

# AKIBAT HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DILAKUKAN ATAS DASAR PERJANJIAN PINJAM NAMA ATAU NOMINEE

Kadek Diah Dewi Lestari, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
email: diahdewilestari15@gmail.com  
I Wayan Wiryawan, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
email: wayan\_wiryawan@unud.ac.id

## ABSTRAK

Tujuan dari penelitian yaitu menganalisis akibat hukum akta peralihan hak milik atas tanah yang dilaksanakan atas dasar perjanjian pinjam nama ataupun *nominee* dan komitmen pejabat notaris atas tindakan melawan hukum. Pada penulisan ini mempergunakan metode pendekatan yuridis normatif menganalisa permasalahan melalui upaya mengkombinasikan bahan hukum. Jenis sumber data penelitian ini yakni sumber data primer, menunjang sumber data sekunder yang penulis peroleh lewat buku, literatur, kamus hukum, serta jurnal hukum. Data yang penulis peroleh dikaji kembali secara kualitatif relevan dengan UU Nomor 5 Tahun 1960 mengenai UU Pokok Agraria. Hasil penelitian menunjukkan, dampak hukum atas akta peralihan hak milik atas tanah yang dilaksanakan atas dasar perjanjian pinjam nama ataupun *nominee* batal secara hukum dan dianggap tidak pernah ada. Komitmen notaris yakni kemampuan pembuktian dari akta notaris terdapat adalah bahwa tugas dari jabatan notaris untuk meningkatkan serta memupuk tindakan dengan tetap memperhatikanaturan hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Akibat Hukum Hak Milik Atas Tanah, *Nominee*, Komitmen Notaris

## ABSTRACT

*The purpose of the study is to analyze the legal consequences of the deed of transfer of title to land carried out on the basis of a name or nominee loan agreement and the commitment of a notary official to unlawful acts. In this writing, it uses a normative juridical approach method to analyze problems with an effort to combine legal materials. This type of research data source is a primary data source, supporting secondary data sources that the author obtains through literature, books, legal dictionaries, and legal journals. The data obtained by the author was qualitatively reviewed as relevant to Law No. 5 of 1960 concerning the Basic Agrarian Law. The results of this study show that the legal consequences of the deed of transfer of property rights to land carried out on the basis of a name loan agreement or nominee are null and void and are considered to have never existed. The commitment of the notary, namely the evidentiary ability of the notarial deed, is that the duty of the notary position is to improve and cultivate actions while still paying attention to the applicable legal rules.*

**Keyword:** *Due to Land Title Law, Nominee, Commitment, Notary*

## I. Pendahuluan

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan berkat dari Tuhan Yang Maha Esa yang memiliki arti amat krusial bagi kehidupan manusia<sup>1</sup>, karena setiap daya tahan manusia bergantung pada kotoran. Selain sebagai tempat pemukiman, tanah juga merupakan salah satu jenis pendapatan bagi masyarakat yang bertani dan perkebunan. Tidak hanya itu, tanah juga akan menjadi tempat peristirahatan terakhir umat manusia. Realitas ini menunjukkan bahwa pekerjaan dan kedudukan hak-hak istimewa tanah bagi seluruh rakyat Indonesia sangatlah signifikan. Pentingnya peran dan kedudukan hak atas tanah merupakan persoalan obyektif, misalnya adanya berbagai endorsement, pembangunan penginapan sabuk hijau, kepemilikan tanah sebagai bolos, dan tanggung jawab atas kebebasan yang mana pemilik hak atas tanah tak diperbolehkan mempunyai hak istimewa atas tanah.

Karena peristiwa yang biasa terjadi, maka diperlukan upaya dan komitmen tanpa henti memikirkan bahwa Indonesia adalah negara yang sah sesuai data yang diuraikan pada Pasal 1 UUD NRI Tahun 1945, dimana otoritas publik harus memastikan hukum kepastian dan keyakinan akan hak-hak istimewa di atas tanah dan wilayah agraria<sup>2</sup>. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)<sup>3</sup> di mana ada kepastian yang sah dan kebebasan kepemilikan tanah. Peraturan Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 19 ayat (2) yang menyatakan “pendaftaran tanah di semua daerah NKRI sesuai pengaturan yang dijelaskan pada Peraturan Pemerintah mencakup perhitungan, perencanaan, penghitungan tanah, pendaftaran hak atas tanah dan pembuatan surat wasiat kebebasan tanah sebagai bukti yang dapat diwakilkan<sup>4</sup>.

Negara memberikan tugas kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>5</sup> membuat akta sebagai instrument pembuktian kuat dalam mengarahkan pendaftaran daerah. Usaha itu ditawarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan No. 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 Ayat (2) menyatakan bahwa “PPAT mengesampingkan sesuatu untuk menjadikan akta sebagai rangkaian kegiatan pendaftaran tanah yang berkelanjutan dimana akta tersebut dapat menjadi alat bukti yang substansial karena adanya kegiatan yang sah di darat ataupun hak milik atas satuan tingkat. Jadi, PPAT berperan penting bagian yang disetujui untuk dijadikan alat bukti yang sah mengenai beban pembebasan tanah yang dipergunakan sebagai bantuan pendaftaran hak atas tanah di Dirjen Agraria

---

<sup>1</sup> a. Suci aulia, and s. Sukirno, “pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemegang haknya di desa nanga kalis kecamatan kalis kabupaten kapuas hulu.” *Notarius* 13, no. 2, aug (2020), pp. 479-492

<sup>2</sup> Sumardjono, Maria S,W. “*Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*”. (Jakarta, Kompas, (2015))”.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.

<sup>4</sup> wisnu permadi, a.a. ngr; arya sumerthayasa, putu; dalem dahana, cokorda. “kepastian hukum pendaftaran hak atas tanah”. *Kertha Negara: Journal Ilmu Hukum*, Mar. (2017). [S.1.].

<sup>5</sup> Santoso, Urip. “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*”. *Cet. 2.* (Jakarta, Kencana, 2016).

yang kini berada di BPN Republik Indonesia<sup>6</sup>. Mengingat PP No. 37 Tahun 1998 mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah telah diberikan penguasaan untuk pelanggaran hak-hak atas tanah yang meliputi jual-beli, niaga, penghargaannya, peralihan ke organisasi, pembagian kebebasan bersama, pengenalan Hak Guna Bangunan/Hak Guna Bangunan. Hak atas Hak Milik, memperkenalkan Hak Tanggungan, dan memperkenalkan Kuasa untuk memaksakan Hak Tanggungan. Disampaikannya Perpres Nomor 10 Tahun 2021 dimana berkumpulnya para penyandang dana asing yang memiliki bidang usaha harus dibatasi dalam melakukan penyertaan modalnya di Indonesia, intinya adalah untuk memastikan Pemegang Saham *Nominee* dalam bisnis Petualangan Bersama.

Bagaimanapun, secara praktis sering diamati bahwa masih banyak pembajakan, terutama dalam kesepakatan dan perolehan hak istimewa tanah sebagai kebebasan properti. Ada beberapa kelompok yang tidak mendapatkan hak kepemilikan tanah, sangat baik untuk menjadi pemilik tanah kebebasan. Karena pihak yang berhak menikmati manfaat, misalnya opsi untuk mengembangkan, opsi untuk membangun, hak untuk pelaksana dan selanjutnya opsi untuk memanfaatkan. Dalam pengertian ini, pihak yang berdiri teguh di sebelah kanan memiliki situasi yang paling membumi dan kemampuan yang paling tinggi untuk memiliki pilihan untuk membayar, tanpa henti menggunakan miliknya sendiri.

Hak milik harus dipunyai oleh warga negara Indonesia (WNI) serta unsur yang sah di Indonesia, sehingga banyak cara pasti yang dapat dimanfaatkan oleh sebuah perkumpulan yang tak memegang hak milik atas tanah, khususnya dengan memperoleh nama yang terpilih. Yang diartikan demonstrasi seorang penduduk Indonesia yang meminjamkan nama ke pihak lainnya yang tak benar-benar mempunyai hak atas hak milik tanah ataupun penduduk yang tidak dikenal untuk mengklaim tanah secara sah, maka pada saat itu, penduduk Indonesia dalam melakukan kesepakatan seharusnya menjadi utusan. untuk pertemuan asing dalam kepemilikan tanah<sup>7</sup>. Di Indonesia, Warga Negara Asing tak diperbolehkan untuk mempunyai tanah di Indonesia dan statusnya hak selain hak pakai, WNA itu meminjam nama ke pihak yang statusnya WNI.

Bertitik belakang pada uraian diatas, yang membedakan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya dimana penelitian sebelumnya menjelaskan bahwa dampak *nominee* menyebabkan kerugian negara dari sektor perpajakan karena pengenaan PPh atas Warga Negara Asing dapat dikenakan dengan tarif yang lebih tinggi sesuai ketentuan undang-undang perpajakan Indonesia. Sehingga jika skema *nominee* tersebut dilakukan, dapat diindikasikan terdapat penghindaran pajak atau penggelapan pajak. Sedangkan pada penelitian ini menjelaskan hanya sebatas pada komitmen notaris untuk meningkatkan serta memupuk tindakan dengan tetap memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Maka diperlukan adanya kajian secara lebih jauh serta diperlukan pembahasan yang lebih mendalam. Sehingga penulis berkeinginan untuk mengajukan sebuah penelitian dengan judul "Akibat Hukum Akta Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang Dilakukan Atas Dasar Perjanjian Pinjam Nama atau *Nominee*."

---

<sup>6</sup> Murni, Christina Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Jual

<sup>7</sup> Budiarto, M. "Sudut Pandang Perpajakan atas Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan mekanisme Perjanjian *Nominee*". *Simposium Nasional Keuangan Negara*, (2018). 1(1), 434-457.

## 1.2 Rumusan Masalah

Sesuai fenomena yang sudah diuraikan tersebut, adapun yang dapat diambil untuk menjadi rumusan permasalahan yaitu :

1. Bagaimana akibat hukum akta peralihan hak milik atas tanah yang dilaksanakan atas dasar perjanjian pinjamnama ataupun *nominee*?
2. Bagaimana komitmen pejabat notaris terhadap perbuatan melawan hukum akta peralihan hak milik atas tanah yang dilaksanakan atas dasar perjanjian pinjam nama ataupun *nominee*?

## 1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini adalah untuk membedah hasil hukum dari akta hak atas tanah yang dibuat sesuai pengaturan perolehan nama ataupun yang dipilih dan memahami kewajiban pejabat hukum terhadap akta hak atas tanah yang dilaksanakan atas nama.

## 2. Metode Penelitian

Metode penelitian yang dipakai didalam analisis penelitian ini yakni menggunakan metode pendekatan yuridis normatif<sup>8</sup>, Dalam menerapkan metodologi yuridis standarisasi, pencipta dapat membedah persoalan yang dikemukakan pencipta dengan menggabungkan bahan hukum terkait tanggung jawab atas hak-hak istimewa yang diberlakukan di Indonesia. Jenis sumber informasi yang diikutsertakan pencipta dalam penelitian ini adalah sumber informasi esensial yang mengandung kekuatan hukum yang dibuat dan dibentuk secara formal oleh perangkat lembaran negara.

## 3. Hasil serta Pembahasan

### 3.1 Akibat Hukum Akta Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dilakukan Atas dasar Perjanjian Pinjam Nama atau *Nominee*

Akta jual beli berdasarkan pemahaman calon secara lisan atau lisan dengan menggunakan akta yang benar ditolak oleh peraturan, khususnya dalam UU No. 5 Tahun 1960 Pasal 26 mengenai Aturan Dasar Pokok-Pokok Agraria terkait penguasaan tanah oleh WNA. Sistem serta kewenangan resmi hukum dikecualikan dari pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah kepada pihak yang mengambil nama atau kredit pesaing tentunya. Dilihat dari segi yuridis, pendaftaran<sup>9</sup> hak atas tanah, entah akta jual-beli alam ataupun akta yang disimpan untuk kepentingan penduduk Indonesia, pernyataan kemerdekaan atas tanah untuk kepentingan penduduk Indonesia, sebagai baik dalam kaitannya dengan struktur demi penduduk Indonesia. Bagaimanapun juga, jika dilihat dari sudut pandang pedoman suku bangsa, baik kepemilikan maupun hak atas tanah diselesaikan oleh orang-orang pilihan atau nama-nama yang diperoleh yang objeknya agar penduduk dapat memiliki kebebasan tanah dengan status kepemilikan tidak sah oleh peraturan terkait, yang menyalahgunakan Pasal 26 ayat (2) UUPA<sup>10</sup>, dengan alasan

---

<sup>8</sup> Arliman, L. "Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia". *Soumatera Law Review* (2018), 1(1), 112-132.

<sup>9</sup> Waskito dan Hadi Arnowo. "Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia". Cet 1, (Jakarta, Kencana, (2019).

<sup>10</sup> Harsono, Boedi. "Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah". Cet. 20. (Jakarta, Djambatan, 2012).

bahwa menurut pandangan dan kesungguhan hati, untuk lebih jelasnya sebelum akta jual beli itu ditandai, maka perkumpulan yang bersangkutan (pembeli tanah) harus mengatakan yang sebenarnya dalam setiap pembuatan Akta Jual Beli, baik sebelum dibuat, ditanda tangani sampai dengan saat pelaksanaan.

Dilihat menurut perspektif pedoman suku (standar identitas) bahwa penduduk Indonesia dan unsur-unsur hukum Indonesia tertentu hanya memiliki wilayah kekuatan utama untuk di tempat tanggung jawab atas hak-hak istimewa di Indonesia. Kedudukan yang kokoh ini menjadi penting dan menjadi suatu kehormatan tersendiri karena hak milik mempunyai batas waktu yang tak terbatas serta paling membumi sesuai Pasal 20 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 dikonstraskan dengan hak atas tanah yang lain, misalnya hak pakai, hak pakai. Usaha, Hak Sewa, Hak Guna Bangunan, serta lain-lain<sup>11</sup>. Mengingat hukum akta pembebasan tanah yang dibuat berdasarkan akta yang dipilih, akta melodi pembentukan hak yang tidak diragukan lagi hak ciptanya di darat dibuat mengingat calon sudah dibuat, akta yang dibuat oleh yang dipilih di bawah tangan atau langsung di hadapan pejabat yang sah adalah tidak sah dan batal. hukum<sup>12</sup>.

Sekalipun pengertian itu dibuat oleh pejabat yang sah sehingga menjadi suatu akta yang dapat dipercaya, pengertian itu tetap tidak sah dan batal, dan itu berarti bahwa akta itu tidak lagi mempunyai kekuatan legitimasi, mengingat sejak dilakukan pemilihan atau penetapan nama<sup>13</sup>, pemahaman calon dianggap telah mengabaikan pengaturan Pasal 26 ayat (2) UU No. 5 Tahun 1960 yang dimaknai dalam pasal tersebut bahwa penduduk utama Indonesia memenuhi syarat untuk bertanggung jawab atas hak-hak istimewa.

Akibat hukum apabila kukuh melaksanakan perjanjian peralihan hak atas tanah ke WNA maka akta jual-beli hak milik atas tanah itu batal demi hukum serta dianggap tak pernah ada. Dampaknya, tanah yang pada semestinya dipunyai oleh penjual dan diberikan ke pembeli, tetapi sebab terbukti telah melakukan pelanggaran dengan meminjam nama maka tanah tersebut otomatis akan gugur, dihapus. Hasil yang sah dalam hal tetap menyelesaikan penyelesaian pembebasan darat kepada penduduk asing, menurut peraturan akta penawaran hak milik atas tanah tersebut tidak sah dan batal dan dianggap tidak pernah ada. Pengembalian dari tanah yang seharusnya diklaim oleh penjual dan diserahkan kepada pembeli, terbukti telah melakukan pelanggaran dengan mendapatkan nama, tanah itu akan dijatuhkan sesuai dengan itu, dihapus dan berada di bawah penguasaan negara, dan jika negara tidak dapat digugat atau ditebus atau digugat uang tunai yang sudah dilimpahkan oleh WNA ke pedagang hak-hak tanah yang lalu.

---

<sup>11</sup> Gede Widhi Wiratama dan Ida Bagus Rai Djaja, "Pengaturan Mengenai Perjanjian *Nominee* dan Keabsahannya (Ditinjau dari KUHPerdara dan UU No.5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria", Kertha Semaya, 01, No. 04, Mei (2013).

<sup>12</sup> Aristo, Erly and Arifin, Karen Michaelia and Lie, Carrissa Shannon. "Pembatalan Hak Atas Tanah Objek *Nominee* Agreement". *Lex Jurnalica*, 18 (3). Pp. 264-275. (2021) ISSN 2528-3521.

<sup>13</sup> Sagung Cahaya Dewi Savitri Anak Agung dan Purwani Putri M.E Sagung, "Akibat Hukum *Nominee* Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama", Kertha Semaya 01, No. 10, November (2013).

Karena peraturan yang berlaku di Indonesia tak mempersepsikan serta mengingkari pengertian yang berisikan komponen pemberian nama, maka hal ini mengakibatkan tidak adanya jaminan hukum bagi perkumpulan-perkumpulan yang menetap pada pengertian tersebut, karena bahkan tanpa jejak payung yang sah. Pertemuan akan menjadi nama atau kandidat pengaturan kredit. Tentang musik lagu-lagu kebebasan tanah yang di dalamnya terdapat musik hak-hak tanah dengan musik yang mendapat tempat dengan negara-negara luar sebagai musik yang menggairahkan dengan tulus. Kaidah niat murni dengan mengatasnamakan untuk memperoleh pengertian atau yang dipilih dinyatakan telah menyalahgunakan jika, apa yang terjadi pada jam pra-kontrak, salah satu perkumpulan itu dengan sengaja sah dan telah melakukan demonstrasi-demonstrasi yang menipu kepada PPAT dan dengan sengaja menyesatkan pencatatan. Kantor bagi pemilik hak atas tanah<sup>14</sup>.

Kedua, pada saat pelaksanaan akta penawaran dan pembebasan tanah, direncanakan penduduk asing yang menurut peraturan perundang-undangan mempunyai hak atas tanah diluar hak-hak peruntukan, tetapi keberadaan akta penawaran dan perolehan khusus yang berkewarganegaraan jauh memiliki penguasaan atas tanah tersebut, meskipun nama yang tercatat dalam surat pernyataan tanggung jawab atas tanah itu dibuat dengan nama penduduk Indonesia. Sejak saat itu, perkembangan perolehan nama ini karena pertemuan-pertemuan khusus terkait menjaga peluang kesepakatan. Musyawarah dapat dilakukan dengan berbagai jenis penyelenggaraan melayani kumpul yang berbeda, mengingat misalnya misalnya suatu perjanjian kredit<sup>15</sup>. Nama atau yang dipilih melibatkan warga negara jauh yang sebenarnya termasuk dalam aturan undang-undang yang diberlakukan di Indonesia, yang kemudian diperparah dengan adanya akuntan publik yang membuatnya dalam hal ia menyadari bahwa hal itu sesuai dengan alasan bertentangan dengan UU No. 5 Tahun 1960. Sebuah akta yang telah dibuat oleh PPAT<sup>16</sup>, kemudian menghadirkan untuk menuntut perubahan dari pemilik hak atas tanah sebelumnya, pemilik hak atas tanah yang baru mampu diberhentikan oleh Kantor Pertanahan sebab ada alasan yang pasti, misalnya tidak adanya prasyarat manajerial yang diatur dengan PP atau Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Akan tetapi, supaya benar-benar melihat lebih kedepan tentang kenyataan, terutama mengenai apakah pembeli kebebasan tanah yang nantinya akan menjadi pemilik asli tanah adalah pemilik asli atau tidak, itu tentu sangat menantang. hak cipta atas tanah yang telah dibuat dan rahasia keperluan dan kebebasan milik atas milik penduduk. Menyalahgunakan perjuangan umum dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang termuat dalam poin empat mengenai penyebab halal.

---

<sup>14</sup> Hutapea, Angelica Saulina "Inkonsistensi Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Nominee Dalam Rangka Pengampunan Pajak". Magister thesis, Universitas Brawijaya, (2018).

<sup>15</sup> hanif, i. "akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian pinjam nama atau nominee" (doctoral dissertation, universitas islam indonesia). (2017).

<sup>16</sup> Margaretha, M. "Peran pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah". (2019).

### 3.2 Komitmen Pejabat Notaris Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Ata Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dilakukan Atas Dasar Perjanjian Pinjam Nama atau *Nominee*

Komitmen notaris yang menyangkut paut causa perbuatan melawan hukum akta peralihan hak milik atas tanah yang dilaksanakan atas dasar kesepakatan pinjam nama sangatlah penting karena tidak semua pihak di dalam membuat perjanjian menjalankannya sejalan dengan Undang-Undang di Indonesia. Tak dipungkiri bahwa masih terdapat beberapa pihak yang menyalahi Peraturan Perundang-Undangan, maka dengan adanya hal tersebut peran dari notaris dalam hal ini sangat dibutuhkan komitmennya. Tanggung jawab pejabat hukum yang berhubungan dengan paut causa adalah tidak sahnya akta hak milik di darat yang dilakukan atas nama yang mendapat pengertian atau pihak penting lainnya mengingat tidak semua perkumpulan dalam melakukan perjanjian itu sesuai dengan perjanjian peraturan Indonesia.

Jelas masih ada beberapa perkumpulan yang mengabaikan peraturan dan pedoman, sehingga dengan ini, tugas seorang pejabat hukum untuk situasi ini sangat diperlukan dalam kewajibannya untuk memiliki pilihan untuk mendirikan perkumpulan agar tidak cacat hukum. Pada dasarnya, mengingat Pasal 9 ayat (1) LOGA, telah diputuskan bahwa penduduk Indonesia mampu memiliki korelasi yang nyaman dengan bumi, udara, serta ruang angkasa yang memiliki hak milik penuh. Penyelesaian kesepakatan *Nominee* tidak boleh dilakukan mengingat hal itu dianggap melawan hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata dimana demonstrasi yang tidak sah di dalamnya termasuk tidak mengabaikan hukum, masalah dan kesalahan, hubungan sebab akibat dan ada kemalangan yang disebabkan.

Akta notaris merupakan suatu pengertian yang berwibawa di antara pertemuan-pertemuan, sehingga persyaratan keabsahan sebuah perjanjian wajib terpenuhi sesuai dengan apa yang dinyatakan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pada peraturan perjanjian, tentu terdapat dampak hukum apabila keadaan emosional serta objektif tak terpenuhi. Dalam hal keadaan emosional tak terpenuhi, perjanjian mampu dibatalkan (*vernietigbaar*) selama disebutkan oleh individu-individu yang terlibat<sup>17</sup>. Apabila kriteria tujuan tak terpenuhi, pengertian tersebut dapat menjadi batal dan batal (*nietig*), tanpa syarat adanya ajakan dari majelis, sehingga pengertian tersebut dianggap tak ada serta tak membatasi suatu hal.

Sejatinya, padasuatu akta akuntan publik hanya menegaskan perkumpulan-perkumpulan mengingat kekuasaan yang ada pada kekuasaan pejabat hukum yang paling mapan dalam Pasal 15 UUJN dan menunjukkan kapasitas akuntan publik dimana terdapat 2 pengertian, termasuk kewajiban akuntan publik. situasi resmi hukum untuk memperbaiki dan bergerak dari pertemuan kemudian, pada saat itu, menghargainya dengan pengakuan atas prinsip-prinsip sah yang permanen. Kemudian, pada saat itu akta pejabat yang sah sebagai akta yang sah memiliki kekuatan yang cukup untuk pembuktian dan pembuktian yang baik sehingga pengukuhan tersebut tak perlu lagi ditambah instrumen pembuktian lain apabila terdapat pihak yang menilai atau menyebutkan akta itu tak sah, itu tidak tepat.

Meskipun notaris hanyalah membuntuti tuntutan dari para pihak, pihak notaris pun mempunyai inhibisi serta ketidakwenangan notaris guna membuat akta, tercantum pada Pasal 52 ayat (1) serta Pasal 53 UUJN menitikberatkan pada situasi dimana notaris

---

<sup>17</sup> Jaya Kesuma, S. H. "Perjanjian *nominee* antara warga negara indonesia dengan warga negara asing dalam praktik jual beli tanah dihubungkan dengan undang-undang pokok agraria no. 05 tahun 1960". (doctoral dissertation, unpas). (2016).

tak diperbolehkan untuk membuat akta, adapun larangan ini hanyalah pada subjek hukum pihak menghadap, apabila subjek hukum nya tak diperbolehkan maka substansi akta apapun tak diperbolehkan untuk dibuat. Intruksi serta kewajiban yang didasarkan pada wewenang yang sah entah yang berasal dari UU ataupun yang bersumber dari kesepakatan mampu menumbuhkan tanggung jawab pada kewajiban sebab tiap hak yang diberikan selalu diikuti dengan kewajiban yang mulia.

Notaris diberi wewenang untuk membuat akta otentik, jadi pejabat notaris yang bersangkutan harus memiliki komitmen yang penuh untuk memenuhi keseluruhan unsur kriteria yang ditetapkan, dampak yang muncul dari notaris sebagai seorang pejabat yang diberi otoritas membuat akta otentik maka notaris wajib bertanggung jawab jika timbul suatu penyimpangan serta kecurangan. Meskipun akuntan publik hanya mengikuti arisan, pejabat hukum juga memiliki halangan, serta kewenangan akuntan publik untuk membuat akta<sup>18</sup>, sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 52 ayat (1) serta Pasal 53 UUJN. Menghadapkan pada hal termasuk subjek yang halal, substansi suatu perbuatan tidak boleh dibuat. Pedoman dan komitmen mengingat komitmen yang sah, entah yang dimulai dari UU ataupun yang dimulai dari pengaturan, mampu menambah kewajiban mengenai komitmen dengan alasan bahwa setiap komitmen yang diberikan harus terus diikuti oleh komitmen yang dipaksakan. Seorang akuntan publik diberi kuasa untuk membuat suatu akta yang sah, dengan demikian pejabat akuntan publik yang bersangkutan harus mempunyai kewajiban penuh untuk memenuhi setiap prasyarat yang telah ditentukan, hasil yang muncul dari akuntan publik sebagai suatu jabatan yang diberikan kewenangan membuat akta yang sah. membuat akta yang benar, pejabat hukum harus berhati-hati dalam hal terjadi tugas dan penyimpangan dari pembuatan akta yang dibuat, akta yang dibuat oleh pejabat hukum itu tidak sah.

Perkumpulan-perkumpulan yang merasa dirugikan oleh kegiatan akuntan publik dapat digugat secara umum ke pengadilan setempat dan anehnya pejabat akuntan publik yang bersangkutan dapat dibentuk secara pidana untuk mengganggu kegiatannya. Pejabat hukum mempunyai kedudukan untuk mengakui atau membubarkan perkumpulan yang datang kepadanya dengan meminta suatu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang<sup>19</sup>. Lambat laun, alasan yang berbeda dalam banyak kasus ditemukan dengan tujuan bahwa akuntan publik tidak akan menawarkan jenis bantuannya, salah satunya bertentangan dengan prinsip-prinsip umum pejabat hukum atau melanggar sumpah pejabat hukum. Kantor. Akuntan publik sebagai otoritas terbuka untuk bekerja secara ahli memerintahkan kompleksitas panggilannya dalam melakukan kewajibannya, sehingga akuntan publik harus tahu tentang kewajibannya untuk bekerja secara bebas, sungguh-sungguh, adil dan sarat dengan kesadaran yang tinggi akan harapan tertentu.

Dalam perjalanannya, banyak pejabat hukum yang masih sering terlacak membuat akta tanpa memperhatikan aturan dan pedoman terkait, khususnya pembuatan akta kesepahaman sebagai cadangan akta calon. Pembuatan akta telah mengabaikan

---

<sup>18</sup> Rahayu, C. R. E. "Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433 K/Pdt/2016)". *Indonesian Notary*, 1. (2019) (001).

<sup>19</sup> Herawati, K. M. "Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian Nominee". *Jurnal Yustitia* 15, No. 2, (2021), 45-58.

pembuatan akta calon di atas tanah dengan merugikannya sebagai etnisitas UUPA yang jelas-jelas mengabaikan pengaturan hak milik di darat yang diklaim oleh pihak luar. Seorang akuntan publik tetap membuat akta calon yang mengandung unsur melawan hukum, sehingga jika pengertian atau penjelasan yang ada kini dianggap tak sah serta batal secara hukum. Adapun komitmen pejabat notaris dalam pembuatan peralihan hak milik atas tanah adalah:

1. Komitmen Notaris Secara Perdata

Dalam hal ini notaris bersedia apabila diminta untuk bertanggung jawab secara perdata yang berwujud tuntutan ganti rugi dari para pihak yang dirugikan atas tindakan bertentangan dengan hukum yang dilakukan oleh notaris baik disengaja maupun tidak disengaja.

2. Komitmen Notaris Secara Pidana

Dalam hal ini notaris bersedia apabila diminta untuk bertanggung jawab dalam menuntut pasal penipuan atau pemalsuan terhadap akta yang sudah dibuatkan oleh pejabat notaris itu baik disengaja maupun tak disengaja.

3. Komitmen Notaris Secara Administratif

Dampak dari dibuatnya akte *nominee* yang dilabelkan sebagai tindakan melawan hukum maka pejabat notaris mampu dikenakan hukuman administratif hingga hal yang paling buruk adalah pemberhentian jabatan notaris secara tidak hormat.

#### 4. Kesimpulan

UU Nomor 5 Tahun 1960 telah mengatur mengenai UU Pokok Agraria. Hasil penelitian menunjukkan, dampak hukum atas akta peralihan hak milik atas tanah yang dilaksanakan atas dasar perjanjian pinjam nama ataupun *nominee* batal secara hukum dan dianggap tidak pernah ada. Komitmen notaris yakni kemampuan pembuktian dari akta notaris terdapat adalah bahwa tugas dari jabatan notaris untuk meningkatkan serta memupuk tindakan dengan tetap memperhatikan aturan hukum yang berlaku serta mengikuti prinsip-prinsip hukum yang bersangkutan. Tanggung jawab resmi hukum dalam pembuatan akta pembuatan hak milik atas tanah adalah tanggung jawab yang bersifat umum, pidana atau manajerial.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Harsono, Boedi. *"Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah"*. Cet. 20. (Jakarta, Djambatan, 2012).
- Santoso, Urip. *"Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta"*. Cet. 2. (Jakarta, Kencana, 2016)
- Sumardjono, Maria S,W. *"Kebijakan Pertanahan anatara Regulasi dan Implementasi"*. (Jakarta, Kompas, 2015)". Waskito dan Hadi Arnowo. *"Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia"*. Cet 1, (Jakarta, Kencana, (2019).
- Waskito dan Hadi Arnowo. *"Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia"*. Cet 1, (Jakarta, Kencana, (2019).

## Jurnal

- A. Suci Aulia, and S. Sukirno, "pelaksanaan pendaftaran tanah oleh pemegang haknya di desa nanga kalis kecamatan kalis kabupaten kapuas hulu." *Notarius* 13, No. 2, Aug(2020), pp. 479-492.
- Aristo, Erly and Arifin, Karen Michaelia and Lie, Carrissa Shannon. "Pembatalan Hak Atas Tanah Objek *Nominee* Agreement". *Lex Jurnalica*, 18 (3). Pp. 264-275. (2021) ISSN 2528-3521.
- Arliman, L. "Peranan Metodologi Penelitian Hukum Di Dalam Perkembangan Ilmu Hukum Di Indonesia". *SoumataraLaw Review* (2018), 1(1), 112-132.
- Budiarto, M. "Sudut Pandang Perpajakan atas Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan mekanisme Perjanjian *Nominee*". *Simposium Nasional Keuangan Negara*, (2018). 1(1), 434-457.
- Gede Widhi Wiratama dan Ida Bagus Rai Djaja, "Pengaturan Mengenai Perjanjian *Nominee* dan Keabsahannya (Ditinjau dari KUHPerdara dan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria", *Kertha Semaya* 01, No. 04, Mei (2013).
- Hanif, I. "Akibat hukum peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan perjanjian pinjam nama atau *nominee*" (Doctoral dissertation, universitas islam indonesia). (2017).
- Herawati, K. M. "Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian *Nominee*". *Jurnal Yustitia* 15, No. 2, (2021), 15/2: 45-58.
- Hutapea, Angelia Saulina "Inkonsistensi Peraturan Perundang-Undangan Di Bidang Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian *Nominee* Dalam Rangka Pengampunan Pajak", Magister thesis, Universitas Brawijaya, (2018).
- Jaya Kesuma, S.H. "perjanjian *nominee* antara warga negara indonesia dengan warga negara asing dalam praktik jual beli tanah dihubungkan dengan undang-undang pokok agraria no. 05 tahun 1960". (doctoral dissertation, unpas). (2016).
- Margaretha, M. "Peran pejabat pembuat akta tanah dalam peralihan hak atas tanah". (2019)
- MURNI, Christina Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah". *JurnalKajian Pembaruan Hukum*, [S.1.], v. 1, n. 1, p.. 25-48, mar. (2021). ISSN 2776-9828.
- Rahayu, C. R. E, "Kewenangan Dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian *Nominee* Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung RepublikIndonesia Nomor 433 K/Pdt/2016)". *Indonesian Notary*, 1. (2019) (001).
- Sagung Cahaya Dewi Savitri Anak Agung dan Purwani Putri M.E Sagung, "Akibat Hukum *Nominee* Agreement Terhadap Jual Beli Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Pinjam Nama". *Kertha Semaya* 01, No. 10, November (2013).
- Wisnu permadi, a.a. ngr; arya sumerthayasa, putu; dalem dahana, cokorda. "kepastian hukum pendaftaran hak atas tanah". *Kertha negara: journal ilmu hukum*, mar. (2017).[s.1.].

## Perundang-undangan

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria.  
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.