

**TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA  
NOTARIIL (AKTA PERJANJIAN NOMINEE)  
DALAM PUTUSAN NOMOR  
259/PDT.G/2020/PN.GIN**

**SKRIPSI**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM (S1)  
JURUSAN HUKUM DAN KEWARGANEGARAAN  
FAKULTAS HUKUM DAN ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN GANESHA**



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSR - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSR
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.



**Balai Besar  
Sertifikasi  
Elektronik**



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSR-E - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSR-E
- Cetak dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.



**Balai Besar  
Sertifikasi  
Elektronik**

# SKRIPSI

## DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI SYARAT-SYARAT UNTUK MENCAPAI GELAR SARJANA HUKUM

**Menyetujui**

Pembimbing I	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Pembimbing II	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Skripsi oleh Dewa Gede Swamitra Mahottama ini  
telah dipertahankan di depan dewan penguji  
Pada tanggal 30 Januari 2026

### Dewan Penguji

Ketua	I Gusti Ayu Apsari Hadi, S.H.,M.H NIP.199001212023212041
Anggota	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H.,M.Kn NIP.198402092005012002
Anggota	Muhamad Jodi Setianto, S.H.,M.H. NIP.199005272019031015



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

Diterima oleh Panitia Ujian Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial  
Universitas Pendidikan Ganesha  
guna memenuhi syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum

**Menyetujui**

Ketua Ujian	Prof. Dr. Dewa Gede Sudika Mangku, S.H., LL.M. NIP.198412272009121007
Sekretaris Ujian	Dr. Komang Febrinayanti Dantes, S.H., M.Kn NIP.198402092005012002

Mengesahkan,  
Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial



Prof. Dr. I Nengah Suastika, S.Pd., M.Pd.  
NIP.198007202006041001



- UU ITE No. 11 Tahun 2008 Pasal 5 Ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah"
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSrE - BSSN, validitas dokumen elektronik ini bisa dicek menggunakan aplikasi mobile VeryDS oleh BSrE
- Cetakan dokumen ini merupakan salinan dari file dokumen bertandatangan elektronik yang keabsahannya dapat diakses melalui scan QRCode yang terdapat pada sertifikat ini.

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Nama : Dewa Gede Swamitra Mahottama  
Tempat, Tanggal Lahir : Denpasar, 3 Januari 2004  
NIM : 2214101101  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Hukum dan Ilmu Sosial

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PEMBATALAN AKTA NOTARIIL (AKTA PERJANJIAN *NOMINEE*) DALAM PUTUSAN NOMOR 259/PDT.G/2020/PN.GIN”** beserta seluruh isinya adalah benar-benar karya sendiri dan saya tidak melakukan penjiplakan dan pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Atas pernyataan ini, saya siap menanggung risiko/sanksi yang dijatuhkan kepada saya apabila kemudian ditemukan adanya pelanggaran atas etika keilmuan dalam karya saya ini atau ada klaim terhadap keaslian karya saya ini.

Singaraja, 5 Februari 2026

Yang membuat pernyataan,



Dewa Gede Swamitra Mahottama  
NIM. 2214101101

## PRAKATA

Puji syukur penulis panjatkan ke hadapan Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmatNya-lah, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian *Nominee*) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Universitas Pendidikan Ganesha.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan bantuan baik berupa moral maupun material dari berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. I Wayan Lasmawan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Pendidikan Ganesha beserta jajaran yang telah memberikan dukungan berupa motivasi dan fasilitas selama berkuliah di Universitas Pendidikan Ganesha sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian skripsi ini sesuai dengan rencana penulis.
2. Bapak Prof. Dr. I Nengah Suastika, M.Pd., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha beserta jajaran atas motivasi dan fasilitas yang diberikan selama berkuliah di Universitas Pendidikan Ganesha sehingga penulis bisa menyelesaikan studi dan melaksanakan penelitian skripsi ini sesuai dengan rencana penulis.
3. Ibu Dr. Komang Febrinayanti Dantes., S.H., M.Kn., selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus sebagai Dosen Pembimbing Akademik dan Dosen Pembimbing I penulis

yang selalu dengan sabar memberikan bimbingan, pengarahan, motivasi, semangat, masukan dan saran yang berharga dalam penulisan skripsi ini.

4. Bapak Muhamad Jodi Setianto, S.H., M.H., selaku Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus Dosen pembimbing II penulis yang telah memberikan bimbingan, pengarahan, motivasi, semangat, masukan dan saran yang berharga dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Putu Riski Ananda Kusuma, S.H., M.H. selaku Dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha sekaligus Dosen Penguji III penulis yang telah memberikan bimbingan pengarahan, motivasi, semangat, masukan dan saran yang berharga dalam penulisan skripsi ini.
6. Kepada orang tua penulis, Dewa Made Rai dan Ni Nyoman Wahyuniari, skripsi ini penulis persembahkan untuk beliau dan penulis ingin mengucapkan terima kasih atas segala dukungan baik dari segi moral maupun material selama proses penyusunan skripsi ini serta kasih sayang dan upaya yang diberikan dalam membesarkan dan membimbing penulis selama ini sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita. Tidak akan pernah ada kata-kata yang cukup untuk menggambarkan betapa besar rasa terima kasih, cinta dan kasih sayang penulis kepada kalian. *“Letih mengembara rumah ke rumah, kadang ku lupa akanmu, siap sedia ketika ku bercerita, ku beruntung jadi anak kalian”*.
7. Kepada kakak-kakak penulis, Dewa Ayu Rai Bintang Mahottami dan Dewa Ayu Rai Istri Mahottami, skripsi ini penulis persembahkan untuk kalian. Penulis ingin mengucapkan terima kasih atas segala dukungan baik dari segi moral maupun material selama proses penyusunan skripsi ini ketika penulis



membutuhkan dorongan, arahan dan motivasi untuk terus berupaya menyelesaikan studi di Universitas Pendidikan Ganesha dikala hari-hari yang dijalani tidak baik-baik saja. *“Maaf jika ku sering buat susah, perempuan terkuat dalam hidupku, terjanglah apapun yang kalian tuju”*.

8. Kepada pemilik NIM 2214041002, terima kasih telah hadir dan menjadi bagian dalam perjalanan hidup penulis serta pemberian dukungan moral selama proses penyusunan skripsi ini ketika penulis membutuhkan dorongan, arahan dan motivasi untuk terus berupaya menyelesaikan studi di Universitas Pendidikan Ganesha dikala hari-hari yang dijalani tidak baik-baik saja. *“Kau datang saat gelapku merekah, seluruh hatiku untukmu, kau pantas dapatkan yang baik di dunia, semoga kita bertahan lama”*.
9. Kepada teman-teman BEM Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha Periode 2023/2025 sekaligus Tim PPK ORMAWA BEM Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial Universitas Pendidikan Ganesha Tahun 2024, terima kasih sudah menjadi salah satu bagian paling berkesan dalam kehidupan penulis. Terlepas dari perbedaan pendapat dan sudut pandang, bertemu kalian adalah bagian dari perjalanan hidup yang tidak pernah menjadi penyesalan bagi penulis. Terima kasih sudah menjadi kepingan memori yang tidak terlupakan dalam jurnal harian masa perkuliahan penulis. Terima kasih untuk dua tahun yang menyenangkan dan atas kerja samanya.
10. Kepada teman-teman penulis, Ayu Putu Puspa Anggreni dan Ni Made Ayu Dela Putri Ariani yang senantiasa memberikan dorongan berupa motivasi, canda-tawa, selalu berusaha menghibur dan menemani penulis ketika hari-

hari yang dijalani penulis sedang tidak baik-baik saja. Terima kasih atas saran dan masukan yang diberikan kepada penulis ketika mengalami kendala dalam kehidupan sehari-hari.

11. Kepada teman-teman Kelas IKI Angkatan Tahun 2022 Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pendidikan Ganesha, terima kasih sudah kebersamaian penulisan selama empat tahun perkuliahan ini. Kebersamaan, dukungan, dan semangat yang kalian berikan menjadikan proses perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini lebih bermakna. Diskusi, tawa, dan perjuangan kita bersama adalah kenangan berharga yang tak ternilai bagi penulis.
12. Terima kasih kepada rekan-rekan Magang Kejaksaan Negeri Denpasar tahun 2025 atas kerja samanya, kebersamaan dan kebaikan yang telah kalian berikan selama proses Magang di Kejaksaan Negeri Denpasar. Hal tersebut menjadi motivasi penulis dalam menyelesaikan karya akhir ini. Terima kasih atas segala proses diskusi, momen-momen indah, canda-tawa yang diciptakan dan dukungan yang tak pernah putus.
13. *Last but not least*, terima kasih untuk diri penulis sendiri yang telah bertahan sejauh ini. Untuk setiap malam yang dihabiskan dengan lelah, setiap air mata yang jatuh dan setiap keraguan yang perlahan digantikan dengan keberanian. Bukan hanya karena skripsi ini akhirnya selesai, tetapi karena telah melewati begitu banyak tantangan dan selalu berupaya untuk terus berdiri. *This journey was never easy, but every struggle, every sacrifice and every moment of doubt has shaped me into someone stronger. I wanna thank me for believing in me, for doing all this hard work, for having no days off and for never quitting.*

## DAFTAR ISI

<b>PRAKATA.....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	11
1.3 Pembatasan Masalah .....	12
1.4 Rumusan Masalah .....	13
1.5 Tujuan Penelitian.....	13
1.5.1 Tujuan Umum .....	14
1.5.2 Tujuan Khusus .....	14
1.6 Manfaat Penelitian.....	14
1.6.1 Manfaat Teoritis .....	14
1.6.2 Manfaat Praktis .....	15
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>18</b>
2.1 Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	18
2.1.1 Hak Bangsa Indonesia .....	19
2.1.2 Hak Menguasai Oleh Negara.....	19
2.1.3 Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat .....	20
2.1.4 Hak Perorangan atau Individual .....	21
2.1.5 Wakaf.....	29
2.1.6 Hak Tanggungan .....	29
2.1.6 Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.....	30
2.2 Tinjauan Umum Tentang Kepemilikan Tanah Oleh WNA .....	31
2.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian <i>Nominee</i> .....	34
2.4 Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris.....	38
2.5 Tinjauan Umum Tentang Pertanggungjawaban Hukum .....	42
2.5.1 Pertanggungjawaban Hukum Perdata .....	44

2.5.2 Pertanggungjawaban Hukum Pidana .....	48
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>50</b>
3.1 Jenis Penelitian .....	50
3.2 Jenis Pendekatan .....	51
3.3 Sumber Bahan Hukum .....	53
3.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	55
3.5 Teknik Analisis Bahan Hukum.....	56
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>57</b>
4.1 Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian <i>Nominee</i> ) Atas Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin .....	57
4.1.1 Keabsahan Akta Notariil (Akta Perjanjian <i>Nominee</i> ) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin .....	57
4.1.2 Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Notariil (Akta Perjanjian <i>Nominee</i> ) Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan.....	70
4.2 Akibat Hukum Atas Pelanggaran Kode Etik dan UUDN Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Notariil (Akta Perjanjian <i>Nominee</i> ) Atas Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Di Indonesia .....	97
4.2.1 Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris Terkait Pembuatan Akta Notariil (Akta Perjanjian <i>Nominee</i> ) Oleh Ikatan Notaris Indonesia .97	
4.2.2 Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris Terkait Pembuatan Akta Notariil (Akta Perjanjian <i>Nominee</i> ) Oleh Majelis Pengawas Notaris .....	106
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>112</b>
5.1 Kesimpulan.....	112
5.2 Saran.....	114
<b>DAFTAR RUJUKAN.....</b>	<b>116</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>123</b>