



## **TESIS**

### **Judul:**

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta  
Pinjam Nama Untuk Kepemilikan Tanah Bagi  
Negara Asing (Studi Putusan Nomor 259/PDT.G/2020/PN.Gin)

### **Disusun oleh:**

HELEN PRAMITA

NIM. 217221050

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2024

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA  
PINJAM NAMA UNTUK KEPEMILIKAN TANAH BAGI NEGARA  
ASING (STUDI PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN. GIN)**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh  
Gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas  
Tarumanagara

Disusun oleh:  
**HELEN PRAMITA**  
NIM: 217221050

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA  
2024**

## Pengesahan

Nama : HELEN PRAMITA  
NIM : 217221050  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pinjam Nama Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Negara Asing (Studi Putusan Nomor 259/PDT.G/2020/PN.Gin)  
Title : Responsibilities of Notaries in Making Deeds of Borrowing Names for Land Ownership for Foreign Countries (Study Decision Number 259/PDT.G/2020/PN.Gin)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Januari-2024.

### Tim Penguji:

1. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
2. RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.
3. HERY FIRMANSYAH, Dr. S.H., M.Hum., MPA.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.  
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 23-Januari-2024  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : HELEN PRAMITA  
NIM : 217221050  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta  
Pinjam Nama Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Negara  
Asing (Studi Putusan Nomor 259/PDT.G/2020/PN.Gin)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 20-Desember-2023

Pembimbing:  
RASJI, Prof.Dr.,S.H., M.H.  
NIK/NIP: 10291008



---

## ABSTRAK

- (A) NAMA : Helen Pramita (217221050)
- (B) JUDUL : Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pinjam Nama Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Negara Asing ( Studi Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/Pn.Gin )
- (C) HALAMAN : 192 Halaman
- (D) KATA KUNCI : Akta, Kepemilikan Tanah, Nominee, Notaris, Putusan Pengadilan
- (E) ISI : Konsep *nominee* digunakan oleh pihak, yang oleh karena status atau kedudukannya, secara hukum ditentukan tidak berhak atau tidak berwenang untuk melakukan sesuatu atau memperoleh sesuatu. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta notaris yang di dalamnya memuat klausul *nominee* dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan menganalisis tanggung jawab notaris berkaitan dengan akta yang dibuatnya memuat klausul *nominee* asing Untuk Kepemilikan Tanah Orang Asing berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan kontroversi seputar keabsahan akta notaris yang memuat klausul *nominee* dalam transaksi tersebut. Pasal 37 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menyatakan larangan WNA memiliki tanah secara langsung di Indonesia untuk menjaga kedaulatan negara. Penggunaan *nominee*, diwakili oleh klausul *nominee* dalam akta notaris, menciptakan situasi di mana WNA tidak secara langsung memiliki tanah tetapi memiliki kendali melalui pihak Indonesia. Praktik ini dapat melanggar Pasal 37 UU No. 5 Tahun 1960, menimbulkan masalah hukum dan etika. Notaris diharapkan tidak terlibat dalam akta yang melanggar aturan hukum, terutama terkait kepemilikan tanah oleh WNA. Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin menegaskan tanggung jawab besar notaris terkait akta dengan klausul *nominee* asing untuk kepemilikan tanah oleh orang asing. Klausul *nominee* asing melibatkan pihak ketiga sebagai perantara, seringkali dengan status penduduk lokal, untuk memfasilitasi kepemilikan tanah oleh orang asing. Putusan tersebut menekankan perlunya notaris memastikan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku dan mengawasi tindakannya. Pelanggaran dapat

mengakibatkan sanksi disiplin, pencabutan izin, atau tuntutan pidana tergantung pada seriusnya pelanggaran.

- (F) ACUAN : 103 (1983-2023)
- (G) PEMBIMBING : Prof. Dr. Rasji, S.H.,M.H.
- (H) PENULIS : Helen Pramita (217221050)

## Pernyataan

Nama : HELEN PRAMITA  
NIM : 217221050  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pinjam Nama Untuk Kepemilikan Tanah Bagi Negara Asing (Studi Putusan Nomor 259/PDT.G/2020/PN.Gin)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 20-Desember-2023  
Yang menyatakan



HELEN PRAMITA  
NIM. 217221050

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan lancar dan tepat waktu sesuai dengan yang diharapkan oleh penulis.

Tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mendapat gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara. Tesis ini berjudul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PEMBUATAN AKTA PINJAM NAMA UNTUK UNTUK KEPEMILIKAN TANAH BAGI NEGARA ASING (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN)”**.

Penyusunan tesis ini dapat berjalan dengan lancar dan selesai tepat waktu karena adanya para Pihak yang memberikan bantuan, bimbingan, nasihat, dukungan dan doa kepada penulis. Oleh sebab itu, penulis ingin memberikan rasa hormat dan mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu dan membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Bapak Erwin Harlond Palyama, S.H., M.H., selaku Hakim Pengadilan Negeri Gianyar yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
5. Bapak Ketut, S.H selaku warga di daerah Villa yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
6. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu kepada penulis mengenai hukum dan pengalaman yang sangat berguna bagi penulis di masa depan.

7. Untuk orangtua serta keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan nasihat kepada penulis dari awal perkuliahan hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar.
8. Untuk Abang yang selalu memberikan dukungan penuh dalam penulisan tesis ini, hingga akhirnya bisa selesa tepat waktu.
9. Untuk teman-teman penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Penulis mengucapkan terima kasih karena selalu mendukung penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan lancar.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini banyak keterbatasan dan kekurangan ataupun Kesalahan. Oleh sebab itu, penulis mohon maaf atas segala Kesalahan dan kekurangan dalam tesis ini. Penulis berharap adanya suatu kritik atau saran yang dapat membangun untuk menyempurnakan tesis ini.

Jakarta, 8 Januari 2024

Penulis,

Helen Pramita

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK.....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Permasalahan .....</b>	<b>10</b>
<b>C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>11</b>
<b>2. Kegunaan Penelitian.....</b>	<b>11</b>
<b>D. Kerangka Teoretis .....</b>	<b>12</b>
<b>1. Kerangka Konseptual.....</b>	<b>12</b>
<b>2. Kerangka Teoretis .....</b>	<b>13</b>
<b>E. Metode Penelitian .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Jenis Penelitian.....</b>	<b>20</b>
<b>2. Spesifikasi Penelitian .....</b>	<b>22</b>
<b>3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data.....</b>	<b>22</b>
<b>4. Pendekatan Penelitian .....</b>	<b>23</b>
<b>5. Teknik Analisis Data.....</b>	<b>24</b>
<b>F. Sistematika Penulisan.....</b>	<b>25</b>
<b>BAB II.....</b>	<b>26</b>

<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>26</b>
<b>A. Definisi Notaris.....</b>	<b>26</b>
<b>1. Aturan-aturan Yang Menjadi Pedoman Bagi Notaris Dalam Menjalankan Jabatannya .....</b>	<b>28</b>
<b>2. Kewenangan, Kewajiban Dan Larangan Bagi Notaris.....</b>	<b>33</b>
<b>B. Tinjauan <i>Nominee</i>.....</b>	<b>53</b>
<b>C. Landasan Teori .....</b>	<b>61</b>
<b>1. Teori Kewenangan.....</b>	<b>61</b>
<b>2. Teori Pertanggungjawaban Hukum.....</b>	<b>64</b>
<b>3. Teori Kepastian Hukum.....</b>	<b>69</b>
<b>BAB III .....</b>	<b>76</b>
<b>HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>76</b>
<b>A. Penelitian Terdahulu .....</b>	<b>76</b>
<b>B. Kronologi Kasus putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin .....</b>	<b>90</b>
<b>C. Praktik Notaris Atas Pembuatan Akta Peminjaman Nama Untuk Kepemilikan Tanah Orang Asing di Bali .....</b>	<b>96</b>
<b>BAB IV .....</b>	<b>103</b>
<b>ANALISIS PERMASALAHAN .....</b>	<b>103</b>
<b>A. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Autentik Yang Berkepastian Hukum .....</b>	<b>103</b>
<b>B. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pinjam Nama (<i>Nominee Arrangement</i>) .....</b>	<b>117</b>
<b>1. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata .....</b>	<b>117</b>
<b>2. Aspek Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana .....</b>	<b>122</b>
<b>3. Aspek Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Kode Etik Notaris.....</b>	<b>130</b>

<b>C. Kepastian Hukum Atas Akta Autentik yang Dibuat Oleh Notaris ...</b>	<b>132</b>
<b>D. Pengawasan dan Pembinaan Terhadap Notaris Dalam Menjalankan Kewenangan Notaris.....</b>	<b>141</b>
<b>BAB V.....</b>	<b>172</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>172</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>172</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>174</b>

## DAFTAR SINGKATAN

UUJN	Undang-Undang Jabatan Notaris
INI	Ikatan Notaris Indonesia
KUH Perdata	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UU	Undang-Undang

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran 1 Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
- Lampiran 3 Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 Surat Keterangan Turnitin Dan Hasilnya
- Lampiran 5 Letter Of Acceptance Jurnal
- Lampiran 6 Bukti Wawancara
- Lampiran 7 Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin