

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Ketentuan Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merumuskan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Setiap jabatan tentu melekat pula kewenangan, kewenangan tersebut diberikan melalui peraturan perundang-undangan, sehingga kewenangan tersebut secara spesifik tidak mengambil alih atau bertabrakan dengan kewenangan dalam jabatan lainnya.<sup>1</sup>

Fungsi utama dari seorang notaris adalah memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta di hadapannya. Ketika menjalankan tugasnya, notaris dituntut untuk mengerti dan memahami hukum di Indonesia secara lengkap dan menyeluruh serta mematuhi batasan yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan serta kode etik notaris. Salah satu hukum Indonesia yang harus dipahami betul oleh notaris dalam menjalankan jabatannya adalah perihal pembatasan terhadap kepemilikan tanah di Indonesia.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Chandra. Lesmana, "Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Saham," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 5, no. 1 (2018), [www.notariat.fh.unsri.ac.id](http://www.notariat.fh.unsri.ac.id). Hal. 2.

<sup>2</sup> Widodo Suryandono Cecilia Rina Esti Rahayu, "Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433 K/Pdt/2016)," *Indonesian Notary* 1, no. 001 (2019).

Kata agraria mempunyai arti yang sangat berbeda antara bahasa yang satu dengan bahasa lainnya. Dalam bahasa latin kata agraria berasal dari kata *ager* dan *agrarius*. Kata *ager* berarti tanah atau sebidang tanah, sedang kata *agrarius* mempunyai arti sama dengan perladangan, persawahan, pertanian.<sup>3</sup> Indonesia menganut asas nasionalitas dalam sistem pertanahan, sebagaimana Pasal 21 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Hak milik atas suatu tanah tidak dapat diberikan dan/atau dimiliki oleh warga asing dan maupun pemindahan hak milik kepada orang asing dilarang dengan ancaman batal demi hukum. Jadi, dengan adanya asas nasionalitas tersebut dalam UUPA mempertegas hanya warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik atas tanah. Dengan kata lain bagi warga negara asing berlaku larangan terhadap kepemilikan atas tanah dengan hak milik, serta berlaku pula bagi setiap badan hukum yang ingin berkedudukan di Indonesia harus memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh pemerintah.<sup>4</sup>

Ditemukannya dalam suatu fakta hukum adanya perwujudan *nominee* ini ada pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak, yaitu antara warga negara asing dan warga negara Indonesia sebagai pemberi kuasa yang diciptakan melalui satu paket perjanjian itu pada hakikatnya bermaksud untuk memberikan segala kewenangan yang mungkin timbul dalam hubungan hukum antara seseorang

---

<sup>3</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, 1. Cet. 2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2008). Hal. 1.

<sup>4</sup> Djauhari Djauhari. Azhari, M. Edwin, Ali Murtadho, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 43–50. Hal. 44.

dengan tanahnya kepada warga negara asing selaku penerima kuasa untuk bertindak layaknya seorang pemilik yang sebenarnya dari sebidang tanah yang menurut hukum tidak dapat dimilikinya.<sup>5</sup>

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diatur kewenangan notaris, yang mana berdasarkan kewenangan terdapat beberapa produk atau jasa yang dihasilkan notaris, yaitu notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Pasal 15 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris berwenang pula mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan

---

<sup>5</sup> Ermanto Fahamsyah Dewi Masithoh, Dominikus Rato, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia," *Jurnal Syntax Transformation* 2, no. 7 (2021): 937-948, <https://doi.org/10.46799/jurnal-syntax-transformation.v2i7.327>. Hal. 939.

pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, membuat akta risalah lelang.<sup>6</sup>

Menurut data di lapangan bahwa dalam perjanjian *nominee* terjadi dengan cara seorang warga negara Indonesia yang tentunya dikenal oleh warga negara asing membeli sebuah tanah beserta bangunan atau bisa juga berupa tanah yang bersertifikat hak milik dari seorang penjual. Secara yuridis memang segala sesuatunya atas nama warga negara Indonesia sampai nanti nama di sertifikat tersebut adalah nama warga negara Indonesia yang melaksanakan transaksi jual beli. Secara pembiayaan jual beli, semuanya ditanggung oleh warga negara asing. Singkatnya, warga negara Indonesia hanya dipinjam nama oleh warga negara asing. Perjanjian *nominee* yang terjadi dalam kasus tersebut adalah antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia ini kemudian mengikatkan diri dalam suatu perjanjian yang sekiranya dalam mengikat warga negara Indonesia dengan jaminannya adalah aset yang dibeli warga negara Indonesia tersebut.

Pembahasan terhadap keberlakuan perjanjian pinjam nama (*nominee*) terhadap bukti kepemilikan hak guna bangunan dilakukan dengan studi kasus berupa perkara sengketa antara Dodi Usman (warga negara Indonesia), Marc Van Loo (warga negara Belanda), notaris Sri Rahayu Soegeng (warga negara Indonesia) dan PT Galang Batang Indah pada kasus Putusan Nomor 66/Pdt.G/2020/PNTpg. Berdasarkan perkara tersebut, Dodi Usman diminta menandatangani Surat Pernyataan tanggal 1 Agustus 2003 yang dibuat dan *waarmerking* oleh otaris Sri Rahayu Soegeng, sebagaimana *waarmerking* No.40/waar/VII/2003 tanggal 1

---

<sup>6</sup> Pasal 15, "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris," *Peraturan BPK.go.id* (n.d.).

Agustus 2003 yang isinya pada prinsipnya menyebutkan bahwa: sesungguhnya penggugat membeli tanah objek sengketa tersebut. Selain Surat Pernyataan kemudian dibuatkan Surat Kuasa untuk mengurus dan mengelola, yaitu Surat Kuasa No. 01 tanggal 1 Agustus 2003 yang dibuat oleh notaris Sri Rahayu Soegeng yang mana kuasa tersebut antara Dodi Usman (warga negara Indonesia) dengan Marc Van Loo (warga negara Belanda) di depan notaris Sri Rahayu Soegeng, atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 13 yang menjadi objek sengketa dari Dodi Usman (warga negara Indonesia) kepada Marc Van Loo (warga negara Belanda) dengan maksud berdasarkan Surat Kuasa tersebut Marc Van Loo (warga negara Belanda) menguasai tanah objek sengketa.<sup>7</sup>

Pembahasan studi kasus ini difokuskan pada keberlakuan perjanjian *nominee* terhadap bukti kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 13 tahun 1997 antara Dodi Usman dengan Marc Van Loo. Berawal dari latar belakang yang telah peneliti paparkan di atas, peneliti tertarik untuk membahasnya untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab notaris dalam mendaftarkan akta di bawah tangan (*waarmerking*) terhadap pinjam nama (*nominee*), dengan judul “Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris dalam Mendaftarkan Akta di Bawah Tangan (*Waarmerking*) Terhadap Pinjam Nama (*Nominee*) (Studi Putusan Nomor 66/Pdt.G/2020/PNTpg).”

---

<sup>7</sup> Tentang Duduk Perkara, Putusan Nomor 66/Pdt.G/2020/PNTpg.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, guna mempermudah dalam melakukan penelitian dan fokus pada pokok-pokok bahasan yang akan diteliti, rumusan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana tanggung jawab notaris dalam mendaftarkan akta di bawah tangan (*waarmerking*) terhadap pinjam nama (*nominee*) (Studi Putusan Nomor 66/Pdt.G/2020/PNTpg)?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Melakukan penelitian ini tentunya terdapat tujuan yang ingin dicapai berkaitan dengan masalah yang diangkat. Tujuan dalam penelitian ini adalah: Mengetahui dan menganalisis bagaimana tanggung jawab notaris dalam mendaftarkan akta di bawah tangan (*waarmerking*) terhadap pinjam nama (*nominee*) (Studi Putusan Nomor 66/Pdt.G/2020/PNTpg)?

## 1.4 Manfaat Penelitian

Setiap penelitian diharapkan dapat memberikan suatu manfaat yang menghasilkan nilai kegunaan. Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### 1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat Teoritis yang akan didapatkan dari hasil penelitian ini yakni diharapkan hasil penelitian ini dapat menyumbangkan pemikiran dan referensi dibidang hukum yang akan mengembangkan disiplin ilmu hukum dan

diharapkan dapat bermanfaat bagi akademisi sebagai referensi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan kemajuan ilmu hukum di bidang kenotariatan, khususnya terkait dengan tugas notaris atas pembuatan perjanjian pinjaman nama sehubungan dengan kepemilikan tanah oleh warga negara asing, dan dapat menjadi sumber untuk penelitian di masa depan.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Adapun manfaat praktis yang akan diperoleh dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan menumbuhkan kesadaran dan tanggung jawab bagi notaris mengenai tanggung jawab moral (rasa bersalah pada diri sendiri, keluarga dan berdosa kepada Tuhan Yang Maha Esa) dan tanggung jawab hukum yaitu profesi dan jabatan yang berdampak merugikan orang lain dan diri sendiri.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi mengenai tingkat kesadaran bagi masyarakat terhadap adanya pinjam nama (*nominee*) dengan tujuan agar warga negara asing memiliki tanah secara penuh dan agar masyarakat menjadi lebih sadar terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang secara tidak langsung mengakibatkan beralihnya hak milik kepada pihak lain yang tidak memenuhi syarat.