



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 15 Desember 2023, Publish: 17 Desember 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Keabsahan Akta Notaris Memuat Klausula Nominee dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Untuk Kepemilikan Tanah Orang Asing: Studi Putusan Nomor (259/PDT.G/2020/PN.GIN)

Helen Pramita<sup>1</sup>, Rasji<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [helenpramita01@gmail.com](mailto:helenpramita01@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Email: [rasji@fh.untar.ac.id](mailto:rasji@fh.untar.ac.id)

Corresponding Author: [helenpramita01@gmail.com](mailto:helenpramita01@gmail.com)

**Abstract:** *The nominee agreement involves David John Lock and Ann Lilian Lock (Plaintiffs I and II) from Australia with Anak Agung Gede Oka Yuliartha (Defendant) concerning the transfer of funds amounting to AUD 860,000 for the purchase of land and the construction of Villa Puncak Bukit in Bali. Notary Anak Agung Bagus Putrajaya is involved in the creation of the nominee agreement deed. This study focuses on the notary's accountability in addressing challenges in the practice of nominee name lending by evaluating the notary's role as a property transaction supervisor and a public official who creates nominee deeds. The ownership of land by foreigners, often resulting in the practice of nominee agreements to circumvent restrictions on land ownership by foreigners. The notary, as a party involved in the deed creation, bears responsibility in civil, criminal, and administrative aspects. Errors in the nominee agreement can lead to its cancellation and legal consequences. Therefore, the notary needs to be cautious and ensure that every agreement made complies with applicable legal requirements, especially those related to legitimate objects and causes. In the context of the relationship between parties, the nominee agreement demonstrates a reciprocal nature between the involved parties, with the fulfillment of obligations as a performance. However, the characteristics of lastgeving indicate the dominance of the grantor, which can impact the enforceability of the agreement.*

**Keywords:** *Validity, Notary Deed, Nominee Clause, Transfer of Land Rights, Foreigners.*

**Abstrak:** Perjanjian nominee melibatkan David John Lock dan Ann Lilian Lock (Penggugat I dan II) dari Australia dengan Anak Agung Gede Oka Yuliartha (Tergugat) terkait transfer dana sejumlah AUD 860.000 untuk pembelian tanah dan pembangunan Villa Puncak Bukit di Bali. Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya terlibat dalam pembuatan akta perjanjian nominee. Penelitian ini memfokuskan pada pertanggungjawaban notaris dalam mengatasi tantangan

praktik peminjaman nama nominee, dengan mengevaluasi peran notaris sebagai pengawas transaksi properti dan pejabat umum yang membuat akta nominee. Kepemilikan tanah oleh WNA, yang seringkali mengakibatkan praktik perjanjian nominee untuk mengatasi larangan kepemilikan tanah oleh WNA. Notaris, sebagai pihak yang terlibat dalam pembuatan akta, memiliki tanggung jawab dalam aspek perdata, pidana, dan administrasi. Kesalahan dalam perjanjian nominee dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian dan menimbulkan dampak hukum. Oleh karena itu, notaris perlu berhati-hati dan memastikan bahwa setiap perjanjian yang dibuat memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku, terutama terkait dengan objek dan sebab yang halal. Dalam konteks hubungan antarpihak, perjanjian nominee menunjukkan sifat timbal balik antara pihak-pihak yang terlibat, dengan pemenuhan kewajiban suatu prestasi. Namun, karakteristik *lastgeving* menunjukkan dominasi pemberi kuasa, yang dapat memiliki dampak pada keberlakuan perjanjian.

**Kata Kunci:** Keabsahan, Akta Notaris, Klausula Nominee, Peralihan Hak Atas Tanah.

---

## PENDAHULUAN

Perjanjian nominee berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin antara David John Lock warga negara Australi (sebagai Penggugat I), dan Ann Lilian Lock warga negara Australia (sebagai Pengugat II) dan dengan Anak Agung Gede Oka Yuliartha warga negara Indonesia (sebagai Tergugat). Duduk perkara dimana pada tahun 2005 para pengugat mentransfer sejumlah uang kepada tergugat untuk dipergunakan sebagai uang pembelian tanah-tanah dan mendirikan bangunan di atasnya yang dikenal dengan nama Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) yang berlokasi di Banjar Tegal Bingin, Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. Total dana/uang milik para penggugat yang dipergunakan untuk membayar pembelian tanah-tanah, biaya balik nama, biaya Notaris, pajak dan biaya lainnya yang timbul serta untuk membiayai Pembangunan Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway) yang ditransfer melalui rekening Tergugat dan/atau rekening ayah tergugat seluruhnya berjumlah AUD 460.000. (empat ratus enam puluh ribu Dollar Australia) ditambah biaya operasional dan biaya lainnya sejumlah AUD 400.000. (empat ratus ribu Dollar Australia) sehingga total dana yang ditransfer adalah sebesar 860.000. (delapan ratus enam puluh ribu Dollar Australia) yang dipergunakan untuk membeli tanah dan membangun Villa Puncak Bukit (Hilltop Hideaway). Bidang tanah yang dibeli dari uang milik para Pengugat atas nama ANAK AGUNG GEDE OKA YULIARTHA (Tergugat). Dalam hal pembelian tanah-tanah tersebut hanyalah dipakai/dipinjam namanya untuk sementara waktu sebagai persyaratan legal formil dalam pendaftaran hak milik, maka bertolak dari fakta inilah kemudian dibuatkan Akta antara Para Pengugat dan Tergugat yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Anak Agung Bagus Putrajaya (Turut Tergugat I).

Berkaitan dengan hal diatas, maka Akta Perjanjian merupakan akta yang sangat penting yang mengatur hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lainnya. Di dalam akta itu, memuat hak (*right*) dan kewajiban (*obligation*) para pihak, ada dua konsep hukum yang terkandung dalam akta perjanjian, yaitu meliputi: akta dan perjanjian. Akta, yang dalam Bahasa Inggris, disebut dengan *deed*, sedangkan dalam Bahasa Belanda, disebut dengan *acte* merupakan. “Surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb)

resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah yang berwenang”<sup>1</sup>.

Notaris memiliki posisi sentral dalam menghadapi tantangan penyalahgunaan peminjaman nama nominee dalam kepemilikan tanah oleh orang asing di Indonesia.<sup>2</sup> Dengan peran yang lebih proaktif, peningkatan pemahaman, dan dukungan dari peraturan yang lebih ketat, notaris dapat membantu memastikan bahwa transaksi properti berjalan sesuai hukum dan mencegah potensi risiko yang dapat merugikan kedaulatan dan kepentingan nasional. dari struktur nominee ini, dia dapat mencegah akta yang membentuk struktur tersebut.<sup>3</sup> Notaris yang juga bertanggung jawab untuk memastikan kebenaran akan suatu akta. Mereka harus melakukan penelitian yang cermat untuk memeriksa keabsahan informasi yang diberikan dalam dokumen properti. Jika ada indikasi penyalahgunaan atau pelanggaran hukum dalam transaksi tersebut, notaris memiliki kewajiban etis untuk melaporkan hal tersebut dan menolak untuk menandatangani dokumen yang tidak sah. Namun ternyata dalam kasus Putusan nomor 259/pdt.G/2020/PN.Gin para pihak membuat Surat Perjanjian yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH. (Turut Tergugat I):

1. Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005
2. Akta Perjanjian Nomor 12, Tanggal 20 September 2005
3. Akta Kuasa Nomor : 11, Tanggal 20 September 2005
4. Akta Kuasa Nomor : 13, Tanggal 20 September 2005

Berdasarkan data yang didapat penulis dalam Akta Perjanjian Nomor 10, Tertanggal 20 September 2005 dalam Pasal 1 berbunyi :“Bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Pihak Kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian makasegala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani risiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat” Dari pasal 1 dalam Akta Perjanjian Nomor 10 terlihat bahwa sebenarnya Tergugat hanyalah dipakai/dipinjam namanya saja untuk kepentingan Para Pengugat. Sehingga dapat dikategorikan sebagai perjanjian pura-pura (simulasi) yang juga dikenal pula dengan nama perjanjian Nominee, karena sudah jelas tujuan dibuatnya Akta Perjanjian Nomor 10 tertanggal 20 September 2005 adalah untuk menjadikan Tergugat sebagai Nominee untuk Para Penggugat terkait pembelian tanah

Berdasarkan uraian diatas, maka terlihat permasalahan yang timbul bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok - Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”) merupakan cerminan dari komitmen kuat pemerintah Indonesia dalam menjaga kedaulatan tanah dan mengendalikan kepemilikan tanah oleh warga negara asing.<sup>4</sup> Meskipun UUPA telah menjadi landasan hukum yang penting, perlu diakui bahwa implementasinya belum berhasil dalam mencegah praktik peminjaman nama nominee yang merugikan kepentingan nasional. Beberapa faktor yang menyebabkan implementasi undang-undang ini kurang efektif termasuk ketidakjelasan atau celah hukum yang dimanfaatkan oleh pihak yang ingin menghindari

---

<sup>1</sup> H. Salim HS., 2015, *Hukum Kontak: Perjanjian, Pinjaman dan Hibah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, h.21.

<sup>2</sup> Vira Prabaswara Tungadewi, Nabila Aisha Padmasari, dan Syafrudin Prawiro Utomo, 2021, “Peran Serta Notaris Dalam Mencegah Tindak Pidana Pencucian Uang,” *Jurnal Education And Development*, 9(1), h.180.

<sup>3</sup> Clarine Neonardi dan Gunanegara Gunanegara, 2022, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee,” *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 1(4), h.820.

<sup>4</sup> Myrna A. Safitri dan Tristam Moeliono, 2010, *Hukum Agraria Dan Masyarakat Di Indonesia*, HuMa, Jakarta, h.33.

ketentuan tersebut. Bahkan fakta menunjukkan adanya campur tangan kewenangan Notaris/PPAT pada perjanjian *nominee* antara WNA dengan WNI terkait hak atas tanah ini. Padahal Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam hal ini, penelitian ini akan menganalisis pertanggungjawaban Notaris yang mengisi celah hukum dan mencegah praktik peminjaman nama *nominee* yang merugikan. Sehingga perlunya pendekatan yang lebih komprehensif dan berfokus pada pertanggungjawaban notaris dalam mengatasi tantangan ini.

Fokus penelitian ini bukan hanya pada peran notaris sebagai pengawas transaksi properti, tetapi juga Notaris yang merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, di mana dalam pembuatan akta ini tidak menutup kemungkinan notaris untuk melakukan pelanggaran dengan cara membuat akta *nominee*. Pelanggaran yang dilakukan oleh notaris dalam membuat akta *nominee* tentunya akan membawa akibat hukum bagi semua pihak yang termasuk di dalam akta, dan oleh sebab itu diperlukan tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta *nominee* tersebut.

Berdasarkan latar belakang penelitian, dapat disusun permasalahan penelitian yaitu Bagaimana keabsahan akta notaris yang di dalamnya memuat klausula *nominee* dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan Bagaimana tanggung jawab notaris berkaitan dengan akta yang dibuatnya memuat klausula *nominee* asing Untuk Kepemilikan Tanah Orang Asing berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin.

## **METODE**

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yang nantinya akan menguraikan dan menganalisis permasalahan perihal keabsahan akta notaris yang di dalamnya memuat klausula *nominee* dalam transaksi peralihan hak atas tanah Untuk Kepemilikan Tanah Orang Asing berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin. Permasalahan tersebut akan menjadi ruang lingkup penelitian yang akan dianalisa dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan yaitu dengan menganalisis berdasarkan kajian hukum atau kaidah hukum tertulis yang secara normatif diatur berdasarkan peraturan perundnag-undangan. lebih lanjut pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini juga menggunakan pendekatan kasus yang nantinya studi putusan berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin akan menjadi dasarv untuk menganalisa kedua permasalahan tersebut untuk memperoleh jawaban atas kesimpulan secara logis dalam penelitian ini.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Akta Notaris yang di dalamnya Memuat Klausula *Nominee* dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah**

Penanaman Modal Asing (PMA) merupakan salah satu bentuk komitmen pemerintah dalam mengembangkan perekonomian di Indonesia. PMA memiliki dampak yang cukup besar pada perekonomian nasional karena dapat menumbuhkan sektor perekonomian dan membuka lapangan pekerjaan. Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Nomor 25 tahun 2007 tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut UUPN), PMA adalah kegiatan menanam modal untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh penanam modal asing, baik yang menggunakan modal asing sepenuhnya maupun yang berpatungan dengan penanam modal dalam negeri.

Dalam berinvestasi, salah satu kepentingan penanam modal adalah kepemilikan tanah. Berkaitan dengan kepemilikan tanah, Indonesia telah menentukan batas hak WNA bahwa WNA

tidak dapat memiliki hak milik tanah di Indonesia. Adanya keterbatasan orang asing memiliki hak milik atas tanah maka WNA berusaha untuk meminjam nama pihak lain yang berkewarganegaraan Indonesia untuk mengatasnamakan sertifikat kepemilikan tanah dan mengambil semua tindakan hukum untuk menguasai tanah hak milik tersebut.<sup>5</sup> Salah satu Tindakan hukum yang dilakukan untuk memenuhi kepentingan WNA adalah meminjam nama WNI dan memberikan uang kepada WNI untuk membeli aset di Indonesia, sedangkan seluruh hak dan keuntungan yang timbul daripadanya merupakan hak WNA, pemilik sebenarnya. Perjanjian WNA dan WNI tersebut kerap kali dilakukan dengan membuat akta notaris.

Akta Notaris atau disebut juga akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu, di tempat di mana akta dibuatnya. Konsekuensi hukum dibuatnya akta notaris adalah bahwa akta atau perjanjian yang dibuat berlaku mengikat sebagaimana undang-undang. Akta notaris menjadi dasar atas tindakan hukum pada pihak dan melalui akta notaris tersebut hubungan hukum yang dilakukan oleh para pihak dinyatakan berlaku sah secara hukum, apabila tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang ada.

Sebab, meskipun dalam hubungan hukum keperdataan dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, namun asas tersebut tetaplah tidak dapat dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan keinginan pada pihak. Sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, terdapat 4 syarat sahnya perjanjian, yang kemudian para ahli hukum membagi 4 syarat tersebut menjadi 2 unsur, yakni unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektif dari syarat sahnya perjanjian adalah bahwa adanya keinginan untuk melakukan perikatan atau perjanjian serta bahwa pihak yang membuat perjanjian adalah cakap.<sup>6</sup> Sedangkan unsur objektif dari syarat sahnya perjanjian adalah terdapat objek perjanjian yang jelas, dan suatu sebab yang tidak terlarang.

Tujuan dari perjanjian nominee menyalahi hukum dan regulasi yang berlaku saat ini. Dapat diinterpretasikan bahwa perjanjian nominee tidak memenuhi syarat keempat dari perjanjian, yaitu "suatu sebab yang halal," yang merupakan faktor objektif. "Suatu sebab yang halal" adalah unsur yang harus terpenuhi; jika tidak, perjanjian akan bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) pasal 1335 dan 1337. Pasal 1335 KUHP menyatakan bahwa "apabila suatu perjanjian dibuat karena sesuatu hal yang dilarang oleh peraturan yang berlaku maka perjanjian itu tidak memiliki kekuatan hukum." Ketentuan pasal 1337 KUHP mengatur bahwa "sesuatu yang terlarang adalah sesuatu yang dilarang oleh undang-undang dan bertentangan dengan nilai kesusilaan dan ketertiban umum." Dalam konteks ini, perjanjian nominee tidak memenuhi kriteria "suatu sebab yang halal," sehingga menyebabkan perjanjian tersebut menjadi tidak sah. Akibatnya, perjanjian tersebut batal demi hukum, yang berarti perjanjian tersebut akan dianggap tidak pernah ada, dan tidak akan menimbulkan akibat hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.<sup>7</sup>

Perjanjian Nominee menunjukkan sifat timbal balik antara pihak-pihak yang terlibat, di mana terdapat pemenuhan kewajiban suatu prestasi. Karakteristik *lastgeving* juga melekat pada perjanjian nominee ini, yang menempatkan penekanan pada kewajiban si penerima kuasa. Secara umum, si pemberi kuasa memiliki sifat *volmacht*, di mana kewenangan dalam perjanjian diberikan kepada penerima kuasa sebagai wakil dari pemberi kuasa. Dengan demikian, sifat perjanjian ini cenderung bersifat sepihak, dimana peran utama ada pada si pemberi kuasa.

---

<sup>5</sup> G. Supramono, 2014, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h.26.

<sup>6</sup> Cokorda Istri Ratih Dwiyantri Pemayun dan I Made Sarjana, 2021, "Tanggung Jawab Notaris Terkait Penyelundupan Hukum Dalam Hal Perjanjian Nominee," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(1), h.146.

<sup>7</sup> Supramono, *Hukum Orang Asing di Indonesia, Op, Cit*, h.28.

Perjanjian nominee, baik dalam bentuk nominee langsung maupun yang terkait dengan sewa menyewa tanah oleh WNA, dapat dianggap sebagai perbuatan penyelundupan hukum. Dilihat dari perspektif peraturan hukum di Indonesia, khususnya Pasal 1320 KUH Perdata, keabsahan sewa-menyewa tanah oleh WNA yang diikuti dengan perjanjian nominee dianggap tidak sah. Hal ini disebabkan karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata, Pasal 1548 KUH Perdata, dan melanggar UUPA pada Pasal 9, Pasal 21, serta Pasal 26 ayat (2). Sehingga, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat "suatu sebab yang halal". Oleh karena itu, Akta Notaris yang memuat klausula nominee, tidak memiliki keabsahan atau kekuatan hukum sebab di dalamnya terdapat klausula yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

### **Tanggung jawab notaris berkaitan dengan akta yang dibuatnya memuat klausula nominee asing Untuk Kepemilikan Tanah Orang Asing berdasarkan Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin**

Perjanjian nominee terdiri dari dua jenis, yaitu perjanjian nominee langsung dan perjanjian nominee tidak langsung. Dalam konteks ini, fokus penelitian adalah pada keputusan yang menegaskan adanya suatu perjanjian, di mana terdapat klausa yang menunjukkan bahwa WNA memiliki hak untuk menerima seluruh hak dan keuntungan dari objek perjanjian. Keputusan ini termasuk dalam kategori perjanjian nominee langsung karena diatur secara eksplisit dalam perjanjian tersebut. Namun, penelitian menunjukkan bahwa ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tidak terpenuhi dalam setiap akta perjanjian yang dibahas.

Dalam konteks praktik nominee yang terungkap dalam keputusan tersebut, peran notaris menjadi krusial. Hakim menyatakan bahwa notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan akta di bawah tangan, serta memiliki kekuatan pembuktian yang kuat jika terjadi sengketa.<sup>8</sup> Oleh karena itu, hakim berpendapat bahwa notaris seharusnya dapat mencegah terjadinya penyelundupan hukum melalui pembuatan akta perjanjian nominee.

Kasus yang diuraikan menggambarkan adanya kepercayaan antara pihak WNA dan pihak WNI yang diabadikan dalam Akta Notaris atau Akta Perjanjian Nomor 10, Tanggal 20 September 2005. Sesuai dengan UUJN Pasal 15 ayat (2) yang mengatur kewenangan, Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, SH. (Turut Tergugat I) seharusnya berhati-hati dalam membuat akta tersebut, terutama karena subjeknya adalah WNA. Notaris seharusnya memiliki pemahaman mendalam tentang pembatasan kepemilikan tanah bagi WNA di Indonesia, sesuai dengan UUPA, yang melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh WNA. WNA hanya diperbolehkan memiliki hak sewa dan hak pakai atas bangunan. Oleh karena itu, perjanjian tersebut menjadi batal, merugikan kedua belah pihak, baik WNA maupun WNI, yang terlibat dalam perjanjian tersebut, karena mereka kehilangan hak dan kewajiban mereka.

Seorang notaris memiliki sejumlah tanggung jawab yang melibatkan aspek perdata, pidana, dan administrasi.<sup>9</sup> Dalam konteks tanggung jawab perdata, notaris dapat diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tindakannya yang melanggar hukum. Ganti rugi ini tidak hanya bersifat finansial, melainkan dapat berupa berbagai bentuk kompensasi sesuai dengan keputusan hakim dan klaim yang diajukan oleh pihak yang dirugikan.

Dalam kerangka tanggung jawab perdata, notaris memiliki kewajiban untuk membayar sejumlah uang sebagai pengganti kerugian yang ditimbulkan. Selain itu, perspektif Hoge Raad

---

<sup>8</sup> I. G. A. Wijaya, 2019, "Kekuatan Hukum Covernote Notaris sebagai Produk Hukum Notaris.," *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4(1), h.94.

<sup>9</sup> Pemayun dan Sarjana, "Tanggung Jawab Notaris Terkait Penyelundupan Hukum Dalam Hal Perjanjian Nominee," *Op, Cit*, h.148.

menekankan bahwa jika pihak yang dirugikan mengajukan tuntutan ganti rugi dalam bentuk lain yang dianggap layak oleh hakim, notaris dapat diwajibkan untuk memberikan kompensasi dalam bentuk prestasi lain yang sesuai dan bermanfaat bagi pihak yang dirugikan.

Pada aspek pidana pidana, notaris harus bertanggung jawab terhadap klausul penipuan dan pemalsuan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Ini menandakan bahwa setiap tindakan penipuan atau pemalsuan yang dilakukan oleh notaris dapat mendatangkan konsekuensi pidana sesuai dengan hukum yang berlaku. Sementara itu, dari perspektif administrasi, pembuatan akta nominee oleh seorang notaris dianggap tidak sah. Oleh karena itu, notaris yang terlibat dalam praktek semacam itu akan menghadapi sanksi administratif, yang dapat mencakup pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya. Penegakan aturan administratif bertujuan untuk memastikan bahwa notaris menjalankan tugasnya sesuai dengan standar etika dan hukum yang berlaku, serta untuk mencegah adanya praktik-praktik yang dapat merugikan pihak yang terlibat dan merusak integritas profesi notaris secara keseluruhan.

## KESIMPULAN

Kepemilikan tanah oleh WNA, yang seringkali mengakibatkan praktik perjanjian nominee untuk mengatasi larangan kepemilikan tanah oleh WNA. Notaris, sebagai pihak yang terlibat dalam pembuatan akta, memiliki tanggung jawab dalam aspek perdata, pidana, dan administrasi. Dalam konteks perdata, notaris harus mengganti kerugian yang mungkin timbul akibat tindakannya yang melanggar hukum, dengan kompensasi dapat berupa uang atau bentuk lain sesuai keputusan hakim. Aspek pidana melibatkan pertanggungjawaban notaris terhadap penipuan dan pemalsuan dalam pembuatan akta. Di sisi administratif, pembuatan akta nominee dianggap tidak sah dan dapat mengakibatkan sanksi, termasuk pemberhentian tidak hormat dari jabatan notaris.

Kesalahan dalam perjanjian nominee dapat mengakibatkan pembatalan perjanjian dan menimbulkan dampak hukum. Oleh karena itu, notaris perlu berhati-hati dan memastikan bahwa setiap perjanjian yang dibuat memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku, terutama terkait dengan objek dan sebab yang halal. Selain itu, penelitian dan interpretasi hukum yang cermat diperlukan untuk memastikan keabsahan dan keberlakuan setiap perjanjian yang melibatkan pihak asing. Dalam konteks hubungan antarpihak, perjanjian nominee menunjukkan sifat timbal balik antara pihak-pihak yang terlibat, dengan pemenuhan kewajiban suatu prestasi. Namun, karakteristik *lastgeving* menunjukkan dominasi pemberi kuasa, yang dapat memiliki dampak pada keberlakuan perjanjian.

## REFERENSI

- Clarine Neonardi dan Gunanegara Gunanegara, 2022, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee,” *Journal of Comprehensive Science (JCS)* 1(4),.
- Cokorda Istri Ratih Dwiyantri Pemyun dan I Made Sarjana, 2021, “Tanggung Jawab Notaris Terkait Penyelundupan Hukum Dalam Hal Perjanjian Nominee,” *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(1).
- G. Supramono, 2014, *Hukum Orang Asing di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- H. Salim HS., 2015, *Hukum Kontak: Perjanjian, Pinjaman dan Hibah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2015,
- I. G. A. Wijaya, 2019, “Kekuatan Hukum Covernote Notaris sebagai Produk Hukum Notaris.,” *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4(1).

Myrna A. Safitri dan Tristam Moeliono, 2010, *Hukum Agraria Dan Masyarakat Di Indonesia*, HuMa, Jakarta, h.33.

Vira Prabaswara Tunggadewi, Nabila Aisha Padmasari, dan Syafrudin Prawiro Utomo, 2021, “Peran Serta Notaris Dalam Mencegah Tindak Pidana Pencucian Uang,” *Jurnal Education And Development*, 9(1),.