. Kekuatan Pembuktian

Lahiriah Keterampilan lahiriah akta Notaris yaitu keterampilan aktanya tersebut dalam memberi pembuktian keabsahan yang merupakan akta autentik (*acta publica probant sese ipsa*), bila diamati melalui lahirnya yang merupakan akta autentik dan selaras terhadap peraturan hukum yang telah ditetapkan terkait persyaratan akta autentik, berarti akta itu diberlakukan sebagai akta autentik, hingga bisa dibuktikan kebalikannya, bermakna sampai ada yang memberi pembuktian yaitu akta itu bukanlah akta autentik dalam segi lahiriah. Parameter dalam menetapkan akta Notaris, yakni penandatanganan oleh Notaris terkait, baik yang ada dalam salinan maupun minuta akta dan terdapatnya awal akta diawali dari judul hingga akhirnya.

#### 2. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta Notaris perlu memberi kepastian yaitu suatu fenomena serta fakta itu pada akta betul-betul dijelaskan oleh para pihak yang menghadap serta dicantumkan oleh Notaris di suatu akta selaras terhadap prosedur yang telah ditetapkan saat membuat akta. Dalam segi formalnya, guna memberi pembuktian kebenaran serta kepastiannya terkait tanggal, hari, bulan, waktu, tahun, pukul menghadapnya, serta pihak yang

---

<sup>86</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 9.

menghadapnya, paraf maupun tanda tangan pihak-pihak terkait, saksi serta Notaris, dan memberi pembuktian hal yang disaksikan, dilihatnya, didengarkan oleh Notaris, dalam akta pejabat ataupun berita acara, serta melakukan pencatatan para pihaknya ataupun menghadapnya.

### 3. Kekuatan Pembuktian Material

Notaris harus benar-benar melihat dan mengetahui apapun yang terkandung dalam suatu akta dari apa yang telah disampaikan oleh para pihak yang menghadapnya, maka semua materi yang terkandung dalam suatu akta Notaris sangat penting. Unsur dari pembuktian material yang terkandung ini menjadikan akta Notaris sebagai suatu alat bukti yang sah kepada berbagai pihak yang membuatnya ataupun yang memperoleh hak serta diberlakukan bagi publik, kecuali terdapat bukti kebalikannya.

Ketiga unsur yang terkandung dalam suatu akta autentik sebagaimana tersebut di atas merupakan tiga unsur penilaian sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna di muka pengadilan, sehingga siapupun terikat oleh akta tersebut. Akta Notaris tidak selalu menjadi alat bukti yang sempurna apabila terdapatnya sangkalan dan hal tersebut dapat dibuktikan oleh yang menyangkal. Apabila terbukti maka status akta menjadi terdegradasi di muka persidangan.<sup>87</sup>

Merujuk pada perkara yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor.82/PDT.G/2013/PN.DPS yang memuat suatu perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNA dengan WNI, agar WNA dapat menguasai suatu hak atas tanah dengan meminjam nama WNI. Sehingga apabila ditinjau dari suatu akta perjanjian yang dibuat di hadapan Notaris dapat dikatakan tidak sesuai dengan kriteria dalam membuat suatu perjanjian.

---

<sup>87</sup> R. Bukido, *Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan Agama Manado*, Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, 11(2), 2013, DOI. <http://dx.doi.org/10.30984/as.v11i2.170>

Merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan menghubungkan dengan akta perjanjian pinjam nama yang dilakukan tidak memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif, dimana syarat subjektif yang terkandung dalam komparasi suatu akta perjanjian pinjam nama mengandung unsur keterangan palsu dan pada bagian syarat objektif terdapatnya kausa yang tidak halal. Objek Perjanjian pinjam nama yang dilakukan tersebut berupa tanah, yang mana tujuan dari perjanjian pinjam nama dilakukan agar adanya peralihan hak milik atas tanah yang akan dikuasai oleh WNA, apabila dihubungkan pada ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang mengatur bahwa hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria maka perjanjian pinjam nama yang dibuat dalam bentuk akta perjanjian di hadapan Notaris bertentangan dengan peraturan perundang-undangan sehingga mengenai akta perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Notaris tersebut kehilangan autentisitasnya dan terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

Selain itu, merujuk pula pada Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB yang diputus oleh majelis hakim. Adapun amar putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya secara verstek;
2. Menyatakan Penggugat adalah ahli waris almarhum Effendi Budiman yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi;
4. Menyatakan almarhum Effendi Budiman adalah pemilik yang sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 366 dengan luas 1226 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Karangtengah, Kecamatan Kabupaten Sukabumi, yang sekarang dikenal dengan nama

Jl. Tanjungsari (Merbabu) No. 40 Rt. 02 Rw. 04 Kelurahan (Desa) Karangtengah,  
Kecamatan Gunung Puyuh, Sukabumi.

5. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerima dan melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 366 yang diajukan oleh Penggugat dan/atau para ahli waris almarhum Effendi Budiman;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada isi putusan perkara *a quo*;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 4.086.000,00 (empat juta delapan puluh enam ribu rupiah);

Dari kedua putusan diatas terdapat perbedaan yang sangat mencolok. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar perjanjian pinjam nama tidak memenuhi kausal yang halal, sehingga melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan. Sedangkan pada Putusan Pengadilan Negeri Suka Bumi menyatakan perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak sah menurut hukum dan mengikat bagi kedua belah pihak.

Sebagaimana yang diketahui bahwa putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB diputus secara verstek. Artinya Tergugat tidak hadir karena alasan yang tidak sah atau tidak mengirimkan perwakilan ke Pengadilan, meskipun Tergugat telah dipanggil secara resmi dan patut menurut hukum. Meski demikian, nyatanya Majelis Hakim tetap menyatakan bahwa akta autentik yang di dalamnya memuat pinjam nama (pernyataan bersama) sah secara hukum sebagaimana terlihat dalam amar putusan Majelis yang menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi.

Secara umum diketahui bahwa bentuk putusan verstek yang mungkin diputus oleh Hakim ada 4 (empat), yakni mengabulkan gugatan Penggugat, mengabulkan sebagian

gugatan Penggugat, menyatakan gugatan tidak dapat diterima dan terakhir menolak gugatan Penggugat. Nyatanya pada putusan *a quo*, Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, artinya Majelis Hakim tidak menemukan bahwa gugatan tersebut melanggar hak atau tidak beralasan. Berdasarkan hal tersebut maka diketahui bahwa Majelis Hakim menganggap pernyataan bersama (pinjam nama antar WNI) dalam perjanjian *a quo* dianggap sah dan tidak bertentangan dengan hukum.

Berdasarkan hal di atas, pada dasarnya terdapat perbedaan antara kedua putusan pengadilan tersebut. Perbedaan tersebut yakni bahwa putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor.82/PDT.G/2013/PN.DPS membatalkan suatu perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh WNA dengan WNI karena dianggap tidak memenuhi kausal yang halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Adapun Majelis Hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB menyatakan sah Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi, dikarenakan keduanya merupakan sama-sama WNI.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB diketahui bahwa pada saat Penggugat dan Tergugat membuat perjanjian tersebut, keduanya kurang teliti dalam mengantisipasi terjadinya persoalan/konflik karena pernyataan bersama tersebut di kemudian hari, bahwa perbuatan tersebut dapat berpotensi akan menimbulkan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum baik yang dilakukan oleh Penggugat maupun Tergugat.

Faktanya bahwa tidak semua perbuatan maupun tindakan yang akan dilakukan oleh para subjek hukum diatur pada peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu dibutuhkan suatu dokumen yang dapat mengikat para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian sehingga dapat dijadikan sebagai perlindungan hukum bagi pihak terkait.

Asas *pacta sunt servanda* memang menjadi asas dalam rangka memberi kepastian untuk pihak yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian, karena perjanjian yang dibuat menjadi hukum bagi yang membuatnya. Namun, persoalan hukum justru timbul dengan adanya asas kebebasan berkontrak dan *asas pacta sunt servanda* pada sebuah perjanjian, sebagaimana kasus *a quo*, karena seringkali terdapat pihak yang memperjanjikan sesuatu yang tidak diperbolehkan bahkan bertentangan dengan undang-undang.

Hubungan hukum yang terjadi dalam perkara *a quo* antara pihak Tergugat sebagai peminjam nama memiliki hubungan pinjam meminjam yang tercantum dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerduta dan merupakan perjanjian yang dibuat tersendiri atas dasar kepentingan yang bersangkutan sebagaimana tercantum dalam Akta Surat Pernyataan Bersama No. 10 tanggal 10 Juni 1985, yang dibuat di hadapan Ibrahim Basya, Notaris di Sukabumi.

Apabila dikaji lebih mendalam perjanjian dalam perkara *a quo* yang berbentuk akta autentik oleh Notaris terlebih dahulu harus memenuhi kriteria keabsahan perjanjian seperti ditentukan pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa terdapat 4 (empat) kriteria keabsahan sebuah perjanjian, yakni pertama wajib terdapatnya kesepakatan yang menghasilkan persetujuan, kedua cakap menurut hukum dalam melaksanakan tindakan hukum, ketiga terdapat hal tertentu, serta keempat terdapat penyebab yang sifatnya halal.

Merujuk pada ketentuan tersebut, jika dikaitkan dengan keabsahan akta pernyataan bersama yang di dalamnya terdapat klausul perjanjian *nominee* pembelian sebidang tanah berikut bangunannya tersebut di atas namakan kepada Teddy Budi Santoso yakni Tergugat, sebagaimana Akta Surat Pernyataan Bersama No. 10 tanggal 10 Juni 1985, yang dibuat di hadapan Ibrahim Basya, Notaris di Sukabumi menurut Hakim *a quo* adalah sah secara hukum.

Perjanjian diharuskan memenuhi empat kriteria keabsahan perjanjian yakni seperti dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yakni terdapat kata mufakat, kecakapan dalam melakukan perjanjian, terdapatnya suatu hal yang pasti, juga suatu sebab yang bersifat halal. Dengan terpenuhinya empat kriteria keabsahan suatu perjanjian itu maka sebuah perjanjian bersifat mengikat secara hukum untuk pihak-pihak yang menyusunnya. Akan tetapi hal tersebut tak mampu menghindarinya dari peristiwa tertentu, dapat saja dikemudian hari timbul kejadian yang berkaitan dengan sengketa hukum.<sup>88</sup>

Proses pembuatan perjanjian yang telah memenuhi empat kriteria keabsahan suatu perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata juga wajib didasari yang dibarengi dengan itikad baik para pihak yang mengikatkan diri pada perjanjian tersebut. Itikad baik merupakan satu dari sekian aspek krusial pada hukum kontrak yang memberi kekuasaan pada hakim guna melakukan pengawasan tindakan sebuah kontrak supaya tak melakukan pelanggaran kepatutan serta keadilan.<sup>89</sup>

Hal tersebut menunjukkan bahwa Hakim mempunyai kewenangan atas kontrak apabila implementasi kontrak bertentangan dengan rasa adil satu diantara kedua pihak. Asas itikad baik memaksa terlaksananya keadilan serta kepatutan, dalam artian tuntutan terdapat kepastian hukum berwujud penerapan kontrak tak diperbolehkan melanggar nilai keadilan serta norma kepatutan.<sup>90</sup>

Akta Notaris mempunyai kualitas sebagai akta autentik apabila dibuat menurut bentuk serta aturan yang telah ditentukan, sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Jabatan Notaris. Hal ini memiliki makna bahwa sifat autentik sebuah akta yang dikeluarkan

---

<sup>88</sup> M. Tumilaar, *Fungsi Meterai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian*, Lex Privatum, 2015, hlm 3(1). DOI. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7026>

<sup>89</sup> Harun, R. S., Dunga, W. A., & Tome, A. H, *Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Transaksi Jual Beli Online*, Jurnal Legalitas, 12(2), 2019, hlm 90-99. DOI. <https://doi.org/10.33756/jelta.v12i2.5796>.

<sup>90</sup> Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju Bandung 2012, hlm 94.

oleh Notaris akan terpenuhi jika wujud serta aturan pembuatannya dilakukan berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris.

Setelah memenuhi kualifikasi menjadi akta autentik, selanjutnya akta Notaris akan berkekuatan hukum (*rechtskracht, the force of law*) yaitu suatu kekuatan yang diberikan oleh hukum terhadap akta Notaris tersebut. Kekuatan hukum yang melekat pada akta Notaris sebagai sebuah akta autentik meliputi kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian (*bewijskracht*) dan kekuatan eksekutorial (*executorialkracht*). Sehingga akta Notaris memiliki fungsi sebagai syarat formil dalam korelasi hukum tertentu serta memiliki fungsi sebagai suatu instrumen pembuktian terbaik, terkuat, dan berdaya eksekusi dalam suatu persidangan.<sup>91</sup>

Pada Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi menyatakan perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh para pihak berupa akta Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi sah menurut hukum dan mengikat bagi kedua belah pihak. Dalam ketentuan Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris telah ditegaskan bahwa apabila ketentuan Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak dipenuhi dalam pembuatan akta, maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Oleh sebab itu akta Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atau bersifat autentik.

Namun pembuktian dari suatu akta dimuka pengadilan diserahkan kepada Hakim sebagaimana asas *Res Judicata Pro Veritate Habetur* yang memiliki arti bahwa putusan

---

<sup>91</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2018, hlm. 9.

hakim harus dianggap benar. Putusan pengadilan tidak dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan, putusan pengadilan memiliki sifat final dan mengikat yang bersifat mutlak.

Bahwa putusan pengadilan yang menetapkan, menghapuskan atau mengubah hubungan hukum merupakan sumber hukum materiil meskipun bisa terjadinya kesalahan dalam putusan tersebut. Putusan ini juga merupakan wewenang prosesuil dan putusan ini merupakan bukti apa yang ditetapkan dalam putusan sehingga mempunyai kekuatan mengikat.

Terikatnya pada putusan juga memiliki arti positif dalam arti bahwa apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar (*res judicata veritate habetur*). Oleh sebab itu Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB yang memutuskan menerima gugatan untuk seluruhnya sudah tepat karena akta Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna atau bersifat autentik dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

## **B. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Memuat Pinjam Nama Dalam Perjanjian Jual Beli.**

Wewenang Notaris dalam membuat akta autentik termasuk tindakan hukum yang mampu dimintai pertanggungjawaban secara hukum apabila dari suatu akta yang dibuatnya bersinggungan atau bertentangan dengan peraturan perundang-undang. Sehingga seorang Notaris yang melaksanakan jabatannya apabila tidak berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris, Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan, Kode Etik dan aturan perundang-undangan lainnya mampu dimintakan pertanggungjawaban administratif, pidana, serta perdata berdasarkan pada perbuatan yang telah dilakukan.

Aset yang dimiliki WNA atas dasar akta karena perbuatan yang akan dilakukan oleh pihak-pihak tersebut melawan hukum sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 16 ayat 1 huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yang mengatur bahwa “memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya”. Ini pun berhubungan dengan sumpah jabatan seorang Notaris, dimana Notaris bersumpah untuk mematuhi serta setia pada Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Negara Republik Indonesia, Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik serta peraturan perundang-undangan lainnya. pinjam nama adalah tindakan yang ditentang oleh hukum. Seharusnya Notaris dapat menolak untuk tidak membuat akta perjanjian pinjam nama jika terdapat indikasi itikad buruk. Adapun bentuk-bentuk pertanggung jawaban terhadap notaris sebagai berikut :

#### **1. 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.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Gnatus Ridwan Widyadharma, Hukum Profesi tentang Profesi Hukum, Ananta, Semarang, 1994, hlm. 133-134.

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

1. Melakukan pembinaan, bimbingan, pengawasan, pembenahan anggota dalam menjunjung tinggi kode etik;
2. Memeriksa dan mengambil keputusan atas dugaan pelanggaran ketentuan kode etik yang bersifat internal atau yang tidak mempunyai kaitan dengan masyarakat secara langsung;
3. 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 :

Ayat (1), Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa:

- a. Teguran.
- b. Peringatan.

- c. Pemecatan sementara dari keanggotaan Perkumpulan (*Schorsing*).
- d. Pemecatan dari keanggotaan Perkumpulan (*Onzetting*).
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan.

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, 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.

Pejabat Notaris harus berindak adil dan jujur bagi semua pihak, tidak membedakan para pihak yang membutuhkan jasanya, jabatan yang dimiliki bukan demi kebutuhan pribadinya tetapi kebutuhan umum sebagaimana diamanatkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris, serta pejabat Notaris memiliki kewajiban untuk menjamin semua kebenaran formil yang tertulis pada produk akta yang dibuat. Sebagai seorang pejabat Notaris ketika melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris harus di bawah pengawasan badan yang sifatnya tidak memihak serta mandiri.

Pengawasan atas Notaris bertujuan supaya Notaris bersungguh-sungguh dalam melakukan pemenuhan kriteria serta melaksanakan tugas jabatan sejalan dengan aturan yang ada serta Kode Etik agar terwujud pengamanan demi kepentingan rakyat. Kode Etik Notaris dibuat dengan tujuan melindungi keluhuran serta kehormatan harkat-martabat jabatan seorang Notaris.

## **2. 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 dipengadilan 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 bersama-sama (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 Undang-Undang Jabatan Notaris.
- c. Tindakan notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan suatu notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.<sup>93</sup>

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 autentik. Berikut penjelasannya:

- a. Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal di dalam suatu akta autentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangan-annya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.

---

<sup>93</sup> *Op Cit*

- 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 ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP terdiri dari:

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

Di dalam rumusan ketentuan pidana yang diatur Pasal 266 ayat (1) KUHP diatas, undang- undang tidak mensyaratkan keharusan tindak pidana yang dimaksud di dalamnya 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 di dalam rumusan ketentuan pidana yang diatur dalam ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP, kiranya sudah jelas bahwa tindak pidana yang dimaksudkan di dalamnya merupakan suatu tindak pidana yang harus dilakukan dengan sengaja.

Sudah jelas bahwa tindak pidana yang dimaksudkan di dalam 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 di dalam suatu akta autentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta autentik tersebut;
- b. adanya pengetahuan pada terdakwa bahwa akta tersebut merupakan suatu akta autentik;
- 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 autentik, 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 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 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 Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.<sup>94</sup>

### **3. 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 autentik, sehingga jika akta tersebut kehilangan otensitasnya akibat tidak terpenuhinya syarat formal yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1869 KUHPperdata jo Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris. Maka akta tersebut tetap berfungsi sebagai akta yang dibuat dibawah tangan bila akta tersebut ditandatangani oleh para pihak. Sepanjang terjadinya degradasi dari akta autentik menjadi akta dibawah tangan tidak menimbulkan kerugian, notaris yang bersangkutan tidak dapat dimintakan tanggung gugat hukumnya melalui Pasal 1365 KUHPperdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum.<sup>95</sup> Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Pasal 1365 KUHPperdata 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*).

---

<sup>94</sup> Habib Adjie, *Op. Cit*, hlm. 209

<sup>95</sup> Sjaifurrachman, Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 107.

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.<sup>96</sup>

Berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa setiap Notaris ketika melaksanakan tugas-tugasnya harus patuh pada Undang-Undang Jabatan Notaris beserta semua aturan yang berlaku di Indonesia serta tiap individu memiliki posisi yang sama dimata hukum, sebagaimana sumpah jabatan bagi setiap orang yang akan mengemban jabatan Notaris. Salah satu peraturan perundang-undangan yang wajib dipatuhi oleh Notaris yakni KUH Perdata. Mencermati pembuatan akta perjanjian pinjam nama oleh Notaris maka dapat merujuk Pasal 1365 KUH Perdata yang mengandung ketentuan bahwa seseorang yang melakukan tindak dan dari tindakan yang dilakukan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain maka diwajibkan orang yang melakukan tindakan tersebut untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan. Tahun 1919 di Pengadilan Belanda mengenai putusan *Hoge Raad* pada tingkat putusan kasasi memaparkan, tindakan melawan hukum berarti tidak hanya melakukan pelanggaran atas ketentuan tertulis, tetapi juga masuk ke definisi yang bertentangan dengan dengan kesusilaan. Adapun unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum antara lain:<sup>97</sup>

---

<sup>96</sup> Nieuwenhuis, *Hoofdstukken Verbintenissenrecht*, Terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985, hal. 34

<sup>97</sup> Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 266-267.

- a. Perbuatan yang melanggar hak orang lain yang mendapat jaminan oleh hukum. Hak yang dilanggar merupakan hak seseorang yang dilindungi oleh hukum, dan hak tersebut tidak dibatasi oleh hak yang dimiliki oleh seseorang yakni hak pribadi, hak atas kehormatan serta nama baik, hak kekayaan, dan hak kebendaan.
- b. Perbuatan yang bertolak belakang dengan kewajiban hukum si pelaku. Setiap individu harus memenuhi segala sesuatu mengenai hukum yang telah diatur dalam undang-undang baik secara tertulis maupun tidak tertulis.
- c. Perbuatan atau tindakan tidak sesuai dengan kesusilaan (*goede zeden*). Hukum yang lahir, tumbuh, berkembang, dan berlaku dalam masyarakat yang dijadikan pedoman dalam kehidupan bermasyarakat yang selanjutnya disebut hukum tidak tertulis, jika sudah menimbulkan kerugian terhadap pihak lainnya, maka pihak yang merugi berhak menyampaikan tuntutan penggantian kerugian, sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.
- d. Tindakan yang bertolak belakang dengan perilaku yang baik di tengah masyarakat guna memperhatikan kepentingan pihak lain.

Berdasarkan hal tersebut diatas, unsur-unsur perbuatan yang melawan hukum, sehingga Notaris memenuhi unsur pada point 2 (dua). Bahwa perbuatan Notaris dengan melahirkan akta autentik berupa perjanjian pinjam nama bertentangan dengan kewajiban pelaku. Seharusnya sebagai seorang yang mengemban jabatan Notaris dapat membuat akta perjanjian sesuai dengan syarat formil, syarat materil serta syarat sahnya suatu perjanjian. Jadi mampu memberi perlindungan hukum, kepastian, dan keadilan untuk para pihak yang bersangkutan. Berkaitan dengan pembuatan akta pinjam nama yang dibuat dengan akta autentik, mampu dikategorikan sebagai tindakan notaris yang merealisasikan akta perjanjian pinjam nama tersebut termasuk perbuatan melawan hukum. Perjanjian pinjam nama yang mana salah satu subjeknya merupakan WNA yang bertujuan mempunyai hak

atas tanah yang ada di Indonesia tidak memenuhi persyaratan objektif. Persyaratan keabsahan sebuah perjanjian yakni salah satunya kauasa yang halal. Unsur perjanjian dalam perjanjian pinjam nama bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria serta Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria maka perjanjian pinjam nama dinyatakan batal secara hukum.

Perjanjian pinjam nama yang dinyatakan batal secara hukum tidak dapat memberikan perlindungan hukum, kepastian maupun keadilan bagi pihak-pihak yang membuat maupun bagi pihak terkait. Sehingga perjanjian pinjam nama yang sudah dibuat dengan akta autentik tidak memiliki kekuatan mengikat. Serta pihak yang merasa dirugikan tidak boleh memaksa dalam upaya memenuhi isi perjanjian yang ditujukan kepada pihak lawannya dihadapan persidangan. Sehingga dari perbuatan perjanjian pinjam nama yang dilakukan WNA dengan WNI tersebut menimbulkan kerugian bagi WNA karena telah mengeluarkan materi yang digunakan dalam proses kepemilikan tanah atau property lainnya yang secara yuridis tercantum atas nama WNI.

Notaris yang memiliki peran dalam membuat akta autentik mengenai perjanjian pinjam nama seharusnya bisa mengarahkan kepada para pihak untuk tidak melakukannya, karena perjanjian pinjam nama yang mana tujuannya WNA mempunyai hak atas tanah di Negara Indonesia bertolak belakang dengan Undang-Undang Pokok Agraria. Apabila Notaris tetap membuat akta perjanjian pinjam nama dan mengabaikan aturan Undang-Undang Pokok Agraria. Akibatnya jika suatu hari timbul sengketa serta terjadi kerugian bagi pihak WNA maupun ketertiban umum, Notaris mampu dimintai pertanggungjawaban dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata.

Produk akta notaris mengenai perjanjian pinjam nama sebagai wujud kepemilikan hak atas tanah oleh pihak WNA dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum.

Bilamana telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata. Notaris saat melaksanakan tugas maupun jabatan dalam membuat akta autentik wajib mematuhi Undang-Undang Jabatan Notaris, disamping itu juga diwajibkan untuk mematuhi ketentuan KUH Perdata, Undang-Undang Pokok Agraria serta aturan lain yang diberlakukan di Indonesia. Kategori perbuatan Notaris yang memenuhi unsur tindakan melawan hukum yakni Notaris tetap membuat akta perjanjian pinjam nama yang menjadi wujud kepemilikan hak atas tanah oleh pihak WNA. Padahal sudah jelas materi dari perjanjian pinjam nama bertolak belakang dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Perbuatan melawan hukum atas kesalahan dari pihak Notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak yang membuat perjanjian pinjam nama. Adapun kesalahan yang dilakukan Notaris sebagai pejabat umum diakibatkan oleh kelalaian dan kesengajaan. Kelalaian yang dilakukan Notaris merupakan kelalaian dalam meniadakan pengetahuan bahwa dalam ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria adanya aturan mengenai larangan kepemilikan hak terhadap tanah oleh WNA di Indonesia.

Selanjutnya kesengajaan yang dilakukan Notaris berupa keadaan dimana Notaris yang sesungguhnya mengetahui bahwa perjanjian pinjam nama dengan tujuan WNA mempunyai hak atas tanah di Indonesia tetap dibuatkan akta perjanjian pinjam nama dalam bentuk akta autentik. Sehingga kelalaian dan kesengajaan yang dilakukan oleh Notaris dapat digolongkan menjadi tindakan melawan hukum dengan menciptakan kerugian untuk orang lain.<sup>98</sup>

Oleh karena itu, Notaris dapat dikategorikan melakukan perbuatan melawan hukum dengan menciptakan kerugian untuk pihak lain. jadi Notaris mampu dimintakan pertanggungjawabannya atas tindakan yang dilakukan, berdasarkan Pasal 1365 KUH

---

<sup>98</sup> Aditya, R, *Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing*, (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Unpas), 2019, DOI. <http://repository.unpas.ac.id/id/eprint/47541>.

Perdata serta Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengatur, “tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”

Oleh sebab itu, mengenai akta perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Notaris dapat dikenakan tanggung jawab secara perdata. Notaris telah melahirkan akta autentik berupa perjanjian pinjam nama yang melanggar Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, serta Notaris tidak memenuhi asas kecermatan dalam membuat akta autentik seperti dituangkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan yakni saat melaksanakan tugasnya Notaris harus melaksanakannya secara seksama. Notaris berkewajiban memastikan bahwa akta autentik yang dibuatnya akan berjalan baik dan dapat melindungi para pihak.

Tanggung jawab secara perdata oleh Notaris dikuatkan dengan adanya teori hubungan faktual, yang mana sesuatu hal yang terjadi disebabkan dari adanya suatu akibat, sedangkan suatu akibat tidak akan terjadi apabila sebab itu tidak ada. Sehingga menurut teori ini seseorang yang melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan aturan hukum akan selalu dituntut untuk bertanggung jawab bila tindakannya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Selain itu Notaris ketika melaksanakan tugas wajib memegang teguh dua hal yang ditetapkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris yakni Notaris berwenang melaksanakan penyuluhan terkait hukum agar perbuatan hukum yang ingin dilakukan para pihak selaras

dengan peraturan. Notaris harus melakukan penolakan atas pembuatan akta atas tindakan hukum yang bertentangan dengan aturan.<sup>99</sup>

Surat Pernyataan Bersama Nomor 10 tertanggal 10 Juni 1985 yang dibuat dihadapan Ibrahim Barsya, Notaris di Sukabumi termasuk dalam akta *partij*, yaitu akta para pihak yang mana prosedur bagi seorang notaris dalam membuat akta *partij* diawali dengan melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris, kemudian mendengarkan dan mencermati kehendak penghadap, memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan kehendak penghadap, lalu notaris memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak penghadap, memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta dan melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.

Tanggung jawab notaris atas kebenaran isi akta *partij* ini tidak sepenuhnya menjadi tanggung jawab notaris, dikarenakan kedudukan notaris dalam akta *partij* bukanlah sebagai pihak. Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa dalam setiap akta wajib mencantumkan nama notaris yang membuat akta, karena akta tersebut merupakan kehendak para pihak yang menghadap, sehingga apabila di kemudian hari terjadi persoalan antar para pihak atau dengan pihak lain yang mempersoalkan akta tersebut, maka tidak perlu menarik Notaris sebagai tergugat/turut tergugat dalam sengketa di pengadilan.

Apabila Notaris yang bersangkutan secara sengaja membuat akta tersebut demi kepentingan pribadi Notaris kemudian Notaris terbukti memasukkan keterangan palsu atau pernyataan palsu yang tidak pernah disampaikan oleh para penghadap sebelumnya dalam

---

<sup>99</sup> Putra, A. P, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Secara Formal*. Jurtama, 1(1), 2019, hlm. 1-11. DOI. <https://doi.org/10.31090/jurtama.v1i1.800>.

akta tersebut yang langsung berkaitan dengan minuta akta yang dilekatkan. Apabila kondisi ini terjadi, maka Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Suatu akta autentik tentang perjanjian jual beli yang di dalamnya memuat pinjam nama adalah tidak sah secara hukum di Indonesia. Oleh karena itu terkait dengan kasus *a quo* yang disengketakan dalam Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB, meskipun dalam putusan tersebut Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan verstek, namun dapat diketahui bahwa perjanjian pinjam nama yang terdapat di dalam kasus *a quo* haruslah dikatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdota.
2. Tanggung jawab Notaris terhadap akta autentik yang memuat pinjam nama dalam perjanjian jual beli terbagi menjadi tiga, tanggung jawab secara administratif (kode etik) berdasarkan Pasal 6 Kode Etik Notaris, tanggung jawab secara perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdota dan Pasal 1366 KUHPerdota dan tanggung jawab secara pidana berdasarkan Pasal 266 ayat (1) KUHP. Notaris memiliki tanggung jawab terhadap kebenaran formil dari akta itu sendiri. Dikarenakan dalam kasus *a quo*, akta Notaris tersebut adalah akta *partij* atau akta para pihak yang mana kebenaran materiil dari akta adalah tanggung jawab para pihak sehingga Notaris tidak bertanggungjawab terhadap kebenaran materiil akta *a quo*.

#### **B. Saran**

1. Bagi masyarakat khususnya para pihak yang akan menghadap ke Notaris dengan maksud membuat suatu akta autentik, maka penting untuk memperhatikan, apakah perjanjian tersebut melawan hukum atau tidak demi menghindari persoalan hukum yang dapat timbul di kemudian hari

2. Untuk Notaris harus lebih berhati-hati dalam membuat suatu akta autentik, sehingga setiap para pihak yang datang menghadap merasa aman dan akta autentik yang dibuat tidak akan dipersoalkan secara hukum di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2004;
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung 2004;
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2012;
- G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 2002;
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009;
- \_\_\_\_\_, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2018;
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009;
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, 2010;
- HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003;
- Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia, Malang, 2006;
- Komar Andasmita, *Notaris I*, Sumur, Bandung, 2001;
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2004;
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994;
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, Mandar Maju Bandung 2012;
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010;
- \_\_\_\_\_, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016;
- Narbuko Cholid, *Metodelogi Penelitian*, Bumi Akasara, Jakarta, 2002;
- P.N.H Simanjuntak, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 2007;
- Peter Marzuki, *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*, Kencana, Jakarta, 2022;
- Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009;

- Rahardjo, Satjipto, *Beberapa Pemikiran tentang Ancangan Antar Disiplin dalam Pembaharuan Hukum Nasional*, Sinar Baru, Bandung, 1985;
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, 2000;
- Salim, H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008;
- Salim, H.S, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003;
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008;
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 1994;
- Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011;
- Soekanto, Soerjono, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali press, Jakarta, 1998;
- Soemardi, Dedi, *Pengantar Hukum Indonesia*, Indhillco, Jakarta, 2007;
- Soerojo, Herlien, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003;
- Soerodjo, Irwan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003;
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan Kesepuluh, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2009;
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005;
- \_\_\_\_\_, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2004;
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999;
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006;
- \_\_\_\_\_, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009;
- Surjono Sukanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, 2004;
- Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010;
- Thong Tan Kie, *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013;

Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999;

Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993;

Wirjono Rodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mazdar Madju, Bandung, 2000;

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491);

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (Lembaran-Negara No. 104 tahun 1960).

## **C. Putusan Pengadilan**

Putusan Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor 21/Pdt.G/2019/PN SKB.

## **D. Karya Ilmiah (Tesis)**

Prianto, Jovita Sonia, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dan Notaris Dalam Praktik Perjanjian Pinjam Nama (*Nominee*) Di Indonesia”. *Thesis*, Kementerian Riset Teknologi dan Pendidikan Tinggi, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2018;

Thioriks, Herson, “Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Pernyataan *Nominee* Pemegang Saham Oleh Warga Negara Asing Dalam Pendirian Perseroan Terbatas”, *Thesis*, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2020.

## **E. Jurnal**

Aditya, R, *Akibat Hukum Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Dalam Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing*, (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Unpas), 2019, DOI. <http://repository.unpas.ac.id/id/eprint/47541>;

Bawole, Grace Yurico, “Penerapan Sistem Hukum Pidana Civil Law dan Common Law terhadap Penanggulangan Kejahatan Korporasi”, *Lex Crimen*, Vol. III, No. 3, Mei-Juli 201;

Hasanah, Ulfia, “Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihilangkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 3, No 1, 2012;

- Harun, R. S., Dungga, W. A., & Tome, A. H, *Implementasi Asas Iktikad Baik Dalam Perjanjian Transaksi Jual Beli Online*, Jurnal Legalitas, 12(2), 2019, hlm 90-99. DOI. <https://doi.org/10.33756/jelta.v12i2.5796>;
- Hetharie, Yosia, “Perjanjian Nominee sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Sasi*, Volume 25, Nomor 1, Januari - Juni 2019;
- Hindra, I. D, *Penerapan Asas Praduga Sah Terhadap Akta Notaris Dengan Adanya Figur Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 43/PDT/2017/PT. BNA)*, Indonesian Notary, 2020, hlm 1(004). DOI. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/625>;
- M. Tumilaar, *Fungsi Meterai Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Surat Perjanjian*, Lex Privatum, 2015, hlm 3(1). DOI. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/7026>;
- Pertiwi, Endah, “Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum oleh Para Pihak”, *Jurnal IUS*, Volume VI, Nomor 2, Agustus 2018;
- Putra, A. P, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Secara Formal*. Jurtama, 1(1), 2019, hlm. 1-11. DOI. <https://doi.org/10.31090/jurtama.v1i1.800>;
- R. Bukido, *Kedudukan Alat Bukti Tulisan Terhadap Penyelesaian Perkara di Pengadilan Agama Manado*, Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah, 11(2), 2013;
- Riyadi, Irfan. “Kedudukan Akta Autentik dalam Hubungannya dengan Hak Konstitusional Warga Negara”, *Jurnal Konstitusi*, Volume 14, Nomor 4, 2018;
- Sancaya, I Wayan Werasmana, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah”, *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, Volume 2, Nomor 3, 2013;
- Saputri, Andina Damayanti, “Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS)”, *Jurnal Repertorium*, Volume II, No. 2, Juli - Desember 2015;
- Saraswati, A., Marlyna, H. M., & Handayani, F, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Perjanjian Yang Penghadapnya Tidak Memiliki Kewenangan Untuk Bertindak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 246/Pdt. G/2019/PN PBR)*, Indonesian Notary, 2021, 3(3). DOI. <http://notary.ui.ac.id/index.php/home/article/view/2028>;
- Tjukup, I. K., Layang, I. W. B. S., Nyoman, A. M., Markeling, I. K., Dananjaya, N. S., Putra, I. P. R. A., & Tribuana, P. A. R, *Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata*, Acta Comitatus, 2, 2016, hlm 180-188. DOI. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p05>;

- Tulenan, Ghita Aprillia. “Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris”, *Jurnal Lex Administratum*, Vol. II, No. 2, April-Juni 2014;
- Widjaja, Gunawan, “*Nominee Shareholders* Dalam Perspektif UUPT Baru dan UU Penanaman Modal Baru Serta Permasalahannya Dalam Praktik”, *Jurnal Hukum dan Pasar Modal*, Volume III, Edisi 4, Agustus-Desember 2008;



FAKULTAS  
HUKUM

Gedung Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia  
Jl. Kalirejo km 14,5 Yogyakarta 55584  
T. (0274) 7670222  
E. fh@uii.ac.id  
W. law.uii.ac.id

## **SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI**

No. : 337/Perpus-S1/20/H/VII/2023

*Bismillaahirrahmaanirrahaim*

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Joko Santosa, A.Md.**  
NIK : **961002136**  
Jabatan : **Staf Perpustakaan Referensi Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Bagus Wira Pratama  
No Mahasiswa : 16410237  
Fakultas/Prodi : Hukum  
Judul karya ilmiah : KEABSAHAN PINJAM NAMA DALAM  
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan  
Pengadilan Negeri Sukabumi Nomor  
21/Pdt.G/2019/PN SKB).

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **20.%**

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 25 Juli 2023 M  
7 Muharram 1445 H

Perpustakaan Referensi FH UII



Joko Santosa, A.Md.