



Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Dalam Putusan Nomor 259/PDT.G/2020/PN.GIN

Dewa Gede Swamitra Mahottama¹, Komang Febrinayanti Dantes², Muhamad Jodi Setianto³, Putu Riski Ananda Kusuma⁴

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Pendidikan Ganesha, Singaraja, Indonesia

Email Korespondens: swamitra@student.undiksha.ac.id, febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id, jodi.setianto@undiksha.ac.id, pkusuma@undiksha.ac.id

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 14 Januari 2026

ABSTRACT

Cancellation of the nominee's deed of agreement in Decision Number 259/Pdt.G/2020/PN. Gin because it does not meet the requirements for the validity of an agreement according to Article 1320 of the Civil Code, which is a causa that is halal gives rise to legal liability for the Notary. This study aims to determine the liability of Notaries and the legal consequences caused to the cancellation of the nominee's deed of agreement by a court decision. This study uses a normative legal research method by examining laws and regulations, doctrines, court decisions and scientific literature related to the topic being researched as well as the results of interviews with Notary Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H. The results of this study show that the Notary's accountability for the nominee's deed of agreement which is annulled by a court decision can be in the form of a lawsuit for damages based on Article 84 of the Civil Code and Article 1365 of the Civil Code, imprisonment for 7 years based on Article 266 of the Criminal Code related to the crime of forgery of letters, dishonorable dismissal from membership of the Indonesian Notary Association and a proposal by the Central Supervisory Council to the Ministry of Law of the Republic of Indonesia to revoke the license or dismiss the Notary from his position. Thus, amendments are needed to the UUPA, UUJN, and Notary Code of Ethics which expressly prohibit Notaries from making nominee agreement deeds related to the ownership of land Title by foreigners in Indonesia to provide legal certainty, prevent similar cases, limit the authority of Notaries, and maintain professional dignity and public trust in Notaries.

Keywords: Nominee Trustee Agreement, Notary, Court Decision, Legal Liability.

ABSTRAK

Pembatalan akta perjanjian nominee dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin karena tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata yaitu causa yang halal menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi Notaris. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertanggungjawaban Notaris dan akibat hukum yang ditimbulkan terhadap pembatalan akta perjanjian nominee oleh putusan pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, doktrin, putusan pengadilan dan literatur ilmiah yang terkait dengan topik yang diteliti serta hasil wawancara dengan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban Notaris terhadap akta perjanjian nominee yang dibatalkan oleh putusan pengadilan dapat berupa gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 84 UUJN dan Pasal 1365 KUHPerdata, pidana

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

4277

penjara selama 7 tahun berdasarkan Pasal 266 KUHP terkait tindak pidana pemalsuan surat, pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia serta pengusulan oleh Majelis Pengawas Pusat kepada Kementerian Hukum Republik Indonesia untuk dilakukan pencabutan izin atau pemberhentian Notaris dari jabatannya. Sehingga, diperlukan amandemen terhadap UUPA, UUJN, dan Kode Etik Notaris yang secara tegas melarang Notaris untuk membuat akta perjanjian nominee terkait kepemilikan Hak Milik atas tanah oleh WNA di Indonesia untuk memberikan kepastian hukum, mencegah kasus serupa, membatasi kewenangan Notaris, serta menjaga martabat profesi dan kepercayaan publik terhadap Notaris.

Kata Kunci: Perjanjian Nominee, Notaris, Putusan Pengadilan, Pertanggungjawaban Hukum.

PENDAHULUAN

Di masa sekarang ini, pemanfaatan sumber daya alam, khususnya tanah, telah menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari kehidupan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari. Tanah memiliki peran strategis karena dimanfaatkan untuk tempat tinggal, kegiatan pertanian atau perkebunan sebagai sumber mata pencaharian dan pemenuhan pangan, serta berbagai aktivitas lain yang menunjang kelangsungan hidup manusia (Windari, 2018). Selain itu, tanah memiliki arti penting tidak hanya bagi kehidupan individu, tetapi juga dalam konteks pemerintahan dan struktur kelembagaan, baik sektor publik maupun swasta, serta berpengaruh terhadap aspek sosial budaya, politik, ekonomi, dan pertahanan-keamanan (Limbong, 2017).

Dalam sistem pertanahan, Indonesia menganut asas nasionalitas sebagaimana disebutkan dalam Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwasanya, "Hanya Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa" (Rahayu, 2019). Ketentuan tersebut kembali dipertegas dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwasanya, "Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik". Selanjutnya, dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa "Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali". Oleh karena itu hak milik atas suatu tanah tidak dapat diberikan dan/atau dimiliki oleh Warga Negara Asing (WNA) dan maupun pemindahan hak milik kepada WNA dilarang dengan ancaman batal demi hukum.

Namun, hal tersebut seakan bukanlah sebuah kendala bagi WNA untuk menguasai tanah di Indonesia dalam bentuk rumah pribadi, penginapan/hotel, villa

maupun bar dan restoran dengan mekanisme diluar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan memanfaatkan masyarakat setempat yaitu warga negara Indonesia yang memiliki hak milik atas tanah untuk saling mengikatkan diri dalam instrumen perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama oleh warga negara asing dalam pembelian suatu tanah/lahan dengan menggunakan nama warga negara Indonesia yang dibuat dihadapan Notaris (Azhari, 2018).

Seperti halnya kasus yang diangkat oleh penulis mengenai perjanjian *nominee* dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin, dimana WNA atas nama David John Lock dan Ann Lilian Lock, menggugat Anak Agung Gede Oka Yuliartha (WNI) terkait kepemilikan dua bidang tanah seluas 200 m² dan 1.150 m² yang berlokasi di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, yang dibeli atas nama tergugat namun didanai oleh penggugat. Untuk menegaskan posisi dan hak-hak keperdataan Penggugat dan Tergugat, baik Penggugat maupun Tergugat, membuat sejumlah akta yang memberikan kewenangan kepada Penggugat atas pengeolaan tanah tersebut yang terdiri dari Akta Perjanjian Nomor 10, Akta Perjanjian Nomor 12, Akta Kuasa Nomor 11 dan Akta Kuasa Nomor 13 tertanggal 20 september 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H. Adapun dari akta-akta tersebut menyatakan bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah Penggugat (WNA), sedangkan Tergugat (WNI) hanyalah dipakai atau dipinjam namanya saja secara sukarela dan cuma-cuma untuk kepentingan dan keuntungan Penggugat. Kemudian, untuk memperlancar pelaksanaan hak-hak dari Penggugat, Tergugat telah memberikan kuasa kepada Penggugat secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut atau ditarik kembali serta tidak dapat gugur atau berakhir karena apapun juga, baik menurut perundang-undangan yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.

Berdasarkan klausa yang termuat dalam akta perjanjian dan akta kuasa tersebut, terdapat upaya penyeludupan hukum untuk mensiasati ketentuan Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga dapat disimpulkan bahwasanya pelaksanaan UUPA masih belum berhasil mencegah praktik perjanjian *nominee* yang dapat merugikan kepentingan nasional dan para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Salah satu faktor yang mempengaruhi kurang efektifnya penerapan undang-undang ini adalah ketidakjelasan atau celah hukum yang dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang berusaha menghindari ketentuan tersebut. Sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik, Notaris berkewajiban untuk bertanggungjawab terhadap segala macam bentuk dari akta yang telah dibuat dengan tujuan melindungi masyarakat dari potensi penyalahgunaan kekuasaan (Dantes, 2023). Banyaknya jumlah Notaris yang terlibat dalam pembuatan akta perjanjian *nominee* menunjukkan bahwa mereka cenderung mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku. Tindakan tersebut bertentangan dengan Kode Etik Notaris dan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyatakan bahwa seorang Notaris berkewajiban

bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan dapat menjaga kepentingan para pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta notariil.

Berdasarkan hal tersebut, terdapat kekosongan norma yang mengatur mengenai larangan Notaris dalam membuat akta notariil (akta perjanjian nominee) terkait kepemilikan tanah oleh WNA di Indonesia untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerugian yang ditimbulkan oleh perjanjian *nominee*, terutama yang berhubungan dengan kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian ini dan merasa perlu untuk mengkaji lebih jauh mengenai pertanggungjawaban Notaris terhadap pembatalan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin serta akibat hukum atas pelanggaran kode etik dan UUJN oleh Notaris dalam pembuatan akta notariil (akta perjanjian *nominee*) atas kepemilikan tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu mengkaji suatu norma atau ketentuan yang berlaku dari berbagai aspek setiap asas-asas hukum, sistematika hukum dari perangkat kaidah-kaidah hukum, penjelasan hukum dan pasal demi pasal terkait dengan topik yang sedang diteliti (Efiendi, 2020). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia serta Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin. Sedangkan bahan hukum sekunder berupa buku yang relevan, publikasi artikel dalam jurnal dan hasil wawancara dengan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H serta bahan hukum tersier berupa kamus bahasa hukum dan ensiklopedia hukum. Adapun bahan hukum yang digunakan dikumpulkan melalui studi pustaka (*library research*) yang kemudian dianalisa menggunakan metode pengolahan data secara deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin

Berbicara mengenai perjanjian, erat kaitannya dengan syarat-syarat yang harus terpenuhi sehingga perjanjian tersebut dinyatakan sah secara hukum dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPERdata adalah: (1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu hal tertentu; (4) Suatu sebab yang halal. Kemudian, berbicara mengenai

perjanjian *nominee* merupakan suatu bentuk perjanjian yang melibatkan pemberian kuasa, dimana nama WNI tercatat secara formal atas kepemilikan hak milik atas tanah dan WNI tersebut memberikan kuasa kepada WNA untuk melakukan tindakan hukum terkait pengelolaan atas tanah tersebut. Dalam praktiknya, perjanjian *nominee* dikenal juga sebagai perjanjian perwakilan atau peminjaman nama, yang didasarkan pada surat pernyataan atau surat kuasa antara kedua belah pihak. Keabsahan serta kekuatan mengikat dari perjanjian *nominee* ini berkaitan erat dengan ketentuan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdota (Winard, 2017).

Dalam kasus pada Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin, Akta Perjanjian Nomor 10, Akta Perjanjian Nomor 12, Akta Kuasa Nomor 11 dan Akta Kuasa Nomor 13 tertanggal 20 september 2005 yang dibuat dihadapan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H secara tersirat dimaksudkan untuk mengalihkan kepemilikan Hak Milik atas tanah kepada Penggugat dan bertujuan untuk menjadikan Tergugat sebagai *nominee* bagi Para Penggugat dalam transaksi pembelian dua bidang tanah tersebut. Kemudian, tanah yang secara hukum terdaftar atas nama Tergugat sejatinya bukan miliknya, melainkan milik Penggugat yang telah menyediakan dana untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut. Fakta ini menegaskan bahwa transaksi jual beli atas dua bidang tanah tersebut, masing-masing dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2659/Desa Mas seluas 200 m² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2725/Desa Mas seluas 1.150 m², yang dilakukan oleh Tergugat, serta diikuti dengan pembuatan Akta Perjanjian Nomor 10 dan Akta Perjanjian Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 secara notariil antara Para Penggugat dan Tergugat yang dibaliknya terdapat pengaturan mengenai penegasan hak keperdataan Para Penggugat yang menunjukkan bahwa Tergugat hanya berperan sebagai pihak yang namanya dipinjam (*nominee*). Hal ini secara nyata mencerminkan adanya upaya penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan maksud untuk menyiasati larangan hukum dalam pembelian tanah tersebut, sehingga penguasaan atas tanah secara substansial tetap berada di tangan Para Penggugat.

Selanjutnya, pemberian kuasa semacam ini tidak dapat dibenarkan, karena dalam konteks hukum perjanjian, subjek hukum dalam hal ini tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (4) KUH Perdata, yaitu adanya *causa* yang halal. Perjanjian tersebut mengandung klausa terlarang sebagaimana menurut Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa setiap transaksi jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, maupun tindakan lain yang secara langsung atau tidak langsung bertujuan memindahkan hak milik kepada orang asing adalah tindakan yang tidak sah dan melanggar hukum. Terkait dengan perjanjian *nominee* ini, Pasal 1337 KUHPerdota menyatakan bahwa suatu sebab dianggap terlarang apabila alasan tersebut dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan norma kesusilaan maupun ketertiban umum. Oleh karena itu, apabila suatu perjanjian didasarkan pada alasan yang melanggar undang-undang, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 KUHPerdota.

Diketahui bahwa tujuan pembuatan perjanjian *nominee* dalam kasus ini adalah untuk mengelabui sistem hukum, mengingat WNA tidak diizinkan memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia sesuai dengan Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Oleh karena itu, dilakukan upaya dengan meminjam nama WNI untuk memperoleh Hak Milik atas tanah tersebut. Tindakan ini bertujuan menghindari akibat hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang menyatakan bahwa setiap tindakan yang secara langsung maupun tidak langsung bermaksud memindahkan hak atas tanah kepada WNA adalah batal demi hukum. Pembatalan perjanjian *nominee* tentu memberikan dampak bagi semua pihak yang terlibat. Bagi WNA akan mengalami kerugian, baik karena gagal memperoleh hak yang diinginkan maupun kerugian materiil yang sudah dikeluarkan dan tidak dapat menuntut haknya karena perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum dan tidak memiliki dasar hukum yang sah. Sementara itu, bagi WNI yang meminjamkan namanya dalam perjanjian *nominee* secara otomatis bertanggung jawab atas kewajiban pajak dan pemeliharaan tanah tersebut. Selanjutnya, Notaris yang membuat akta perjanjian *nominee* juga dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang timbul akibat perjanjian ini.

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Yang Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), dijelaskan bahwa, "Notaris adalah Pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik serta menjalankan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini". Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, terutama yang berkaitan dengan perjanjian *nominee* terkait kepemilikan hak milik atas tanah oleh Warga Negara Asing (WNA) di Indonesia, Notaris harus menyadari hal tersebut tidak diakui secara resmi dan dilarang dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Meskipun demikian, dalam praktiknya konsep ini sering digunakan karena adanya prinsip kebebasan berkontrak selama persyaratan sah dalam perjanjian tersebut terpenuhi (Maria, 2023).

Selanjutnya, Notaris berkewajiban menolak dan memberikan penyuluhan hukum kepada pihak yang mengajukan pembuatan perjanjian *nominee* terkait Hak Milik atas tanah bagi WNA sebagaimana ketentuan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Notaris seharusnya menyarankan mereka untuk memilih menggunakan Hak Pakai atau Hak Sewa, karena jika hak milik diberikan, hal itu berisiko menimbulkan masalah di kemudian hari, baik bagi pihak-pihak terkait maupun bagi Notaris, apabila terjadi sengketa yang berujung pada gugatan di pengadilan. Pelanggaran terhadap jabatan Notaris pada akhirnya akan menimbulkan pertanggungjawaban bagi pengemban profesi, baik itu bertanggungjawab secara administrasi maupun

mengganti kerugian secara perdata, dan bahkan bertanggungjawab secara pidana apabila melanggar ketentuan dalam KUHP dalam melaksanakan jabatannya (Adjie, 2017).

Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata

Pertanggungjawaban secara perdata mencakup kewajiban membayar biaya, ganti rugi, dan bunga yang harus ditanggung oleh Notaris apabila akta yang dibuatnya mengalami penurunan nilai pembuktian, misalnya hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan atau bahkan dinyatakan batal demi hukum dan hal tersebut menjadi dasar bagi pihak penghadap untuk mengajukan gugatan (Anshori, 2016). Penentuan tanggung jawab perdata atas kebenaran materiil dari sebuah akta yang disusun oleh Notaris secara fundamental menggunakan konstruksi yuridis Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Secara esensial, unsur-unsur yang harus dibuktikan dalam PMH meliputi adanya kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) dan kerugian konkret yang diderita oleh pihak yang merasa dirugikan. Dalam kaitannya dengan pembuatan akta perjanjian *nominee* yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan merugikan para pihak yang bersangkutan, dasar hukum kewajiban pertanggungjawaban perdata tersebut termaktub dalam Pasal 84 UUDN yang menyatakan bahwa, "Tindakan pelanggaran yang dilakukan Notaris terhadap ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris".

Adapun syarat yang harus dipenuhi untuk meminta pertanggungjawaban perdata Notaris akibat kesalahan Notaris dalam pembuatan akta autentik adalah: (1) Mengenai hal-hal yang secara tegas ditentukan oleh UUDN; (2) Jika suatu akta karena tidak memenuhi syarat-syarat mengenai bentuk (*gerbrek in de vorm*), dibatalkan dimuka pengadilan atau hanya berlaku sebagai akta yang dibuat di bawah tangan; (3) Dalam hal dimana menurut ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdara terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian (Poea, 2020). Akibat hukum bagi Notaris yang tidak memenuhi tanggung jawab perdata yang timbul setelah adanya keputusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, Notaris tersebut dapat dinyatakan pailit. Berdasarkan hal itu, Notaris yang bersangkutan dapat diberhentikan sementara waktu, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 UUDN sebagai berikut: (1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang; (1) Berada di bawah pengampuan; (3) Melakukan perbuatan tercela; (4) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan; dan (5) Sedang menjalani masa penahanan.

Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana

Penentuan bahwa suatu perbuatan merupakan tindak pidana didasarkan pada asas legalitas. Sementara itu, penentuan adanya pertanggungjawaban pidana didasarkan pada asas kesalahan (*geen straf zonder schuld*) (Anne, 2017). Pada akhirnya, pertanggungjawaban pidana tidak dapat dipisahkan dari proses penjatuhan sanksi atau hukuman sebagai konsekuensi yuridis atas perbuatan yang telah terbukti dilakukan. Pidanaan terhadap Notaris dapat dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut: (1) Tindakan hukum yang dilakukan oleh Notaris terhadap aspek lahiriah, formal, dan material akta yang dilakukan dengan sengaja, penuh kesadaran, dan keinsyapan, serta direncanakan, dimana akta yang disusun di hadapan Notaris atau bersama para pihak yang terlibat, disepakati untuk dijadikan dasar dalam melakukan tindak pidana; (2) Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta dihadapan atau oleh Notaris yang tidak sesuai dengan UUJN; (3) Tindakan Notaris juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai suatu tindakan Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris (MPN) (Adjie, 2017). Pertanggungjawaban pidana yang dilakukan oleh Notaris dapat dilaksanakan jika ketiga syarat yang telah disebutkan sebelumnya dipenuhi secara bersamaan.

Dalam kaitannya dengan tanggung jawab pidana, Notaris dapat dijerat Pasal 266 Ayat (1) KUHP yang menyatakan bahwa, "Setiap orang yang memerintahkan pencantuman keterangan palsu dalam akta autentik yang seharusnya menyatakan kebenaran, dengan tujuan untuk menggunakannya seolah-olah keterangan tersebut benar, akan dipidana penjara paling lama 7 (tujuh) tahun, jika penggunaan akta tersebut dapat menyebabkan kerugian", apabila ia menyusun suatu perjanjian *nominee* dalam bentuk akta autentik. Perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai tindak pidana pemalsuan surat, karena Notaris selaku pejabat umum yang berwenang, secara sadar memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik dan sengaja dimaksudkan untuk dipergunakan seolah-olah keterangan tersebut benar. Tindakan Notaris yang sedianya bertugas menjamin kebenaran formal, justru menyebabkan akta yang dibuatnya menjadi cacat secara hukum karena memuat unsur kebohongan materiil yang timbul dari fakta bahwa perjanjian *nominee* tersebut dibuat demi kepentingan WNA yang berupaya menguasai Hak Milik atas tanah dengan cara meminjam nama WNI, sehingga melanggar ketentuan pidana tersebut.

Adapun unsur-unsur yang membentuk tindak pidana ini, yaitu unsur subjektif yang berpusat pada niat pelaku (*mens rea*), yaitu adanya kesengajaan (niat) dari Notaris atau pihak yang menyuruhnya, untuk menggunakan atau memerintahkan pihak lain menggunakan keterangan seolah olah keterangan tersebut merefleksikan kebenaran yang sesungguhnya. Sementara itu, unsur objektif meliputi aspek aspek di luar kehendak pelaku, yaitu identitas pihak-pihak yang terlibat dalam perbuatan tersebut, tindakan nyata melawan hukum dengan menyuruh mencantumkan keterangan palsu mengenai fakta-fakta yang wajib dan seharusnya dinyatakan secara jujur dan benar dalam akta serta keberadaan keterangan palsu tersebut di dalam akta autentik yang dibuat dan adanya

penggunaan akta tersebut yang secara potensial menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

Tanggung Jawab Notaris Secara Kode Etik Notaris

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya. S.H., seorang Notaris wajib melaksanakan tugas jabatannya dengan menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian (*due diligence*), kejujuran, dan objektivitas. Dalam konteks ini, Kode Etik Notaris berfungsi sebagai pedoman untuk menjamin bahwa setiap akta yang diterbitkan memiliki validitas dan legalitas yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Jika terdapat pelanggaran terhadap kode etik, seperti misalnya tindakan Notaris yang tidak objektif, tidak memenuhi kewajiban untuk memeriksa identitas pihak yang terlibat atau bahkan adanya penyalahgunaan wewenang, maka akta yang diterbitkan bisa dianggap tidak sah atau batal demi hukum.

Notaris sebagai profesi memiliki Kode Etik Notaris yang dibuat oleh organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI). Pengertian kode etik juga ditentukan dalam Pasal 1 angka 2 Kode Etik Notaris, yaitu “Kode etik adalah seperangkat kaidah moral yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) berdasarkan keputusan kongres INI dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang wajib dipatuhi oleh semua anggota INI serta setiap orang yang menjalankan tugas sebagai Notaris, termasuk Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, dan Notaris Pengganti Khusus”. Komitmen ini mencakup upaya untuk mempertahankan kehormatan, martabat, dan tanggung jawab yang melekat pada jabatan Notaris. Secara kelembagaan, Kode Etik Notaris ini ditetapkan dan diimplementasikan oleh organisasi profesi Notaris yang berwenang.

Tanggung jawab etik Notaris berkaitan dengan prinsip moral yang menjadi acuan benar dan salah dalam bertindak bagi Notaris dalam menjalankan profesinya. Tanggung jawab ini mencakup tiga hal, yaitu: (1) Bilamana tindakan tersebut dilakukan dalam keadaan kemampuan akal budinya berfungsi secara normal; (2) Dalam hal Notaris melakukan pelanggaran dengan kemauan bebas; (3) Adanya kesengajaan dengan maksud jahat yang dilakukan Notaris dan akibatnya menimbulkan kerugian (Darus, 2017). Pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris didefinisikan sebagai setiap tindakan atau perilaku yang dilakukan oleh anggota Ikatan Notaris Indonesia (INI) atau individu yang sedang menjabat sebagai Notaris, yang bertentangan dengan norma yang termuat dalam kode etik dan/atau disiplin organisasi (Djunaedi, 2017). Pelanggaran terhadap Kode Etik Notaris terkait dengan pembatalan akta perjanjian *nominee* oleh putusan pengadilan berkaitan dengan Pasal 3 yang menyatakan bahwa Notaris harus bersikap jujur, tidak berpihak, penuh rasa tanggung jawab, sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta isi sumpah/janji jabatan Notaris.

Pasal 6 dalam Kode Etik Notaris menjelaskan bahwa sanksi yang dapat dijatuhkan kepada anggota yang melanggar kode etik meliputi teguran, peringatan, pemberhentian sementara dari keanggotaan Perkumpulan dan pemberhentian

dengan hormat dari keanggotaan Perkumpulan, serta pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan. Adapun pembuatan akta perjanjian *nominee* yang bertujuan untuk melakukan upaya penyeludupan hukum oleh WNA agar bisa memiliki hak milik atas tanah di Indonesia yang diminta oleh pihak penghadap untuk dituangkan dalam akta Notaris merupakan bertentangan dengan sumpah/janji jabatan Notaris.

Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris Terkait Pembuatan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Oleh Ikatan Notaris Indonesia

Ikatan Notaris Indonesia (INI) merupakan wadah tunggal yang menyatukan seluruh individu yang menjalankan jabatan sebagai pejabat umum Notaris di Indonesia. Pengakuan status ini secara resmi dikukuhkan oleh pemerintah berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia (Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 2021). Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Anak Agung Bagus Putrajaya, S.H., keanggotaan dalam organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) meliputi seluruh Notaris yang berpraktik di wilayah Indonesia, yang diwajibkan untuk mendaftar serta mematuhi peraturan dan kode etik yang berlaku. Struktur organisasi INI terdiri dari Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Pusat di tingkat Nasional; Pengurus Wilayah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Wilayah di tingkat Provinsi; serta Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia dan Dewan Kehormatan Daerah di tingkat Kabupaten/Kota. Setiap Notaris yang menjadi anggota INI wajib berpartisipasi dalam kegiatan yang diadakan oleh organisasi, seperti seminar, pelatihan, dan rapat kerja, dengan tujuan meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka di bidang kenotariatan.

Dalam kapasitasnya sebagai organisasi profesi, INI mengemban peranan penting dalam tatanan masyarakat, terutama dalam hal menjaga dan memelihara kepercayaan publik terhadap integritas jabatan Notaris. Secara fungsional, INI bertindak sebagai badan pengawas yang memastikan seluruh anggotanya senantiasa patuh dan tunduk pada Kode Etik Notaris serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengawasan INI terhadap praktik Notaris juga melibatkan pemeriksaan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris, termasuk memastikan bahwa prosedur yang diikuti dalam pembuatan akta sesuai dengan ketentuan hukum.

Dalam konteks akta perjanjian *nominee* yang kerap digunakan untuk menyamarkan kepemilikan tanah oleh WNA dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, INI memiliki tanggung jawab mencegah anggotanya terlibat dalam praktik tersebut. Notaris yang menyusun akta perjanjian *nominee* dianggap melanggar Kode Etik Notaris. Dalam kasus tersebut, Dewan Kehormatan Notaris (DKN) dibawah naungan INI menjatuhkan sanksi sesuai tingkat pelanggaran, mulai dari teguran, pemberhentian sementara, atau bahkan pemberhentian tetap dari jabatan Notaris, sesuai dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Pengaturan terkait sanksi yang dikenakan terhadap

anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik Notaris sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 hingga Pasal 11 Kode Etik Notaris, yaitu sebagai berikut:

1. Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik berupa: Teguran; Peringatan; Pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan; Pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan; Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.
2. Penjatuhan sanksi sebagaimana terurai di atas terhadap anggota yang melanggar Kode Etik Notaris disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (Pasal 6 ayat 2 Kode Etik Notaris).
3. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memutuskan dan menjatuhkan sanksi terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh anggota biasa (dari Notaris aktif) perkumpulan, terhadap pelanggaran norma susila atau perilaku yang merendahkan harkat dan martabat Notaris, atau perbuatan yang dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap Notaris (Pasal 6 ayat 3 Kode Etik Notaris).
4. Pelanggaran Kode Etik yang dilakukan oleh orang lain (yang sedang dalam menjalankan jabatan Notaris), dapat dijatuhkan sanksi teguran dan/atau peringatan (Pasal 6 ayat 4 Kode Etik Notaris).
5. Keputusan Dewan Kehormatan berupa teguran atau peringatan tidak dapat diajukan banding (Pasal 6 ayat 5 Kode Etik Notaris).
6. Keputusan Dewan Kehormatan Daerah/Dewan Kehormatan Wilayah berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan dapat diajukan banding ke Dewan Kehormatan Pusat (Pasal 6 ayat 6 Kode Etik Notaris).
7. Keputusan Dewan Kehormatan Pusat tingkat pertama berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan dapat diajukan banding ke Kongres (Pasal 6 ayat 7 Kode Etik Notaris).
8. Dewan Kehormatan Pusat berwenang pula untuk memberikan rekomendasi disertai usulan pemecatan sebagai Notaris kepada Kementerian Hukum Republik Indonesia (Pasal 6 ayat 8 Kode Etik Notaris).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Anak, Agung Bagus Putrajaya, S.H., pemberian sanksi terhadap Notaris yang melanggar kode etik dilakukan melalui mekanisme yang terstruktur dan melibatkan Dewan Kehormatan Notaris (DKN). Proses dimulai dengan adanya pengaduan atau laporan dari pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan seorang Notaris. Pengaduan ini bisa berasal dari klien, kolega, atau pihak lain yang merasa ada pelanggaran terhadap kode etik yang dilakukan oleh Notaris tersebut. Setelah pengaduan diterima, langkah selanjutnya adalah verifikasi untuk memastikan apakah pengaduan tersebut memenuhi kriteria

pelanggaran kode etik yang relevan. Pada tahap ini, Dewan Kehormatan Notaris akan memeriksa kelengkapan dan bukti yang diajukan, serta menentukan apakah laporan tersebut layak untuk dilanjutkan ke tahap sidang kode etik.

Jika pengaduan dianggap cukup, proses penyelidikan dilakukan. Hal ini termasuk memanggil Notaris yang terlibat untuk memberikan klarifikasi atau pembelaan terkait dengan tuduhan yang diajukan. Selain itu, pihak yang mengadukan atau saksi-saksi yang relevan juga bisa dipanggil untuk memberikan keterangan. Setelah penyelidikan selesai, kasus akan dibawa ke sidang kode etik. Sidang ini biasanya dilakukan oleh Dewan Kehormatan Notaris yang terdiri dari beberapa anggota yang berkompeten. Sidang ini adalah forum untuk mendengarkan pembelaan dari Notaris yang bersangkutan serta pihak pengadu, dan untuk menilai apakah tindakan yang dilakukan oleh Notaris tersebut memang merupakan pelanggaran kode etik. Setelah sidang, Dewan Kehormatan Notaris akan memberikan keputusan terkait apakah Notaris tersebut terbukti melanggar kode etik atau tidak. Jika terbukti melanggar, putusan bisa berupa berbagai sanksi, mulai dari teguran ringan, peringatan, hingga sanksi yang lebih berat seperti pemecatan atau pemberhentian dari keanggotaan organisasi profesi.

Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris Terkait Pembuatan Akta Notariil (Akta Perjanjian Nominee) Oleh Majelis Pengawas Notaris

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik juga diawasi oleh Majelis Pengawas Notaris. Pada dasarnya wewenang pengawasan terhadap Notaris ada pada Kementerian Hukum Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 67 ayat (1) UUJN. Namun dalam praktiknya, Kemenkum melimpahkan wewenang itu kepada Majelis Pengawas Notaris yang dibentuknya. Dengan demikian, Majelis Pengawas Notaris merupakan perpanjangan tangan yang dibentuk langsung oleh Kementerian Hukum Republik Indonesia sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 67 ayat (2) UUJN. Majelis Pengawas Notaris terdiri dari anggota yang berasal dari Kementerian Hukum Republik Indonesia sebanyak 3 (tiga) orang, kalangan akademisi sebanyak 3 (tiga) orang, serta organisasi Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebanyak 3 (tiga) orang (Madyastuti, 2020).

Dalam melaksanakan pengawasan terhadap Notaris dan menindaklanjuti Notaris yang melakukan pelanggaran terhadap UUJN, Kode Etik Notaris ataupun peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilakukan melalui proses berjenjang, dimulai dari Majelis Pengawas Daerah yang memiliki wilayah yurisdiksi di tingkat kabupaten/kota, Majelis Pengawas Wilayah yang memiliki wilayah yurisdiksi di tingkat provinsi, hingga Majelis Pengawas Pusat yang memiliki wilayah yurisdiksi di tingkat nasional sekaligus sebagai yang tertinggi dalam hierarki tersebut. Dalam kaitannya menindaklanjuti Notaris yang menyusun akta perjanjian *nominee* dengan maksud menyembunyikan identitas pemilik atau melakukan upaya penyelundupan hukum terhadap ketentuan Pasal 9 ayat (1), Pasal 21 ayat (1) serta Pasal 26 ayat (2)

UUPA, Majelis Pengawas Daerah berwenang melakukan tindakan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 UUPA yakni sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap Protokol Notaris secara berkala 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun atau setiap waktu yang dianggap perlu;
- c. Memberikan izin cuti untuk waktu sampai dengan 6 (enam) bulan;
- d. Menetapkan Notaris Pengganti dengan memperhatikan usul Notaris yang bersangkutan;
- e. Menentukan tempat penyimpanan Protokol Notaris yang pada saat serah terima Protokol Notaris telah berumur 25 (dua puluh lima) tahun atau lebih;
- f. Menunjuk Notaris yang akan bertindak sebagai pemegang sementara Protokol Notaris yang diangkat sebagai pejabat negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4);
- g. Menerima laporan dari masyarakat mengenai adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran ketentuan dalam Undang-Undang ini; dan
- h. Membuat dan menyampaikan laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, dan huruf g kepada Majelis Pengawas Wilayah.

Kemudian, adapun kewenangan Majelis Pengawas Wilayah sebagaimana ketentuan dalam Pasal 73 UUPA adalah sebagai berikut:

- a. Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan atas laporan masyarakat yang disampaikan melalui Majelis Pengawas Wilayah;
- b. Memanggil Notaris terlapor untuk dilakukan pemeriksaan atas laporan sebagaimana dimaksud pada huruf a;
- c. Memberikan izin cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai 1 (satu) tahun;
- d. Memeriksa dan memutus atas keputusan Majelis Pengawas Daerah yang menolak cuti yang diajukan oleh Notaris pelapor;
- e. Memberikan sanksi berupa teguran lisan atau tertulis;
- f. Mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat berupa: 1) pemberhentian sementara 3 (tiga) bulan sampai dengan 6 (enam) bulan; atau 2) pemberhentian dengan tidak hormat;
- g. Membuat berita acara atas setiap keputusan penjatuhan sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f.

Pada pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah bersifat tertutup untuk umum dan Keputusan Majelis Pengawas Wilayah bersifat final sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 73 ayat (2) UUPA. Namun, Notaris berhak untuk membela diri pada pemeriksaan dalam sidang Majelis Pengawas Wilayah serta berhak mengajukan banding kepada Majelis Pengawas Pusat terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 74 ayat (2) dan Pasal 75

huruf b UUJN. Selanjutnya, apabila Notaris mengajukan banding terhadap Keputusan Majelis Pengawas Wilayah, maka akan dilaksanakan sidang untuk memeriksa dan mengambil keputusan dalam tingkat banding terhadap penjatuhan sanksi dan penolakan cuti oleh Majelis Pengawas Pusat. Jika pelanggaran yang dilakukan Notaris tersebut terbukti, maka Majelis Pengawas Pusat berwenang untuk menjatuhkan sanksi pemberhentian sementara dan mengusulkan pemberian sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan Notaris kepada Kementerian Hukum Republik Indonesia.

Berdasarkan pemaparan tersebut, Pengawasan dan penindakan terhadap Notaris yang melanggar UUJN, Kode Etik Notaris, atau peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilakukan oleh dua lembaga yang berbeda, yaitu Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Notaris. Majelis Pengawas Notaris berada di bawah Kementerian Hukum Republik Indonesia dan berwenang menjatuhkan sanksi yang berdampak pada jabatan Notaris berdasarkan UUJN dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan Dewan Kehormatan Notaris berada di bawah Ikatan Notaris Indonesia dan berwenang menjatuhkan sanksi yang sifatnya internal organisasi berdasarkan Kode Etik Notaris yang berdampak pada keanggotaan Notaris dari organisasi INI. Pencabutan jabatan Notaris hanya dapat dilakukan oleh Kementerian Hukum atas rekomendasi Majelis Pengawas Pusat Notaris.

SIMPULAN

Perjanjian *nominee* sebagaimana Akta Perjanjian Nomor 10 dan Nomor 12 tertanggal 20 September 2005 dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin, merupakan perjanjian yang dilarang karena merupakan bentuk penyelundupan hukum terhadap Pasal 9, Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, sehingga batal demi hukum akibat tidak terpenuhinya syarat objektif (*causa* yang halal) dalam Pasal 1320 KUHPPerdata. Terhadap akta perjanjian *nominee* yang dibatalkan oleh putusan pengadilan, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara Perdata, Pidana, dan Kode Etik, yakni melalui gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 84 UUJN dan Pasal 1365 KUHPPerdata, pertanggungjawaban pidana berdasarkan Pasal 266 KUHP terkait tindak pidana pemalsuan surat, serta sanksi Kode Etik Notaris berupa teguran hingga pemberhentian dari keanggotaan Ikatan Notaris Indonesia. Akibat hukum bagi Notaris yang membuat akta perjanjian *nominee* terkait kepemilikan Hak Milik atas tanah oleh WNA dalam Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin ditinjau dari perspektif Kode Etik Notaris berupa pemberian sanksi oleh Dewan Kehormatan Notaris berdasarkan Pasal 6 sampai Pasal 11 Kode Etik Notaris, dimana pelanggaran tersebut dikualifikasikan sebagai pelanggaran berat sehingga dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan Perkumpulan organisasi INI. Sementara itu, dalam perspektif UUJN, sanksi dijatuhkan melalui mekanisme berjenjang oleh Majelis Pengawas Notaris, dimulai dari pemeriksaan di tingkat Majelis Pengawas Daerah, dilanjutkan ke Majelis Pengawas Wilayah untuk pengambilan keputusan dan rekomendasi sanksi

pemberhentian dengan tidak hormat, yang selanjutnya diusulkan oleh Majelis Pengawas Pusat kepada Kementerian Hukum Republik Indonesia untuk dilakukan pencabutan izin atau pemberhentian Notaris dari jabatannya.

Diperlukan segera amandemen terhadap Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA yang berfokus pada reformasi pengaturan hak kepemilikan dan penguasaan tanah oleh WNA, melalui penetapan instrumen yuridis serta mekanisme pengalihan hak atas tanah yang jelas dan tegas. Amandemen tersebut perlu diperkuat dengan Peraturan Pemerintah yang mengatur ketentuan teknis secara rinci guna menetapkan secara pasti standar hak atas tanah yang dapat diperoleh WNA, sehingga dapat mencegah praktik penyelundupan hukum, khususnya perjanjian *nominee*, yang berpotensi merugikan para pihak dan negara. Kemudian, diperlukan amandemen terhadap UUPA dan Kode Etik Notaris yang secara tegas melarang Notaris membuat akta perjanjian *nominee* terkait kepemilikan Hak Milik atas tanah oleh WNA, guna memberikan kepastian hukum mengenai batas kewenangan Notaris dalam pembuatan akta autentik dan menjaga martabat profesi serta kepercayaan publik. Selain itu, perlu dilakukan edukasi berkelanjutan oleh Ikatan Notaris Indonesia dan Majelis Pengawas Notaris kepada Notaris dan masyarakat untuk mencegah terulangnya praktik serupa yang merugikan para pihak, masyarakat, dan negara serta menghindari konsekuensi hukum di kemudian hari.

DAFTAR RUJUKAN

- Adjie, H. (2017). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama.
- Anne Safrina, W.M. Herry Susilowati, & Maria Ulfah. (2017). Penghentian Penyidikan: Tinjauan Hukum Administrasi dan Hukum Acara Pidana. *Jurnal Mimbar Hukum*, 29(1), 16-30.
- Anshori, A. G. (2016). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. Yogyakarta: UII Press.
- Azhari, M. E., & Djauhari. (2018). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok. *Jurnal Akta*, 5(1), 43-50.
- Dantes, K. F., & Hadi, I. A. (2023). Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Perjanjian Perkawinan Berdasarkan Putusan MK No. 69/PUU/XIII/2015 Di Kabupaten Tabanan. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 9(1), 80-88.
- Darus, L. H. (2017). *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press.
- Djunaedi, A. (2017). *Kode Etik dan Disiplin Profesi Notaris di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Efiendi, D.J. (2020). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana.
- Limbong, D. (2017). Tanah Negara, Tanah Terlantar dan Penertibannya. *Jurnal Mercatoria*, 10(1), 1-9.

-
- Madyastuti, R. (2020). Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Dalam Pencegahan Terjadinya Pelanggaran Kewenangan Dan Tugas Jabatan Notaris. *Lex Renaissance*, 5(3), 711-731.
- Maria Nadea Ambarsari, & Achmad Busro. (2023). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Berdasarkan Akta Notaris/PPAT di Bali. *Jurnal Notarius*, 16(1), 274-278.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia. (2021). *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa Datang*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka.
- Poe, F. C., Memah, H. R., & Lambonan, M. L. (2020). Pertanggung Jawaban Hukum Terhadap Notaris Dalam Kesalahan Pembuatan Akta. *Lex Et Societatis*, 8(4), 115-124.
- Rahayu, C. R. (2019). Kewenangan dan Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Hak Atas Tanah Berkaitan Dengan Kepemilikan Warga Negara Asing. *Indonesian Notary*, 1(1), 7.
- Winardi, M. (2017). Penguasaan Tanah Oleh Warga Negara Asing Dengan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Di Wilayah Indonesia Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960. *Jurnal Repertorium*, 4(1), 61-72.
- Windari, R. A., Sudiatmaka, K., & Arsadi, I. P. (2018). Peran Desa Pakraman Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Adat Di Desa Bungkulan, Kabupaten Buleleng. *Jurnal Komunitas Yustitia*, 1(1), 21-32.