



Pembuatan Akta Pernyataan Terkait Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur *Nominee*: Perspektif Tanggung Jawab Notaris

Sekar Rizqi Triroosa Putri¹, Afifah Kusumadara², R. Imam Rahmat Sjafi'i³

¹Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, E-mail: sekar.rizqi@gmail.com

²Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, E-mail: akusumad@yahoo.com

³Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, E-mail: imamnotaris@gmail.com

Info Artikel

Masuk: 21 Mei 2025

Diterima: 30 Juli 2025

Terbit: 31 Juli 2025

Keywords:

Notary Responsibilities; Deed of Statement; Deed of Sale and Purchase; Nominee

Kata kunci:

Tanggung Jawab Notaris; Akta Pernyataan; Akta Jual Beli; Nominee

Corresponding Author:

Sekar Rizqi Triroosa Putri,
E-mail: sekar.rizqi@gmail.com

DOI:

10.24843/JMHU.2025.v14.i02.p15

Abstract

This study aims to determine and analyze the Notary's responsibility regarding the making of Notarial Power of Attorney to Sell and Deed of Statement indicated as a nominee Deed and legal protection for the parties related to the making of Notarial Power of Attorney to Sell and Deed of Statement containing nominee elements. Using a normative legal research method with a statutory approach and a conceptual approach, this study obtained the result that the Notary's responsibility regarding the making of notarial power of attorney to sell and deed of statement indicated as a nominee deed, namely the notary in carrying out his responsibility as the maker of the deed will be subject to sanctions in accordance with the provisions of the applicable laws. Legal protection that can be carried out by the parties is repressive and preventive legal protection, namely preventive legal protection by making an agreement containing the rights and obligations of the parties, if the agreement is problematic, there are still legal protection efforts that can be taken by both parties, namely repressive legal protection.

Abstrak

Studi ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis terkait tanggung jawab Notaris terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang terindikasi sebagai Akta nominee Serta perlindungan hukum terhadap para pihak terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang memuat unsur nominee. Menggunakan metode penelitian hukum normative dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, penelitian ini memperoleh hasil bahwa Tanggung jawab notaris terkait pembuatan akta kuasa menjual notarial dan akta pernyataan yang terindikasi sebagai akta nominee yaitu notaris dalam melaksanakan tanggung jawabnya sebagai pembuat akta akan dikenakan sanksi sesuai ketentuan undang-undang yang berlaku. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yaitu perlindungan hukum represif dan preventif yaitu perlindungan hukum preventif dengan membuat perjanjian yang memuat hak dan kewajiban dari para pihak, apabila perjanjian tersebut bermasalah maka masih ada upaya perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh kedua pihak yaitu perlindungan hukum represif.

1. Pendahuluan

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dinyatakan bahwa “Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini”. Wewenang Notaris terdapat pada Pasal 15 ayat (1), (2) dan 3 UUJN. Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini Menteri yang membidangi kenotariatan Pasal 1 angka 14 UUJN yang intinya menyebutkan bahwa Notaris meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, tidak berarti Notaris menjadi subordinasi (bawahan) dari yang mengangkatnya, yaitu pemerintah. Kewenangan tersebut lebih jelas disebutkan dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN bahwa “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan 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.”

Pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPdata menyatakan bahwa : “Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat akta itu dibuat”. Menurut pasal 1 ayat 7 UUJN, Akta Notaris yang selanjutnya disebut dengan Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Akta yang dibuat oleh Notaris harus memiliki unsur kesempurnaan, baik dari segi materil maupun formil karena nantinya akta tersebut akan dipakai menjadi alat bukti dalam persidangan, dengan demikian notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya.¹ Apabila akta yang dibuat tersebut tidak memuat unsur kesempurnaan baik dari segi materiil maupun formil atau akta yang dibuat tidak sesuai ketentuan perundang-undangan maka akta yang dibuat akan cacat secara yuridis dan akta yang dibuat menjadi tidak autentik yang mengakibatkan batalnya akta tersebut. Suatu akta otentik yang terbukti cacat yuridis akan menyebabkan notaris yang membuat akta tersebut bertanggung gugat dan dapat dikenakan sanksi ganti rugi yang dialami oleh para pihak.²

Secara nyata tidak ada Akta Notaris yang berbunyi “Akta Perjanjian Nominee” tetapi pada umumnya para pihak mencari celah hukum agar Warga Negara Asing dapat memiliki (menguasai) Hak Milik Atas Tanah di Indonesia dan biasanya dengan dilakukan pembelian tanah hak milik oleh warga negara asing yang melakukan

¹ Purnayasa, Agus Toni. "Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 3 (2018): 395-409.

² Vitto Odie Prananda and Ghansman Anand, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta Oleh Penghadap Yang Memberikan Keterangan Palsu,” *Jurnal Hukum Bisnis* 2, no. 2 (2018): 1-17.

(*nominee*) atau pinjam nama dari warga negara Indonesia, nama warga negara Indonesia tersebut hanya akan dicantumkan pada sertifikat hak milik kemudian penguasaan serta pemanfaatan tanah tersebut akan dikuasai oleh warga negara asing.³ Perjanjian *Nominee* belum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai Perjanjian *Nominee* tetapi dalam KUHPerdata Pasal 1319 KUHPerdata diatur mengenai Perjanjian Inominaat yang identik dengan Perjanjian *Nominee* yaitu perjanjian tidak bernama. Perjanjian tidak bernama tersebut timbul dan tumbuh berkembang dalam masyarakat yang menyebabkan masyarakat bebas untuk mengadakan perjanjian asalkan tidak melanggar dengan ketentuan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum sebagaimana yang diatur dalam pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata. Mengingat adanya kepentingan-kepentingan dari para pihak yang terlibat dalam perjanjian *nominee* ini, keberadaannya bertalian dengan prinsip keadilan.

Terkait dengan perjanjian *nominee*, penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi dan menganalisis segala permasalahan yang berhubungan dengan Pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan Perjanjian *Nominee* terkait permasalahan sengketa kepemilikan tanah dan/atau bangunan oleh Orang Asing melalui perjanjian *nominee*, dengan mengambil contoh Kasus Gugatan Pembuatan Melawan Hukum (PMH) antara Heidi Margaret Petch (Penggugat WNA Australia dan Pemilik Modal) melawan Nicole Ann Jennings (Tergugat I WNA Australia dan Pemilik Modal), Shelby Alexandra Jennings (Tergugat II) Jackson Clairrie Jennings (Tergugat III) Ria Wahyuni (Tergugat IV), Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara (Tergugat V), Porscha Jade Jennings (Tergugat VI), Asiah Kudriyanti (Tergugat VII), Baiq Lily Chaerani, SH (Notaris PPAT, Tergugat VIII), Petra Mariawati A.I.S (Notaris PPAT Tergugat IX) , putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap yang termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117/PDT/2018/PT/MTR.

Notaris tidak boleh memiliki kepentingan hukum dalam pembuatan akta autentik dan tidak boleh memiliki kedekatan emosional dengan para penghadap, yang bisa mengakibatkan adanya kepentingan tersendiri sehingga melalaikan tanggungjawab sebagai seorang Notaris.⁴ Apabila ada akta autentik yang dibuat oleh notaris mengandung unsur melawan hukum sedangkan Notaris tersebut mengetahui bahwa akta yang akan atau sedang dibuat memuat unsur melawan hukum dan keberpihakan notaris kepada salah satu dari para penghadap maka Notaris tersebut telah melanggar ketentuan hukum, baik yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun yang termuat dalam Kode etik Notaris yang mewajibkan seluruh Notaris agar patuh dan taat kepada aturan yang berlaku serta bersikap profesional dalam pembuatan akta otentik khususnya dalam pembuatan akta partij (akta para pihak)

³ M Edwin Azhari, Ali Murtadho, and Djauhari Djauhari, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 43-50.

⁴ Muhammad Ilham Arisaputra, "Kewajiban Notaris Dalam Menjaga Kerahasiaan Akta Dalam Kaitannya Dengan Hak Ingkar Notaris," *Perspektif* 17, no. 3 (2012): 173-83.

yang menyangkut kepentingan, hak dan kewajiban hukum dari para penghadap dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu.⁵

Adapun permasalahan dalam penelitian ini yaitu Bagaimana tanggung jawab Notaris terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang terindikasi sebagai Akta *nominee*? Serta Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang memuat unsur *nominee* ?. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis terkait tanggung jawab Notaris terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang terindikasi sebagai Akta *nominee* Serta perlindungan hukum terhadap para pihak terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang memuat unsur *nominee*.

State of art (penelitian terdahulu) yang dijadikan acuan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini sebelumnya dilakukan oleh Endah Pertiwi dengan judul Pembuatan Akta Pernyataan Terkait Akta Jual Beli yang Mengandung Unsur *Nominee*⁶. Adapun penelitian tersebut menjelaskan mengenai Tanggung Jawab Notaris terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam akta *Nominee*, sementara penelitian yang dilakukan oleh Penulis mengkaji terkait tanggung jawab Notaris terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang terindikasi sebagai Akta *nominee* Serta perlindungan hukum terhadap para pihak terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang memuat unsur *nominee* khususnya dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117/PDT/2018/PT MTR.

2. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang di fokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma yang ada dalam hukum positif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian yang dilaksanakan untuk memecahkan sebuah masalah hukum secara normatif dengan berpedoman pada kajian-kajian kritis dan mendalam terhadap norma yang ada serta dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji, sehingga pada penulisan tesis ini merupakan yuridis normatif, dikarenakan untuk mengidentifikasi permasalahan terkait.

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*). Penggunaan pendekatan perundang-undangan ini dikarenakan dalam penelitian normatif, yang akan menjadi fokus utama dalam penelitian ini adalah berbagai aturan hukum. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji undang-undang atau regulasi yang terkait isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini, pendekatan konseptual digunakan untuk

⁵ Aina Ainayah, Sahuri Lasmadi, and Rosmidah Rosmidah, "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak," *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir* 8, no. 3 (2022): 196–208.

⁶ Endah Pertiwi, "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta *Nominee* Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak," *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 1, no. 1 (2019): 41–55.

meneliti pendapat, pernyataan, komentar dalam muatan hukum dari berbagai pakar, sarjana, ahli hukum dari dalam maupun luar negeri, peneliti dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep hukum dan azas hukum yang relevan dalam penelitian.

3. Hasil dan Pembahasan

3.1 Tanggung jawab Notaris terkait pembuatan Akta Kuasa Menjual Notariil dan Akta Pernyataan yang terindikasi sebagai Akta *Nominee*

Notaris sebagai pejabat umum yang telah disahkan untuk mengabdikan dan taat kepada hukum diwujudkan lewat kepatuhan norma dan etika. Notaris harus memiliki kemampuan tinggi dengan memperhatikan norma hukum yang dilandasi dengan integritas moral, keluhuran martabat dan etika profesi.⁷ UUJN dan Kode Etik Notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum untuk tunduk pada UUJN serta taat kepada Kode Etik Notaris dan bertanggungjawab kepada masyarakat yang dilayaninya. Bertanggung jawab kepada masyarakat maksudnya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan pelayanan bermutu yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berarti menanggung risiko yang timbul sebagai hasil dari layanan yang diberikan. Jika seseorang melakukan sesuatu yang salah dalam pekerjaan mereka, mereka berpotensi merugikan diri sendiri dan orang lain. Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang sepakat untuk mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu sebelum membuat perjanjian notaris harus memperhatikan syarat sah suatu perjanjian yang ada dalam Pasal 1320 BW.⁸ Dalam hal ini terdapat dua syarat yang mengatur mengenai syarat sah perjanjian, yang pertama syarat subjektif, syarat subjektif berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian terdiri kata sepakat dan cakap untuk bertindak melakukan suatu perbuatan hukum.⁹ Yang kedua yaitu syarat objektif yang berkaitan dengan suatu objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak, yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang. Maksud dari sebab yang tidak dilarang adalah objek yang dijadikan perjanjian tidak melanggar ketentuan perundang-undangan.¹⁰

Dalam kaidah hukum notaris yaitu “akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga jika ada orang/pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar, maka orang/pihak yang menilai

⁷ Tiara Hasfarevy, “Peran Dewan Kehormatan Daerah Dalam Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris Di Kota Pekanbaru,” *Recital Review* 3, no. 1 (2021): 40–63.

⁸ Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Sasi* 25, no. 1 (2019): 27–36.

⁹ I Putu Merta Suadi, Ni Putu Rai Yulianti, and Si Ngurah Ardhya, “Tinjauan Yuridis Subyek Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Online/e-Commerce Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Komunitas Yustisia* 4, no. 2 (2021): 668–81.

¹⁰ Novi Ratna Sari, “Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam,” *Jurnal Repertorium* 4, no. 2 (2017): 8.

atau menyatakan tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai dengan aturan hukum". Ruang lingkup terhadap pertanggung jawaban notaris meliputi kebenaran materiil terhadap akta yang telah dibuatnya, mengenai pertanggungjawaban notaris dapat dibedakan menjadi empat poin yaitu :

- a. Tanggungjawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- b. Tanggungjawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya.
- c. Tanggungjawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya.
- d. Tanggungjawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.¹¹

Dalam hukum perdata sanksi yang dijatuhkan kepada Notaris apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukannya sehingga perbuatan yang dilakukan notaris tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak.¹² Notaris dapat mempertanggungjawabkan atas kebenaran terhadap materiil atas suatu akta apabila nasihat hukum yang diberikannya suatu saat keliru. Bahwa sanksi yang dapat dijatuhkan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sesuai dengan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi ini yang akan diterima oleh Notaris apabila akta yang dibuat oleh Notaris menjadi terdegradasi sehingga pembuktian dari akta tersebut hanya mempunyai pembuktian secara dibawah tangan atau batal demi hukum. Sebaliknya apabila suatu unsur kesalahan tersebut terjadi diantara para penghadap maka sepanjang seorang Notaris tersebut menjalankan kewenangannya sesuai dengan apa yang tercantum di dalam Undang-Undang maupun UU Jabatan Notaris serta Kode Etik Notaris, maka Notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya karena Notaris hanya mencatat semua informasi yang diperolehnya dari para penghadap.

Pertanggungjawaban secara perdata tertuang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menerangkan sejumlah tanggungjawab :

- 1) Pertanggungjawaban dengan unsur kesalahan Pasal 1365 yaitu "Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, menggantikan kerugian tersebut. Tanggung jawab notaris terhadap akta yang berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*) sehingga seorang notaris harus bertanggung jawab apabila atas akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Pasal 1365 memiliki unsur sebagai berikut :

- a. Perbuatan melanggar hukum
- b. Harus ada kesalahan

¹¹ Eudea Adeli Arsy, Hanif Nur Widhiyanti, and Patricia Audrey 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.

¹² Pratiwi Ayuningtyas, "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik.," *Unsri* 9, no. 2 (2020): 1-10.

- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Notaris dianggap mengerti bahwa kepemilikan terhadap hak milik atas tanah di Indonesia adalah dilarang tetapi, Notaris tersebut sengaja memberikan nasihat hukum serta membuat akta yang melanggar ketentuan perundang-undangan sehingga apabila pada kemudian hari terjadi sengketa akan menimbulkan kerugian bagi para pihak. Akibat perbuatan yang dilakukan notaris tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak maka notaris tersebut memenuhi unsur kesalahannya dan dapat diklasifikasikan pertanggungjawaban perdata Pasal 1365 KUHPerdata.

- 2) Pertanggungjawaban dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian, dalam Pasal 1366 KUHPerdata menerangkan bahwa "Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya." Apabila seorang notaris menunjukkan keberpihakan dengan klien yang diketahuinya klien tersebut adalah Warga Negara Asing yang ingin berinvestasi di Indonesia dengan cara yang tidak biasa agar dapat memiliki hak milik atas tanah di Indonesia dengan cara menjanjikan Notaris tersebut akan terus dipakai jasanya setiap ada kepengurusan yang menyangkut investasinya di Indonesia sehingga Notaris tersebut luluh dan mempercayai orang asing tersebut dengan memberikan nasihat hukum yang melanggar ketentuan Undang-undang sehingga dapat merugikan orang lain dan diri sendiri, pelanggaran tersebut dapat diklasifikasikan pertanggungjawaban pasal 1366 KUHPerdata.

Bentuk sanksi keperdataan yang dapat timbul akibat dari notaris yang melakukan perbuatan wanprestasi yang berupa ganti rugi pada umumnya dalam bentuk sejumlah uang, disamping itu berlaku sanksi yang timbul karena perbuatan melanggar hukum, yang terbuka kemungkinan ganti ruginya dalam bentuk lain selain sejumlah uang, yaitu ditentukan oleh penggugat, dan hakim menganggapnya sesuai.¹³ Mengenai penggantian kerugian dalam bentuk lain selain sejumlah uang dapat dilihat dalam pertimbangan dari sebuah *hoge raad*, yang merumuskan pelaku perbuatan melanggar hukum dapat dihukum untuk membayar sejumlah uang selaku pengganti kerugian yang ditimbulkannya kepada pihak yang dirugikannya, tetapi kalau pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi dalam bentuk lain dan hakim menganggap sebagai bentuk ganti rugi yang sesuai, maka pelaku tersebut dapat dihukum untuk melakukan prestasi yang lain demi kepentingan pihak yang dirugikan yang cocok untuk menghapus kerugian yang diderita.¹⁴

Dalam pasal 41 UU Perubahan atas Undang-Undang Jabatan Notaris ditentukan mengenai sanksi yang dijatuhkan kepada Notaris apabila melakukan perbuatan melawan hukum atau Pelanggaran terhadap Pasal 38, 39, dan Pasal 40 maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut hanya memiliki kekuatan dibawah tangan. Riduan

¹³ Dewi Masithoh, Dominikus Rato, and Ermanto Fahamsyah, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia," *Jurnal Syntax Transformation* 2, no. 07 (2021): 937-48.

¹⁴ Dina Sulistianingsih, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaporan Akta Wasiat Secara Elektronik," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 6 (2024).

Syahrani mengemukakan bahwa : Mengenai kesalahan dalam perbuatan melanggar hukum, dalam hukum perdata tidak membedakan antara kesalahan yang ditimbulkan karena kesengajaan pelaku, melainkan juga karena kesalahan atau kurang berhati-hati pelaku. Notaris yang membuat akta yang tidak sesuai dengan kewenangan maupun sesuai dengan kenyataannya dapat terjadi karena kesengajaan maupun karena kelalaiannya, yang menyebabkan terjadi kesalahan sehingga unsur harus ada kesalahan telah terpenuhi.

Pada akta jual beli dan akta pernyataan yang memuat unsur *nominee* akan menimbulkan sanksi tanggung gugat bagi Notaris dikarenakan Akta yang dibuat mengandung unsur *nominee*, pada umumnya tanggung gugat oleh notaris tersebut berupa penggantian kerugian atau akta yang dibuat oleh notaris tersebut menjadi batal demi hukum yaitu akta yang dibuat dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat atau akta yang dibuat tidak memiliki kekuatan hukum yang sah sehingga dapat merugikan semua pihak terutama Warga Negara Asing dan pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Akta Notaris yang batal demi hukum tidak dapat dimintakan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga.

Notaris tidak boleh memiliki kepentingan hukum dalam pembuatan akta autentik dan tidak boleh memiliki kedekatan emosional dengan para penghadap, yang bisa mengakibatkan adanya kepentingan tersendiri sehingga melalaikan tanggungjawab sebagai seorang Notaris. Apabila ada akta autentik yang dibuat oleh notaris mengandung unsur melawan hukum sedangkan Notaris tersebut mengetahui bahwa akta yang akan atau sedang dibuat memuat unsur melawan hukum dan keberpihakan notaris kepada salah satu dari para penghadap maka Notaris tersebut telah melanggar ketentuan hukum, baik yang tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maupun yang termuat dalam Kode etik Notaris yang mewajibkan seluruh Notaris agar patuh dan taat kepada aturan yang berlaku serta bersikap profesional dalam pembuatan akta otentik khususnya dalam pembuatan akta partij (akta para pihak) yang menyangkut kepentingan, hak dan kewajiban hukum dari para penghadap dalam melaksanakan suatu perbuatan hukum tertentu.

Notaris bertanggung jawab secara pidana ketika dalam proses pembuktian bahwa notaris tersebut terbukti melakukan suatu tindak pidana atau kesalahan. Arti kata kesalahan secara umum dapat kita jumpai dalam hukum pidana. Seseorang dinyatakan bersalah menurut hukum pidana ketika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :¹⁵

1. Kemampuan untuk bertanggung jawab;
Kemampuan seseorang untuk bertanggung jawab merupakan suatu keadaan kedewasaan dan kematangan serta kecerdasan seseorang yang membawa kepada tiga kemampuan yaitu :
 - a. Kemampuan untuk mengerti nilai-nilai dan akibat-akibatnya;
 - b. Kemampuan untuk menyadari bahwa perbuatan tersebut tidak diperbolehkan berdasarkan pandangan masyarakat dan hukum;

¹⁵ Kanter and Sianturi, *No Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya* (Jakarta: Alumni AHM-PTHM, 1982).

- c. Kemampuan dalam melakukan rasa niat dalam melakukan perbuatan itu.
2. Kesengajaan atau Kealpaan
Berdasarkan pada hukum pidana kesengajaan adalah perbuatan yang diinsafi, dipahami dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak adanya unsur salah sangka atau salah paham.¹⁶ Sementara arti dari kealpaan adalah terjadinya suatu perbuatan karena sama sekali tidak pernah terpikirkan akan adanya suatu akibat yang ditimbulkan karena tidak memperhatikannya. Hal ini terjadi karena kurangnya kehati-hatian dan tindakan tersebut bertentangan dengan kewajibannya. Seorang notaris yang bertindak dengan unsur kesengajaan yang direncanakan dengan itikad tidak baik dan sadar akan merugikan para penghadap merupakan sesuatu yang sangat jarang ditemukan walaupun mungkin kasus tersebut pasti ada. Sebagai contoh Notaris dianggap paham mengenai kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing adalah dilarang tetapi ada notaris yang berani membuat Akta Jual Beli yang diikuti oleh Akta Pernyataan yang mengandung unsur nominee sehingga perbuatan notaris tersebut masuk dalam bentuk kesalahan yang di sengaja. Mengenai perbuatan yang dilakukan oleh notaris tersebut bersifat sengaja atau tidak sengaja hanya dapat dibuktikan di Pengadilan, apabila oleh pengadilan terbukti maka notaris yang bersangkutan wajib di hukum.
3. Tidak Ada Alasan Pemaaf
Alasan pemaaf dalam hukum pidana merupakan alasan yang menghapus kesalahan yang telah dilakukan. Sesungguhnya perbuatan yang dilakukan perbuatan melawan hukum, tetapi kesalahan tersebut dapat dimaafkan, dalam hal demikian tidak adanya perbuatan salah yang mengakibatkan dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap pelaku.¹⁷ Alasan pemaaf dalam hukum pidana dapat diterapkan apabila yang diperbuat oleh notaris, merupakan ketidaksengajaan atau ketidaktahuan dari notaris tersebut sehingga dianggap notaris tersebut tidak melakukan kesalahan dan dapat dimaafkan. Sebaliknya, seorang notaris akan mendapatkan penilaian negatif apabila notaris tersebut mengetahui dan memahami tentang peraturan yang melarang perbuatan tersebut tetapi tetap dilakukan.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Dr. Habib Adjie mengenai pembedaan terhadap notaris dapat dilakukan dengan batasan

- a) Ada tindakan hukum dari notaris terhadap aspek formal akta yang disengaja, penuh kesadaran keinsyafan serta direncanakan, bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris atau oleh notaris bersama-sama (sepakat) dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
- b) Ada tindakan hukum dari notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh notaris yang jika diukur berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan UUJN.
- c) Tindakan notaris tersebut tidak sesuai menurut instansi berwenang untuk menilai tindakan seorang Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas

¹⁶ Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana* (Jakarta: Rineka Cipta, 1993).

¹⁷ Sjaifurrachman and Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Mandar Maju, 2011).

Notaris.¹⁸

Dalam praktiknya terdapat kasus mengenai, akta notaris yang dipermasalahkan oleh pihak yang berwenang atau pihak yang berwenang atas notaris yang ditarik sebagai pihak yang terlibat atau membantu dalam melakukan tindak pidana (misalnya, membuat atau memasukkan keterangan palsu dalam akta notaris yang dibuatnya). Menurut R.Soesilo dalam bukunya menjelaskan yang dimaksud dengan surat yang dipalsukan adalah segala surat, baik yang ditulis dengan tangan, dicetak, maupun ditulis dengan mesin tik, dan lain-lainnya. Surat yang dipalsukan harus surat yang misalnya:

1. Dapat menimbulkan suatu hak (ijazah, surat andil, karcis masuk, dan sebagainya)
2. Dapat menerbitkan suatu perjanjian (surat perjanjian utang, perjanjian sewa, perjanjian jual beli, dan sebagainya)
3. Dapat menerbitkan suatu pembebasan hutang (kwitansi atau surat lain yang semacam). Adapun bentuk-bentuk pemalsuan surat menurut R.Soesilo dilakukan dengan cara:
 - a. Membuat surat palsu; membuat yang isinya bukan semestinya atau tidak benar
 - b. Memalsu surat; mengubah surat sedemikian rupa sehingga isinya menjadi lain dari isi yang asli. Sebagai contoh mengurangi atau menambahkan atau mengubah dari isi suatu surat tersebut.
 - c. Memalsu tanda tangan juga termasuk memalsu surat.

Mengenai pemalsuan surat terdapat dalam Pasal 266 ayat 1 dan 2 KUHPidana yaitu:

1. Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.

Unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 266 ayat 1 KUHPidana antara lain:

- a. Unsur subyektif: dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran.
- b. Unsur Obyektif:
 - (1) Barangsiapa
 - (2) menyuruh memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu
 - (3) jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian

Mengenai pembuatan akta jual beli yang diikuti oleh akta pernyataan yang mengandung unsur *nominee* masuk ke dalam tindak pidana pemalsuan surat karena menurut R.Soesilo salah satu bentuk pemalsuan surat ialah pembuatan surat yang isinya bukan semestinya atau tidak benar. Dalam hal ini, pembuatan akta jual beli dengan diikuti Akta Pernyataan yang mengandung unsur *nominee* adalah tidak benar

¹⁸ Udin Narsudin, "Persoalan Substansi Notaris Dan PPAT Dalam Praktek," Jakarta: Kumbro, 2018.

dan isi dalam akta yang dibuat oleh Notaris tersebut bukan semestinya karena memasukkan keterangan palsu ke dalam akta otentik yakni akta jual beli yang menyatakan bahwa jual beli tanah dilakukan antara sesama warga negara indonesia namun fakta yang terjadi adalah jual beli dilakukan antara warga negara indonesia dengan warga negara indonesia yang ditunjuk oleh warga negara asing untuk mewakili dirinya membeli tanah tersebut karena warga negara asing mengetahui bahwa kepemilikan hak milik atas tanah di Indonesia adalah dilarang oleh Peraturan Perundang-undangan.

Notaris merupakan pejabat umum yang kewenangannya di tunjuk untuk membuat akta sesuai dengan Pasal 15 UUJN, dalam kewenangannya membuat akta otentik jika notaris tersebut melanggar peraturan perundang-undangan dengan menjadikan akta yang dibuat menjadi cacat hukum dan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta yang dibuat seolah-olah keterangan palsu tersebut sesuai dengan kebenaran maka notaris tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana. tanggung jawab notaris secara pidana dalam kaitannya dengan pembuatan akta jual beli yang diikuti oleh akta pernyataan yang mengandung unsur nominee adalah merupakan suatu bentuk tindak pidana sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 266 ayat 1 KUHPidana tentang pemalsuan surat karena perjanjian nominee yang dibuat oleh notaris terdapat kepentingan dari warga negara asing untuk menguasai hak milik atas tanah di Indonesia dengan cara menunjuk warga negara indonesia yang menjadi nominee, akibat dari perbuatan notaris yang melanggar ketentuan perundang-undangan dapat dipidana selama lamanya tujuh tahun. Penjatuhan sanksi pidana terhadap notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut telah dilanggar artinya selain terpenuhinya unsur pelanggaran yang ada di Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Jabatan Notaris juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam KUHP.

Sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya membuat akta, hubungan profesi notaris dengan masyarakat telah diatur dalam UUJN serta undang-undang lainnya yang terkait sementara hubungan profesi notaris dengan organisasi profesi notaris diatur melalui kode etik notaris. Antara UUJN dan Kode Etik Notaris saling berhubungan, pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris dalam UUJN yaitu :

(1) Pelanggaran dalam Kode Etik

Pasal 3 angka 4 yaitu “Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris”

(2) Pelanggaran dalam UUJN

- a. Pasal 4 mengenai sumpah jabatan. Melalui sumpah yang dilakukan notaris bersumpah dan berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya serta akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawabnya sebagai notaris. Dengan adanya hubungan ini maka terhadap notaris yang mengabaikan keluhuran dari martabat jabatannya dapat

dikenakan sanksi moril, ditegur atau dipecat dari keanggotaan profesinya juga dapat dipecat dari jabatannya sebagai notaris.

- b. Pasal 15 ayat 2 huruf e “memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan akta”, notaris memang berkewajiban untuk memberikan penyuluhan sehubungan dengan membuat akta sesuai dengan pernyataan dalam UUJN namun yang menjadi pelanggaran adalah ketika Notaris memberikan penyuluhan atau nasihat yang bertentangan dengan Undang-Undang. Sebagai contoh kasus dalam tesis ini ada Notaris yang mengatur jual beli hak milik atas tanah serta membuat Akta Jual beli dan Akta Pernyataan yang mengandung unsur nominee antara WNI (sebagai nominee dari WNA) dengan sesama WNI yang juga sebagai nominee dari Warga Negara Indonesia, sementara itu notaris tersebut mengetahui bahwa WNA dilarang memiliki hak milik atas tanah namun tetap dilakukan.
- c. Pasal 16 ayat 1 “bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;”

Menurut penulis, kasus dalam tesis ini baik Notaris Eddy serta Notaris Petra tidak bertindak jujur karena mereka membuat akta yang memuat unsur notaris, sementara dalam Undang-Undang kepemilikan hak milik oleh Warga Negara Asing adalah dilarang. Menurut penulis Notaris Eddy juga melakukan keberpihakan terhadap WNA tersebut karena Notaris Eddy yang mengatur jual beli antara WNA sebagai pemilik modal, WNI sebagai Nominee dan WNI sebagai Penjual.

- d. Pasal 16 ayat 1 huruf e “memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;”

Seharusnya dari awal Notaris berhak menolak untuk membuat akta yang terindikasi sebagai akta nominee yang dimana pembuatan akta nominee tersebut bertentangan dengan Undang-Undang serta isi sumpah jabatan Notaris.

- e. Pasal 17 huruf I “Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris”

Dalam hal ini Notaris yang melakukan pelanggaran dengan membuat akta bertentangan dengan kepatutan sehingga mempengaruhi kehormatan dan martabat notaris sebagai contoh Notaris mengatur dan membuat akta jual beli yang terindikasi sebagai nominee.

Sebelum dimintai pertanggungjawaban terhadap pembuatan akta, maka notaris yang masih dalam proses peradilan akan dipanggil dan diperiksa oleh Majelis Kehormatan Notaris. Apabila ditemukan adanya bukti pelanggaran terkait akta yang dibuat notaris tersebut maka dalam hal ini MKN (Majelis Kehormatan Notaris) dapat memberikan persetujuan untuk pemanggilan dan pemeriksaan dari notaris yang bersangkutan, sebaliknya apabila MKN tidak menemukan pelanggaran terkait akta yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan maka MKN (Majelis Kehormatan Notaris) akan menolak untuk memberikan persetujuan pemanggilan dan pemeriksaan terhadap notaris yang bersangkutan.⁵⁷ Mengenai tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta jual beli

diikuti dengan akta pernyataan yang mengandung unsur nominee secara kode etik, maka menurut penulis notaris tersebut melanggar pasal 17 huruf I yaitu :

“Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris” serta tidak melaksanakan kewajiban dari notaris dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan Pasal 3 angka 4 yaitu “Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh tanggungjawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris”

Dengan demikian penjatuhan sanksi terhadap notaris yang melanggar ketentuan kode etik dapat dikenakan sanksi berupa Teguran, Peringatan, Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan, Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan, Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Terkait Pembuatan Akta yang memuat unsur *Nominee*

Perlindungan Hukum adalah pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁹ Pada penulisan hukum ini, penulis meninjau mengenai perlindungan hukum bagi para pihak terkait Akta yang terindikasi sebagai nominee yang dibuat di hadapan Notaris.

Perlindungan hukum yang dapat dilakukan atau diupayakan oleh para pihak yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif, perlindungan hukum preventif merupakan pencegahan terjadinya sengketa yang artinya bahwa rakyat diberikan hak untuk mengutarakan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah dibuat, sedangkan perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan hukum yang di berikan untuk menyelesaikan sengketa.²⁰ Dengan demikian dapat di simpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Negara kepada subjek hukum agar dapat melaksanakan hak dan kepentingan yang dimilikinya. Perjanjian nominee merupakan suatu perbuatan yang dilakukan dengan cara meminjam nama orang lain untuk dapat melakukan perbuatan hukum.

Pada umumnya dilakukan oleh Warga Negara Asing dengan Warga Negara Indonesia agar dapat melakukan perbuatan hukum seperti pembelian sebidang tanah, yang mana seorang Warga Negara Asing dalam Undang-Undang tidak diperbolehkan memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia, Warga Negara Asing hanya bisa menyewa atau memakai hak atas tanah tersebut tanpa adanya hak untuk memiliki tanah tersebut. Perjanjian pinjam nama secara eksplisit tidak diatur dalam Undang-Undang akan tetapi dalam Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal

¹⁹ Socha Tcefortin Indera Sakti and Ambar Budhisulistiyawati, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan,” *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144–50.

²⁰ Lilis Ekayani, Hardianto Djanggih, and Moh Akli A Suong, “Perlindungan Hukum Nasabah Terhadap Kejahatan Pencurian Data Pribadi (Phising) Di Lingkungan Perbankan,” *Journal of Lex Philosophy (JLP)* 4, no. 1 (2023): 22–40.

pasal 33 ayat 1 dan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas pasal 48 ayat 1 diatur mengenai larangan penggunaan nama orang lain sebagai pemegang saham dalam perusahaan.

Praktek *Nominee* merupakan perjanjian yang dilarang oleh Undang-Undang dan ilegal untuk di buat, tetapi pada kenyataannya masih sering di jumpai di Indonesia terutama pada daerah pariwisata dengan tingkat investasi tinggi.²¹ Meskipun perikatan berasal dari kesepakatan, tidak selalu kesepakatan tersebut melahirkan perjanjian yang sah dalam hukum. Dalam hal ini terdapat hak-hak dan kewajiban yang pelaksanaan perjanjian tersebut yang bertentangan dengan Undang-Undang yang berlaku, sehingga mengakibatkan terjadinya penemuan celah atau penyelundupan hukum yang dapat dimanfaatkan untuk menghindari batasan-batasan terhadap aturan hukum di Indonesia sebagai contoh membuat perjanjian di hadapan notaris secara legal untuk mengikat kedua pihak dalam perjanjian tersebut atau dalam putusan yang ada dalam kasus ini pihak WNI dibantu oleh Notaris. Penelitian ini menggunakan contoh Kasus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) antara Heidi Margaret Petch (Penggugat WNA Australia dan Pemilik Modal) melawan Nicole Ann Jennings (Tergugat I WNA Australia dan Pemilik Modal), Shelby Alexandra Jennings (Tergugat II) Jackson Clairrie Jennings (Tergugat III) Ria Wahyuni (Tergugat IV), Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara (Tergugat V), Porscha Jade Jennings (Tergugat VI), Asiah Kudriyanti (Tergugat VII), Baiq Lily Chaerani, SH (Notaris PPAT, Tergugat VIII), Petra Mariawati A.I.S (Notaris PPAT Tergugat IX) , putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 117/PDT/2018/PT MTR, dimana Notaris Eddy Hermansyah S.H Jl. Pejanggik No.54, Pejanggik, Kec. Mataram, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat atau setidaknya-tidaknya pada suatu tempat tertentu yang masih termasuk dalam daerah Pengadilan Tinggi Mataram, telah melakukan pelanggaran jabatan Notaris dengan secara tidak langsung melakukan dan memberikan pelayanan hukum serta memberikan pemahaman yang salah sebagai Notaris, berupa mengatur proses jual beli obyek sengketa yang dimiliki oleh Warga Negara Indonesia kemudian dijual kepada Warga Negara Asing melalui Warga Negara Indonesia yang ditunjuk sebagai Nominee karena pada saat itu antara Penggugat (HEIDI MARGARET PETCH) dan Tergugat I (NICOLE ANN JENNINGS) hendak membeli tanah untuk keperluan bisnis di Indonesia namun pada saat itu antara Penggugat dan Tergugat I belum memiliki PT PMA (Penanaman Modal Asing). Pembelian tanah tersebut dilakukan melalui proses Akta Jual Beli yang dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah, SH yang tidak lain adalah dirinya sendiri serta membuat akta yang secara tidak langsung menurut penulis merupakan akta nominee yaitu dengan membuat akta:

- 1) Akta pernyataan nomor 08 tertanggal 4 mei 2001 dibuat dihadapan Notaris Eddy Hermansyah yang menyatakan bahwa semua objek tanah sengketa yang dibeli oleh H. KHAMSON (selaku pihak yang ditunjuk sebagai Nominee) adalah milik Penggugat I (HEIDI MARGARET PETCH) dan Tergugat I (NICOLE ANN

²¹ Paulinah Paulinah, Yulia Qamariyanti, and Achmad Faishal, "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee Di Indonesia," *Banua Law Review* 4, no. 1 (2022): 59–74.

JENNINGS) yang mana kedua pihak tersebut antara Penggugat dan Tergugat I merupakan Warga Negara Asing.

- 2) Akta kuasa menjual nomor 09 tertanggal 4 mei 2001 yang dibuat di hadapan Notaris Eddy yang intinya menyatakan H.KHAMSON (selaku pihak yang ditunjuk sebagai Nominee) memberikan kuasa untuk menjual atau apapun bentuknya kepada Penggugat (HEIDI MARGARET PETCH) dan Tergugat I (NICOLE ANN JENNINGS), kemudian pada tahun 2007 tanpa sepengetahuan Penggugat dan tanpa izin (HEIDI MARGARET PETCH), Tergugat I (NICOLE ANN JENNINGS) meminta kepada H. Khamson beserta istrinya untuk membuat akta pernyataan kembali dan kuasa yang dibuat oleh Notaris Petra Meirawati S.H tanpa membatalkan akta yang dibuat oleh Notaris Eddy Hermansyah S.H, akta tersebut merupakan Akta Pernyataan yang isinya menurut Penulis sama dengan Akta Nominee yaitu :

- A. Akta Pernyataan Nomor 75 Tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PETRA MARIAWATI, SH (Tergugat IX) yang menyatakan obyek sengketa adalah milik dari Tergugat I dan anak - anaknya (Tergugat II, III dan Tergugat IV), yang mana Tergugat I dan anak-anaknya (Tergugat II, III dan Tergugat IV) adalah Warga Negara Asing)
- B. Akta Kuasa Menjual Nomor 76 Tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PETRA MARIAWATI, SH (Tergugat IX) yang memberikan hak kepada Tergugat I dan anak - anaknya (Tergugat II, III dan Tergugat IV) yang merupakan Warga Negara Asing, untuk menjual obyek sengketa.

Pengadilan Tinggi Mataram mengatakan bahwa tata cara dan perolehan tanah yang menjadi sengketa tersebut merupakan nominee sehingga dikatakan dalil tetap serta antara Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV, Tergugat VI, dan Tergugat IX tidak membantah bahwa perolehan tanah sengketa tersebut diperoleh dengan cara menjadikan H. Khamson sebagai Nominee. Oleh karena itu Akta Pernyataan Nomor 75 Tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PETRA MARIAWATI, SH dan Akta Kuasa Menjual Nomor 76 Tertanggal 27 Desember 2007 yang dibuat dihadapan Notaris PETRA MARIAWATI tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah.

Perjanjian *nominee* memang tidak diatur secara khusus dalam Undang-Undang namun menurut penulis perjanjian nominee tersebut masuk ke dalam kategori perjanjian tidak bernama sebagaimana dalam Pasal 1319 KUHPerdata yakni “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain”. Dalam pembuatan perjanjian harus memenuhi syarat obyektif dan subyektif, syarat subyektif berupa kesepakatan dan kecakapan sedangkan syarat obyektif berupa suatu hal tertentu dan sebab yang halal, apabila dalam perjanjian tidak memenuhi kedua syarat atau salah satu syarat tersebut diatas maka perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak batal demi hukum.

Pada kasus diatas akta pernyataan yang dibuat oleh para pihak tidak memenuhi syarat obyektif yakni sebab yang halal dikarenakan akta pernyataan tersebut, melanggar

pasal 21 ayat 2 Undang-Undang Pokok Agraria karena dalam akta pernyataan dan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris Eddy dan Notaris Petra tersebut pada intinya pihak WNI (H. Khamson) menyatakan bahwa dua bidang tanah yang dibeli oleh WNI tersebut merupakan kepemilikan bersama antara kedua WNA selaku Penggugat dan Tergugat 1 sehingga akta pernyataan tersebut berakibat batal demi hukum. Dalam hal pembatalan akta autentik yakni akta perjanjian pinjam nama yang didasarkan karena adanya pembatalan dari suatu putusan pengadilan, maka akta-akta tersebut memiliki akibat hukum sebagaimana yang diinginkan. Pembatalan akta yang berdasarkan pada putusan pengadilan terjadi karena syarat-syarat yang ada dalam Undang-undang terkait dengan pembuatan akta tersebut tidak terpenuhi oleh penghadap maupun Notaris itu sendiri. Hakim dapat mengeluarkan putusan tanpa adanya pihak yang berkepentingan dengan mengambil langkah hukum untuk membatalkan akta yang melanggar ketentuan perundang-undangan, hal tersebut disebabkan karena akta pernyataan yang di dalamnya mengandung suatu hal mengenai perjanjian pinjam nama yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat 1 merupakan perjanjian yang melanggar ketentuan perundang-undangan sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum.

Terdapat dua macam cara Perlindungan hukum terhadap para pihak yaitu perlindungan hukum represif dan preventif yaitu perlindungan hukum preventif dengan membuat perjanjian yang memuat hak dan kewajiban dari para pihak, apabila perjanjian tersebut bermasalah maka masih ada upaya perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh kedua pihak yaitu perlindungan hukum represif yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yaitu “perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penyelesaiannya di lembaga Peradilan”.²² Dalam kasus diatas Penggugat telah menempuh upaya hukum untuk melindungi diri dari atas hak-haknya yang di rugikan dengan cara menyelesaikan sengketa dalam lembaga peradilan namun menurut Penggugat hasilnya tidak sesuai harapan sehingga Penggugat pada tahun 2021 mengajukan PK atas hasil akhir pada putusan pengadilan tinggi tersebut namun hasil akhir dalam putusan PK tersebut menyatakan bahwa Mahkamah Agung menolak peninjauan kembali dari Penggugat.

4. Kesimpulan

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, setiap notaris yang melanggar aturan-aturan yang diatur dalam undang-undang jabatan notaris maka akan dikenakan sanksi pelanggaran yaitu sanksi administratif. Bagi notaris akan dikenakan sanksi sesuai sanksi administratif terlebih dahulu yang terdapat dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yakni berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Dalam hukum perdata sanksi yang dijatuhkan kepada Notaris apabila ada suatu pelanggaran yang dilakukannya sehingga perbuatan yang dilakukan notaris tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak maka Notaris dapat mempertanggungjawabkan atas kebenaran terhadap materiil atas suatu akta apabila nasihat hukum yang diberikannya suatu saat keliru. Bahwa sanksi yang dapat dijatuhkan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga sesuai dengan Pasal

²² Besty Habeahan and Aurelius Rizal Tamba, “Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Sistem Elektronik,” *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 2021, 47–54.

84 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi ini yang akan diterima oleh Notaris apabila akta yang dibuat oleh Notaris menjadi terdegradasi sehingga pembuktian dari akta tersebut hanya mempunyai pembuktian secara dibawah tangan atau batal demi hukum. Dalam beberapa kasus yang ada akibat adanya pelanggaran dari notaris tersebut maka akta tersebut menjadi batal demi hukum. Pertanggungjawaban Notaris melekat sejak sumpah diucapkan oleh Notaris sampai dengan akhir hayat.

Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh para pihak yaitu perlindungan hukum represif dan preventif yaitu perlindungan hukum preventif dengan membuat perjanjian yang memuat hak dan kewajiban dari para pihak, apabila perjanjian tersebut bermasalah maka masih ada upaya perlindungan hukum yang dapat ditempuh oleh kedua pihak yaitu perlindungan hukum represif yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon yaitu "perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penyelesaiannya di lembaga Peradilan". Karena adanya peraturan perundang-undangan yang melarang hak milik atas tanah dikuasai oleh orang asing maka seharusnya pada saat PT PMA yang dikelola oleh kedua WNA tersebut telah di daftarkan, kedua WNA tersebut sepakat untuk menurunkan Hak Milik Atas Tanah menjadi Hak Guna Bangunan. Karena dari sudut pandang penulis kedua WNA tersebut membeli hak milik dikarenakan akan mendirikan sebuah perusahaan penanaman modal asing.

Daftar Pustaka

- Ainayah, Aina, Sahuri Lasmadi, and Rosmidah Rosmidah. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak." *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir* 8, no. 3 (2022): 196-208.
- Arisaputra, Muhammad Ilham. "Kewajiban Notaris Dalam Menjaga Kerahasiaan Akta Dalam Kaitannya Dengan Hak Ingkar Notaris." *Perspektif* 17, no. 3 (2012): 173-83.
- Arsy, Eudea Adeli, Hanif Nur Widhiyanti, and Patricia Audrey 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.
- Ayuningtyas, Pratiwi. "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik." *Unsri* 9, no. 2 (2020): 1-10.
- Azhari, M Edwin, Ali Murtadho, and Djauhari Djauhari. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 43-50.
- Ekayani, Lilis, Hardianto Djanggih, and Moh Akli A Suong. "Perlindungan Hukum Nasabah Terhadap Kejahatan Pencurian Data Pribadi (Phising) Di Lingkungan Perbankan." *Journal of Lex Philosophy (JLP)* 4, no. 1 (2023): 22-40.
- Habeahan, Besty, and Aurelius Rizal Tamba. "Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Sistem Elektronik." *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 2021, 47-54.
- Hasfarevy, Tiara. "Peran Dewan Kehormatan Daerah Dalam Penyelesaian Pelanggaran Kode Etik Notaris Di Kota Pekanbaru." *Recital Review* 3, no. 1 (2021): 40-63.
- Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas

- Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Sasi* 25, no. 1 (2019): 27-36.
- Kanter, and Sianturi. *No Asas-Asas Hukum Pidana Di Indonesia Dan Penerapannya*. Jakarta: Alumni AHM-PTHM, 1982.
- Masithoh, Dewi, Dominikus Rato, and Ermanto Fahamsyah. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Indonesia." *Jurnal Syntax Transformation* 2, no. 07 (2021): 937-48.
- Moeljatno. *Asas-Asas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta, 1993.
- Narsudin, Udin. "Persoalan Substansi Notaris Dan PPAT Dalam Praktek." *Jakarta: Kumbro*, 2018.
- Paulinah, Paulinah, Yulia Qamariyanti, and Achmad Faishal. "Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Melalui Perjanjian Nominee Di Indonesia." *Banua Law Review* 4, no. 1 (2022): 59-74.
- Pertiwi, Endah. "Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak." *Jurnal Rechten: Riset Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 1, no. 1 (2019): 41-55.
- Prananda, Vitto Odie, and Ghansman Anand. "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Atas Pembuatan Akta Oleh Penghadap Yang Memberikan Keterangan Palsu." *Jurnal Hukum Bisnis* 2, no. 2 (2018): 1-17.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera, and Ambar Budhisulistyawati. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan." *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144-50.
- Sari, Novi Ratna. "Komparasi Syarat Sah Nya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam." *Jurnal Repertorium* 4, no. 2 (2017): 8.
- Sjaifurrachman, and Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, 2011.
- Suadi, I Putu Merta, Ni Putu Rai Yuliartini, and Si Ngurah Ardhya. "Tinjauan Yuridis Subyek Hukum Dalam Transaksi Jual Beli Online/e-Commerce Ditinjau Dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Komunitas Yustisia* 4, no. 2 (2021): 668-81.
- Sulistianingsih, Dina. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaporan Akta Wasiat Secara Elektronik." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 5, no. 6 (2024).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang

Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris