

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Setelah melakukan analisis terhadap identifikasi masalah yang telah dibahas pada bab sebelumnya, maka Penulis menarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Suatu peran itu menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hal ini, berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403 K/Pdt/2016, terdapat peran Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah sehubungan dengan adanya perjanjian *nominee*. Peran Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah tersebut terdapat dalam akta Notaris tentang sewa menyewa tanah, akta Notaris tentang pengakuan hutang dengan memakai jaminan, akta Notaris tentang pernyataan dan kuasa, akta Notaris tentang APHT. Perjanjian *nominee* yang dibuktikan dengan akta PPAT dan Notaris termasuk ke dalam kualifikasi peralihan hak atas tanah. Hal ini didasarkan pada pertimbangan hakim di Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa keempat akta yang dibuat oleh Eddy adalah batal demi hukum. Perjanjian *nominee* tersebut dituangkan dalam keempat akta tersebut yang pada dasarnya ingin memindahkan hak milik atas tanah tersebut kepada Alain yang telah penulis jelaskan sebelumnya. Seorang Notaris memiliki larangan dan ketidakwenangan untuk membuat akta yaitu dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subjek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta (perbuatannya) apapun tidak diperkenankan untuk dibuat.

Kemudian, peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah sehubungan dengan adanya perjanjian *nominee* adalah haruslah memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga segala sesuatu yang dilakukan oleh PPAT tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan merugikan orang lain. Peran Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah sehubungan dengan adanya perjanjian *nominee* telah melanggar hukum dan lalai melaksanakan kewajiban dan tugasnya sebagai pejabat umum.

2. Kewenangan adalah hal yang berkaitan dengan berwenang atau hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan Notaris dan PPAT adalah berkaitan dengan pembuatan berbagai akta. Sebagai contoh, akta jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, dan lain sebagainya. Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki kewenangan untuk mencegah terjadinya pembuatan perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang yaitu perjanjian *nominee* yang diwujudkan dari kewenangan notaris dalam penyuluhan hukum. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403 K/Pdt/2016, Eddy selaku Notaris dan PPAT dapat dianggap lalai dalam memberikan penyuluhan hukum dan bersedia memberikan pelayanan kepada para pihak dalam membuat akta autentik yang membentuk perjanjian *nominee* hak atas tanah bagi orang asing dalam peralihan hak atas tanah sehingga hal tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum.
3. Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut, maka akibat hukum yang terjadi akibat adanya perjanjian *nominee* yang dibuktikan dengan akta Notaris dan PPAT adalah batal demi hukum. Hal tersebut dikarenakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang asing yaitu Alain serta Eddy selaku Notaris dan PPAT adalah bertentangan dengan hukum. Tidak hanya bertentangan dengan hukum, namun bertentangan juga dengan moral dan kesusilaan. Hal tersebut dibuktikan dengan

dibuatnya beberapa akta yang secara tidak langsung ingin memindahkan hak milik atas tanah WNI kepada orang asing tersebut. Dalam kasus ini, Eddy telah membuat akta yang bertentangan dengan peraturan yang ada, sehingga akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berkaitan dengan sebab yang halal. Dengan demikian maka pembuatan akta yang membentuk perjanjian *nominee* sama sekali tidak menimbulkan kepastian hukum bagi para pihak yang terdapat dalam akta tersebut. Dalam hal ini, tidak hanya WNI yang dirugikan namun Negara juga karena apabila mayoritas banyak terjadi praktik *nominee*, tanah di Indonesia secara tidak langsung dimiliki oleh orang asing.

5.2. Saran

Berdasarkan hasil dari pemaparan Penulis pada kesimpulan terkait hasil penelitian ini, maka peran Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah sehubungan dengan adanya perjanjian *nominee* dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum. Oleh karena itu, Penulis bermaksud memberikan saran mengenai permasalahan yang telah diuraikan pada pembahasan penulisan hukum ini, yaitu:

1. Setiap Notaris dan PPAT memiliki perannya tersendiri. Namun melakukannya tidak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan atau dengan kata lain melanggar hukum. Sebaiknya, Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum, untuk tetap mengakomodir kepentingan dari kedua belah pihak dapat mengarahkan agar orang asing tersebut melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia dengan cara menyarankan agar orang asing tersebut menggunakan status hak atas tanah yang lain, yaitu hak pakai. Setiap Notaris dan PPAT, mengetahui hanya punya hak pakai. Jika hendak dijual dengan akta PPAT, seharusnya dijadikan dulu hak pakai agar orang asing tersebut menguasai tanahnya secara legal. Setelah itu, baru dibuatkan AJB lalu balik nama atas nama pembeli. Dengan pengetahuan hukum yang dimiliki, sebaiknya setiap Notaris dan PPAT tidak mencari celah untuk memberikan keuntungan pribadi bagi diri sendiri tanpa memperhatikan aturan yang berlaku.
2. Berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403 K/Pdt/2016, dalam hal Notaris dan PPAT maka notaris lalai memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak, sebaiknya setiap Notaris dan PPAT dimintai pertanggungjawaban atas akta yang dibuatnya yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara ini. Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang mengalami

kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris dan PPAT.

3. Setiap Notaris dan PPAT baik secara langsung maupun tidak langsung yang tetap melakukan peralihan hak atas tanah melalui perjanjian *nominee*, maka setiap Kantor Pertanahan harus melakukan pengawasan secara aktif terhadap para Notaris dan PPAT tersebut. Sederhananya, mengefektifkan Kantor Pertanahan. Harus ada penegakan hukum yang tegas terhadap segala bentuk peralihan hak atas tanah melalui perjanjian *nominee*. Indonesia sudah memiliki aturan main yang jelas bahwa perjanjian *nominee* dilarang. Permasalahannya terletak pada penegakan hukumnya itu sendiri. Berdasarkan hal tersebut, apabila sudah ada penegakan hukum yang tegas maka orang asing akan berpikir lebih lagi dalam membuat perjanjian *nominee* tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Agus Surono. **Fungsi Sosial Tanah**. Jakarta: Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan, 2013.
- A.P. Parlindungan. **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**. Bandung: CV. Mandar Maju, 1999.
- Boedi Harsono. **Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. **Buku Tuntunan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah**. Jakarta: Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1982.
- Irene Eka Sihombing. **Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan**. Jakarta: Universitas Trisakti, 2005.
- K. Wantjik Saleh. **Hak Anda Atas Tanah**. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji. **Penulisan Hukum Normatif "Suatu Tinjauan Singkat"**. Jakarta: Grafindo Persada, 2004.
- Suryana. **Metodologi Penelitian (Model Praktis Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif)**. Bandung: Universitas Pendidikan Indonesia, 2010.
- Urip Santoso. **Hukum Agraria Kajian Komprehensif**. Jakarta: Prenada Media Group, 2012.

JURNAL

- Abdurrahman. **Tanah Untuk Masyarakat Ekonomi Lemah**. Kanun Jurnal Ilmu Hukum Abdurrahman, Volume 14-Nomor 56, 2012.
- Ardiansyah Zulhadji. **Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960**. Lex Crimen, Volume 5-Nomor 4, 2016.

- Aryani Witasari. **Perspektif Teori Kewenangan Dewan Pengawas Syariah (DPS) Dalam Rangka Penegakkan Prinsip-Prinsip Syariah Pada Lembaga Perbankan Syariah.** Jurnal Pembaharuan Hukum. Volume 3-Nomor 1, 2016.
- Asri Agustiwi dan Bintara Sura Priambada. **Kajian Terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.** Rechstaat Ilmu Hukum, Volume 8-Nomor 2, 2014.
- Chindy F. Lamia. **Peralihan Hak Atas Tanah Warisan.** Lex Privatum, Volume 2-Nomor, 2014.
- Denico Doly, **Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah.** Negara Hukum, Volume 2-Nomor 2, November 2011.
- Depri Liber Sonata. **Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum.** Fiat Justisia Jurnal Ilmu Hukum, Volume 8-Nomor 1, 2014.
- Endah Pertiwi. **Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak.** Jurnal Ius, Volume 6-Nomor 2, 2018.
- Farrell Gian Kumampung. **Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Melalui Lelang Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.** Lex Crimen, Volume 6-Nomor 5, 2017.
- Florentinus Christian Imanuel. **Peran Kepala Desa Dalam Pembangunan Di Desa Budaya Sungai Bawang Kecamatan Muara Badak Kab. Kutai Kartanegara.** eJournal Ilmu Pemerintahan, Volume 3-Nomor 3, 2015.

- Fredrik Mayore Saranaung. **Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**. Lex Crimen, Volume 6-Nomor 1, 2017.
- H. Joni. **Tanah Sebagai Aset Sosial Dalam Perspektif Hukum Agraria Nasional**. Jurnal Cakrawala Hukum, Volume 7-Nomor 1, 2016.
- Hasanuddin Hasim. **Hierarki Peraturan Perundang-undangan Negara Republik Indonesia Sebagai Suatu Sistem**. Madani Legal Review, Volume 1-Nomor 2, 2017.
- Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda. **Prinsip Kehatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat**. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Volume 24-Nomor 3, 2017.
- I Made Adi Wiranegara. **Tukar Menukar Hak Atas Tanah Antar Wilayah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**. Acta Comitatus, Volume 2-Nomor 2, 2017.
- I Wayan Eka Darma Putra, et al. **Dasar Pembagian Kewenangan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Bidang Pertanahan**. Rechtidee, Volume 13-Nomor 1, 2018.
- La Ode Angga. **Akibat Hukum Tidak Adanya Pengaturan Pengawasan Dan Evaluasi Penataan Ruang Dalam Perda RT RW Provinsi Maluku**. Jurnal Kajian Hukum, Volume 1-Nomor 2, 2016.
- Mohammad Jeffry Maulidi. **Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi Di Kabupaten Lombok Tengah)**. Jurnal Ius, Volume 5-Nomor 3, 2017.
- Muhammad Yusrizal. **Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum**. Jurnal De Lega Lata, Volume 2-Nomor 1, 2017

- Mukmin Zakie. **Konsepsi Hak Menguasai Oleh Negara Atas Sumberdaya Agraria**. Jurnal Hukum Volume 12-Nomor 29, 2005.
- Nur Hayati. **Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)**. Lex Jurnalica, Volume 13-Nomor 3, 2016.
- Pandu Eka Pramuditya. **Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Negara Di Surakarta (Studi di Kantor Pertanahan Kota Surakarta)**. Jurnal Repertorium, Volume 3-Nomor 2, 2016.
- Purbandari. **Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Jaminan Kredit**. Lex Jurnalica, Volume 10-Nomor 3, 2013.
- Ratih Mega Puspa Sari dan Gunarto. **Peranan PPAT Dalam Pemsertifikatan Tanah Akibat Jual Beli**. Jurnal Akta, Volume 5-Nomor 1, 2018.
- Ratna Dyah Purwaningsih. **Tinjauan Yuridis Pemilikan Tanah dengan Status Hak Milik Oleh Warga Negara Asing Melalui Jual Beli dengan Pinjam Nama (*Nominee*) Disertai Pernyataan dan Kuasa Menjual (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 82/PDT.G/2013/PN.DPS)**. Jurnal Pasca Sarjana Hukum UNS, Volume 3-Nomor 2, 2015.
- Theresia Ngutra. **Hukum Dan Sumber-Sumber Hukum**. Jurnal Supremasi, Volume 11-Nomor 2, 2016.
- Ulfia Hasanah. **Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dhubungkan Dengan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah**. Jurnal Ilmu Hukum, Volume 3-Nomor 1, 2012.

- Warmiyana Zairi Absi. **Peralihan Hak Atas Tanah Karena Hibah.** Disiplin, Volume 20-Nomor 7, 2015.
- Yusup Sugiarto dan Gunarto. **Peran Notaris/PPAT Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (Studi Di Pt. Bank Tabungan Negara Tbk. Cabang Cirebon).** Jurnal Akta, Volume 5-Nomor 1, 2018.
- Zulfi Diane Zaini. **Implementasi Pendekatan Yuridis Normatif Dan Pendekatan Normatif Sosiologis Dalam Penelitian Ilmu Hukum.** Jurnal Pranata Hukum, Volume 6-Nomor 2, 2011.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang R.I. No. 5 Tahun 1960, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, L.N.R.I. Tahun 1960 No. 104, T.L.N.R.I. No. 2043.
- Peraturan Pemerintah R.I., No. 37 Tahun 1998, Peraturan Jabatan PPAT, L.N.R.I. Tahun 1998 No. 52, T.L.N.R.I. No. 3746.
- Peraturan Pemerintah R.I., No. 24 Tahun 1997, Pendaftaran Tanah, L.N.R.I. Tahun 1997 No. 59, T.L.N.R.I. No. 3696.
- Peraturan Pemerintah R.I. No. 40 Tahun 1996, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai Atas Tanah, L.N.R.I. Tahun 1996 No. 58, T.L.N.R.I. No. 3643.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Putusan Mahkamah Agung R.I., No. 3403 K/Pdt./2016, *Perkara Antara Karpika Wati Melawan Alain Maurice Pons dan Eddy Nyoman Winarta.*

Keputusan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

LAIN-LAIN

- Halimatus Sa'diyah. Jurnal Ilmiah: Penyalahgunaan Fungsi Tanah Dengan Hak Guna Bangunan Sebagai Lahan Pertanian. Malang. Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2013.
- Hartopo Heru Saputro. Skripsi: Tingkat Kesegaran Jasmani Siswa Berdasarkan Status Gizi Sekolah Dasar Negeri 2 Tanahsari Tahun Pelajaram 2012/2013 Kecamatan Kebumen Kabupaten Kebumen. Yogyakarta. Fakultas Ilmu Keolahragaan Universitas Negeri Yogyakarta, 2013.
- Herliyanti. Skripsi: Tanggungjawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. Depok. Universitas Indonesia, 2008.
- I Wayan Werasmana Sancaya. Tesis: Kekuatan Mengikat Perjanjian *Nominee* Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah. Bali. Program Studi (S2) Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Udayana, 2013.
- Jaya Kesuma. Tesis: Perjanjian *Nominee* Antara Warga Negara Indonesia Dengan Warga Negara Asing Dalam Praktik Jual Beli Tanah Dihubungkan Dengan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 05 Tahun1960. Bandung. Universitas Pasundan, 2016.
- Komariatun dan Siti. Tesis: Peranan PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di wilayah Kota Pekanbaru. Yogyakarta. Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, 2010.

Nanang Pujo Raharjo. Tesis: Dinamika Pemenuhan Kebutuhan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Semarang. Program Pasca Sarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, 2010.

Ningrum Puji Lestari. Tesis: Kecakapan Bertindak Dalam Melakukan Perbuatan Hukum Setelah Berlakunya Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Semarang. Magister Kenotariaran Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2008.

SITUS WEBSITE

Gartiria Hutami dan Anis Chariri, Pengaruh Konflik Peran Dan Ambiguitas Peran Terhadap Komitmen Independensi Auditor Internal Pemerintah Daerah (Studi Empiris pada Inspektorat Kota Semarang), <https://core.ac.uk/download/pdf/11730081.pdf> (diakses pada 29 April 2019).

Rosmidah, Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia, <https://media.neliti.com/media/publications/43217-IDkepemilikan-hak-atas-tanah-di-indonesia.pdf> (diakses pada 15 Februari 2019).