



Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

Syifa Azzahra¹¹ Jenderal Soedirman University, Indonesia**Correspondence Email: syifaazzshra@gmail.com***Article****Abstract****DOI :**

10.71087/ajlr.v2i1.30

How to Cite :

Azzahra, Syifa, "Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah", *Acten Journal Law Review* 2, No. 1, (2025): 72-98.

Nominee agreements are one of the types of innominate agreements, namely agreements that are not recognized by the Civil Code but grow and develop in society. This practice has become a fairly common phenomenon, especially in regional areas. a popular tourist area, where many foreigners are interested in owning property but are prevented by applicable legal provisions. Agrarian law strictly prohibits foreigners from owning land with freehold rights. This not only has the potential to harm the country financially, but also creates legal uncertainty that can hamper the long-term investment climate. From a public policy perspective, the existence of name loan agreements reflects a gap between market needs and the existing legal framework. A comprehensive study is needed to formulate policies that can accommodate global economic dynamics without compromising the fundamental principles of national agrarian law. The research method used is normative juridical, the type of approach used is a conceptual approach and a legislative approach, the data analysis method used is a literature study using qualitative analysis. The results of this study are that the position of the nominee agreement also has the potential to cause legal uncertainty and social conflict, especially if there are dual claims to land ownership, in practice, the court tends to reject the Nominee agreement because it violates the principle of nationality which is the main basis of the Basic Agrarian Law. The principle of caution has an important role for Notaries in carrying out their duties and authorities, so that Notaries must play a role in providing legal counseling to the parties regarding the contents that will be stated in the form of a Deed so that in the implementation of the principle of accuracy or caution must be carried out in the process of making a deed.

Keywords : *Prudential Principle, Notary, Nominee Agreement.*

Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

I. PENDAHULUAN

Konsepsi Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana termuat pada Pasal 1 ayat (3) Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945, yang bermakna filosofis bahwa negara menjamin tinggi supremasi hukum, yang terefleksi dalam penegakan hukum dan keadilan. Pada intinya, negara hukum menempatkan hukum sebagai dasar aturan dalam penyelenggaraan negara, pemerintahan dan kemasyarakatan.¹ Dalam Negara hukum segala pelaksanaan maupun tindakan harus berdasarkan dengan hukum yang berlaku, untuk mengatur tingkah laku masyarakat dan mempunyai sanksi yang tegas, serta bersifat mengikat dan memaksa untuk mengkaji permasalahan dalam negara hukum.² Dalam pelaksanaannya dibuktikan dari keterlibatan hukum dalam segala aspek kehidupan dalam bermasyarakat, termasuk dalam menyelenggarakan perjanjian-perjanjian dengan pihak lain dalam rangka memenuhi kebutuhannya.³

Pentingnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan pemerintahan yang dibentuk dengan tujuan menjadi langkah awal yang krusial dalam mewujudkan prinsip legalitas di Indonesia.⁴ Konsep Hak Menguasai Negara, yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria), merujuk pada penguasaan bumi, air, dan sumber daya alam oleh negara, dengan tujuan utama untuk kemakmuran rakyat.⁵ Oleh karena itu Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum.

Keberadaan tanah memang sangat fundamental bagi setiap aspek kehidupan manusia. Tanah tidak hanya menjadi sumber kehidupan namun juga berperan penting dalam berbagai aktivitas ekonomi, sosial, politik, dan budaya. Dalam konteks ekonomi, tanah merupakan sumber daya yang vital untuk pertanian, industri, dan

¹ Diya Ul Akmal, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan, "Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 14, no. 2 (2024): 193–214.

² Sam Dwi Zulkarnaen, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya" (Universitas Indonesia, 2008).

³ Bhim Prakoso et al., "Arrangement of Agrarian Reform as A Basis For Providing Legal Certainty For the Community," *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (August 31, 2024): 1–16.

⁴ Natasya Aulia Putri et al., "Bridging the Gap by Exploring Inequalities in Access to Land and Disparities in Agrarian Law in Indonesia," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 1–16.

⁵ Dinda Suryo Febyanti, "Kepastian Hukum Pensertifikatan Tanah Secara Massal Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 84–94.



investasi.⁶ Dalam aspek sosial, tanah menciptakan identitas dan hubungan komunitas, serta berfungsi sebagai tempat berinteraksi. Dari sudut pandang politik, penguasaan dan pengelolaan tanah sering kali menjadi isu sentral dalam kebijakan pemerintahan dan keadilan social. Budaya juga terkait erat dengan tanah, karena banyak tradisi dan nilai-nilai masyarakat berkaitan dengan lingkungan tempat mereka tinggal.⁷ Oleh karena itu, pengelolaan tanah yang bijaksana dan berkelanjutan sangat penting untuk memastikan bahwa semua fungsi dan peran tanah dapat dimanfaatkan secara optimal demi kesejahteraan masyarakat.⁸

Dalam era globalisasi yang semakin pesat, interaksi ekonomi lintas negara menjadi semakin intensif dan kompleks. Salah satu manifestasi dari fenomena ini adalah meningkatnya minat Warga Negara Asing untuk berinvestasi dan memiliki aset di Indonesia. Namun, regulasi yang membatasi kepemilikan asing atas tanah di Indonesia telah mendorong munculnya praktik perjanjian pinjam nama antara Warga Negara Asing (WNA) dan Warga Negara Indonesia (WNI).⁹

Perjanjian pinjam nama adalah contoh perjanjian innominate, di mana jenis perjanjian ini tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) tetapi muncul dalam praktik masyarakat. Dalam konteks ini, perjanjian tersebut sering dilakukan antara WNA dan WNI, di mana WNI memberikan kuasa kepada WNA untuk mengelola atau bertindak sebenarnya tidak dapat WNA memiliki tanah di Indonesia. Praktik ini memang menimbulkan sejumlah masalah hukum, karena dianggap sebagai penyelundupan hukum.¹⁰ Hal ini terjadi karena WNA berusaha mengakali ketentuan hukum yang melarang kepemilikan tanah oleh orang asing, dan dengan menggunakan perjanjian pinjam nama, mereka dapat bertindak seolah-olah memiliki hak atas tanah tersebut.

⁶ Citra Adityana Setyawan and Antiko Wati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14–22.

⁷ I Gusti Agung Dhenita Sari, I Gusti Ngurah Wairocana, and Made Gde Subha Karma Resen, "Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik," *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2018): 41–58.

⁸ Ayu Silviani Mega Saputri, Hartono Widodo, and Verawati Br. Tompul, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 557/Pdt.G/2018/PN/Jkt.Tim)," *Jurnal Krisna Law* 3, no. 2 (2021): 1–10.

⁹ Deny Haspada, "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 2 (2018): 115–24.

¹⁰ Iyung Yulianto, "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif," *Dinamika* 28, no. 19 (2022): 5939–49.



Praktik ini telah menjadi fenomena yang cukup umum, terutama di daerah-daerah wisata populer, di mana banyak WNA tertarik untuk memiliki properti namun terhalang oleh peraturan yang berlaku dengan tegas melarang kepemilikan tanah Hak milik oleh WNA. Larangan ini didasarkan pada prinsip nasionalitas yang menjadi salah satu asas fundamental dalam hukum agraria Indonesia dengan menciptakan suatu celah hukum yang dimanfaatkan melalui perjanjian pinjam nama. Hal ini menimbulkan perdebatan membuka peluang bagi terjadinya sengketa, terutama ketika terjadi pelanggaran kesepakatan atau perubahan situasi yang tidak diantisipasi sebelumnya.¹¹

Salah satu contoh kasus terkait perjanjian nomine yang bermasalah yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 259/Pdt.G/2020/PN.Gin yang sudah diajukan upaya hukum hingga Kasasi dengan Nomor Perkara 4223 K/Pdt/2022 dan sudah berkekuatan hukum tetap yang memutuskan bahwa sebanyak 4 Akta Perjanjian nomine yang dibuat di hadapan Notaris AABP sebagai Turut Tergugat I adalah tidak sah, batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena bertentangan dengan hukum. Perjanjian Nominee dalam kasus ini dibuat dihadapan Notaris sehingga berbentuk akta otentik. Perjanjian nomine yang batal demi hukum dalam kasus tersebut disebabkan karena adanya pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian yaitu suatu kausa halal.¹²

Tujuan dari dibuatnya perjanjian nomine dalam kasus tersebut adalah sebagai perjanjian pura-pura atau simulasi dimana substansinya melanggar Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria pada Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya disebut dengan UUPA. Hal serupa pernah terjadi pada tahun 2014 dengan nomor Putusan 796/Pdt.G/2012/PN.Dps yang diperkuat dengan Putusan pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 12/PDT/2014/PT.DPS yang mana pengadilan memutuskan suatu akta batal demi hukum karena memiliki kesamaan kasus pada putusan nomor 4223 K/Pdt/2022 yaitu perjanjian nomine yang dibuat sama-sama tidak memenuhi syarat sahnya

¹¹ Mangedar Pulungan and Neni Vesna Madjid, "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Indonesia," *Jurnal Sakato EKASAKTI Law Review* 3, no. 1 (2024): 22–35.

¹² Tri Agung Ariswanda, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Perjanjian Nominee," *Journal Sains Student Research* 2, no. 4 (2024): 706–19.



perjanjian. Hal ini juga disebabkan oleh tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian oleh notaris. Selanjutnya, terdapat pula putusan yang menyebutkan batal demi hukum suatu perjanjian nomine yang berisi perjanjian pengalihan hak milik atas tanah dari WNI dan WNA sehingga menyebabkan perjanjian tersebut dari awal sudah dianggap tidak pernah ada.

Meskipun perjanjian nomine tidak diatur secara eksplisit dalam hukum positif Indonesia, praktik ini telah berkembang sebagai bentuk inovasi hukum yang kontroversial. Di satu sisi, perjanjian pinjam nama dipandang sebagai solusi pragmatis untuk menarik investasi asing dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Di sisi lain, praktik ini dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum yang berpotensi merugikan kepentingan nasional dan mengancam kedaulatan negara atas tanah.¹³ Perjanjian nomine yang dibuat dalam bentuk akta otentik dan substansinya melanggar Undang-Undang karena tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian oleh notaris menyebabkan notaris bertanggungjawab penuh atas akta yang dibuatnya.¹⁴

Pengaturan terkait penerapan prinsip kehati-hatian dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris) dan Kode Etik membuat notaris tidak memiliki alasan apapun untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya serta wajib menjunjung tinggi prinsip tersebut mengingat kewenangan yang dimiliki seorang notaris merupakan suatu bentuk kewenangan atributif.¹⁵ Dengan kata lain, segala perbuatan notaris dalam hal membuat akta haruslah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.¹⁶ Jika terjadi suatu pelanggaran yang dilakukan dalam proses pembuatan akta otentik maka notaris tersebut harus bertanggungjawab sesuai dengan apa yang sudah diatur oleh perundang-undangan.

¹³ Fitroh Oeloem, *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif* (Yogyakarta: Bintang Semesta Madani, 2016).

¹⁴ Yulianto, "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif."

¹⁵ Jozan Adolf and Widhi Handoko, "Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan," *Notarius* 13, no. 1 (2020): 181–92.

¹⁶ Zulkarnaen, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya."



II. METODOLOGI

Metode Penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif agar memberikan hasil yang bermanfaat. Metode yuridis normatif ini dikolaborasikan dengan literasi yang disamakan dengan permasalahan yang diteliti, serta mengutamakan analisisnya dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku menjadi dasar penting dalam menganalisis masalah hukum.¹⁷ Sumber data sekunder, seperti buku, artikel, dan jurnal hukum. Penelitian ini bertujuan untuk memahami konteks hukum yang relevan dan menafsirkan ketentuan-ketentuan yang ada..

Jenis Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Konseptual melalui pandangan doktrin serta Pendekatan Perundang-Undangan yaitu menganalisis peraturan perundang-undangan yang memiliki korelasi dan hubungan hukum terhadap permasalahan yang diteliti.¹⁸ Metode Pengumpulan Data penulis menggunakan studi pustaka yang berkaitan dengan obyek dan mengutip referensi meliputi Peraturan Perundang – undangan, Jurnal, Buku, Artikel dan Internet. Adapun Metode Analis Data yang digunakan berupa analisis kualitatif yang bersumber pada peraturan perundangan, pandangan para ahli, konsep dan teori hukum serta pemahaman dari hasil analisis itu sendiri.

III. KEDUDUKAN PERJANJIAN NOMINEE SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI INDONESIA

Suatu perjanjian memiliki kata dasar janji yang dimana didalamnya mengandung suatu tindakan antara 2 (dua) orang atau lebih untuk melakukan suatu hal tertentu.¹⁹ Menurut Subekti, perjanjian itu sendiri pada dasarnya adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam pasal 1313 KUHPerdata sendiri memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²⁰

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2007).

¹⁸ Aan Efendi and Dyah Octhorina Susanti, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

¹⁹ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

²⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2001).



Dengan dasar perjanjian tersebut maka timbul suatu perikatan antara kedua pihak yang ada dalam perjanjian. Kemudian dari perikatan itu timbul suatu hak dan kewajiban antara para pihak yang harus diselesaikan sesuai dengan janji atau prestasinya. Berdasarkan pasal 1234 KUHPerdata suatu perikatan dapat juga berbentuk suatu perikatan untuk tidak melakukan sesuatu. Suatu perjanjian dapat juga disebut sebagai persetujuan, karena pada dasarnya kedua belah pihak saling menyetujui untuk melakukan sesuatu. Salah satu pihak dapat menuntut pihak lainnya apabila isi dari perjanjian atau persetujuan tersebut tidak terpenuhi. Berdasarkan pasal 1233 KUHPerdata suatu perjanjian dapat juga timbul selain karena persetujuan, yang dalam hal ini suatu perikatan juga dapat timbul karena Undang-Undang.

Syarat sahnya suatu perjanjian adalah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata, yakni:²¹

1. Sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya sebab yang halal

Syarat pada poin satu dan dua merupakan syarat subyektif karena pada dasarnya hal tersebut bersangkutan dengan orang atau subyek yang menjadi pihak dalam suatu perjanjian, yang apabila syarat subyektif ini tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dengan permohonan kepada hakim dapat dibatalkan. Selanjutnya syarat pada poin tiga dan empat merupakan syarat obyektif, yang bilamana tidak terpenuhi syarat tersebut maka suatu perjanjian akan dengan sendirinya batal demi hukum. syarat pada poin tiga dan empat merupakan syarat yang bertitik berat kepada objek perjanjian.

Dalam syarat pada poin pertama yakni syarat sepakat menunjukan adanya kata setuju yang dikeluarkan oleh para pihak mengenai hal-hal pokok dalam perjanjian. Mengenai hal ini terdapat beberapa teori yang menegaskan kapan kesepakatan itu terjadi dalam suatu perjanjian, yakni:²²

1. Teori kehendak (*wills theory*), terjadinya suatu perjanjian adalah ketika adanya kesesuaian kehendak antara para pihak yang membuat perjanjian.

²¹ Seodharyo Soimin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Sinar Grafika, 1996).

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*.



2. Teori pernyataan (*uitings theory*), terjadinya suatu perjanjian adalah ketika para pihak menyatakan pembuatan perjanjian dengan diucapkan atau diumumkannya perjanjian tersebut.
3. Teori kepercayaan (*vertrouwens theory*), terjadinya suatu perjanjian disebabkan atas kepercayaan dari ucapan para pihak yang dinyatakan didalam suatu kemasyarakatan.

Selanjutnya dalam Pasal 1321 KUHPerdata juga mengatur mengenai hal kesepakatan ini, yang isi pengaturannya adalah:

"Tiada kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperlohenya dengan paksaan atau penipuan."

Suatu perjanjian menjadi tidak sah apabila terdapat unsur kekhilafan, paksaan, dan penipuan di dalamnya. Apabila suatu kekhilafan maka suatu perjanjian tidaklah menjadi batal kecuali kekhilafan tersebut terjadi mengenai hakikat barang yang diperjanjikan atau mengenai orang dengan siapa perjanjian itu dibuat, dan dalam hal paksaan dan penipuan maka perjanjian tersebut akan menjadi batal.²³

Kemudian dalam poin dua mengenai syarat kecekapan, hal ini menitik beratkan kepada para pihak yang membuat perjanjian atau subjek dalam perjanjiannya. Pada dasarnya setiap orang yang dianggap cakap untuk membuat perjanjian sudah diatur dalam peraturan perundang-undang. Mereka yang tidak cakap adalah:²⁴

1. Orang-orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal ini ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Apabila syarat syarat tersebut tidak terpenuhi maka salah satu pihak dalam suatu perjanjian dapat menuntut pembatalan perjanjian.²⁵ Kemudian mengenai poin tiga yakni syarat hal tertentu adalah mengenai obyek yang ada dalam perjanjian. Dalam hal ini haruslah jelas baik mengenai jenis, banyak, status, kualitas, dan lain sebagainya mengenai obyek yang ada dalam suatu perjanjian.²⁶ Berdasarkan ketentuan pasal 1332 KUHPerdata obyek yang dapat menjadi pokok dalam suatu perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan dan jenisnya harus sudah ditentukan.²⁷

²³ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional* (Bandung: Alumni, 1986).

²⁴ Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001).

²⁵ Kartini Muljadi and Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo, 2003).

²⁶ Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. *Ibid*.

²⁷ R.M. Suryodiningrat, *Azas-Azas Hukum Perikatan* (Bandung: Tarsito, 1995).



Selanjutnya yang terakhir pada poin ke-empat mengenai syarat sebab yang halal adalah tujuan dan isi dari suatu perjanjian harus tidak bertentangan dengan ketentuan ketentuan yang ada dalam perundang-undangan, kesusilaan atau pun dengan ketentuan umum. Adapun maskud larangan dalam ketentuan ini adalah untuk melindungi kepentingan umum, sehingga jika terdapat pelanggaran maka akan membahayakan kepentingan umum itu sendiri.²⁸

Berdasarkan prinsip-prinsip ini, banyak pihak mengklaim bahwa Perjanjian Nominee dapat secara sah secara hukum karena dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak.²⁹ Namun, hal ini bertentangan dengan semangat Undang-Undang Pokok Agraria. Istilah nominee berasal dari bahasa Inggris yang memiliki arti sebagai berikut:

1. *one who has been nominated to office or for a candidacy; or*
2. *a person organization in whose name a security is registered through true ownership is held by another party.*

Definisi lain mengenai nominee terdapat dalam *Law Dictionary* sebagai berikut:³⁰

1. *A person who proposed for an office, membership, award or like title, or status. An individual seeking nomination, election or appointment is a candidate. A candidate for election becomes a nominee after being formally nominated.*
2. *A person designated to act in place of another usually in a very limited way.*
3. *A party who holds bare legal title for the benefit of others or who receives and distributes funds for the benefit of others.*

Berdasarkan pengertian yang sudah diuraikan diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa pengertian nominee adalah adanya satu pihak yang ditunjuk oleh pihak lain untuk mewakili atas nama pihak yang menunjuk nominee tersebut. Pihak yang menunjuk nominee dapat juga disebut sebagai beneficiary. Dalam hal ini nominee mewakili kepentingan-kepentingan dari beneficiary dan oleh sebab itu dalam pelaksanaan tindakan-tindakan khusu tersebut harus sesuai dengan apa yang diperjanjikan oleh kedua pihak dan harus sesuai dengan perikatan yang diberikan beneficiary.³¹

²⁸ Firman Floranta Adonara, *Pilar-Pilar Hukum Perikatan* (Jakarta: Raja Grafindo, 2022).

²⁹ Ferdi Ansa, Akbar Maulana Wicaksana, and Aura Eklesia, "Keabsahan Perjanjian Nominee Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Privity of Contract," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 11024–33.

³⁰ "The Law Dictionary," n.d., <https://thelawdictionary.org>.

³¹ Dwi Tiara Febrina and Amad Sudiro, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 9898–9903.



Dalam hal ini dapat ditarik kesimpulan bahwa nominee adalah orang yang ditunjuk atau diangkat untuk mewakili orang lain dalam hal ini adalah beneficiary dalam melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Dapat dikatakan dalam perjanjian nominee terdapat unsur-unsur sebagai berikut:

1. Terdapatnya perjanjian pemberian kuasa dari pihak beneficiary sebagai pemberi kuasa kepada pihak nominee sebagai penerima kuasa
2. Kuasa yang diberikan bersifat khusus, dengan kata lain jenis tindakan hukum yang dapat dilakukan terbatas.
3. Pihak nominee tidak bertindak sebagai perwakilan dari beneficiary di hadapan hukum.

Penggunaan konsep nominee sendiri di Indonesia merupakan prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Buku III KUHPerdata. Dalam pasal 1319 KUHPerdata terdapat dua kelompok perjanjian yakni perjanjian yang oleh Undang-Undang diberikan suatu nama khusus disebut *nominaat contract* dan perjanjian dalam Undang-Undang yang belum diatur atau *Inominaat Contract*.³²

Asas kebebasan berkontrak erat kaitannya dengan kekuatan mengikat atas suatu perjanjian berdasarkan KUHPerdata. Dalam hal ini Undang-Undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengatur sendiri hubungan hukum antara mereka para pihak, meliputi penetapan *causa*, objek, syarat-syarat dan ketentuan-ketentuannya dengan suatu perjanjian yang memberikan kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya (*pact sunt servanda*).³³ Batasan yang ada dalam asas kebebasan berkontrak adalah batasan terhadap keabsahan suatu perjanjian dan batasan terhadap isi perjanjiannya. Batasan dalam hal keabsahan adalah suatu perjanjian dianggap sah oleh para pihak yang membuatnya apabila dalam pembuatannya telah memenuhi kempat unsur yang disyaratkan oleh Pasal 1320 KUHPerdata, sedangkan batasan isi perjanjian adalah hal hal yang diatur dalam pasal 1339 KUHPerdata.³⁴ Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian Nominee adalah perjanjian yang lahir dari kebebasan berkontrak dan *pact sunt servanda*. Ketentuan yang terdapat didalam perjanjian nominee mengikat para pihak yang membuatnya layaknya Undang-Undang.

³² Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2005).

³³ Khafid Setiawan, Bhim Prakoso, and Moh. Ali, "Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-Hatian," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2021): 43-52.

³⁴ Setiawan, Prakoso, and Ali. *Ibid.*



Perjanjian nominee pada dasarnya merupakan perjanjian pemberian kuasa oleh pemberi kuasa yang disebut dengan *beneficiary* kepada pihak nominee sebagai penerima kuasa. Perjanjian nominee dalam bidang hukum pertanahan di Indonesia pada umumnya dibuat dengan tujuan untuk memberikan kuasa kepada nominee untuk mewakili pihak *beneficiary* dengan atas nama nominee itu sendiri. Maksudnya adalah pihak *beneficiary* meminjam nama pihak nominee untuk dapat mewakilinya secara hukum agar dapat memiliki suatu hak atas tanah.³⁵

Apabila dikaji dari ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUHPerdata maka perjanjian nominee dalam hukum pertanahan di Indonesia adalah sah dan mengikat. Namun kemudian timbul suatu permasalahan hukum apabila dalam perjanjian nominee tersebut terdapat pihak yang berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria, merupakan pihak yang tidak dapat menjadi subjek hak atas tanah yang diperjanjikan. Sebagai contoh, penggunaan perjanjian nominee dalam kepemilikan tanah hak milik oleh warga negara asing sebagai *beneficiary* dan WNI sebagai nominee. Penggunaan perjanjian nominee tersebut dilakukan agar WNA dapat menguasai dan memiliki tanah hak milik secara *de facto* atau menurut kenyataan yang sesungguhnya, namun secara *de jure* atau keadaan yang diakui oleh hukum, tanah hak milik tersebut diatasnamakan WNI sebagai nominee, atau dengan kata lain maksud dari penggunaan perjanjian nominee dalam kepemilikan hak atas tanah hak milik adalah agar WNA tersebut dapat menguasai dan memiliki tanah hak milik secara *de facto*, namun secara de jure tanah hak milik tersebut diatasnamakan WNI. Dengan kata lain, WNI tersebut dipinjam namanya oleh WNA untuk bertindak sebagai pemilik hak milik pada dokumen kepemilikan hak atas tanah, padahal pada kenyataannya yang menguasai tanah tersebut adalah WNA.

Keadaan sebagaimana di atas jelas merupakan suatu penyelundupan hukum. Hal tersebut dikarenakan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria telah menegaskan bahwa kepemilikan hak atas tanah dengan titel hak milik tidak dapat dimiliki oleh orang asing atau warga negara selain WNI, yang mana apabila ketentuan tersebut dilanggar maka dapat menyebabkan kepemilikan menjadi batal demi hukum sehingga tanahnya jatuh kepada negara. Sehingga apabila perjanjian nominee dibuat

³⁵ Anggiat Perdamean Parsaulian and . Sudjito, "Masalah Tumpang Tindih Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Di Kota Banjarbaru (Putusan Nomor: 24/G/2014/PTUN.BJM)," BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan 5, no. 1 (2019): 129.



oleh WNA sebagai *beneficiary* dan WNI sebagai nominee dengan maksud untuk menguasai hak atas suatu tanah dengan titel hak milik, maka perjanjian nominee tersebut telah melanggar syarat sah perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu sebab yang halal dan oleh karenanya perjanjian nominee menjadi batal demi hukum.

Meskipun KUHPerdata memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian melalui prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338, di mana semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya, prinsip ini memiliki batasan ketika bertentangan dengan hukum yang lebih khusus. Dalam konteks perjanjian Nominee, dua pihak, yakni WNA dan WNI, dapat sepakat untuk membuat perjanjian terkait kepemilikan tanah.³⁶ Secara teori, perjanjian tersebut sah jika memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, termasuk adanya kesepakatan, kecakapan, objek yang jelas, dan sebab yang halal. Namun, meskipun perjanjian Nominee sah secara perdata, ia berbenturan dengan ketentuan khusus dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Undang-Undang Pokok Agraria secara tegas membatasi hak milik tanah hanya kepada WNI sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1), yang melarang WNA memiliki hak milik atas tanah. Tujuan dari pembatasan ini adalah untuk melindungi sumber daya tanah yang terbatas dari penguasaan pihak asing serta menjaga kedaulatan nasional.³⁷ Oleh karena itu, meskipun perjanjian Nominee mungkin sah dalam konteks KUH Perdata, implementasinya dalam ranah hukum agraria dianggap bertentangan dengan tujuan nasional yang diusung oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Terjadi pertentangan prinsip antara kebebasan berkontrak yang dijunjung tinggi dalam KUH Perdata dan perlindungan hak agraria nasional dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Prinsip kebebasan berkontrak memberikan hak kepada individu untuk mengadakan perjanjian secara bebas, namun kebebasan ini tidak dapat digunakan untuk menghindari aturan yang lebih khusus, yaitu pembatasan kepemilikan tanah oleh warga asing dalam Undang-Undang Pokok Agraria.³⁸

³⁶ Febrina and Sudiro, "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum."

³⁷ Clarine Neonardi and Gunanegara, "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee," *Journal of Comprehensive Science* 1, no. 4 (2022): 818–32.

³⁸ Bambang Sudiarto, "Subjek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA," *Al-Qisth Law Review* 5, no. 1 (2021): 1–43.



Undang-Undang Pokok Agraria sebagai *lex specialis* mengesampingkan KUHPerdata sebagai *lex generalis*. Pengadilan di Indonesia, dalam beberapa putusannya, juga menegaskan bahwa perjanjian Nominee yang bertujuan memberikan kendali kepada pihak asing atas tanah adalah tidak sah karena bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria.

Penggunaan Perjanjian Nominee memiliki sejumlah implikasi hukum yang serius, terutama dalam hal kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak-pihak yang terlibat. Dalam banyak kasus, Perjanjian Nominee juga menimbulkan risiko hukum terkait keabsahan kepemilikan tanah dan potensi sengketa yang berkepanjangan jika terjadi perselisihan di kemudian hari.³⁹ Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis mendalam mengenai kesesuaian Perjanjian Nominee dengan 2 (dua) landasan hukum utama di Indonesia, yaitu KUH-Perdata dan Undang-Undang Pokok Agraria.

Keberadaan perjanjian Nominee juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik sosial, terutama jika terdapat klaim ganda atas kepemilikan tanah. Undang-Undang Pokok Agraria, yang dirancang untuk memberikan kepastian hukum dalam penguasaan tanah, justru dapat terganggu oleh praktik-praktik seperti perjanjian Nominee yang menyiasati aturan hukum.⁴⁰ Dalam praktiknya, pengadilan cenderung menolak perjanjian Nominee karena melanggar asas nasionalitas yang menjadi landasan utama Undang-Undang Pokok Agraria. Untuk itu, penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk memahami implikasi hukum dari perjanjian Nominee dan mempertimbangkan alternatif lain yang sesuai dengan ketentuan hukum, seperti membentuk badan hukum atau menjalin kerja sama resmi yang diakui.⁴¹ Dengan demikian, meskipun secara formil perjanjian Nominee memiliki dasar hukum dalam KUHPerdata, praktik ini sering kali bertentangan dengan prinsip dasar dan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengutamakan keadilan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

³⁹ Felishella Earlene and Benny Djaja, "Implikasi Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Ketidaksetaraan Kepemilikan Tanah Melalui Lensa Hak Asasi Manusia," *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 152–70.

⁴⁰ Dzurwatul Ulyannuha and Ery Agus Priyono, "Tanggung Jawab Notaris Akan Perjanjian (Akta) Pinjam Nama (Nominee) Warga Negara Asing Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan," *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 12665–73.

⁴¹ Zuman Malaka, "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indoensia, Hukum Adat Dan Hukum Islam," *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 101–24.



IV. PRINSIP KEHATI-HATIAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN NOMINEE BAGI WARGA NEGARA ASING

Setiap orang membutuhkan suatu Kepastian Hukum serta alat bukti tertulis berupa akta atas setiap perbuatan hukum keperdataan yang dilaksanakan. Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat dan dipakai sebagai bukti untuk dipergunakan oleh para pihak yang membutuhkan.⁴² Sebuah akta Autentik yaitu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu ditempatkan dan dimana akta tersebut dibuat.⁴³ Dengan hal ini, notaris adalah Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta yang berpedoman pada ketentuan peraturan yang berlaku.⁴⁴

Akta dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.⁴⁵ Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak sendiri tanpa adanya bantuan dari seorang pejabat umum. Kedua akta tersebut mempunyai perbedaan-perbedaan, baik dari cara pembuatan, bentuk maupun kekuatan pembuktian.⁴⁶

Oleh karena itu perjanjian yang dibuat oleh para pihak baik secara yuridis pastinya akan membutuhkan bantuan Notaris. Notaris adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik.⁴⁷ Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris memiliki jiwa yang cermat, dan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku agar akta yang dibuat tidak bermasalah di kemudian hari. Dalam hal ini terjadi karena Notaris mampu memberikan perlindungan hukum kepada pihak – pihak yang melakukan perjanjian.⁴⁸

⁴² Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

⁴³ Maya Puspita Dewi, Herowati Poesoko, and Aries Harianto, "Prinsip Pembacaan Akta Oleh Notaris Di Hadapan Penghadap Dan Saksi," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 1 (2021): 91–115.

⁴⁴ Habib Adjie and Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan, Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2020).

⁴⁵ Jingga Mulia, Elita Rahmi, and Eko Nuriyatman, "Protokol Notaris Sebagai Arsip Vital Negara Dalam Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia," *Mendapo: Journal of Administrative Law* 3, no. 3 (October 12, 2022): 223–41.

⁴⁶ Restri Ismi Wardhani and Rhama Wisnu Wardhana, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020): 19–33.

⁴⁷ Dendik Surya Wardana, Iswi Hariyani, and Dodik Prihatin AN, "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Electronic Dalam Pembuktian Di Pengadilan," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2021): 14–26.

⁴⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2008).



Keberadaan Notaris tidak jauh akan kebutuhan masyarakat di Indonesia akan pentingnya alat bukti yang kuat dalam suatu peristiwa hukum.⁴⁹ Oleh karena itu Notaris menjalankan tugas dan jabatanya kepada masyarakat dilakukan harus dengan baik. Hal tersebut hanya dapat terlaksana jika Notaris berperilaku dan berpedoman sesuai dengan napa yang tertuang dalam Undang Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris.⁵⁰

Notaris adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Negara yang memiliki peran penting dalam melayani kepentingan hukum bagi masyarakat sebagai amanah Pasal 1 ayat 1 Undang Undang Jabatan Notaris. Negara memberikan kewenangan secara atributif kepada Notaris diberi tugas dan kewenangan dalam penerbitan akta autentik untuk kepentingan masyarakat dalam menjalankan jabatannya harus tunduk dan patuh pada kewajiban dan larangan yang diatur pada peraturan tersebut.⁵¹ Notaris sebagai pejabat umum, mendapatkan pengakuan secara filosofis, yuridis maupun sosiologis, dikatakan mendapatkan pengakuan secara Filosofis karena keberadaan jabatanya memberikan pelayanan kepada masyarakat, secara Yuridis karena keberadaanya telah diukur dalam berbagai peraturan perundang – undangan dan mendapat pengakuan secara Sosiologis karena keberadaan jabatannya sangat membantu masyarakat.⁵²

Mengacu pada hal tersebut, seorang Notaris memang dituntut untuk menjalankan tugasnya dengan hati-hati, cermat, teliti, dan saksama. Kewajiban ini penting agar akta yang dibuat memiliki keabsahan dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.⁵³ Notaris harus memahami semua aspek yang terkait dengan transaksi tanah, termasuk hukum agraria, agar dapat menghindari kesalahan yang dapat menimbulkan tanggung jawab hukum di kemudian hari.⁵⁴

⁴⁹ Rifandika Naufal Afif, Andi Muh Ihsan, and Dita Elvia Kusuma Putri, "Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 45–61.

⁵⁰ Isro Vita Nugrahaningsih, "The Role of Regional Honor Council In Maintaining The Honor of Notary Position," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 1–13.

⁵¹ Elok Sunaringtyas Mahanani and Iswi Hariyani, "The Urgency of The Indonesian Notary Association (INI) In Development And Supervision Of Notary," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 14–24.

⁵² Ister Angelia, "Kedudukan Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 164–76.

⁵³ Milinia Mutiara Yusshinta Dewi and Bayu Indra Permana, "Keabsahan Akta Yang Dibuat Oleh Calon Notaris Yang Sedang Magang Di Kantor Notaris," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 76–83.

⁵⁴ Maria SW Sumardjono, *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).



Notaris dalam pelaksanaan jabatannya harus memiliki kemampuan yang professional tinggi dengan memperhatikan norma hukum yang dilandasi dengan cara integritas yang tinggi.⁵⁵ Notaris dalam pelaksanaan jabatannya memiliki peran dalam pembuatan Alat Bukti Tertulis yang bersifat Autentik disebut dengan Akta.⁵⁶ Begitu berharga Akta yang dibuat Oleh Notaris dalam memberikan Kepastian Hukum bagi para pihak, menjadikan Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang penuh dengan kepercayaan, segala hal yang tercantum didalam Akta yang dibuat oleh Notaris adalah benar.⁵⁷

Seorang Notaris pada hakikatnya adalah seorang pejabat yang dapat memperoleh sebuah nasihat yang dapat diandalkan sengan segala sesuatu yang tertulis memuat perbuatan hukum, dan ketetapan yang diharuskan oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik.⁵⁸ Notaris menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, memberikan grose akta Salinan dan kutipan akta sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan kepada pejabat umum yang lain.⁵⁹

Notaris sebagai sebuah profesi yang mulia memegang peran penting dalam kehidupan bermasyarakat, terutama masyarakat modern yang menghendakinya adanya pendokumentasian suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh subyek hukum baik berupa orang maupun badan hukum.⁶⁰ Dalam pembuatan akta autentik yang dilakukan oleh Notaris terdapat golongan subyek hukum yaitu para penghadap, para saksi dan Notaris. Dalam pembuatan Akta, Notaris harus netral dan tidak memihak, Notaris tidak boleh melakukan intervensi yang mempengaruhi perubahan akta, agar kekuatan pembuktian akta dapat dikatakan sempurna.⁶¹

⁵⁵ Misbah Imam Subari and Justicia Firdaus Kurniawan, "Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 144–60.

⁵⁶ Firman Floranta Adonara, "Kewenangan Notaris Mengesahkan Perjanjian Kawin Sebagai Amanat Konstitusi," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020): 55–73.

⁵⁷ Soraya Ulfa Latifani, Moh. Ali, and Dominikus Rato, "The Existence of Marriage Agreement Registration In Legal Protection Perspective," *Acten Journal Law Review* 1, no. 3 (December 31, 2024): 188–202.

⁵⁸ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2000).

⁵⁹ Bayu Indra Permana, Mohammad Rafi Al Farizy, and Ferdiansyah Putra Manggala, "Responsibility of Notary for Registered Private Deed in the Perspective of Law of Evidence," *Jurnal Justiciabelen* 7, no. 1 (2024): 66–75.

⁶⁰ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta* (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).

⁶¹ Richard and Suyanto, *Teknik Pembuatan Akta Edisi Lengkap (TPA I, II, III)* (Bandung: Cendikia Press, 2018).



Keberadaan Notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat. Oleh karena itu notaris dalam menjalankan tugas dan jabatanya kepada masyarakat harus menggunakan dengan Prinsip kehati-hatian dapat dipahami sebagai landasan untuk bertindak dengan waspada, baik terhadap diri sendiri maupun orang lain.⁶² Prinsip ini menekankan pentingnya memperhatikan konsekuensi dari setiap tindakan, baik dalam jangka pendek maupun jangka panjang. Dalam praktiknya, prinsip kehati-hatian mengharuskan individu atau entitas untuk mengambil tindakan hanya setelah memastikan adanya bukti yang memadai. Tanpa bukti tersebut, tindakan tertentu tidak seharusnya dilakukan.⁶³

Tujuan utama dari prinsip ini adalah untuk mengantisipasi dan mencegah terjadinya akibat yang tidak diinginkan dari suatu kegiatan. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian membantu menjaga keselamatan, mengurangi risiko, dan memastikan bahwa keputusan yang diambil adalah yang terbaik berdasarkan informasi yang tersedia. Prinsip ini sangat penting dalam berbagai bidang, termasuk hukum, bisnis, dan kesehatan, di mana konsekuensi dari tindakan dapat memiliki dampak yang signifikan.⁶⁴

Prinsip kehati-hatian merupakan suatu cara untuk mengendalikan terjadinya konsekuensi melalui penerapan peraturan perundang – undangan dan ketentuan yang berlaku, dilakukan dengan terus menerus, serta memiliki sistem pengawasan internal yang secara optimal mampu menjalankan tugasnya, memiliki makna dengan melakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memperhatikan hal yang mungkin akan timbul dari, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari.⁶⁵

Hak milik atas tanah merupakan hak yang memberikan pemegangnya wewenang untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum.⁶⁶ Dalam konteks ini, hak merupakan kekuasaan yang diakui dan dilindungi oleh hukum, yang mengatur hubungan antara seseorang dan objek yang menjadi

⁶² Zulkarnaen, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya."

⁶³ Tri Agung Ariswanda, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Perjanjian Nominee," *Journal Sains Student Research* 2, no. 4 (2024): 706–19.

⁶⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1994).

⁶⁵ Ariswanda, "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Perjanjian Nominee," 2024.

⁶⁶ Achmad Allang, "Pendaftaran Tanah Sebagai Sarana Pengamanan Hak Milik Atas Tanah," *Sambulu Gana: Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2, no. 1 (2023): 23–30.



haknya.⁶⁷ Ketika seseorang memperoleh hak atas tanah, ia tidak hanya mendapatkan kekuasaan untuk mengelola tanah tersebut, tetapi juga diwajibkan untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan oleh hukum.⁶⁸

Hak milik atas tanah memberi kewenangan yang luas kepada pemegangnya dalam hal menggunakan tanahnya. Hak milik merupakan hak yang tidak dapat diganggu gugat dan mutlak.⁶⁹ Hak milik atas tanah memberikan kewenangan bagi pemiliknya untuk memberikan suatu hak lain diatas bidang tanah hak milik tersebut baik berupa hak guna bangunan maupun hak pakai yang mana kewenangan tersebut menyerupai kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah bagi warganya.⁷⁰

Perjanjian nominee juga memunculkan persoalan terkait transparansi kepemilikan aset dan potensi dampaknya terhadap sistem perpajakan. Ketika kepemilikan sebenarnya tersembunyi di balik nama WNI, muncul kesulitan dalam melacak aliran modal dan memastikan kepatuhan terhadap kewajiban pajak yang berlaku, menciptakan ketidakpastian hukum yang dapat menghambat iklim investasi jangka Panjang.⁷¹ Dari perspektif kebijakan publik, keberadaan perjanjian pinjam nama mencerminkan adanya kesenjangan antara kebutuhan pasar dan kerangka hukum yang ada. Diperlukan kajian komprehensif untuk merumuskan kebijakan yang dapat mengakomodasi dinamika ekonomi global.⁷²

Seperti pada kasus dalam Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022 Kasus ini terjadi antara Para Penggugat merupakan pasangan suami istri berkebangsaan Australia yang telah lanjut usia yakni 80 dan 79 tahun, sedangkan Tergugat adalah seseorang WNI yang saat ini berusia 36 tahun. Penggugat dengan Tergugat diawali dengan sebuah kepercayaan dalam hal pembelian tanah, pada tahun 2005 Dalam kasus ini, para penggugat melakukan transfer sejumlah uang kepada tergugat dengan tujuan untuk membeli tanah dan mendirikan bangunan. Penting untuk memastikan bahwa

⁶⁷ Lynda Chayadi, "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020): 159–68.

⁶⁸ Kurnia Rheza Randy Adinegoro, "Tantangan Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 129–42.

⁶⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaanya* (Jakarta: Trisakti Press, 2008).

⁷⁰ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98.

⁷¹ Mawar Faebriyanti and Asep Syarifuddin Hidayat, "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee," *Mavisha: Law and Society Journal* 1, no. 1 (2024).

⁷² Wahyuni Hartono, "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee," *Amanna Gappa* 30, no. 1 (2022): 35–46.



transaksi ini memenuhi semua persyaratan hukum yang berlaku, termasuk kepemilikan sah atas tanah, izin mendirikan bangunan, dan kepatuhan terhadap regulasi daerah.⁷³

Jika terjadi sengketa terkait penggunaan uang atau kepemilikan tanah, para penggugat harus mempertimbangkan untuk mencari penyelesaian melalui mediasi atau jalur hukum untuk melindungi hak-hak mereka.⁷⁴ Dokumentasi yang jelas, seperti perjanjian tertulis dan bukti transfer, juga akan sangat membantu dalam proses ini.⁷⁵ Jumlah dana yang diberikan oleh Penggugat dipergunakan untuk membayar biaya yang dibutuhkan dengan ditransfer melalui rekening Tergugat dan/atau rekening ayah Tergugat seluruhnya berjumlah AUD 460,000. (empat ratus enam puluh ribu Dollar Australia) ditambah biaya operasional dan biaya lainnya sejumlah AUD 400.000. (empat ratus ribu Dollar Australia) yang diinvestasikan oleh Para Penggugat.

Bidang tanah yang dibeli dari uang milik Para penggugat diantaranya adalah sebidang tanah hak milik berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2659/Desa Mas, Kecamatan ubud, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali, Surat Ukur tertanggal 30-03-2005, Nomor: 550/2005, seluas 200 M² tercatat atas nama Tergugat, dan sebidang Tanah Hak Milik berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB Nomor: 51.04.050.003.014- 0022.0, terletak di Desa Mas, Kecamatan Ubud, Kabupaten Gianyar, Provins Bali, sebelumnya terdaftar atas nama I Made Meriasa, seluas 1800 M², bidang tanah yang sama.

Kasus ini menunjukkan bahwa konflik antara para penggugat dan tergugat bermula ketika para penggugat mengusulkan penjualan Villa Puncak Bukit (*Hilltop Hideaway*) dengan harapan agar modal mereka dikembalikan terlebih dahulu sebelum membagi hasil penjualan. Penolakan tergugat untuk menjual villa dan ancamannya untuk memblokade akses menunjukkan adanya sengketa serius yang merugikan pihak penggugat. Bahwa pada tahun 2018, Para Penggugat meminta upaya penyelesaian secara non-litigasi namun berbuntut penolakan karena Tergugat tidak ingin obyek tersebut dijual. Kemudian Para Penggugat tidak patah arang, perjuangan dilanjutkan

⁷³ Delviana Arsyia Nurcahya, "Sengketa Hukum Perjanjian Nominee Antara WNA Dan WNI Dalam Pengelolaan Tanah (Studi Putusan No. 259/Pdt.G/2020/PN. Gin)," *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no. 10 (2024): 179–92.

⁷⁴ Hizkia Hutabarat, Erita Wagewati Sitohang, and Tulus Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68.

⁷⁵ Yosia Hetharie, "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Sasi* 25, no. 1 (2019): 27–36.



pada tahun 2019 kali ini Para Penggugat mengupayakan penyelesaian secara kekeluargaan (*win win solution*), namun tidak ditemukan kata sepakat.

Akta jual beli tanah merupakan dokumen yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Sebagai akta autentik, dokumen ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di hadapan hukum.⁷⁶ Namun, jika dalam proses pembuatannya ditemukan cacat hukum, misalnya tidak terpenuhinya syarat-syarat yang ditetapkan oleh undang-undang, akta tersebut dapat dibatalkan oleh pengadilan.⁷⁷ Seperti pada hal di atas, yang melibatkan pembatalan akta jual beli oleh pengadilan adalah Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022. Dalam perkara ini, pengadilan menyatakan batalnya akta jual beli yang melibatkan WNI dan WNA.

Berdasarkan kasus tersebut diatas telah terjadi penyelundupan hukum guna mensiasati pembelian tanah melanggar ketentuan Pasal 21 Undang Undang Pokok Agraria yang mengatur hak milik atas tanah, dimana hanya Warga Negara Indonesia yang dapat memiliki hak milik atas tanah. Sebagai pejabat umum menjalankan tugasnya berpedoman pada penerapan dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf a Undang Undang Jabatan Notaris ialah bertindak saksama dalam menjalankan tugas jabatannya. Prinsip kehati-hatian memiliki peran penting dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris. Secara umum, penerapan prinsip kehati-hatian membantu Notaris dalam mengambil keputusan yang menyeimbangkan pertimbangan etis moral dan peryasaratan kepatuhan atas peraturan.

Meskipun secara etika Notaris berwenang mendengarkan kedua pihak dan kemudian menuangkan segala perbuatan yang dikehendaki oleh para pihak, Notaris juga memiliki keleluasaan dalam menentukan sejauh mana perbuatan yang ingin dituangkan kedalam akta otentik adalah perbuatan yang melanggar hukum atau tidak, diskresi ini memungkinkan Notaris untuk menyeimbangkan kepentingan etis dan kepentingan praktis. Notaris harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan memiliki suatu kebijakan dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan kewenangannya. Pertimbangan-pertimbangan yang harus dilakukan oleh notaris memberikan landasan untuk menentukan apa yang benar atau salah secara moral,

⁷⁶ Imelda Martinelli, Lavienda William, and Yessa Milianty, "Analisis Konsistensi Putusan Hakim Terhadap Perjanjian Nominee Atas Hak Milik Tanah Di Wilayah Indonesia Antara Warga Negara Asing (WNA) Dan Warga Negara Indonesia (WNI)," *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024): 2028–43.

⁷⁷ Helena Sumiati, Andriansah, and Bagio Kadaryanto, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia," *YUSTISIA MERDEKA: Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45.



sementara kepatuhan memastikan kesesuaian terhadap standar hukum atau aturanaturan. Selain itu kebijakansanaan memungkinkan Notaris untuk melakukan penilaian dalam menerapkan prinsip-prinsip etika dan persyaratan kepatuhan dalam situasi tertentu, yang bertujuan untuk membuat keputusan yang sesuai baik secara moral maupun aturan. Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatau tindakan yang dapat dituangkan dalam bentuk Akta sehingga dalam pelaksanaan asas kecermatan atau berhati – hati wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta.

V. KESIMPULAN

Kedudukan perjanjian nominee juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan konflik sosial, terutama jika terdapat klaim ganda atas kepemilikan tanah, dalam praktiknya, pengadilan cenderung menolak perjanjian Nominee karena melanggar asas nasionalitas yang menjadi landasan utama Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga meski secara formil perjanjian Nominee memiliki dasar hukum dalam KUHPerdata, praktik ini sering kali bertentangan dengan prinsip dasar dan tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria, yang mengutamakan keadilan dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah di Indonesia.

Prinsip kehati-hatian memiliki peran penting dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan Notaris. Secara umum, penerapan prinsip kehati-hatian membantu Notaris dalam mengambil keputusan yang menyeimbangkan pertimbangan etis moral dan persyaratan kepatuhan atas peraturan. Sebagaimana kasus yang dicontohkan dalam putusan nomor 4223 K/Pdt/2022, Notaris pembuat perjanjian nominee tampak tidak menerapkan prinsip kehati-hatian secara maksimal dikarenakan produk hukum yang dihasilkan merupakan perjanjian yang objeknya melanggar hukum. Oleh karena itu, Notaris harus berperan dalam memberikan penyuluhan hukum kepada penghadap atas isinya yang akan dituangkan dalam bentuk Akta sehingga dalam pelaksanaan asas kecermatan atau berhati – hati wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.



Adjie, Habib, and Rusdianto Sesung. *Tafsir, Penjelasan, Dan Komentar Atas Undang-Undang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2020.

Adonara, Firman Floranta. *Pilar-Pilar Hukum Perikatan*. Jakarta: Raja Grafindo, 2022.

Badrulzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Efendi, Aan, and Dyah Octhorina Susanti. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Harahap, Yahya. *Hukum Acara Perdata, Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Pelaksanaanya*. Jakarta: Trisakti Press, 2008.

HS, Salim. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

_____. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

Indonesia, Pengurus Pusat Ikatan Notaris. *Jati Diri Notaris Indonesia*. Jakarta: Gramedia Pustaka, 2000.

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1994.

Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2007.

Muljadi, Kartini, and Gunawan Widjaja. *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo, 2003.

Naja, Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012.

Oeloem, Fitroh. *Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif*. Yogyakarta: Bintang Semesta Madani, 2016.

Richard, and Suyanto. *Teknik Pembuatan Akta Edisi Lengkap (TPA I, II, III)*. Bandung: Cendikia Press, 2018.

Soimin, Seodharyo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 1996.

Subekti, R. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung: Alumni, 1986.

_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2001.

Sumardjono, Maria SW. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah Beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing Dan Badan Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2007.



Suryodiningrat, R.M. *Azas-Azas Hukum Perikatan*. Bandung: Tarsito, 1995.

B. Artikel Jurnal

Adinegoro, Kurnia Rheza Randy. "Tantangan Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik Di Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 129–42. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.41314>.

Adolf, Jozan, and Widhi Handoko. "Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan." *Notarius* 13, no. 1 (2020): 181–92. <https://doi.org/10.14710/NTS.V13I1.29313>.

Adonara, Firman Floranta. "Kewenangan Notaris Mengesahkan Perjanjian Kawin Sebagai Amanat Konstitusi." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020): 55–73. <https://doi.org/10.19184/jik.v1i2.23599>.

Afif, Rifandika Naufal, Andi Muh Ihsan, and Dita Elvia Kusuma Putri. "Akibat Hukum Bagi Notaris Terhadap Penyalahgunaan Keadaan Dalam Pembuatan Akta Autentik." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 45–61. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47761>.

Akmal, Diya Ul, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan. "Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum." *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 14, no. 2 (2024): 193–214. <https://doi.org/10.22212/JNH.V14I2.3964>.

Allang, Achmad. "Pendaftaran Tanah Sebagai Sarana Pengamanan Hak Milik Atas Tanah." *Sambulu Gana : Jurnal Pengabdian Masyarakat* 2, no. 1 (2023): 23–30. https://doi.org/10.56338/SAMBULU_GANA.V2I1.3035.

Angelia, Ister. "Kedudukan Hukum Notaris Merangkap Jabatan Sebagai Arbiter Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 2 (2024): 164–76. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i2.52113>.

Ansa, Ferdi, Akbar Maulana Wicaksana, and Aura Eklesia. "Keabsahan Perjanjian Nominee Sebagai Bukti Kepemilikan Atas Tanah Berdasarkan Prinsip Priority of Contract." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 11024–33. <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V6I4.1878>.

Ariswanda, Tri Agung. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Perjanjian Nominee." *JOURNAL SAINS STUDENT RESEARCH* 2, no. 4 (2024): 706–19. <https://doi.org/10.61722/JSSR.V2I4.2047>.

———. "Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Perjanjian Nominee." *Journal Sains Student Research* 2, no. 4 (2024): 706–19. <https://doi.org/10.61722/JSSR.V2I4.2047>.



Chayadi, Lynda. "Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum* 7, no. 2 (2020): 159–68. <https://doi.org/10.31289/JIPH.V7I2.3977>.

Dewi, Maya Puspita, Herowati Poesoko, and Aries Harianto. "Prinsip Pembacaan Akta Oleh Notaris Di Hadapan Penghadap Dan Saksi." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 1 (2021): 91–115. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i1.19349>.

Dewi, Milinia Mutiara Yusshinta, and Bayu Indra Permana. "Keabsahan Akta Yang Dibuat Oleh Calon Notaris Yang Sedang Magang Di Kantor Notaris." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 76–83. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36437>.

Earlene, Felishella, and Benny Djaja. "Implikasi Kebijakan Reforma Agraria Terhadap Ketidaksetaraan Kepemilikan Tanah Melalui Lensa Hak Asasi Manusia." *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 152–70. <https://doi.org/10.31292/JTA.V6I2.223>.

Faebriyanti, Mawar, and Asep Syarifuddin Hidayat. "Akibat Hukum Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Para Pihak Berdasarkan Perjanjian Nominee." *Mavisha: Law and Society Journal* 1, no. 1 (2024). <https://doi.org/10.15408/H2CKCF29>.

Febrina, Dwi Tiara, and Amad Sudiro. "Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Pasca Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Arrangement) Dianggap Batal Demi Hukum." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 9898–9903. <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V6I4.1865>.

Febyanti, Dinda Suryo. "Kepastian Hukum Pensertipikatan Tanah Secara Massal Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 84–94. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36440>.

Hartono, Wahyuni. "Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Dengan Kepemilikan Berdasarkan Perjanjian Nominee." *Amanna Gappa* 30, no. 1 (2022): 35–46. <https://journal.unhas.ac.id/index.php/agjl/article/view/21305>.

Haspada, Deny. "Perjanjian Nominee Antara Warga Negara Asing Dengan Warga Negara Indonesia Dalam Praktik Jual Beli Tanah Hak Milik Yang Dihubungkan Dengan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum* 17, no. 2 (2018): 115–24. <https://doi.org/10.32816/PARAMARTA.V17I2.77>.

Hetharie, Yosia. "Perjanjian Nominee Sebagai Sarana Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA) Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Sasi* 25, no. 1 (2019): 27–36. <https://doi.org/10.47268/sasi.v25i1.147>.

Hutabarat, Hizkia, Erita Wagewati Sitohang, and Tulus Siambaton. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah." *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68. <https://doi.org/10.51622/PATIK.V10I1.223>.

Latifani, Soraya Ulfa, Moh. Ali, and Dominikus Rato. "The Existence of Marriage Agreement Registration In Legal Protection Perspective." *Acten Journal Law Review* 1, no. 3 (December 31, 2024): 188–202. <https://doi.org/10.71087/AJLR.V1I3.15>.

Mahanani, Elok Sunaringtyas, and Iswi Hariyani. "The Urgency of The Indonesian Notary Association (INI) In Development And Supervision Of Notary." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 14–24. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38764>.

Malaka, Zuman. "Kepemilikan Tanah Dalam Konsep Hukum Positif Indoensia, Hukum Adat Dan Hukum Islam." *Al-Qanun: Jurnal Pemikiran Dan Pembaharuan Hukum Islam* 21, no. 1 (2018): 101–24. <https://doi.org/10.15642/ALQANUN.2018.21.1.101-124>.

Martinelli, Imelda, Lavienda William, and Yessa Milianty. "Analisis Konsistensi Putusan Hakim Terhadap Perjanjian Nominee Atas Hak Milik Tanah Di Wilayah Indonesia Antara Warga Negara Asing (WNA) Dan Warga Negara Indonesia (WNI)." *As-Syar'i: Jurnal Bimbingan & Konseling Keluarga* 6, no. 2 (2024): 2028–43. <https://doi.org/10.47467/AS.V6I2.6846>.

Mulia, Jingga, Elita Rahmi, and Eko Nuriyatman. "Protokol Notaris Sebagai Arsip Vital Negara Dalam Perspektif Perundang-Undangan Di Indonesia." *Mendapo: Journal of Administrative Law* 3, no. 3 (October 12, 2022): 223–41. <https://doi.org/10.22437/mendapo.v3i3.18903>.

Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98. <https://doi.org/10.46839/LLJIH.V8I2.370>.

Neonardi, Clarine, and Gunanegara. "Kepemilikan Hak Atas Tanah Terdaftar Yang Bersumber Dari Akta Nominee." *Journal of Comprehensive Science* 1, no. 4 (2022): 818–32. <https://doi.org/10.59188/JCS.V1I4.112>.

Nugrahaningsih, Isro Vita. "The Role of Regional Honor Council In Maintaining The Honor of Notary Position." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 1–13. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38566>.

Nurcahya, Delviana Arsy. "Sengketa Hukum Perjanjian Nominee Antara WNA Dan WNI Dalam Pengelolaan Tanah (Studi Putusan No. 259/Pdt.G/2020/PN. Gin)." *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan* 10, no. 10 (2024): 179–92. <https://doi.org/10.5281/ZENODO.11395457>.

Permana, Bayu Indra, Mohammad Rafi Al Farizy, and Ferdiansyah Putra Manggala. "Responsibility of Notary for Registered Private Deed in the Perspective of Law of Evidence." *Jurnal Justiciabelen* 7, no. 1 (2024): 66–75. <https://doi.org/10.30587/justibelen.v7i1.7801>.

Prakoso, Bhim, Iswi Hariyani, Edi Wahjuni, and Diah Aju Wisnuwardhani. "Arrangement of Agrarian Reform as A Basis For Providing Legal Certainty For the Community." *Acten Journal Law Review* 1, no. 1 (August 31, 2024): 1–16. <https://doi.org/10.71087/AJLR.V1I1.2>.

Pulungan, Mangedar, and Neni Vesna Madjid. "Akibat Hukum Perjanjian Nominee Dalam Praktek Jual Beli Tanah Di Indonesia." *Jurnal Sakato Ekasakti Law Review* 3, no. 1 (2024): 22–35. <https://doi.org/10.31933/KNBJBW58>.

Putri, Natasya Aulia, Sarmilah Sarmilah, Jennifer Velda, and Wulan Midayanti Zschock. "Bridging the Gap by Exploring Inequalities in Access to Land and Disparities in Agrarian Law in Indonesia." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 5, no. 1 (2024): 1–16. <https://doi.org/10.19184/jik.v5i1.47416>.

Saputri, Ayu Silviani Mega, Hartono Widodo, and Verawati Br. Tompul. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Hukum (Studi Kasus Putusan Nomor 557/Pdt.G/2018/PN/Jkt.Tim)." *Jurnal Krisna Law* 3, no. 2 (2021): 1–10.

Sari, I Gusti Agung Dhenita, I Gusti Ngurah Wairocana, and Made Gde Subha Karma Resen. "Kewenangan Notaris Dan PPAT Dalam Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik." *Acta Comitas : Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 1 (2018): 41–58. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i01.p04>.

Setiawan, Khafid, Bhim Prakoso, and Moh. Ali. "Notaris Dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-Hatian." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2021): 43–52. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.20919>.

Setyawan, Citra Adityana, and Antiko Wati. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14–22. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>.

Subari, Misbah Imam, and Justicia Firdaus Kurniawan. "Penggunaan Klausula Proteksi Diri Bagi Notaris Dalam Akta Partij Ditinjau Dari Undang-Undang Jabatan Notaris." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 144–60. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.44196>.

Sudiarto, Bambang. "Subjek Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA." *Al-Qisth Law Review* 5, no. 1 (2021): 1–43. <https://doi.org/10.24853/AL-QISTH.5.1.1-43>.

Sumiati, Helena, Andriansah, and Bagio Kadaryanto. "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Hukum Pertanahan Indonesia." *YUSTISIA MERDEKA : Jurnal Ilmiah Hukum* 7, no. 2 (2021): 135–45. <https://doi.org/10.33319/YUME.V7I2.111>.

Ulyannuha, Dzurwatul, and Ery Agus Priyono. "Tanggung Jawab Notaris Akan Perjanjian (Akta) Pinjam Nama (Nominee) Warga Negara Asing Dalam Kepemilikan Tanah Dan Bangunan." *UNES Law Review* 6, no. 4 (2024): 12665–73. <https://doi.org/10.31933/UNESREV.V6I4.1941>.



Wardana, Dendik Surya, Iswi Hariyani, and Dodik Prihatin AN. "Pertanggung Jawaban Notaris Terhadap Keabsahan Akta Outentik Yang Dilakukan Secara Electronic Dalam Pembuktian Di Pengadilan." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 2 (2021): 14–26. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i2.24088>.

Wardhani, Restri Ismi, and Rhama Wisnu Wardhana. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 1, no. 2 (2020): 19–33. <https://doi.org/10.19184/jik.v1i2.23431>.

Yulianto, Iyung. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Dilakukan Warga Negara Asing Atas Hak Kepemilikan Tanah Perspektif Hukum Positif." *Dinamika* 28, no. 19 (2022): 5939–49. <https://jim.unisma.ac.id/index.php/jdh/article/view/17137>.

C. Tesis/Disertasi

Zulkarnaen, Sam Dwi. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya." Tesis: Universitas Indonesia, 2008.

D. Website

"The Law Dictionary," n.d. <https://thelawdictionary.org>.

E. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah

