

## TANGGUNG JAWAB NOTARIS DAN KEDUDUKAN PERJANJIAN NOMINEE DI INDONESIA

**Ivana**

(Mahasiswa Program S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(E-mail: [ivanasetio@gmail.com](mailto:ivanasetio@gmail.com))

**Gunawan Djajaputra**

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Meraih Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Magister Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Doktor (Dr.) pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia)

(E-mail: [Gunawandjayaputra@gmail.com](mailto:Gunawandjayaputra@gmail.com))

### Abstract

*Agreement is a concrete event that can be seen from written or unwritten agreements, in Indonesia there are several types of agreements, namely appointment agreements. The nomination agreement under Indonesian law can be classified as an agreement that can lead to legal contraband. The appointment agreement has not been made in the Civil Code, but in fact the prospective agreement grows and develops in the community, the agreement is also included in the category of matchmaking or anonymous contracts. The appointment agreement can be interpreted as a statement of truth and a power of attorney, usually the agreement with the candidate is stated in the form of a deed of the parties, to strengthen the agreement, an authentic deed is made. This work uses a normative research method with a legislative approach, a case-by-case approach and a conceptual approach, for research purposes to analyze and explain the notary's duties of wrongdoing committed by the parties in the agent's deed. responsible for the existence of the nomination contract, only a notary who carries out according to his abilities and responsibilities in accordance with the applicable rules, but if an unlawful act occurs, it will be returned to the maker of the nomination deed.*

**Keywords:** *agreement, Indonesia, nominee*

### Abstrak

*Perjanjian merupakan suatu peristiwa konkrit yang dapat dilihat dari perjanjian tertulis maupun tidak tertulis, di Indonesia terdapat beberapa jenis perjanjian yaitu perjanjian pengangkatan. Perjanjian pencalonan menurut hukum Indonesia dapat digolongkan sebagai perjanjian yang dapat mengakibatkan selundupan secara hukum. Perjanjian pengangkatan belum pernah dibuat dalam KUH Perdata, tetapi pada kenyataannya perjanjian yang prospektif tumbuh dan berkembang di masyarakat, perjanjian tersebut juga termasuk dalam kategori perjobohan atau akad tanpa nama. Perjanjian pengangkatan dapat diartikan sebagai pernyataan kebenaran dan surat kuasa, biasanya perjanjian dengan calon tersebut dituangkan dalam bentuk akta para pihak, untuk memperkuat perjanjian tersebut dibuatlah akta otentik. Karya ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan legislatif, pendekatan kasus per kasus dan pendekatan konseptual, dengan tujuan penelitian untuk menganalisis dan menjelaskan kewajiban notaris atas kesalahan yang dilakukan oleh para pihak dalam akta agen. bertanggungjawab atas adanya akad pencalonan, hanya seorang notaris yang melaksanakan sesuai dengan kemampuan dan tanggung jawabnya sesuai dengan aturan yang berlaku, tetapi apabila terjadi perbuatan melawan hukum maka akan dikembalikan kepada pembuat akta pencalonan.*

**Kata kunci:** *kesepakatan, Indonesia, nominee*

## I. PENDAHULUAN

## A. Latar belakang

Dalam UUPA telah dibuat perbedaan yang mendasar mengenai tanggung jawab kemerdekaan antara penduduk Indonesia dan orang asing, selain itu Pasal 9 ayat (1) UU Pokok Pertanian menetapkan bahwa penduduk utama Indonesia mempunyai hubungan yang utuh. dengan tanah, air, dan ruang. Sebagaimana dipahami dalam Pasal 21 UUPA (peraturan agraria esensial):

1. Bahwa penduduk utama Indonesia dapat mengklaim hak milik;
2. Otoritas publik juga membentuk substansi yang sah yang dapat menahan kebebasan properti dengan syarat
3. Penduduk asing yang setelah ditetapkan peraturan ini memperoleh kebebasan harta benda karena pewarisan tanpa wasiat atau harta kekayaan campuran setelah perkawinan serta penduduk Indonesia yang memiliki hak milik dan kehilangan setelah ditetapkan peraturan ini, seharusnya warga negara melepaskan kebebasannya di dalam jangka waktu. dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diperolehnya kebebasan atau kehilangan kewarganegaraan. Jika waktu telah berlalu dan kebebasan properti tidak diberikan, ekuitas tidak sah dan batal dengan alasan bahwa hukum dan tanah memiliki tempat dengan negara, memberikan hak-hak istimewa dari subyek yang berbeda yang menganugerahkan mereka tetap;

Pemberian hak pakai hasil untuk periode ini dapat dirasakan sebagai ketidakhadiran dan tidak adanya bukti tanggung jawab yang kuat di Indonesia bagi orang luar untuk mengikuti cara alternatif untuk memiliki pilihan untuk memiliki kebebasan kepemilikan tanah di Indonesia melewati kebebasan penggunaan hasil yang diberikan kepada mereka. Untuk situasi ini, orang luar sebagian besar mengambil jalan dengan mereka pergi ke kontrak kantor. Pengertian yang sebenarnya diarahkan oleh Pasal 1313 KUHPerdara yang mengatur bahwa “pengaturan adalah suatu peragaan” dimana sekurang-kurangnya satu orang menyebabkan lebih banyak orang.” Seringkali pengertian pengaturan ini dibuat dihadapan pejabat yang berwenang karena dianggap

telah benar-benar membujuk. Untuk situasi ini, akuntan publik adalah otoritas yang disetujui.<sup>1</sup>

Mengingat Pasal 15(1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, bahwa Notaris disetujui untuk memberikan suatu akta yang seluruhnya di mana semua akta, pengaturan, dan pengaturan yang diperlukan secara hukum serta pedoman mengharuskan orang-orang yang terlibat untuk menunjukkannya. dalam laporan. yang dikenakan sanksi, Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, perlindungan akta dan Penyediaan struktur, duplikat dan kutipan selama pembuatan akta yang tidak dialokasikan atau dilarang oleh pejabat pedoman umum atau orang lain diperlukan secara hukum.

Dengan demikian, kita dapat mengatakan bahwa notaris adalah suatu departemen yang memiliki Sifat-sifat jika sebagai berikut:

1. Sebagai jabatan

Fungsi Notaris adalah suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menjalankan fungsi Notaris sebagai suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibentuk oleh peraturan perundang-undangan untuk dipenuhi kebutuhan dan fungsi tertentu (kekuasaan tertentu) dan bersifat menetap sebagai lingkungan kerja yang tetap.

2. Notaris terdapat kewenangan

Adanya aturan hukum dimaksudkan sebagai kendala bagi seorang pejabat agar dapat berjalan dengan baik dan sebagaimana mestinya atau tidak berbenturan dengan jabatan lain.

3. Diangkat serta diberhentikan oleh pemerintah

Meskipun notaris secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, bukan berarti notaris menjadi bawahan (subordinate) yang mengangkatnya. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya notaris mempunyai fungsi :

- a. Sifatnya mandiri
- b. Tidak memihak pada siapapun

---

<sup>1</sup> Kepemilikan Atas Tanah Bagi Warga Negara Asing Di Indonesia. (*Jurnal Krina Law*) Hal 15-24.

c. Tidak bergantung

Notaris tidak hanya memiliki pengalaman hukum, tetapi juga harus berlandaskan pada tanggung jawab dan penghargaan keluhuran martabat dan etika. Mereka menjalankan profesinya secara profesional, dapat diandalkan, jujur, mandiri, berkomitmen menjaga sikap yang tinggi, berperilaku dan selalu menjaga harkat martabat dengan menjunjung tinggi harkat dan martabat. menurut kode deontologis notaris, berkedudukan sebagai perantara non lateral, bukan perantara atau pembela.

## **B. Rumusan masalah**

Berdasarkan pada latar belakang yang sudah dijelaskan di atas, untuk itu dapat dirumuskan sebuah permasalahan yang ingin penulis sampaikan, sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan hukum pada perjanjian nominee di negara Indonesia
2. Apa tanggung jawab notaris pada pembuatan perjanjian nominee yang sudah dijadikan dasar pemindahan hak juga atas tanah oleh warga negara asing (WNA)

## **C. Metode penelitian**

### **1. Jenis penelitian**

Dalam penulisan skripsi ini, penelitian normatif digunakan sebagai metode penelitian. Yang dimaksud dengan penelitian normatif adalah penelitian yang memberikan penjelasan sistematis tentang aturan yang mengatur kategori hukum tertentu, serta analisis hubungan antara peraturan yang menggambarkan kemacetan dan berpotensi memprediksi perkembangan di masa depan.

### **2. Sifat penelitian**

Pencarian dilakukan dengan karakter deskriptif. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan data yang seakurat mungkin tentang orang, keadaannya, atau gejalanya. Hal ini untuk

- mendukung hipotesis guna membantu memperkuat teori lama atau sebagai bagian dari pengembangan teori baru.
3. Jenis data dan Teknik pengumpulan data  
Pada penelitian ini dilakukan jenis data dengan bahan baku sekunder, yaitu Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang dapat menjelaskan bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder dapat berupa tagihan, hasil penelitian dari buku teks, jurnal ilmiah, surat kabar, kamus, berita internet tentang karya penelitian penulis. Data sekunder untuk penelitian ini adalah data yang diperoleh dari studi pustaka dan dokumentasi, yang merupakan hasil penelitian dan pengolahan pihak ketiga yang sudah ada dalam bentuk buku atau dokumen yang sudah ada.
  4. Pendekatan penelitian  
Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perbandingan Hukum, yaitu pendekatan yang dilakukan secara langsung terhadap pelapor dengan mendasarkan pada data primer sebagai data kunci dan membandingkan teori dengan fakta di lapangan. Dengan pendekatan ini, penulis membandingkan tugas dan wewenang Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia berdasarkan undang-undang dengan fakta di lapangan.
  5. Teknik Analisa data  
Data yang diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu suatu sarana untuk menganalisis data yang ada untuk memperoleh gambaran yang lengkap dan jelas tentang bagaimana perlindungan hukum hak cipta fotografi, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2014 tentang Hak Cipta, kata data , yaitu data primer dari wawancara dan data sekunder dari studi kepustakaan

## II. PEMBAHASAN

Pengertian peraturan perjanjian diambil dari pengertian bahasa Inggris, menjadi perjanjian hukum tertentu dan dalam bahasa Belanda terdiri dari *svereenscom strecht*. Suatu perjanjian atau perjanjian penting untuk pengaturan kontrak. Pengertian atau Kontrak adalah suatu kesempatan di mana seorang individu bersumpah kepada orang lain atau lebih ketika

setidaknya dua individu telah setuju untuk menindaklanjuti dengan sesuatu. Pengaturan dapat diuraikan sebagai peristiwa yang nyata dan nyata, keduanya merupakan pengaturan yang tersusun tanpa henti.

Lawrence M. Friedman mencirikan regulasi kontrak sebagai instrumen sah yang hanya mengelola bagian-bagian tertentu dari pasar dan jenis pengaturan tertentu. Sementara Michael D Bayles mencirikan peraturan kontrak maka, pada saat itu, dapat dianggap sebagai peraturan mengenai pelaksanaan suatu komitmen atau kesepakatan, menjadi peraturan perjanjian khusus adalah standar yang sah yang berhubungan dengan pelaksanaan suatu perjanjian atau perjanjian.

Menurut Subekti, secara hipotesis suatu pemahaman adalah suatu peristiwa dimana seseorang menjamin sesuatu kepada orang lain, atau di mana individu tersebut bersumpah untuk menindaklanjuti dengan sesuatu. Pemahaman adalah kesempatan di mana satu individu berkomitmen pada yang lain atau di mana dua individu bersumpah untuk menindaklanjuti dengan sesuatu. Dari kesempatan inilah hubungan yang sah antara dua individu disebut komitmen. Pemahaman melaporkan tanggung jawab antara dua orang yang melakukan hal tersebut. Pengaturan tersebut menentukan kebebasan dan komitmen yang harus dipenuhi oleh pertemuan, masing-masing pihak dalam perjanjian. (Aryadi, Slamet, dan Rahmat., 2021)

Van Dunne mencirikan suatu susunan sebagai sesuatu yang dapat menimbulkan akibat yang sah apabila meliputi 2 (dua) atau lebih perkumpulan dengan tujuan akhir kesepakatan. Dalam pengertian tersebut, kedua pemain telah sepakat untuk menetapkan aturan atau aturan dan kebebasan dan komitmen yang ketat untuk dipatuhi dan diselesaikan. Pengaturan ini dilakukan untuk menghasilkan hasil yang sah, mengarah pada hak istimewa dan komitmen dan ketika pemahaman diabaikan akan ada hasil yang sah sejak saat itu, pelakunya dapat harus berurusan dengan hasil atau kerugian yang sah. Kedua pemain untuk pengaturan harus melalui dan melalui kebebasan untuk mengikat dan itu tidak sepenuhnya diselesaikan. Proklamasi dapat dilakukan secara eksplisit atau dengan sugesti. Suatu pengertian yang sah dianggap tidak ada apabila pengertian tersebut telah dibuat tekanan (compulsion), kekhilafan (mistake) atau bermuka dua (double dealing).

Adanya kesepakatan sebagai sumber perikatan dapat ditemukan dalam pengaturan Pasal 1233 KUHPerdara yang mengatur bahwa: “Setiap perkumpulan dikandung, baik dengan pengertian maupun dengan peraturan”. Kemudian ditegaskan kembali dengan pengaturan Pasal 1313 KUHPerdara yang berbunyi: “Penataan adalah suatu peragaan yang dengannya sekurang-kurangnya satu orang mengikatkan diri kepada sekurang-kurangnya satu orang”. peraturan bagi individu yang membuatnya. Oleh karena itu pengertian tersebut dapat dianggap sebagai pengaturan bagi perkumpulan-perkumpulan yang materinya sangat konkrit dan pembatasannya tergantung pada pengaturan melalui dan melalui kebebasan..<sup>2</sup>

Terdapat unsur-unsur perjanjian yang ada di dalam hukum perjanjian, seperti

#### 1. Terdapat kaidah hukum

Ada dua macam standar legitimasi dalam peraturan perjanjian, yaitu secara khusus tersusun dan tidak tertulis. Hukum suatu perjanjian yang tersusun adalah suatu pengaturan yang sah yang dicontohkan dalam pedoman-pedoman, pengaturan-pengaturan, dan peraturan-peraturan undang-undang. Penegakan hukum dan ketertiban Pengaturan tidak tertulis adalah hukum dan ketertiban yang muncul, berkembang dan hidup di arena publik.

#### 2. Subjek hukum

Subyek hukum sering juga disebut badan hukum. Badan hukum diartikan sebagai pembela hak dan kewajiban. Subyek hukum dalam hukum kontrak adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang mempunyai utang dan debitur adalah debitur.

#### **Terdapat prestasi**

Prestasi sebagai apa yang memang harus menjadi hak bagi kreditur juga kewajiban yang harus dilakukan oleh para debitur. Dan terdiri dari :

- Memberikan sesuatu

---

<sup>2</sup> Analisis Mengenai Kedudukan Perjanjian Nominee Antara Karpika Wati (Wni) Dan Alain Maurice Pons (Wna) (Contoh Putusan Nomor 3403 K/Pdt/2016). *Jurnal Hukum Adigama*, 1-18.

- Berbuat sesuatu
- Tidak berbuat sesuatu
- Kata sepakat

Pasal 1320 KUHPerdata telah mengarahkan 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian. Salah satu keadaan yang sah adalah: pengaturan atau kesepakatan. Pengaturan adalah Konsistensi pengumuman tujuan antara pertemuan-pertemuan yang terkait dengan kesepakatan.

Mengingat regulasi

Sebuah kesepakatan tiba di antara pertemuan akan memiliki hasil yang benar. Hasil yang sah adalah pengembangan hak istimewa dan komitmen yang muncul dari pengaturan tersebut. Sesuai Herlien Budiono yang mengungkapkan bahwa ada komponen-komponen penataan yang harus diselesaikan antara lain:

"Pengaturan" setidaknya dua pertemuan; Komponen kesepakatan adalah adanya suatu pengaturan yang merupakan keinginan dari perkumpulan-perkumpulan tersebut, sehingga suatu pengaturan harus dilakukan melalui partisipasi minimal dua orang. Komponen pengertian ini dicirikan dalam Pasal 1313 KUHP, khususnya: "dilakukan oleh paling sedikit satu orang" terhadap paling sedikit satu orang.

Pengaturan datang harus bergantung pada pertemuan; Suatu kesepakatan terjadi ketika salah satu pihak mengakui usul pihak lain, maka pada saat itu pertemuan-pertemuan telah disepakati bersama. Bagaimanapun, ini saja tidak cukup, kemauan harus menempatkan dirinya di luar sana. Kesepakatan pun tercapai, setelah pertemuan-pertemuan kemudian, pada saat itu, menyatakan keinginan mereka, tercapai kesepakatan di antara mereka.<sup>3</sup>

David John Lock dan Ann Lilian Lock (selanjutnya disebut: "Aktor") adalah pasangan warga negara Indonesia Australia. Aktor ingin membeli sebidang tanah yang terletak di pulau Bali, Indonesia. Keinginan pelaku untuk membeli sebidang tanah berawal dari pertemuannya

---

<sup>33</sup> Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian Nominee. *Yustitia*, 45-58.

dengan Anak Agung Gede Oka Yuliartha (selanjutnya disebut sebagai "Tergugat I"), yang kemudian menimbulkan rasa saling percaya antara pihak-pihak yang terlibat dalam pembelian tanah tersebut. Pada tahun 2005 pelaku pindah sejumlah AUD 860.000 (delapan ratus ribu dolar Australia) kepada terdakwa saya untuk membeli tanah ehe terus pembangunan villa di atas tanah kemudian bernama seperti Villa Puncak Bukit atau Hilltop Highway (selanjutnya disebut sebagai subjek sengketa). Yang digugat adalah :Konvensi UU no. 10 tanggal 20 September 2005 bahwa: menjelaskan bahwa sebidang tanah seluas 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) sesuai dengan akta nomor: 2659 / Desa Masa sebenarnya terdaftar atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha hanya dipinjam nama atas minat dan keinginan David John Lock dan Ann Lilian Lock serta menjelaskan bahwa : Anak Agung Gede Oka Yuliartha tidak berhak menurunkan atau menurunkan keuntungan yang dihasilkan oleh negara

Akta kuasa n. 11 tanggal 20 September 2005 bahwa: menyatakan bahwa David John Lock dan Ann Lilian Lock memberikan kuasa kepada Anak Agung Gede Oka Yuliartha untuk menjual/memindahtangankan dan/atau menyerahkan hak kepada benda dan/atau badan lain serta kepada dirinya sendiri gugatan-gugatan lain atas sebidang tanah tanah milik Sertifikat hak milik nomor: 2659/Desa Mas dengan luas 200m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) atas nama Anak Agung Gede Oka Yuliartha

Bahwa sejak penetapan pokok sengketa sampai dengan tahun 2009 setelah terjadinya krisis moneter, penggugat dan tergugat sepakat untuk menanggung biaya pemeliharaan, listrik, air tunduk pada gaji pegawai penggugat tanggung jawab tergugat untuk mengurus pokok sengketa dilaporkan kepada penggugat setiap bulan, tetapi tidak dilakukan oleh tergugat. Hingga Mei 2017, pelaku menyatakan kesediaannya untuk menjual objek sengketa kepada: Tergugat, namun tergugat menolak untuk melakukan penjualan tersebut.

Bahwa tanah yang dibeli diatas tidak memiliki akses jalan Terdakwa kemudian membeli tanah milik bapak tergugat Tanah milik I Wayan Madra dengan luas 200 M<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang terletak di Banjar Tegal Bingin. Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, untuk akses jalan berdasarkan akta jual beli (AJB) nomor: 117/2004, tanggal 13 Desember 2004, disiapkan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) luh Ketut Manik Swasti, H.H. ,

dengan sertifikat kepemilikan No.2659/Desa Mas, sertifikat pengukuran tanggal 30.3.2005, nomor 550/2005 atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Tergugat).

Sedangkan penggugat tidak hanya memberikan uang untuk pembelian tanah, tetapi juga: Pada tahun 2006, ia juga memberikan uang kepada ayah tersangka untuk pembangunan gedung dan juga kolam renang yang akan digunakan nanti villa, sebesar ± Rp 1.265.582.000 (satu miliar dua ratus enam puluh lima juta lima ratus delapan puluh dua ribu rupiah). Bahwa selama pembangunan vila tersangka dan ayah tersangka dan keluarga terdakwa tidak menerima gaji, dan selanjutnya: vila selesai pada tahun 2007 vila tersebut dihuni dan dikelola oleh para aktor.

Pada tahun 2008 penggugat (Mr. David John Locke) menginformasikan kepada orang tua tergugat bahwa penggugat tidak dapat memperkirakan biaya pemeliharaan rumah, gaji 5 pegawai, 2 orang; petugas keamanan, 1 tukang kebun, 1 juru masak, 1 cleaning service, listrik, biaya perawatan kolam renang, dll semua ini membutuhkan waktu 2 tahun dan semua biaya seperti yang dijelaskan di atas, dengan total biaya selama 2 (dua) tahun dari tahun 2008 hingga tahun 2009 sebesar Rp 72.000.000,- (tujuh puluh dua juta rupiah) biaya-biaya tersebut diperoleh dari kedua orang tua tergugat dan tergugat meminjam dari Lembaga Perkreditan Desa Adat Mas, pinjaman Jumlah ini baru dibayarkan pada tahun 2017 sebesar Rp 302.000.000.(Tiga ratus dua juta rupiah), dan saat ini hutangnya sudah jatuh tempo Rp163.123.300,- (Seratus enam puluh tiga juta seratus dua puluh tiga ribu tiga ratus rupiah), karena telah dibayar dan uangnya diperoleh dari hasil sewa villa.

Berdasarkan uraian di atas, hal ini dari mulai membeli tanah, menyediakan akses ke lokasi villa, mengelola pembangunan villa, dan mengurus pemeliharaan dan pengelolaan villa, termasuk: ia juga membangun dapur baru dan juga kantor baru. , yang dibuat oleh dua orang orang tua tergugat, termasuk saudara-saudara kandung tergugat dan juga tergugat, harus:tetapi rumah itu diklaim oleh penggugat yang notabene Orang. barang Asing melalui usaha dan pengorbanan. mengabaikan kedua orang tua terdakwa termasuk saudara-saudara kandung terdakwa.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Tanggung Jawab Notaris Atasperjanjian Nominee Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing. *Jurnal Kertha Semaya*, 1952-1962.

Yaitu ketika berurusan dengan sebuah perkebunan ketika tidak ada pengunjung untuk menyewa manor membutuhkan dukungan dan pemeliharaan dan kompensasi pekerja, berbagai kebutuhan listrik sebenarnya harus dibayarkan jika biaya fungsional diperlukan dalam administrasi. Apa yang ditunjukkan oleh juri adalah untuk menghapus batu tulis di antara pertemuan melalui syafaat sesuai dengan metode intervensi yang ditetapkan oleh Khalid. menunjuk Soroinda, S.H., MH., Hakim Pengadilan Negeri Gianyar sebagai perantara. Bagaimanapun, menurut laporan Ombudsman 27 Januari 2021, upaya kerukunan itu tidak membuahkan hasil. Dengan tujuan agar para pelaku terus mendekati dan melindungi alasan serta mencari solusi dari para responden. Pengaturan calon seringkali muncul sebagai penyelewengan atau penyelewengan aturan dan larangan tanggung jawab atas hak-hak istimewa kepada Warga Negara Asing (WNA) untuk mengizinkan orang luar mengklaim tanah Indonesia oleh penduduk Indonesia (WNI) yang meminjamkan karakter mereka. Terlebih lagi, pengaturan perantara ini dapat digambarkan sebagai jenis pembawa yang tepat. Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur keabsahan suatu kesepakatan, ditambah lagi dengan Pasal 1337 KUH Perdata yang menjelaskan mengapa perkumpulan untuk musyawarah itu dilarang meskipun ada peraturan, permintaan umum, dan kualitas etika.

Sehingga dapat dikatakan bahwa pengertian pengaturan ini memiliki jenis penyimpangan menurut hukum dimana pengaturan tersebut tidak dirasakan dalam peraturan perundang-undangan Indonesia secara umum dan mengingat sebuah karya untuk menghindari pembatasan kebebasan bertanah bagi penduduk asing di Indonesia melalui penduduk Indonesia (WNI) yang mengizinkan karakter mereka untuk muncul seolah-olah mereka tidak. mengabaikan peraturan dan pedoman di Indonesia, namun pemahaman pesaing ini jelas menyalahgunakan UU Pokok Pertanian no. 5 Tahun 1960 masuk akal bahwa warga negara luar tidak dapat mengklaim tanah dengan hak milik negara, namun pemahaman ini dihadapi penduduk di luar negeri agar tidak menyalahgunakan peraturan dan pedoman dengan penduduk Indonesia memperoleh cara hidup mereka sebagai perlindungan. Pasal 1335 KUHPerdara, yang dimaksudkan untuk menjamin bahwa suatu kesepakatan tidak mempunyai kekuatan legitimasi dengan asumsi pengaturan itu dibuat berdasarkan penipuan atau alasan yang diingkari. Hak milik yang timbul

---

dari pengertian tersebut ditanggalkan dan pengaturannya dibatalkan, kemudian penguasaan atas tanah itu dikembalikan kepada Negara, sesuai pengaturan Pasal 23 ayat 3 terkait dengan Pasal 26 ayat (2) UUD tentang hortikultura.

Pengertian pendatang adalah suatu susunan yang dinyatakan sebagai suatu susunan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1319 KUHPdata seperti suatu susunan yang tidak diketahui. Padahal, pemahaman pengaturan yang sering disalahgunakan oleh pihak luar untuk mendapatkan nama-nama penduduk Indonesia dapat memiliki kebebasan kepemilikan atas tanah di Indonesia.

Kewajiban akuntan publik untuk berjalan dengan pemahaman wali amanat sebagai alasan untuk memindahkan kebebasan mendasar oleh pihak luar yang bertentangan dengan kekuasaan pejabat hukum lihat pasal 15 peraturan no. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pejabat hukum disetujui untuk membuat akta asli dari semua laporan, pengaturan dan pengaturan yang diatur oleh peraturan serta pedoman yang mengharuskan individu yang terlibat erat untuk dirujuk dalam suatu akta secara keseluruhan, memastikan kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan bruto, duplikat, dan kutipan akta, demikian pula tidak dijual pada waktu akta dibuat atau dilepaskan dari kedudukan yang berbeda atau dibebaskan dari kedudukan yang berbeda yang tidak seluruhnya diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Peraturan pertanahan publik tidak mengizinkan orang luar untuk memiliki kebebasan tanah di Indonesia. Hanya penduduk Indonesia yang memenuhi syarat untuk memiliki kebebasan kepemilikan tanah di Indonesia. Kondisi ini seringkali membuat para penyandang dana perlu mencari cara alternatif untuk mengatasi masalah ini. Strategi yang kemudian digunakan adalah mengupayakan kesepahaman nominatif antara warga negara Indonesia dengan warga negara asing, dengan memanfaatkan nama pihak lain yang merupakan warga negara Indonesia dan calon yang terdaftar sebagai pemilik.

Karena pasangan pesaing adalah pasangan yang salah paham karena bertentangan dengan pengaturan peraturan, khususnya untuk situasi ini pengaturan Pasal 21 ayat 1 dan pengaturan Pasal 26 ayat 2 UUPA, pengertian disinggung sebagai pemahaman yang dipilih

adalah pemahaman yang kosong. sejak awal mengingat bahwa pengaturan yang dipilih itu dibuat tidak sah, itu tidak memiliki nilai hukum yang membatasi.<sup>5</sup>

### III. PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Perjanjian yang dipilih tersebut sering kali digunakan sebagai bentuk penyelundupan yang sah karena pengertian tersebut tidak diterima dalam keseluruhan rangkaian hukum Indonesia dan juga dapat dikatakan mengandung upaya untuk menghindari pembatasan-pembatasan di darat terhadap kebebasan kepemilikan penduduk asing. di Indonesia dengan menggunakan nama warga negara Indonesia untuk mengisyaratkan agar tidak bertentangan dengan pedoman yang berlaku. pedoman-pedoman yang telah diatur di Indonesia, namun sebenarnya pengertian yang dipilih ini jelas bertentangan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 yang melarang orang luar untuk melakukan sesuatu yang dapat menguasai tanah dengan hak milik dengan pengaturan ini. mengabaikan hukum dengan mencantumkan nama warga negara Indonesia sebagai pengaman. Tidak adanya informasi luar dan dalam tentang tempat akuntan publik yang memikirkan setiap kegiatan yang dilakukannya pada saat tindakan yang dilakukannya disahkan oleh perkumpulan tanpa memperhatikan topik kesepahaman dan syarat-syarat yang diperbolehkan dan dihalangi oleh peraturan

#### B. Saran

Pembuatan perjanjian pengangkatan harus memerlukan aturan atau undang-undang yang jelas dan tegas mengenai perjanjian pengangkatan ini agar: tidak menimbulkan masalah dan kerugian di antara para pihak yang membuatnya. Peraturan ini diharapkan dapat melindungi mereka yang: membuat perjanjian dengan itikad baik untuk mempertahankan hak-haknya. Notaris yang merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta yang disahkan, para pihak harus dengan tegas menolak untuk dengan sengaja mengadakan perjanjian keagenan,

---

<sup>5</sup> Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Penggunaan Saham Nominee Dalam Penanaman Modal Asing. *Tesis*, 1-128.

**DAFTAR PUSTAKA****Buku**

- Aryadi, K. S., Slamet, S., & G. S. (2021). KEDUDUKAN PERJANJIAN NOMINEE SEBAGAI ALAS HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH BAGI WARGA NEGARA ASING DI INDONESIA. *JURNAL KRINA LAW*, 15-24.
- Inka, C. S. (2019). ANALISIS MENGENAI KEDUDUKAN PERJANJIAN NOMINEE ANTARA KARPIKA WATI (WNI) DAN ALAIN MAURICE PONS (WNA) (CONTOH) PUTUSAN NOMOR 3403 K/PDT/2016). *JURNAL HUKUM ADIGAMA*, 1-18.
- Kadek, M. H. (2021). PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS DAN KEPASTIAN HUKUM PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH OLEH ORANG ASING AKIBAT PERJANJIAN NOMINEE. *YUSTITIA*, 45-58.
- Wita, W. W. (2021). TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS PERJANJIAN NOMINEE KEPEMILIKAN TANAH OLEH WARGA NEGARA ASING. *Jurnal Kertha Semaya*, 1952-1962.
- YANTI, M. S. (2019). TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PENGGUNAAN SAHAM NOMINEE DALAM PENANAMAN MODAL ASING. *TESIS*, 1-128.