

Vol. 10 No. 02 Agustus 2025 e-ISSN: 2502-7573 | p-ISSN: 2502-8960 Open Acces at: https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas

# Pembuktian Akta Perjanjian Yang Terdapat Substansi Nominee Berkaitan Dengan Penguasaan Hak Milik

### Anak Agung Gede Kresna Dalem<sup>1</sup>, I Made Sarjana<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: <u>kresnadalem@gmail.com</u> <sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Udayana, E-mail: <u>made\_sarjana@unud.ac.id</u>

# Info Artikel

Masuk : 02 Agustus 2025 Diterima : 20 Agustus 2025 Terbit : 25 Agustus 2025

#### Keywords:

Authentic Deed; Agreement, Nominee, Land Ownership Rights

#### Kata kunci:

Perjanjian, Nominee, Hak Milik Atas Tanah

### Corresponding Author:

Anak Agung Gede Kresna Dalem, E-mail: <u>kresnadalem@gmail.com</u>

#### DOI:

10.24843/AC.2025.v10.i02.p6

# **Abstract**

This study aims to discuss a nominee agreement in the transfer of land ownership rights carried out by foreign nationals.. The normative method with a focus on the law is the basis for this study. The results of the study are proof of the deed of agreement containing nominee substance related to the control of ownership of the land does not have perfect evidentiary power because there is an unlawful act, and the responsibility of the notary in making a deed of agreement containing nominee substance in controlling ownership of the land is a legal responsibility based on the notary's code of ethics, criminal law responsibility, and responsibility, namely temporary suspension or dishonorable termination.

#### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk membahas mengenai suatu perjanjian nominee dalam peralihan hak militk atas tanah yang dilakukan oleh WNA. Tujuan dilakukan suatu penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kekuatan pembuktian akta yang terdapat suatu unsur nominee dalam melakukan penguasaan hak milik atas tanah tersebut. Metode normatif dengan titik focus kepada undang-undang menjadi landasan dalam penelitian ini. Hasil penelitian merupakan pembuktian akta perjanjian yang terdapat substansi nominee terkait dengan penguasaan hak milik atas tanah tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dikarenakan terdapat perbuatan melawan hukum, serta tanggungjawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian bersubstansi nominee dalam penguasaan hak milik atas tanah merupakan tanggungjawab hukum berdasarkan kode etik notaris, tanggungjawab hukum pidana, serta tanggungjawab secara administrasi yakni pemberhentian sementara ataupun pemberhentian secara tidak hormat.

#### 1. Pendahuluan

Sekian banyak hukum yang ada di Indonesia salah satunya terdapat suatu hukum yang mengatur mengenai ha katas tanah, serta hal terkait tanah, hukum yang mengatur ini disebut dengan Hukum Agraria. Hukum agrarian berkaitan dengan tanah menjadi suatu hal penting dikarenakan dalam pengaturannya berkaitan dengan cita-cita mendasar dari Indonesia sendiri yakni dalam ketentuan "Undang-undang

Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD NRI 1945). "

Ketentuan "UUD NRI 1945 Pasal 33 ayat (3) mengatur bahwa sebagai berikut seluruh kekayaan yang terdapat di atas dan di dalam wilayah Negara Republik Indonesia adalah dikuasai oleh negara dengan tujuan kemakmuran rakyat dan tidak untuk golongan tertentu". Selain hal tersebut berkaitan pula dengan ketentuan "Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA)" mengatur mengenai berbagai jenis hak atas suatu permukaan bumi ini atau disebut dengan tanah yang diperoleh berdasarkan pada perorangan secara pribadu ataupun suatu badan hukum.

Berbicara mengenai tentang tanah salah satunya berkaitan dengan pejabat umum yakni seorang Notaris, dimana Notaris sendiri diatur dalam ketentuan "Undangundang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UUJN-P)" dimana dalam ketentuan "Pasal 1 angka 1 UUJN mengatur 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". Kewenangan notaris sendiri yakni berdasarkan suatu produk yang dikeluarkannya yakni terkait akta notaris yang diatur dalam ketentuan "Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatur Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan 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" dimana acuan dasar notaris dalam membuat akta tersebut yakni ketentuan 1868 KUHPerdata.

Perjanjian Nominee merupakan suatu perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum di Indonesia hal tersebut sesuai dengan Pasal 1234 KUHPerdata yang mengatur bahwa "perikatan lahir haruslah adanya persetujuan dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, serta perikatan dimaksud untuk hal-hal dalam berbuat ataupun tidak berbuat sesuatu." Karena prosesnya yang bertentang dengan hukum maka perjanjian nominee merupakan suatu perjanjian yang bertentang dengan UUPA sebagai bentuk penghindaran atas ketentuan yang ada dalam UUPA. Sehingga tidak jarang kasus penyelundupan hukum ini sering terjadi di Indonesia demi memudahkan akses untuk memiliki kepemilikan hak atas tanah.

Ketentuan 26 (2) UUPA mengatur sebuah larangan untuk melakukan tindakan hukum yang menyebabkan peralihan hak atas tanah milik kepada tangan lain tanpa memenuhi persyaratan untuk menjadi pemegang hak milik yang dimana ketentuan tersebut mengemukakan "setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah" di Pasal 21 (2) mengatur "batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta

semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali" Selanjutnya "Pasal 26 ayat (2) UUPA jelas bahwa tidak boleh atau dilarang melakukan perbuatan hukum berupa apapun juga, baik secara langsung maupun tidak langsung bermaksud untuk memindahkan hak milik kepada orang asing ataupun badan hukum yang bukan ditetapkan oleh pemerintah". Hal ini juga termasuk dengan apabila peralihan ha katas tanah tersebut yang dibuatkan melalui surat kuasa dengan tidak ditetapkan oleh pemerintah yang bersangkutan. Hingga saat ini masih terjadinya kekosongan norma atas pengaturan lebih lanjut daripada perjanjian tersebut. Perjanjian tersebut melahirkan adanya suatu kekosongan norma sehingga diperlukannya penemuan hukum demi terciptanya kepastian hukum. Kepastian hukum ini tentunya bertujuan untuk memberikan kejelasan dalam suatu pelaksanaan hukum tersebut sehingga tidak menyebabkan kebingungan ataupun tanpa aturan yang mengaturnya.

Pada prakteknya, perjanjian nominee ini dilakukan dalam pencatutan nama untuk membeli aset hak milik atas tanah ketika subjek hukum tidak memungkinkan untuk memiliki suatu aset atas nama dirinya sendiri. Perbuatan ini merupakan bentuk dari penyelundupan hukum dari adanya pembatasan kepemilikan terhadap subjek hukum yakni terhadap orang asing dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Indonesia merupakan salah satu negara yang dimana sering terjadinya kasus penyelundupan atas tanah tersebut hal ini dikarenakan banyaknya warga negara asing yang tinggal di Indonesia dan melakukan bisnis dengan tanah tersebut. Hal ini dilakukan dengan menggunakan perantara atau pihak ketiga yang disebut 'strooman', sehingga hak kepemilikan tanah tetap tercatat atas nama orang Indonesia. Sekilas, perjanjian nominee tampak tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku sebab bukan merupakan transaksi jual beli secara langsung. Namun, jika ditinjau lebih mendalam, isi perjanjian tersebut secara terselubung bertujuan untuk mengalihkan atau memindahkan hak milik atas tanah kepada pihak luar. Latar belakang dibuatnya perjanjian bertujuan untuk menghindari kewajiban membayar pajak, tidak ingin diketahui aset-aset kepemilikannya, atau bahkan hasil dari tindakan dalam pencucian

Dengan rumusan permasalahan yakni sebagai berikut Bagaimana kekuatan pembuktian akta perjanjian yang terdapat substansi nominee dalam penguasaan hak milik atas tanah? serta Bagaimana tanggungjawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian bersubstansi nominee dalam penguasaan hak milik atas tanah? Tujuan penulisan ini merupakan mengetahui kekuatan pembuktian akta perjanjian yang terdapat substansi nominee dalam penguasaan hak milik atas tanah serta mengetahui tanggungjawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian bersubstansi nominee dalam penguasaan hak milik atas tanah.

Berdasarkan penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Adi Wahyono pada tahun 2023 yang berjudul "Kepemilikan Tanah Oleh Wna Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memiliki Tanah Di Indonesia" dengan fokus penelitian yakni berkaitan dengan kepemilikan dari suatu tanah tersebut dimana pemiliknya merupakan WNA, yang dilakukan melalui perjanjian nominee, serta hasil penelitian yang menunjukan bahwa WNA yang membentuk badan hukum di Indonesia dapat memiliki bangunan tersebut sebagai hak pakai atau hak menggunakan suatu bangunan tidak terletak pada hak milik sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, jika WNA atau badan hukum

asing mendapatlan salah satu dari tiga jenis hak tersebut, mereka wajib melepaskannya selambatnya satu tahun. Jika tidak, ini bisa dicabut secara hukum dan dikembalikan kepada negara.¹ Lebih lanjut, berdasarkan penelitian terdahulu yakni dilakukan oleh Agria Sridinata pada tahun 2022 yang berjudul "Analisis Yuridis Tentang Keabsahan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Perjanjian Nominee Berdasarkan Kuhperdata Dan Undang-Undang No. 5/1960 (Studi Kasus Putusan Nomor 426 /Pdt.G/2020/Pn Dps)" dengan fokus pertanggungjawaban notaris terhadap pembuatan suatu akta nominee, dengan hasil penelitian yang menunjukan bahwa embuatan perjanjian nominee tergolong sebagai bentuk penyelundupan hukum. Apabila notaris tetap memfasilitasi pembuatan perjanjian tersebut, maka tindakannya dapat dianggap melanggar ketentuan Pasal 55 KUHP.²

#### 2. Metode Penelitian

Penelitian normative menjadi acuan di sini, dengan melakukan pendekatan terhadap ketentuan aturan perundangan yakni UUPA .³ Serta menggunakan pendekatan konseptual (Analitical & Conceptual Approach) yakni berkaitan dengan pelaksanaan secara konsep terkait dengan permasalahan hukum bersangkutan. Bahan hukum primer menjadi acuan utama serta bahan hukum sekunder, serta bahan hukum lain yang mendukung tujuan di sini.

#### 3. Hasil Dan Pembahasan

# 3.1. Kekuatan Pembuktian Akta Perjanjian Yang Terdapat Substansi Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah

Mengenai suatu perjanjian diatur "Pasal 1313 KUHPerdata yakni perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih." Suatu perjanjian tentunya memiliki syarat sahnya suatu perjanjian dimana hal tersebut diatur juga juga pada aturan yang dimuat di Pasal 1320 KUHPerdata. Perjanjian nominee merupakan suatu tindakan hukum di mana nama WNI dipinjam untuk menempati posisi tertentu dan bertindak atas nama kepentingan WNA, khususnya dengan mencantumkan nama WNI tersebut sebagai pemilik tanah dalam sertifikat, hal ini juga sesuai dengan ketentuan Kamus Black's Law Dictionary yang mendefinisikan "nominee adalah seseorang ditunjuk bertindak atas pihak lain sebagai perwakilan dalam pengertian terbatas, ini digunakan sewaktu waktu untuk ditandatangani oleh agen atau orang kepercayaan, tidak ada pengertian lain daripada hanya bertindak sebagai perwakilan pihak lain atau sebagai jaminan pihak lain." Masa kini banyak WNA menguasai tanah di Indonesia dengan berbagai cara. Sebagian dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, namun sebagian lainnya dilakukan melalui praktik tersembunyi yang sebenarnya melanggar hukum. Salah satu bentuk praktik tersebut dikenal dengan istilah nominee, yakni perjanjian perwakilan atau peminjaman nama. Dimana nama yang tertulis dalam sertipikat

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> A. Wahyono et al., "Kepemilikan Tanah Oleh Wna Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memiliki Tanah Di Indonesia," *Synergy: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, no. 3 (2023), https://doi.org/e-journal.naureendigition.com/index.php/sjim.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> K. R. Putri, "Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah Oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT. G/PN GIN Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan," *Jurnal Global Ilmiah* 1, no. 1 (2023), https://doi.org/10.55324/jgi.v1i1.3.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015). h 23.

tersebut dipinjam oleh wna agar dapat menguasai suatu tanah di Indonesia namun, dalam dokumen pernyataan tersebut, WNI biasanya menegaskan bahwa dirinya bukan pemilik sebenarnya, melainkan hanya sebagai wakil dari WNA yang mendanai pembelian tanah tersebut.

Asas kebebasan berkontraklah yang menjadi pelopor munculnya perjanjian ini, karena belum terdapat ketentuan yang mengatur Batasan dalam pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam membuat suatu perjanjian.<sup>4</sup> Pasal 1338 KUHPerdata mengatur bahwa ini lazimnya dikenal sebagai "asas kebebasan berkontrak yang dalam artian bahwa setiap orang bebas melakukan perjanjian dengan siapapun, dimanapun, dan kapanpun."

Perjanjian nominee menjadi bentuk rekayasa hukum yang membuka peluang bagi orang asing atau badan hukum yang tidak diakui oleh pemerintah di mana mereka akan mempunyai lahan atau tanah dengan status hak milik, meskipun hal ini secara tegas dilarang oleh UUPA, yang menyatakan hanya WNI yang memiliki hak tanah dengan status tersebut. Dalam praktiknya, pihak asing atau badan hukum tersebut tampak seperti melakukan transaksi jual beli, namun menggunakan nama WNI sebagai pemilik tanah. Untuk mendukung transaksi ini, dibuat serangkaian perjanjian tambahan yang sejatinya merupakan bentuk penyelundupan hukum. Pasal 21 UUPA mengatur "hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai tanah dengan status hak milik."

Isi perjanjian yang ada merupakan bentuk penyelundupan hukum karena secara terselubung memberi peluang bagi orang asing atau badan hukum yang tidak diakui oleh pemerintah dapat menguasai atau memiliki kepemilikan atas tanah. Fakta ini tidak dapat disangkal, mengingat praktik semacam ini nyata terjadi dan semakin meluas di tengah masyarakat.<sup>6</sup> Hal ini disebabkan karena prosesnya dianggap sederhana dan relatif aman, hal ini terlihat seperti tidak bertentanga dengan hukum dikarenakan perjanjian tersebut dibuat oleh notaris, namun sejatinya perjanjian itu melawan hukum dan aturan yang berlaku di Indonesia.<sup>7</sup>

Buku III KUHPerdata mengatur mengenai suatu perjanjian dimana terkait dengan hubungan hukum yang muncul atas suatu perjanjian yakni berkaitan dengan hak dan kewajiban. Notaris bergantung kepada UUJN serta kode etik profesi sebagai suatu sarana pelaksanaan jabatannya yang mengatur perilaku dan tanggung jawabnya. "Pasal 4 angka (2) UUJN yang mengatur bahwa sumpah/janji jabatan notaris bahwa notaris akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Jabatan Notaris, serta peraturan perundang-undangan lainnya" serta aturan "Pasal 16 ayat (1)

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Nadia Pitra Kinasih and Azizahtul Himma, "Akibat Hukum Notaris Menggunakan Website Pribadi Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Masyarakat," *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (2024), https://doi.org/journal.matracendikia.id/ajlr/article/view/4h.

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Muhammad Ali Alala Mafing and Munsyarif Abdul Chalim, "Makna Penyuluhan Hukum SehubunganDengan Pembuatan Akta Oleh Notaris Di Kabupaten Kendal," *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017), https://doi.org/10.30659/akta.v4i3.1812.

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> Erlan Ardiansyah, "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya," *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 432–451, https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867.

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> Susilowardani, "Penyuluhan Hukum Terkait Pemahaman Tentang Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Di Kabupaten Sukoharjo," *E-Amal: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 2 (2024): 305–12, https://doi.org/10.47492/eamal.v4i2.3219.

huruf (a) mengatur bahwa "notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum."

Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam turut serta mengatur ketentuan pertanahan di Indonesia, hal ini dilakukan dalam rangka melindungi asset yang dimiliki Indonesia mengingat jumlah tanah yang semakin sedikit serta kebutuhan akan tanah kian bertambah, hal ini juga berkaitan dengan sebagai agar tanah tersebut tidah habis dikuasain oleh warga asing. Praktik nominee tercermin dalam Surat Perjanjian yang dibuat antara WNI dan orang asing ataupun badan hukum yang tidak diakui pemerintahan, di mana WNI berfungsi sebagai pemberi kuasa (nominee). Dalam perjanjian ini, tujuan utamanya adalah memberikan seluruh kewenangan yang berkaitan yang bertindak seolah-olah mereka adalah pemilik tanah tersebut dengan hubungan hukum baik kepada orang asing maupun badan hukum dimana keberadaannya nihil diakui di Indonesia dengan menggunakan nama WNI sebagai nominee.8, selanjutnya "Pasal 26 ayat (2) UUPA mengatur bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum." Yang kemudian dikecualikan terhadap ketentuan "Pasal 21 ayat (2) UUPA yang mengatur bahwa setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum" karena substansi dalam perjanjian nominee tersebut melanggara ketentuan daripada syarat sahnya perjanjian yakni mengenai batal demi hukum karena syarat diluar syarat subjektif yakni ebrkaitan dengan objektif tidak terpenuhi.

Perjanjian tersebut sifatnya melanggar ketentuan pasal 1320KUHPerdata yang mendasari daripada sahnya perjajian. Jika terdapat implikasi hukum akibat ketidakpenuhan salah satu syarat dalam perjanjian, maka jika syarat subjektif tidak terpenuhi, terdapat sutu hak yakni permohonan untuk pembatalam suatu perjanjian apabila perjanjian tersebut dibatalkan. Sedangkan dapat menajdi perjanjian batal demi hukum apabila tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian tersebut sehingga sejak dibuatnya suatu perjanjian tersebut dianggap perjanjian tersebut tidak pernah ada, sehingga apabila terjadi penuntutan dimuka hukum maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada dan tidak dapat dituntut di pengadilan. Sehingga suatu perjanjian tersebut dianggap mengandung unsur tidak sah apabila dalam salah satu pihak tersebut tidak terdapat orang perorangan ataupun badan hukum yang tidak sah di Indonesia , atau perjanjian tersebut dapat dianggap mengandung unsur tidak sah apabila dalam perjanjian tersebut terdapat klasula yang menyembunyikan sesuatu sehingga dianggap tidak sah untuk melakukan suatu perjanjian.

# 3.2. Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Bersubstansi Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> T. Rahanra, I. G Surata, and I. N Surata, "Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi Di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng)," *Kertha Widya* 12, no. 1 (2024): 106–26, https://doi.org/10.37637/kw.v12i1.1958.

Segala konsekuensi yang ada yang kemudian harus dipertanggungjawabkan merupakan hal yang disebut degan tanggungjawab jika terjadi suatu hal, di mana seseorang dapat dituntut, disalahkan, atau diperkarakan. Sebagai notaris, ia harus berusaha memastikan bahwa identitas dan keterangan yang diberikan oleh para pihak adalah benar adanya. Ketika seorang notaris ingin mencari tahu lebih lanjut maka notaris dapat mengetahuinya melalui warkah-warkah yang dibawa saat mengahadap notaris tersebut, hal ini menjadi tanggungjawab yang besar ketika informasi yang didapatkan notaris tersebut tidak valid maka secara otomatis tanggungjawab akan diberikan kepada notaris, namun hal ini menjadi beban tersendiri bagi seorang notaris dikarenakan dalam praktiknya seorang notaris hanya dapat mencari kebenaran formil tidak termasuk dalam kebenaran materiil yang diberikan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut.

Profesi notaris dilandasi oleh nilai-nilai moral, sehingga dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris harus bertindak dengan kewajiban yang timbul dari niat baik dalam dirinya, tanpa bergantung pada tujuan atau hasil yang hendak dicapai. Kode etik merupakan pedoman moral atau etika yang berlaku bagi suatu profesi, yang memuat kewajiban apa saja yang harus dijalankan dalam melakukan tugasnya berkaitan dengan profesi yang telah dipilih tersebut.<sup>11</sup> Seorang notaris sebagai pejabat umum dalam melakukan suatu pekerjaannya harus berpegang teguh kepads etika dan moralnya dalam pengamalan setiap tugas yang dilakukannya sebagai profesi seorang notaris dalam hal ini juga mengingat tugas notaris yang berkaitan dengan Masyarakat maka etika moral menjadi acuan pertama dalam menjalankan tugasnya sebagai seorang pejabat umum, yakni hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan suatu produk hukum akta yang dimana akta tersebut berkekuatan sempurna.<sup>12</sup>

Terdapat tanggung jawab yakni secara pidana ataupun tanggungjawab secara perdata, serta tanggungjawab secara administratif. Tanggung jawab tersebut dikenakan kepada notaris dikarenakan kelalaian notaris dalam melaksanakan tugasnya ataupun pelanggaran yang dilakukan baik dengan kesejangaan ataupun tidak kesengajaan oleh seorang notaris. Tanggung jawab notaris dalam diatur "Pasal 65 UUJN-P mengatur bahwa notaris, notaris pengganti, dan pejabat sementara notaris bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris." Sehingga akta itu dianggap menjadi suatu akta yang tidak sah dan berpotensi untuk dibatalkan atau batal demi

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> A. Y. Yogaswara, "Pengaturan Status Pada Jabatan Notaris Saat Mencalonkan Diri Sebagai Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten/Kota," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2023): 120, https://doi.org/10.0.97.11/AC.2023.v08.i01.p10.

Arsy, Widhiyanti, and Ruslijanto, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6, no. 1 (2021): 130–40, https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i1.324.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> B. G. A. Prabawa, "Analisis Yuridis Tentang Hak Ingkar Notaris Dalam Hal Pemeriksaan Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2017): 98–110, https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p09.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> V. A. Dyani, "Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte," Lex Renaissance 2, no. 1 (2017): 11, https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1." art11.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> I. Iryadi, "Kedudukan Akta Otentik Dalam Hubungannya Dengan Hak Konstitusional Warga Negara," *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2018): 796–815, https://doi.org/10.31078/jk1546.

hukum namun hal ini dikecualikan terhadap perbuatan para pihak dalam pembuatan akta tersebut.

Sanksi perdata dan pidana dijatuhkan melalui proses peradilan, sementara sanksi administrasi diberikan oleh majelis pengawas notaris, ketentuan tersebut diatur "Pasal 1335 KUHPerdata yang mengatur bahwa suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, maka perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan." Serta "Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut." Ketika melakukan suatu pelanggaran terhadap pembuatan akta yang mengandung unsuru pinjam nama tersebut maka terjadi pelanggaran secara perdata antara pihak maka dalam hal ini seorang notaris akan dimintai pertanggungjawaban secara perdata serta sanksi perdata yang sesuai dengan pelanggaran yang telah dilakukan noatris tersebut.14 Maka berkaitan dengan pertangggungjawaban ini para pihak mempunyai hak untukmenuntut kerugiannyanya yakni tuntutan secara perdata berupa Ganti kerugian atas perbuatan notaris tersebut yang membuat akta yang dibuatnya tersebut menjadi batal demi hukum. Bentuk Ganti kerugian tersebut dapat beragam yakni salah satunya pemberian kompensasi untuk Ganti rugi tersebut berkaitan dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh para pihak tersebut. Akibat dari adanya tuntutan Ganti rugi tersebut dari para pihak maka menyebabkan notaris harus mengganti biaya pembuatan akta tersebut.

Berdasarkan ketentuan "pasal 263 ayat (1) KUHP mengatur bahwa barang siapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan hak, perikatan atau pembebasan hutang, atau yang diperuntukan sebagai bukti daripada suatu hal dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak palsu, diancam jika pemakaian tersebut menimbulkan kerugian, karena pemalsuan surat, dengan pidana paling lama enam tahun." Namun berkaitan dengan sanksi pidan aini maka harus terdapat unsur yang harus dipenuhi yakni berkaitan dengan adanya kesalahan dan kesalahan tersebut harus dibuktikan dengan asas-asas yang berlaku dalam hukum pidana. <sup>15</sup> Apabila dalam pembuktiannya tidak dapat dibuktikan unsur-unsur kesalahan tersebut maka seorang notaris tidak dapat dituntut secara pidana. Oleh karena itu, dalam menentukan apakah notaris dapat dikenakan pidana, perlu dilakukan pemeriksaan yang teliti untuk menemukan bagaimana seorang nptaris tersebut memang sengaja ataupun memang melakukan kesalahan dalam merumuskan akta yang dibuatnya tersebut. <sup>16</sup>

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> L.N. Pramelia, "Pengaturan Besaran Honorarium Sebagai Hak Notaris Terhadap Pembuatan Akta," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 9, no. 3 (2024): 528–93, https://doi.org/10.24843/AC.2024.v09.i03.p06.

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> I Dewa Gede Ngurah Anandika Atmaja, "Pengaturan Kewenangan Notaris Melakukan Pengesahan Fotokopi Surat Dengan Aslinya," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2019): 535–48, https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p12.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Made Ciria Angga Mahendra, "Akibat Hukum Terhadap Kesalahan Ketik Pada Akta Yang Dibuat Notaris," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2019): 227-236, https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p06.

Sehingga pertanggungjawaban dikenakan secara administrative yakni "Pasal 65 UUJN yang menagtur yakni notaris, notaris pengganti dan pejabat sementara notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya" yakni lebih lanjut dalam "Pasal 16 ayat (12) UUJNP yang mengatur bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan pasal tertentu dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris" kesalahan dalam menjalankan jabatannya atau kewajiban harus dapat ditebus dengan pertanggungjawaban seorang notaris untuk bertanggungjawab atas hal yang dilakukannya tersebut.<sup>17</sup> Hal ini dikecualikan terhadap jika berbicara mengenai sah atau tidaknya sebuah akta notaris maka notaris tidak dpaat dimintai pertanggungjawaban secara sepenuhnya, karena hal tersebut maka para pihak yang mengetahui dan menyetujui apa yang telah disepakatinya tersebut menjadi tangggungjawabs seorang notaris , selama keinginan para pihak memang tidak bertentangan dengan hukum tersebut.

#### 4. Kesimpulan

Akta perjanjian nominee tidak memiliki kekuatan pembuktian yang utuh karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum yakni tidak memiliki sebab yang dibenarkan secara hukum, sehingga menjadikannya tidak berlaku sah serta mengikat dianggap batal demi hukum. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dimana tanggungjawab tersebut dapat berupa tanggungjawab tidak sah dan tidak mengikat, serta batal demi hukum. Notaris yang membuat akta dengan substansi nominee dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata berupa kewajiban membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada pihak yang dirugikan, secara pidana melalui ancaman pidana penjara atau kurungan, serta secara administratif dalam bentuk teguran, pemberhentian sementara, atau pemberhentian baik dengan hormat maupun tidak dengan hormat.

#### Daftar Pustaka:

Ardiansyah, Erlan. "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya." *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 432–51. https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18867.

Arsy, Widhiyanti, and Ruslijanto. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Bina Mulia Hukum* 6, no. 1 (2021): 130–40. https://doi.org/10.23920/jbmh.v6i1.324.

Atmaja, I Dewa Gede Ngurah Anandika. "Pengaturan Kewenangan Notaris Melakukan Pengesahan Fotokopi Surat Dengan Aslinya." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2019): 535–48. https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p12.

Dyani, V. A. "Pertanggungjawaban Hukum Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte." *Lex Renaissance* 2, no. 1 (2017): 11. https://doi.org/10.20885/JLR.vol2.iss1."art11.

<sup>17</sup> A. T. Purnayasa, "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2018): 395–409, https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01.

- Iryadi, I. "Kedudukan Akta Otentik Dalam Hubungannya Dengan Hak Konstitusional Warga Negara." *Jurnal Konstitusi* 15, no. 4 (2018): 796–815. https://doi.org/10.31078/jk1546.
- Kinasih, Nadia Pitra, and Azizahtul Himma. "Akibat Hukum Notaris Menggunakan Website Pribadi Dalam Memberikan Pelayanan Jasa Kepada Masyarakat." *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (2024). https://doi.org/journal.matracendikia.id/ajlr/article/view/4h.
- Mafing, Muhammad Ali Alala, and Munsyarif Abdul Chalim. "Makna Penyuluhan Hukum SehubunganDengan Pembuatan Akta Oleh Notaris Di Kabupaten Kendal." *Jurnal Akta* 4, no. 3 (2017). https://doi.org/10.30659/akta.v4i3.1812.
- Mahendra, Made Ciria Angga. "Akibat Hukum Terhadap Kesalahan Ketik Pada Akta Yang Dibuat Notaris." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2019): 227-236. https://doi.org/10.24843/AC.2019.v04.i02.p06.
- Prabawa, B. G. A. "Analisis Yuridis Tentang Hak Ingkar Notaris Dalam Hal Pemeriksaan Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris Dan Kode Etik Notaris." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 2, no. 1 (2017): 98–110. https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i01.p09.
- Pramelia, L.N. "Pengaturan Besaran Honorarium Sebagai Hak Notaris Terhadap Pembuatan Akta." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 9, no. 3 (2024): 528–93. https://doi.org/10.24843/AC.2024.v09.i03.p06.
- Purnayasa, A. T. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2018): 395–409. https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p01.
- Putri, K. R. "Perjanjian Nominee Jual-Beli Tanah Oleh WNA Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No. 137/PDT. G/PN GIN Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan." *Jurnal Global Ilmiah* 1, no. 1 (2023). https://doi.org/10.55324/jgi.v1i1.3.
- Rahanra, T., I. G Surata, and I. N Surata. "Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat (Studi Di Desa Celukan Bawang, Kecamatan Gerokgak, Kabupaten Buleleng)." *Kertha Widya* 12, no. 1 (2024): 106–26. https://doi.org/10.37637/kw.v12i1.1958.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Susilowardani. "Penyuluhan Hukum Terkait Pemahaman Tentang Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris Di Kabupaten Sukoharjo." *E-Amal: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat* 4, no. 2 (2024): 305–12. https://doi.org/10.47492/eamal.v4i2.3219.
- Wahyono, A., U Zakaria, Bachri H.I.F., B. Ahmad, and P.S Rahmatullah. "Kepemilikan Tanah Oleh Wna Dalam Perjanjian Nominee Untuk Memiliki Tanah Di Indonesia." *Synergy: Jurnal Ilmiah Multidisiplin* 1, no. 3 (2023). https://doi.org/e-journal.naureendigition.com/index.php/sjim.
- Yogaswara, A. Y. "Pengaturan Status Pada Jabatan Notaris Saat Mencalonkan Diri Sebagai Anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten/Kota."

*Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 8, no. 1 (2023): 120. https://doi.org/10.0.97.11/AC.2023.v08.i01.p10.

## Peraturan Perundang-Undangan:

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang (UU) Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang (UU) Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria