

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum yang berlandaskan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin adanya kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum bagi seluruh warga negara. Untuk mewujudkan jaminan tersebut, diperlukan adanya alat bukti tertulis yang memiliki sifat otentik terkait perbuatan, perjanjian, penetapan, maupun peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹

Notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab dalam pembuatan akta otentik yang harus sesuai dengan ketentuan hukum serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban tersebut mencakup penjaminan keabsahan akta, pelaksanaan prosedur hukum secara tepat, dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian. Apabila di dalam akta otentik terdapat klausul eksonerasi, maka notaris berkewajiban memastikan bahwa klausul tersebut tidak bertentangan dengan hukum dan tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang memiliki posisi lebih lemah atau kurang berpengalaman dalam perjanjian tersebut.²

Akta Notaris merupakan bentuk perjanjian yang disusun dan disepakati oleh para pihak yang terikat di dalamnya, sehingga memiliki kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sesuai

¹ Muhammad Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017), hlm.1

² Agung Prianto, Anriz Nazaruddin Halim dan Yudha Cahya Kumala, kepastian hukum kekuatan akta otentik terhadap para penghadap yang mengandung klausula eksonerasi dikaitkan dengan tanggung jawab notaris., *jurnal Riset ilmiah*, Vol.3 No.2, 2024, hlm.1192.

dengan asas *pacta sunt servanda*. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata), sahny suatu perjanjian ditentukan oleh terpenuhinya syarat subjektif dan objektif yang kemudian dituangkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif tercermin pada bagian awal akta yang memuat identitas dan kesepakatan para pihak, sedangkan syarat objektif terdapat dalam bagian isi atau pokok perjanjian yang dituangkan dalam badan akta. Bagian badan akta tersebut merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan asas kebebasan berkontrak serta memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak atas perjanjian yang telah mereka buat.³

Kebutuhan terhadap jasa notaris dalam kehidupan masyarakat modern merupakan hal yang tidak dapat dihindari. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah bukan semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan demi kepentingan masyarakat luas. Pelayanan yang diberikan notaris memiliki keterkaitan erat dengan aspek kepercayaan (*trust*) antara para pihak, yang menunjukkan bahwa negara menaruh kepercayaan besar kepada notaris. Oleh karena itu, kepercayaan yang diberikan kepada notaris sekaligus mengandung konsekuensi bahwa notaris memikul tanggung jawab, baik secara hukum maupun secara moral.⁴ Bahwa akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang atau membuatnya di tempat di mana akta itu dibuat.

³ Moch. Isnaeni. "Jalanan Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak dalam Bisnis" *Makalah Seminar Hukum Kontrak*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2004, hlm. 7.

⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia; Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 43.

Pasal 15 Nomor 2 Tahun 2014 UUNJ dur mengenai kewenangan-kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, sebagai berikut:

- (1) Notaris berwenang membuat akta.⁵otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan /atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat copy dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2)Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan demikian, Notaris memiliki kedudukan serta peran yang sangat penting dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, karena memiliki kewenangan (*authority*) yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut *the notary authority* dan dalam bahasa Belanda dikenal sebagai *de notaris autoriteit*, merupakan kekuasaan yang melekat pada jabatan seorang Notaris.⁶

Kewenangan umum Notaris menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan segala perbuatan, perjanjian, dan

⁵ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) disebutkan bahwa, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan, dan disahkan oleh pejabat resmi

⁶ G.H.S. Lumban Tobing, "Peraturan Jabatan Notaris," Erlangga, Jakarta, 1983, hlm.49.

penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh para pihak agar dinyatakan dalam bentuk akta otentik. Selain itu, Notaris juga berwenang menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, serta memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Semua kewenangan tersebut dijalankan sepanjang tidak termasuk dalam kewenangan pejabat lain atau pihak lain yang telah ditetapkan oleh undang-undang.⁷ Kebutuhan akan jasa notaris dalam masyarakat modern merupakan hal yang tidak dapat dihindari. Pengangkatan notaris oleh pemerintah sebagai organ negara tidak hanya dimaksudkan untuk kepentingan notaris semata, melainkan terutama untuk kepentingan masyarakat luas.

Kewenangan Notaris dalam pembuatan akta otentik harus sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 7 UUN dan Pasal 1868 KUHPdata sebagai syarat sahnya pembuatan akta, yaitu harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a) Akta tersebut harus dibuat oleh/atau dihadapan pejabat umum.
- b) Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang.
- c) Pejabat umum oleh/atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah. Dalam Kode Etik notaris pasal 2 Notaris maupun orang lain (selama yang bersangkutan menjalankan jabatan Notaris) wajib :

⁷Jozan Adolf, Widhi Handoko, Muhamad Azhar, eksistensi wewenang notaris dalam pembuatan akta bidang pertanahan, *Jurnal notarius*, Vol.13 ,No.1,2020,hlm.183.

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik;
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat Jabatan Notaris;
3. Menjaga dan membela kehormatan Perkumpulan;
4. Berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris;
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan;
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan kewenangan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium; Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari;
8. Memasang 1 (satu) papan nama di depan/di lingkungan kantornya dengan pilihan ukuran yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm atau 200 cm x 80 cm, yang memuat : a. Nama lengkap dan gelar yang sah; b. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai Notaris; c. Tempat kedudukan; d. Alamat kantor dan nomor telepon/fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di atas papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud
9. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan yang diselenggarakan oleh Perkumpulan;
10. Menghormati, mematuhi, melaksanakan Peraturan-peraturan dan Keputusan-keputusan Perkumpulan;
11. Membayar uang iuran Perkumpulan secara tertib;
12. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia;
13. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium yang ditetapkan Perkumpulan;
14. Menjalankan jabatan Notaris di kantornya, kecuali karena alasan-alasan tertentu;
15. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargai, saling membantu serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi;
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya;
17. Membuat akta dalam jumlah batas kewajaran untuk menjalankan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris dan Kode Etik

Pada kenyataannya Notaris seringkali tidak membacakan sendiri akta yang dibuatnya tetapi dalam redaksi aktanya ditulis Notaris telah membacakannya sendiri, Notaris mengatakan dalam redaksi aktanya bahwa para penghadap

telah menghadap padanya padahal pihak-pihak hanya menghadap pada asisten Notaris, tidak bertatap muka dengan penghadapnya tetapi ditulis menghadap langsung kepadanya, akta hanya dibacakan oleh asisten Notaris padahal di akta tertulis dibacakan oleh Notaris sendiri. Para penghadap dikatakan menandatangani akta di hadapannya sementara kenyataannya para penghadap tidak menandatangani di hadapan Notaris tersebut. Perilaku seorang Notaris yang demikian itu jelas merupakan perbuatan criminal karena tidak sekedar melanggar sumpahnya tetapi dengan sengaja membuat akta palsu.⁸

Kewajiban notaris untuk membacakan akta di hadapan para penghadap dengan disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi, serta ditandatangani pada saat itu juga oleh para penghadap, saksi, dan notaris, diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l UUJN. Ketentuan ini dipertegas kembali dalam Pasal 44 UUJN yang mengatur bahwa setelah akta selesai dibacakan, proses penandatanganan harus segera dilaksanakan.

Akta wajib ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris, kecuali dalam hal terdapat penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyertakan alasan yang jelas. Ketentuan mengenai pembacaan dan penandatanganan akta tersebut merupakan satu kesatuan dari proses peresmian akta (*verlijden*). Dalam praktik kenotariatan, realitas yang tidak dapat dipungkiri adalah seringkali para penghadap tidak hadir secara bersamaan di hadapan notaris. Kondisi ini, yang banyak terjadi baik di kota-kota besar maupun di daerah, telah menjadi kebiasaan yang dianggap lumrah,

⁸ Thong Kie, Tan, *Studi Notariat Serba-serbi Praktek Notariat Buku I*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, hlm. 262

meskipun pada dasarnya tidak sesuai dengan asas kepatutan dalam pelaksanaan jabatan notaris.

Penghadap merupakan suatu kondisi di mana seseorang menghadiri atau bertemu seorang yang lain, yang dituju. Sifat penghadap dalam UUJN dapat diartikan sebagai klien yang mendatangi notaris (kantornya) untuk membuat suatu akta notariil (otentik). Kesimpulan dari konsep ini dapat diterjemahkan bahwa setiap orang atau masyarakat yang ingin membuat akta notariil (otentik) di muka pejabat umum (notaris) wajib hadir dan bertandatangan di kantor notaris untuk memenuhi ketentuan UUJN.⁹

Notaris mengkonstantir atau menetapkan kepentingan para kliennya yang umumnya dituangkan dalam bentuk perjanjian. Oleh karena itu, Notaris harus memperhatikan ketentuan Pasal 1320 (KUHPerdara)mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas kebebasan berkontrak, serta Pasal 1337 KUHPerdara yang mengatur mengenai kausa yang halal.

Berdasarkan ketentuan mengenai akta autentik tersebut, Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak dalam akta, melainkan berada di luar para pihak yang membuat perjanjian. Dengan kedudukan yang demikian, apabila suatu akta Notaris kemudian hari dipersoalkan secara hukum, posisi Notaris tetap berada di luar sengketa para pihak yang bersangkutan bukan sebagai pihak yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam konteks hukum pidana, maupun sebagai tergugat atau turut tergugat dalam konteks hukum perdata.Dengan demikian, peran Notaris tetap terbatas sebagai pejabat umum

⁹ Andika Putra Ekanugraha, Penandatanganan Akta Notariil Diluar Kantor Notaris yang Masuk dalam Lingkup Wilayah Jabatannya, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol.I, Issue 2, Universitas Jember, 2020, hlm. 78.

yang menjalankan kewenangannya secara independen untuk memastikan keabsahan dan kekuatan hukum suatu akta, tanpa terlibat secara langsung dalam substansi atau kepentingan para pihak yang diatur dalam akta tersebut.¹⁰

Dilihat juga praktik penyamaran kepemilikan harta kekayaan semakin marak terjadi dalam berbagai bentuk. Diantaranya adalah praktik penyamaran kepemilikan harta kekayaan dengan cara meminjam nama individu lain sehingga dalam suatu benda terdapat dualisme kepemilikan. Perjanjian pinjam nama ini umumnya disebut dengan istilah perjanjian akta *nominee*.¹¹

Perjanjian *nominee* tergolong sebagai perjanjian *innominaat* karena belum diatur secara khusus maupun secara eksplisit dalam ketentuan pasal-pasal yang terdapat dalam (KUH Perdata). Asas kebebasan berkontrak menjadi dasar utama dalam pelaksanaan perjanjian *nominee*, mengingat sifatnya yang *innominaat*, yaitu tidak adanya ketentuan yang secara tegas mengatur mengenai bentuk dan mekanisme perjanjian tersebut. Objek perjanjian *nominee* umumnya berkaitan dengan kepemilikan suatu benda atau hak, di mana seseorang secara hukum tercatat sebagai pemilik atas nama pihak lain, atau dengan kata lain terjadi peminjaman nama (*nominee arrangement*). Berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan memiliki sebab yang sah, namun dalam praktiknya,

¹⁰ Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Temantik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, PT.Refika Aditama, 2009, hlm.128

¹¹ Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika, dan Ni Made Puspasutari Ujjanti, "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Bali," *Jurnal Konstruksi Hukum*, Vol 1, No.2, 2020, hlm.385

perjanjian *nominee* sering kali digunakan sebagai sarana untuk melakukan penyelundupan hukum.¹²

Perjanjian *nominee* umumnya dituangkan dalam bentuk akta oleh para pihak guna memperkuat kesepakatan yang dibuat dalam bentuk akta otentik. Namun, akta *nominee* yang dibuat oleh notaris dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengandung unsur pelanggaran terhadap ketertiban umum. Tindakan tersebut pada hakikatnya merupakan bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang terlibat dalam akta tersebut. Perbuatan ini jelas bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya ketika akta tersebut digunakan sebagai sarana untuk memungkinkan kepemilikan tanah oleh orang asing. Dengan demikian, tindakan tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 (KUHPerdara), karena memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, menimbulkan kerugian, serta terdapat hubungan kausal antara keduanya.¹³

Perjanjian *nominee* memiliki ranah yang cukup luas dalam penggunaannya karena didalam akta *nominee* itu sendiri terdiri atas kuasa, di Indonesia ini praktek dari perjanjian *nominee* masuk dalam ranah kepemilikan tanah dan juga terhadap kepemilikan saham, penanaman modal, pendirian PT dan segala bentuk kepemilikan dalam hukum perdata.

¹² Muhammad Taufiq Budiarto, "Sudut Pandang Perpajakan Atas Pengalihan Hak Tanah dan Bangunan dengan Mekanisme Perjanjian Nominee" (2018) (Simposium Keuangan Negara), *jurnal urist-Diction*: Vol. 2 No. 6, 2019 hlm.

¹³ Endah Pertiwi, tanggung jawab notaris akibat pembuatan akta nominee yang mengandung perbuatan melawan hukum oleh para pihak, *jurnal rechten : riset hukum dan hak asasi manusia*, Vol.1, No1, 2019, hlm.3.

Meskipun tampak sederhana, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan keterlibatan notaris dalam gugatan hukum dan menjadi beban tanggung jawab bagi notaris yang bersangkutan. Oleh karena itu, penulis memandang perlu untuk mengkaji kemungkinan adanya upaya mitigasi risiko yang dapat dilakukan oleh notaris guna mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari apabila para penghadap tidak hadir secara bersamaan pada saat pembacaan dan penandatanganan akta, serta menilai legalitas dari upaya mitigasi tersebut. Kajian ini dipandang penting bagi keberlangsungan dan perkembangan profesi notaris di Indonesia. Hingga saat ini, praktik pembuatan akta *nominee* belum memiliki dasar hukum yang tegas dan eksplisit dalam sistem hukum positif Indonesia. Tidak terdapat satu pun ketentuan peraturan perundang-undangan yang secara khusus mengatur, melegitimasi, maupun memberikan definisi normatif mengenai perjanjian *nominee*, baik dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maupun Undang-Undang Jabatan Notaris. Ketiadaan pengaturan tersebut menyebabkan keberadaan akta *nominee* berada dalam wilayah abu-abu hukum (*legal grey area*), sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi disalahgunakan untuk menyelundupi ketentuan hukum yang melarang kepemilikan hak milik atas tanah oleh warga negara asing. Kondisi ini menjadi relevan untuk dikaji lebih lanjut, khususnya dalam konteks tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan wajib menjamin bahwa setiap akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan ketertiban umum.

Dalam kehidupan masyarakat saat ini, banyak kasus yang muncul terkait pelaporan terhadap Notaris atas dugaan keterlibatannya dalam pembuatan Akta *Nominee*. Keberadaan akta *Nominee* dalam praktiknya berkaitan dengan prinsip keadilan sebagai perwujudan nilai-nilai tertentu, karena mempertimbangkan kepentingan para pihak yang terlibat. Selain itu, keterlibatan Notaris dalam pembuatan akta tersebut juga dapat menimbulkan potensi kerugian bagi pihak-pihak yang bersangkutan apabila akta tersebut tetap dibuat tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku.¹⁴

Perjanjian yang dilakukan dengan memanfaatkan WNI sebagai nominee merupakan bentuk penyalahgunaan hukum dikarenakan hal tersebut bertentangan dengan adanya UUPA.¹⁵

Perjanjian tersebut dilakukan oleh adanya niatan tidak baik dari WNA untuk menyelewengkan aturan pada UUPA dengan motif agar WNA dapat memiliki kuasa terhadap tanah di Indonesia dengan status hak milik. Hal tersebut muncul pada saat WNA dengan jelas dan sadar mengetahui mengenai keberadaan pada ketentuan UUPA. Pihak WNA mengetahui bahwa tidak memiliki kewenangan untuk menguasai tanah di negara Indonesia dengan status hak milik akan tetapi melegalkan sesuatu yang tidak dibenarkan oleh undang-undang dengan jalan menempuh suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian *nominee* sehingga WNA dapat memiliki dan menguasai tanah di

¹⁴ Endah Pertiwi, tanggung jawab notaris akibat pembuatan akta nominee yang mengandung perbuatan melawan hukum oleh para pihak, *Jurnal Ius*, Vol. VI, No. 2, 2018, hlm. 247

¹⁵ Andina Damayanti Saputri, "Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia", *Jurnal Repertorium*, XI, 2(2015) hlm. 97.

Indonesia.¹⁶ Hal ini dilihat dari secara tegas menegaskan prinsip nasionalitas dalam penguasaan hak atas tanah di Indonesia. Ketentuan tersebut tercermin dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa *“Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik.”* Selanjutnya, Pasal 21 ayat (3) UUPA menegaskan bahwa *“Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya, wajib melepaskan hak itu di dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau sejak hilangnya kewarganegaraan itu.”* Apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi, maka hak milik tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Ketentuan ini secara jelas menunjukkan bahwa warga negara asing tidak diperkenankan memiliki hak milik atas tanah di Indonesia dalam keadaan apa pun.

Larangan tersebut diperkuat lebih lanjut dalam Pasal 26 ayat (2) UUPA yang menyatakan 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 di samping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung*

¹⁶ Yosia Hetharie, “Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata”, *Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Pattimura*, Vol.25, No.1 (2019), hlm.32.

serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.” Rumusan norma ini menegaskan bahwa segala bentuk perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak milik kepada warga negara asing, baik secara langsung maupun tidak langsung, tidak hanya dilarang, tetapi juga dinyatakan batal demi hukum.

Dalam praktik hukum pertanahan, ketentuan tersebut seringkali dihadapkan pada fenomena penggunaan perjanjian nominee, yaitu penguasaan tanah oleh warga negara asing dengan menggunakan nama warga negara Indonesia sebagai pemegang hak milik secara formal. Praktik ini secara substansial bertentangan dengan ketentuan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA karena mengandung maksud untuk memindahkan atau menguasai hak milik atas tanah oleh pihak yang secara hukum tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak. Kondisi ini menimbulkan permasalahan hukum yang serius, khususnya terkait keabsahan perjanjian serta tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta yang secara tidak langsung bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, kajian mengenai penerapan Pasal 21 dan Pasal 26 ayat (2) UUPA menjadi penting dalam penelitian kenotariatan guna menegaskan peran notaris dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan.

Putusan Nomor 274/Pdt.G/2020/PN Dps pada pokoknya berkaitan dengan sengketa perdata mengenai perjanjian nominee atas kepemilikan tanah hak milik yang melibatkan Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI). Dalam perkara ini, WNA menggunakan nama WNI sebagai pihak yang secara formal tercatat sebagai pemegang hak atas tanah, dengan

tujuan untuk menghindari ketentuan hukum agraria nasional yang melarang WNA memiliki tanah dengan status hak milik sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian *nominee* tersebut bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan, karena secara substansial dimaksudkan untuk menyelundupi hukum (*fraus legis*). Akibatnya, perjanjian dan akta-akta yang lahir dari hubungan hukum tersebut dinyatakan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat objektif sahnyanya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya mengenai sebab yang halal.

Selain itu hakim menegaskan bahwa hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh WNI, sehingga segala bentuk penguasaan tanah oleh WNA melalui mekanisme pinjam nama tidak dapat dibenarkan secara hukum¹⁷

Dalam putusan Mahkamah Agung tersebut menunjukkan bahwa lembaga peradilan tertinggi di Indonesia telah mengambil posisi tegas terhadap praktik *nominee agreement* dalam kepemilikan tanah oleh WNA. Mahkamah menegaskan bahwa notaris sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab hukum dan moral untuk memastikan bahwa akta yang mereka buat tidak digunakan sebagai alat penyelundupan hukum. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) menjadi dasar penting bagi pejabat umum agar tidak hanya memperhatikan aspek formal pembuatan akta, tetapi juga memastikan kesesuaian substansial dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin merupakan putusan yang berkaitan dengan perjanjian

¹⁷Pengadilan Negeri Gianyar.(2020).*Putusan Nomor274/Pdt.G/2020/PN.Dps*,Perkara Perdata tentang perjanjian nominee antara WNA dan WNI.

nominee yang dilakukan antara warga negara asing dan warga negara Indonesia. Dalam perkara ini, para pihak membuat beberapa akta perjanjian dan surat kuasa yang bertujuan untuk menyamakan kepemilikan hak atas tanah melalui mekanisme peminjaman nama (*nominee agreement*), di mana secara formal tanah tersebut terdaftar atas nama warga negara Indonesia, namun dana pembelian berasal dari warga negara asing. Majelis hakim dalam pertimbangannya menilai bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang secara tegas melarang warga negara asing memiliki hak milik atas tanah di wilayah Indonesia.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, hakim menyatakan akta-akta yang menjadi dasar perjanjian *nominee* tersebut batal demi hukum, karena tidak memenuhi unsur “sebab yang halal” sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Putusan ini menunjukkan bahwa meskipun perjanjian dituangkan dalam bentuk akta notaris yang secara formal bersifat autentik, namun apabila substansinya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas hukum yang berlaku, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dibatalkan oleh pengadilan.¹⁸

Selanjutnya, dalam tingkat kasasi, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022 menguatkan prinsip yang telah diletakkan oleh pengadilan tingkat pertama. Mahkamah Agung menyatakan bahwa keempat akta yang menjadi dasar hubungan hukum antara para pihak—yakni akta perjanjian dan akta kuasa yang dibuat di hadapan notaris/PPAT—adalah

¹⁸Pengadilan Negeri Gianyar. (2020). *Putusan Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin*, Perkara Perdata tentang perjanjian nominee antara WNA dan WNI.

bertentangan dengan hukum dan *batal demi hukum*. Dalam amar putusannya, Mahkamah juga menegaskan bahwa hak atas tanah yang disengketakan secara sah dimiliki oleh pihak tergugat/penggugat rekonsvensi, serta menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian yang mengandung praktik *nominee* tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Oleh karena itu, Putusan Mahkamah Agung Nomor 4223 K/Pdt/2022 dapat dikatakan sebagai preseden yuridis penting dalam menegakkan prinsip keindonesiaan dalam hukum agraria, serta memberikan pedoman bagi notaris/PPAT dalam menjalankan fungsi jabatannya agar tidak melampaui batas kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Dengan demikian, putusan ini tidak hanya memiliki implikasi terhadap status kepemilikan tanah, tetapi juga terhadap penguatan prinsip tanggung jawab profesional pejabat umum dalam sistem hukum Indonesia.¹⁹ Dengan demikian, Pengadilan menyatakan bahwa akta *nominee* yang disengketakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan membebankan biaya perkara kepada pihak tergugat.

Secara konseptual, kedua putusan tersebut mencerminkan pergeseran paradigma penegakan hukum agraria di Indonesia, dari sekadar menolak klaim kepemilikan tanah oleh WNA menjadi tindakan aktif berupa pembatalan dan penghapusan akibat hukum dari perjanjian *nominee*. Pergeseran ini menunjukkan peningkatan kesadaran yurisprudensial terhadap pentingnya menjaga asas nasionalitas dan kedaulatan atas tanah sebagaimana termuat dalam Pasal 1 ayat (2) dan (3) UUPA, yang menegaskan bahwa seluruh bumi,

¹⁹ Pengadilan Negeri Denpasar. (2020). *Putusan Nomor 426/Pdt.G/2020/PN Dps, Perkara Perdata tentang perjanjian nominee antara WNA dan WNI*

air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya berada dalam kekuasaan negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Tanggungjawab Notaris Pada Saat Penghadap Tidak Hadir Bersamaan Pada Saat Penandatanganan Akta *Nominee Agreement*”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pokok permasalahan yang diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Bagaimana pertimbangan hakim dalam pembatalan akta *nominee agreement* dalam perkara Nomor 274/Pdt.G/2020/PN.Dps?
2. Bagaimana tanggungjawab notaris pada saat penghadap tidak hadir bersamaan pada saat penandatanganan akta *Nominee Agreement*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang diuraikan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. untuk menganalisis bagaimana tanggungjawab notaris pada saat penghadap tidak hadir bersamaan pada saat penandatanganan akta *Nominee Agreement*
2. Untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai implikasi yuridis dari pembuatan akta *nominee* terhadap keabsahan perjanjian di hadapan notaris serta konsekuensi hukum yang timbul akibat tidak terpenuhinya syarat formil pembuatan akta otentik

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan manfaat dan dampak yang baik dalam penambahan wawasan bagi masyarakat secara luas tentang ilmu hukum, ilmu pengetahuan khususnya dibidang ilmu kenotariatan. Adapun penelitian tesis ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan kontribusi konseptual dalam memperjelas batas kewenangan, standar profesional, serta tanggung jawab hukum notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris dan asas-asas hukum perdata mengenai keabsahan perjanjian. Selain itu, kajian ini mempertegas posisi notaris sebagai pejabat umum yang wajib menjamin kepastian hukum, keautentikan akta, dan perlindungan terhadap kepentingan para pihak,

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi pemerintah dalam menyusun atau memperjelas regulasi mengenai keberlakuan dan kekuatan hukum *nominee agreement* di Indonesia. Dengan adanya kejelasan hukum, pemerintah dapat mencegah praktik penyelundupan hukum melalui perjanjian yang tidak diatur secara eksplisit dalam KUH Perdata, serta memperkuat sistem hukum nasional agar sejalan dengan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak keperdataan.

b. Bagi Praktisi Notaris

Penelitian ini bermanfaat bagi notaris sebagai bahan pertimbangan dalam menjalankan tugas jabatannya, khususnya dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan perjanjian *nominee*. Dengan memahami kekuatan pembuktian serta pertimbangan hakim dalam pembatalan akta *nominee agreement*, notaris dapat bertindak lebih berhati-hati, menjunjung asas kehati-hatian, dan memastikan setiap akta yang dibuat memenuhi syarat formil maupun materiil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

c. Bagi Masyarakat

Bagi masyarakat, penelitian ini memberikan pemahaman mengenai risiko hukum yang mungkin timbul dari pelaksanaan perjanjian *nominee*. Dengan demikian, masyarakat dapat lebih waspada dan memahami bahwa perjanjian semacam ini berpotensi tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat serta dapat dibatalkan apabila bertentangan dengan asas itikad baik dan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penafsiran peneliti terhadap judul tesis dengan topik “Tanggung jawab notaris pada saat penghadap tidak hadir bersamaan pada saat penandatanganan akta *Nominee Agreement*” Dari penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan terdapat beberapa hasil penelitian terdahulu dalam bentuk tesis yaitu:

1. Samuel Tandiari, dengan tesis yang berjudul “Penandatanganan Akta Notaris Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Penghadap Di Hadapan Notaris”. Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas

Hasanuddin Makassar, Tahun 2023. Fokus penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya Adalah.²⁰

- 1) Bagaimanakah implikasi hukum penandatanganan akta notaris yang tidak dilakukan secara bersamaan oleh para penghadap di hadapan Notaris?
- 2) Bagaimanakah legalitas dan tanggung jawab Notaris mengenai waktu penanggalan akta notaris yang tidak ditandatangani secara bersamaan oleh para penghadap?

Perbedaan penelitian ini dengan tesis yang berjudul *“Penandatanganan Akta Notaris yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan oleh Para Penghadap di Hadapan Notaris”* pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar Tahun 2023, terletak pada fokus dan sudut pandang analisis. Tesis tersebut menitikberatkan pada aspek implikasi hukum dan legalitas akta notaris yang tidak ditandatangani secara bersamaan, sehingga lebih diarahkan pada keabsahan akta dari perspektif hukum perdata dan akibat hukumnya bagi para pihak. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya membahas implikasi hukum terhadap akta yang ditandatangani tidak serentak, tetapi juga menganalisis tanggung jawab profesional dan etis Notaris dalam konteks kewajiban jabatan serta potensi konsekuensi hukum yang dapat timbul apabila Notaris tetap melaksanakan penandatanganan dalam kondisi demikian.

2. Ade Putra Prima, dengan tesis yang berjudul *“Tanggung jawab notaris terhadap akta nominee dalam jual beli tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022)”* Pada Program Pascasarjana

²⁰Samuel Tandiar, *“Penandatanganan Akta Notaris Yang Tidak Dilakukan Secara Bersamaan Oleh Para Penghadap Di Hadapan Notaris”*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2023, Makassar.

Fakultas Hukum Universitas Andalas, tahun 2023. Fokus penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya Adalah:²¹

- 1) Apakah notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas akta nominee yang diwaarmerking?
- 2) Bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli para pihak yang didasarkan atas akta *nominee*

Dengan demikian, perbedaan mendasar antara kedua penelitian tersebut terletak pada dimensi tanggung jawab Notaris yang dianalisis. Penelitian ini lebih menyoroti tanggung jawab Notaris dari aspek prosedural dalam pelaksanaan tugas jabatannya, sedangkan penelitian kedua mengkaji tanggung jawab Notaris dari aspek materiil terhadap isi akta yang berpotensi bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

3. Rizka Nurmadany, dengan tesis yang berjudul "Mitigasi Risiko Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta (Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris). "Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Tahun 2020. Fokus penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalahnya Adalah:²²

- 1) Bagaimana keabsahan dan akibat hukum akta Notaris terkait penghadap yang tidak hadir di hadapan Notaris?

²¹ Ade Prima Putra, "Tanggung jawab notaris terhadap akta nominee dalam jual beli tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1290 K/Pdt/2022)" Fakultas Hukum Universitas Andalas, 2023, Padang.

²² Rizka Nurmadany, dengan tesis yang berjudul " Mitigasi Risiko Dalam Pembacaan Dan Penandatanganan Akta (Studi Penghadap yang Tidak Datang Bersamaan ke Hadapan Notaris). "Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2020.

2) Bagaimana mitigasi risiko bagi penghadap yang tidak hadir secara bersamaan di hadapan Notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta?

Perbedaan penelitian Tesis ini berfokus pada analisis keabsahan dan akibat hukum akta yang ditandatangani ketika penghadap tidak hadir secara bersamaan, serta strategi mitigasi risiko bagi para penghadap dalam kondisi tersebut. Dengan demikian, penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum terhadap para pihak yang membuat akta. Sedangkan Penelitian saya menitikberatkan pada aspek pertanggungjawaban hukum notaris, khususnya dalam konteks pembuatan akta *nominee agreement*, dengan menelaah konsekuensi yuridis yang timbul apabila para penghadap tidak hadir secara bersamaan pada saat pembacaan dan penandatanganan akta, termasuk potensi pelanggaran terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan implikasinya terhadap keabsahan akta serta tanggung jawab perdata, administrasi, maupun pidana notaris

4. Patricia artjan mylano, dengan tesis yang berjudul “Keabsahan Perjanjian *nominee* atas kepemilikan hak atas tanah antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia yang diWaarmeking notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN.Dps dan putusan nomor 61/PDT/2020/PT.Dps). Pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Naratoma, Tahun 2025. Fokus Penelitian tesis ini berdasarkan rumusan masalah masalahnya Adalah:

1) Bagaimana Kepastian Hukum Terhadap perjanjian Nomiee atas kepemilikan ha katas tanah antara WNA dengan WNI yang diWaarmeking oleh notaris ?

2) Bagaimana Perlindungan Hukum terhadap warga negara Indonesia atas perjanjian *nominee* ?²³

Perbedaan penelitian Tesis ini berfokus pada Mengkaji pertanggungjawaban notaris secara umum dalam pembuatan perjanjian *nominee*. Sedangkan judul penelitian saya Fokusnya yaitu ketidakhadiran para penghadap secara bersamaan saat penandatanganan akta dan Menitikberatkan pada cacat formil akta, bukan keseluruhan perbuatan notaris lalu Pembahasan dibatasi pada satu bentuk pelanggaran prosedural tertentu.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kajian kerangka teoritis penelitian hukum merupakan struktur atau kerangka yang digunakan oleh peneliti untuk menjelaskan teori, konsep, dan gagasan yang terkait dengan topik penelitian yang akan diambil. Kerangka teoritis ini penting dalam penelitian hukum karena membantu peneliti untuk memahami topik penelitian dengan lebih baik, mengembangkan hipotesis dan tujuan penelitian yang jelas, serta mengarahkan penelitian untuk mengumpulkan data yang relevan dan akurat.²⁴Teori yang akan dibuat dalam tulisan ini harus diuji dengan melihat pada fakta-fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, Berdasarkan penjelasan diatas terdapat

²³Patricia artjan mylano, dengan tesis yang berjudul “ *Keabsahan Perjanjian nominee atas kepemilikan hak atas tanah antara warga negara asing dengan warga negara Indonesia yang di Waarmeking notaris* (Studi Kasus Putusan Nomor 215/Pdt.G/2019/PN.Dps”.Fakultas Hukum Universitas Naratoma,2025.

²⁴Iman Jalaludin Rifa’I,dkk. *Metodologi Penelitian Hukum*, PT SadaKurnia Pustaka,Serang,2023,hlm.43.

beberapa teori yang akan digunakan dalam penelitian ini yang mana teori tersebut adalah:

a. Teori Tanggung Jawab (*Responsibility Theory*)

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu ketika seseorang tersebut melakukan perbuatan yang berlawanan. Secara tradisional, terdapat dua macam pertanggung jawaban yaitu berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute responsibility*).²⁵ Menurut hukum perdata, dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu : kesalahan dan resiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).²⁶

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.²⁷ Teori tanggung jawab berdasarkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang lain tersebut dapat dibagi dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut:

²⁵ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Press, Cet ke-4, Jakarta, 2014, hlm.56.

²⁶ *ibid*

²⁷ *Ibid*, hlm, 57.

- 1) Tanggungjawab atasan
- 2) Tanggungjawab pengganti yang bukan dari atasan orang-orang dalam tanggungannya
- 3) Tanggungjawab pengganti dari barang-barang yang berada di bawah tanggungannya.

Prinsip dasar pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab resiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagimelainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai resiko usahanya.

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*). Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu²⁸.

1. Tanggung jawab yang timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara sengaja mensyaratkan bahwa tergugat telah melakukan tindakan tertentu yang menimbulkan kerugian bagi penggugat, atau setidaknya mengetahui bahwa tindakan tersebut akan berpotensi menyebabkan kerugian.

²⁸Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2010, hlm.503

2. Tanggung jawab yang lahir akibat perbuatan melawan hukum karena kelalaian didasarkan pada unsur kesalahan yang mengandung dimensi moral dan hukum sehingga keduanya saling berkelindan.
3. Tanggung jawab mutlak atas perbuatan melawan hukum diterapkan tanpa mempertimbangkan unsur kesalahan, yaitu pertanggungjawaban semata-mata atas perbuatan yang dilakukan baik secara sengaja maupun tidak sengaja, sehingga pelaku tetap berkewajiban mengganti kerugian yang timbul akibat tindakannya.

b. Teori Keabsahan Perjanjian

Teori keabsahan perjanjian merupakan landasan fundamental dalam hukum perdata yang menentukan apakah suatu perjanjian dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum bagi para pihak. Dalam sistem hukum Indonesia, keabsahan suatu perjanjian secara normatif didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.²⁹ Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga tidak terpenuhinya salah satu syarat akan mengakibatkan perjanjian tersebut cacat hukum.³⁰ Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek hukum, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif yang berkaitan dengan objek dan isi perjanjian.³¹ Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian

²⁹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2001, hlm. 1.

³⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, 1987, hlm.49.

³¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.164.

tersebut dapat dimintakan pembatalan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan perjanjian batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada sejak semula.³² Dalam konteks kenotariatan, meskipun suatu perjanjian dituangkan dalam bentuk akta autentik, hal tersebut tidak serta-merta menjamin keabsahan perjanjian apabila substansi perjanjian bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, atau ketertiban umum.³³

Suatu hal tertentu sebagai syarat ketiga telah diatur oleh pasal 1332 dan 1333 KUHPerdara. Menurut Pasal 1332, yang bisa dikatakan sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang bisa diperdagangkan. Sedangkan Pasal 1333 telah mengatur bahwa suatu barang sebagai pokok dalam perjanjian harus ditentukan jenis, jumlah (tidak perlu pasti) untuk ditetapkan atau dihitung.

Suatu sebab yang halal menjadi syarat terakhir. Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara telah menyatakan bahwa suatu sebab dalam perjanjian menjadi tidak halal atau terlarang apabila tidak sejalan dengan undang-undang atau dengan norma etika dan ketertiban sosial sehingga perjanjian itu tidak sah dan tidak berkekuatan dalam hukum. Perjanjian dianggap sah jika semua persyaratan tersebut terpenuhi. Pihak yang terlibat mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan perjanjian apabila syarat subyektif tidak terpenuhi. Namun, selama hakim tidak membatalkan perjanjian atas dasar

³² Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hlm.75.

³³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 91.

permintaan salah satu pihak, semua pihak masih terikat dan perjanjian yang telah dibuat masih berlaku. Sedangkan, jika syarat obyektifnya tidak tercapai, perjanjian dapat dibatalkan demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terdapat dalam judul penelitian yang dijelaskan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar yang hendak dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian untuk menjawab permasalahan dan tujuan dari penelitian.³⁴ Dengan demikian kerangka konseptual adalah istilah umum yang berkaitan dengan semua konsep dan ide yang memenuhi pikiran dalam merencanakan, mengimplementasikan, dan menyimpulkan proyek penelitian. Kerangka pemikiran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Tanggungjawab

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab memiliki keterkaitan erat dengan kewajiban hukum.³⁵ Apabila suatu kewajiban yang ditetapkan oleh tatanan hukum dilanggar, maka akan timbul sanksi, dan pihak yang dikenai sanksi tersebut secara hukum dianggap bertanggung jawab. Dalam konteks Notaris, penentuan tanggung jawab harus terlebih dahulu dilihat dari kewajiban yang melekat pada jabatannya. Kewajiban

³⁴ Rusdi Malik, *Penemu Agama Dalam Hukum*, Trisakti, Jakarta, 2000, hlm. 15.

³⁵ Kelsen, *Teori hukum murni: Dasar-dasar ilmu hukum normative* R. Muttaqien, Bandung, 2019, hlm. 136.

Notaris telah diatur secara rinci dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), khususnya Pasal 16 ayat (1) UUJN. Selain itu, berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris juga diwajibkan untuk menaati kode etik yang ditetapkan serta ditegakkan oleh organisasi Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 89 UUJN 2004, serta melaksanakan sumpah jabatan sebagaimana diatur dalam Pasal 4 UUJN 2004. Pasal 4 ayat (1) UUJN 2004 menegaskan bahwa Notaris wajib mengucapkan sumpah atau janji menurut agama masing-masing di hadapan Menteri atau pejabat yang berwenang.

Tanggung jawab hukum pada dasarnya dapat dipahami sebagai kewajiban subjek hukum untuk menanggung konsekuensi atas perbuatan yang melanggar norma hukum, baik yang dilakukan dengan kesengajaan (*dolus*) maupun karena kelalaian (*culpa*). Tanggung jawab tersebut mencakup adanya kesediaan atau keharusan untuk menerima akibat dari tindakan yang bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

b. Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang menjadi tempat bagi seseorang untuk memperoleh nasihat hukum yang dapat dipercaya. Segala hal yang dituangkan dan ditetapkan oleh Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sah, karena ia berwenang membuat dokumen yang memiliki kekuatan hukum kuat dalam suatu proses hukum. Pengertian mengenai akta autentik sendiri dijelaskan dalam Buku IV Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),

khususnya yang mengatur tentang hukum pembuktian. Berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, akta autentik adalah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta tersebut dibuat.”³⁶

Menurut Pasal 1 angka (1) UUN, menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya. Notaris sebagai salah satu penegak hukum karena Notaris membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian.

c. Penghadap

Penghadap adalah pihak yang menghendaki suatu perjanjian atau ketetapan dituangkan secara autentik dalam akta notaris. Dengan demikian, penghadap harus merupakan pihak yang memiliki kepentingan langsung terhadap hal-hal yang akan dicantumkan dalam akta tersebut. Secara tegas, dalam konteks pembuatan akta, penghadap hanya dimaknai sebagai mereka yang memiliki kepentingan terhadap isi akta.

d. Mekanisme pembuatan akta

Secara konseptual, pengertian akta dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUN) dipahami sebagai surat yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan

³⁶ Mahalia Nola Pohan ,Sri Hidayani , Zaini Munawir tinjauan hukum tentang kecakapan tahanan dalam penandatanganan akta notaris di rumah tahanan,*jurnal normatif fakultas hukum universitas al Azhar*, Vol 1 No. 2,2023,hlm.73

oleh peraturan perundang-undangan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 7 UUJN yang menyatakan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Akta tersebut memiliki sifat otentik karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang dan di dalam wilayah jabatannya, sehingga memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, secara teoritis akta dalam UUJN tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, melainkan juga sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum.

Prosedur pembuatan akta pada dasarnya merupakan rangkaian kegiatan yang dilaksanakan oleh notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Tahapan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Prosedur tersebut dimulai dengan kehadiran para penghadap di hadapan notaris dengan membawa identitas diri dan dokumen pendukung yang sah. Notaris berkewajiban untuk memeriksa legalitas identitas para pihak, kapasitas hukum, serta kesesuaian dokumen yang diajukan. Setelah itu, notaris melakukan pemeriksaan substansi terkait maksud dan tujuan para pihak, termasuk memastikan bahwa perbuatan

hukum yang akan dituangkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, maupun kesusilaan.³⁷

Tahap selanjutnya adalah penyusunan dan pembacaan naskah akta di hadapan para pihak. Pembacaan akta merupakan kewajiban notaris agar setiap penghadap memahami isi, maksud, serta akibat hukum dari akta yang dibuat. Setelah pembacaan selesai, para pihak menandatangani akta secara bersamaan di hadapan notaris. Notaris kemudian menandatangani akta tersebut sebagai bentuk pengesahan akta otentik.³⁸

Akta yang telah ditandatangani disimpan dalam bentuk minuta akta oleh notaris sebagai dokumen asli, sedangkan kepada para pihak diberikan salinan resmi berupa grosse, salinan, atau kutipan akta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. UU Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa para pihak wajib hadir di hadapan notaris pada saat pembacaan dan penandatanganan akta, karena akta notaris merupakan akta otentik yang mensyaratkan kehadiran para pihak untuk menjamin kebenaran formal dan material dari isi akta. Apabila salah satu atau beberapa penghadap tidak hadir secara bersamaan, maka terdapat potensi cacat hukum pada akta yang dibuat, mengingat prinsip otentisitas akta menuntut kehadiran para pihak di hadapan notaris secara langsung. Hal ini diperkuat oleh pendapat Habib Adjie yang menyatakan bahwa kehadiran para pihak merupakan syarat mutlak bagi

³⁷ Adjie, H., *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung, 2008, Hlm,

³⁸ Adjie, H., *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2011

notaris dalam menjalankan kewenangannya, sehingga ketidakhadiran tersebut dapat mengurangi nilai pembuktian akta dan menimbulkan akibat hukum bagi para pihak maupun notaris yang bersangkutan.

G. Metode Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan suatu aktivitas ilmiah yang berhubungan dengan kegiatan analisis dan konstruksi yang dilakukan secara metodologis, sistematis, serta konsisten. Istilah metodologis mengacu pada kesesuaian dengan metode tertentu, sistematis berarti disusun berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten menunjukkan tidak adanya pertentangan dalam kerangka penelitian. Untuk memperoleh data yang relevan dalam penyusunan tesis yang memenuhi standar kualitas maupun kuantitas, diperlukan penggunaan metode penelitian yang tepat.

Penelitian memiliki peran penting dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, dengan tujuan mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui penelitian, data yang diperoleh kemudian dianalisis dan dikonstruksi secara ilmiah. Menurut Soerjono Soekanto, metode dipandang sebagai alat untuk mencapai tujuan yang hendak diraih oleh seorang peneliti.³⁹ Dalam tulisan ini, permasalahan tersebut didekati dengan menggunakan metode yuridis normatif, yaitu:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan melalui kajian

³⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia, 2010, hlm.5

terhadap bahan pustaka atau data sekunder.⁴⁰ Penelitian hukum normatif juga dikenal dengan istilah penelitian hukum doktrinal. Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, asas hukum, maupun doktrin hukum yang dapat digunakan dalam menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴¹ Dalam penelitian jenis ini, hukum pada umumnya dipahami sebagai norma yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan, atau sebagai kaidah yang berfungsi sebagai pedoman perilaku yang dianggap sesuai. Adapun ruang lingkup penelitian hukum normatif meliputi:

1. Kajian terhadap asas-asas hukum;
2. Kajian terhadap sistematika hukum;
3. Kajian terhadap tingkat sinkronisasi, baik secara vertikal maupun horizontal;
4. Perbandingan hukum.
5. Sejarah Hukum

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum doktriner yang mengacu pada norma-norma hukum, maka penelitian ini menekankan kepada sumber-sumber bahan sekunder, baik berupa peraturan-peraturan maupun teori-teori hukum, disamping menelaah kaidah-kaidah hukum yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang dibahas.

2. Pendekatan

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu suatu pendekatan

⁴⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm.23.

⁴¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta,:Kencana Prenada, 2010, hml. 35.

yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang memiliki relevansi dengan isu hukum yang diteliti.⁴² Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji konsistensi, kesesuaian, serta penerapan norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, sehingga diperoleh landasan yuridis yang jelas dalam pembahasan permasalahan penelitian.⁴³

3. Sumber dan Jenis Bahan Hukum

Dalam suatu penelitian, diperlukan adanya bahan penelitian yang dikumpulkan, dipilah, dan selanjutnya dianalisis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan yang dikaji. Jenis serta sumber data yang dipergunakan sebagai dasar penunjang penelitian ini bersumber dari data sekunder. Data sekunder tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang terdiri atas norma dasar, peraturan perundang-undangan, hasil penelitian ilmiah, literatur, serta sumber relevan lainnya.⁴⁴ Data yang digunakan dalam penelitian ini, ialah:

a. Bahan hukum primer

Bahan hukum primer yakni studi kepustakaan yang terdiri dari dokumen dokumen, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan diatas, yaitu:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

b. Bahan hukum sekunder

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2017, hlm. 133.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 52.

⁴⁴ *Ibid*, Soerjono Soekanto.

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang diambil memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti teori, bahan pustaka, internet dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.⁴⁵

- a. Buku-buku yang berhubungan
- b. Jurnal dan Makalah dari hasil penelitian lainnya
- c. Teori hukum dan pendapat sarjana yang ada di web-site, yang materinya bisa dipertanggung jawabkan.
- d. Bahan hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang mebmberikan keterangan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus-kamus (hukum), Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks kumulatif dan sebagiannya.⁴⁶ Bahan-bahan hukum tersier tersebut untuk memperluas wawasan peneliti dan/atau memperkaya sudut pandang peneliti.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

- a. Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi dokumen atau bahan pustaka. Pengumpulan bahan hukum dalam penelitian normatif merupakan metode penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi dokumen ini berkaitan erat dengan sumber bahan hukum yang

⁴⁵Suratman dan Philips Dillah,*Metode Penelitian Hukum*, CV. Alfabet, Bandung, 2012, hlm. 115.

⁴⁶ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta, 2012, hlm. 114.

digunakan. Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan *content analysis*.⁴⁷

Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah Studi Pustaka (*library research*) adalah Data yang di peroleh dari hasil penelitian yang di dapat secara langsung pada objek penelitian, yaitu dengan cara studi Kepustakaan Studi Kepustakaan di lakukan dengan penelitian yang sifatnya litelatur untuk mencari, menemukan dan menggunakan bahanbahan mengenai konsepsi-konsepsi, teori-teori, atau pun pendapat pendapat ahli yang berkaitan dengan permasalahan yang menjadi objek penelitian dan penulisan tesis.

b. Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian hukum normatif, pengolahan data dilakukan dengan cara sistematika terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.⁴⁸ Kegiatan yang dilakukan dalam analisis data penelitian hukum normatif yakni melalui data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisa yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.

5. Analisis Data

Analisa data merupakan suatu proses mengorganisasikan dan menggunakan data dalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga

⁴⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hlm.

⁴⁸ *Ibid.*

dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan suatu hipotesa kerja seperti yang disarankan oleh data.

Didalam penelitian hukum ini, maka maksud pada hakekatnya berarti kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis, sistematis yang berarti membuat klasifikasi terhadap bahan hukum tertulis tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan kontruksi. Setelah itu keseluruhan data tersebut akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif yang artinya menjelaskan dengan kalimat sendiri semua kenyataan yang terungkap dari data sehingga menghasilkan klasifikasi yang selaras dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan penarikan kesimpulan berupa penarikan kesimpulan deduktif.

