



**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM
PERJANJIAN NOMINEE
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4223 K/Pdt/2022)**

Tri Agung Ariswanda

*Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia,
Korespondensi penulis: 21921084@students.uii.ac.id*

Abstract. *A nominee agreement made by a notary in the form of an authentic deed makes the agreement as perfect evidence and provides an important role in realizing legal certainty in freedom of contract as stated in Article 1338 of the Civil Code. The notary's negligence by not applying the prudence principle in making a nominee agreement will result in losses for both the parties and the notaries themselves. There are two problem formulations, namely one, how is the prudence principle applied by the Notary in the nominee agreement based on the Cassation Decision Case Number 4223 K/Pdt/2022? Two, what is the Notary's responsibility for nominee agreements based on Cassation Decision Case Number 4223 K/Pdt/2022? This research is a normative legal research which originates from secondary source and then processed descriptively qualitatively. In decision number 4223 K/Pdt/2022, the notary who made the nominee agreement appears not to have applied the principle of prudence maximumly create an agreement whose object violates the law. The Notary's carelessness will give rise to the Notary's liability which can then be requested in the form of administrative sanctions, civil sanctions and criminal sanctions.*

Key words; *Nominee, Agreement, Notary, Prudence*

Abstract. Perjanjian *nominee* yang dibuat oleh notaris dalam bentuk akta otentik menjadikan perjanjian tersebut sebagai alat bukti sempurna dan memberikan peran penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam kebebasan berkontrak seperti yang tertuang dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketidakcermatan notaris dengan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat perjanjian *nominee* akan mengakibatkan kerugian baik bagi para pihak maupun notaris itu sendiri. Terdapat dua rumusan masalah yaitu *satu*, bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam perjanjian *nominee* berdasarkan Putusan Kasasi Nomor Perkara 4223 K/Pdt/2022? *Dua*, bagaimanakah tanggung jawab Notaris atas perjanjian *nominee* berdasarkan Putusan Kasasi Nomor Perkara 4223 K/Pdt/2022? Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bersumber pada hukum sekunder dan kemudian diolah secara deskriptif kualitatif. 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. Ketidakhati-hatian Notaris akan memunculkan pertanggungjawaban Notaris yang kemudian dapat dimintakan dalam bentuk sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana.

Key words; *Nominee, perjanjian, Notaris, kehati-hatian.*

PENDAHULUAN

Akta otentik sebagai salah satu kewenangan notaris dianggap sebagai sarana pembuktian sah yang rupanya dipastikan pada Undang-undang yang dilaksanakan dengan atau didepan pejabat publik yang berwenang dan berkompeten dalam hal ini adalah notaris.¹ Terdapat dua jenis akta notaris yaitu akta *relaas* atau akta pejabat dan akta *partij* atau akta yang dibuat di hadapan notaris. Kewenangan notaris terkait akta otentik dalam membuat perjanjian salah satunya adalah perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama.

Pembuatan perjanjian *nominee* yang dilakukan oleh notaris pada dasarnya sama seperti perjanjian pada umumnya dan tidak membebaskan notaris untuk tidak menerapkan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari permasalahan yang dapat muncul di kemudian hari. Salah satu contoh kasus terkait perjanjian *nominee* 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 *nominee* 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 *nominee* yang batal demi hukum dalam kasus tersebut disebabkan karena adanya pelanggaran terhadap syarat sahnya perjanjian yaitu suatu kausa halal. Tujuan dari dibuatnya perjanjian *nominee* dalam kasus tersebut adalah sebagai perjanjian pura-pura atau simulasi dimana substansinya melanggar Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria pada Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-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

¹ Yonnawati, Dina Haryati, Ulan Jehaniza, "Akta Partij Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dalam Rangka Perwujudan Kepastian Hukum", *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, No. 1 (2023): 2.

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

Perjanjian *nominee* yang dibuat dalam bentuk akta otentik dan substansinya melanggar UU karena tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian oleh notaris menyebabkan notaris bertanggungjawab penuh atas akta yang dibuatnya. Pengaturan terkait penerapan prinsip kehati-hatian dalam UUN 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. Dengan kata lain, segala perbuatan notaris dalam hal membuat akta haruslah didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.² 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. Permasalahan yang timbul adalah bahwa dalam banyak Putusan Pengadilan dalam kasus perdata, hanya mengatur terkait akibat hukum berkaitan dengan aktanya saja sedangkan notaris yang terkadang memiliki peran dalam membuat produk aktanya menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan seringkali tidak dikenai sanksi.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normative. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan konseptual dimana menganalisis pengertian atau pendapat-pendapat³ dan pendekatan perundang-undangan yang

² Sam Dwi Zulkarnaen, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya" (Tesis, Universitas Indonesia, 2008),8.

³ Lorest Bagus, *Kamus Filsafat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996), 481-483.

dimaksudkan bahwa penelitian yang dilakukan menjadikan peraturan perundang-undangan sebagai dasar untuk menganalisis permasalahan. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sumber data sekunder yang terdiri dari data primer, sekunder dan tersier. Data analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kualitatif dimana penelitian ini akan mendeskripsikan fakta-fakta atau data yang ditemukan selama proses pengumpulan data.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor Perkara 4223 K/Pdt/2022

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta Notaris harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil. Adapun syarat materiil dari akta Notaris adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu *kesepakatan* memiliki arti bahwa para pihak yang akan melakukan perikatan telah sepakat untuk saling mengikatkan dirinya satu sama lain. Atas kesepakatan tersebut kemudian akan timbul hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh kedua belah pihak sebagaimana telah disepakati. Sebagai contoh, A dan B akan membuat perjanjian sewa menyewa. Untuk memenuhi syarat sahnya perjanjian yang pertama, maka baik A dan B harus sama-sama sepakat. A sepakat untuk menyewakan bangunan gedung ruko dan B sepakat untuk membayar sejumlah uang sewa selama waktu yang sudah disepakati dan ditentukan.

Notaris yang tidak berhati-hati dalam menjalankan tugas serta kewenangannya, dalam Pasal 41 UUN/P diatur bahwa pelanggaran terhadap salah satunya pasal 38 UUN maka akan berakibat pada akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Tidak terpenuhinya syarat formil atau materiil suatu akta akan menyebabkan kecacatan hukum dan berujung pada kebatalan dan pembatalan akta Notaris. Perjanjian mengenal istilah pembatalan dan kebatalan. Akta Notaris batal atau batal demi hukum atau mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, terjadi karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang sudah ditentukan menurut hukum tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan yang berkepentingan sehingga bersifat pasif. Atas hal tersebut, kebatalan bersifat pasif memiliki arti bahwa tanpa ada tindakan aktif atau upaya

apapun para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta ada syarat-syarat yang tidak terpenuhi.⁴

Akta Notaris merupakan perjanjian yang dibuat dan disepakati para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya layaknya undang-undang atau yang biasa disebut dengan *pacta sunt ser vanda*. Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa Pasal 1320 KUHPer mengatur tentang syarat sahnya perjanjian yaitu syarat subjektif dan syarat objektif yang kemudian dituangkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta, dan syarat objektif dicantumkan dalam badan akta sebagai isi atau inti perjanjian. Badan akta yang memuat isi perjanjian merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPer mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian serta perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya.⁵

Pada awal akta notaris yang berisi syarat subjektif, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan dalam hal ini berarti bahwa akta tersebut termasuk *ex nunc*, yang berarti perbuatan dan akibat dari akta tersebut dianggap tidak ada sampai saat dilakukan pembatalan.⁶

Notaris dalam menjalankan kewenangan dan jabatannya untuk menjaga kualitas dan kedudukan dari akta yang dibuatnya harus mengacu pada peraturan perundang-undangan dan bertindak secara hati-hati. Hal ini biasa disebut dengan penerapan prinsip kehati-hatian. Secara umum, prinsip kehati-hatian merupakan suatu asas atau prinsip berkaitan dengan ketelitian, kesaksamaan ataupun kecermatan sebelum atau pada saat melakukan suatu perbuatan. Apabila dikaitkan dengan kewenangan jabatan Notaris, maka penerapan prinsip kehati-hatian notaris merupakan suatu tindakan berhati-hati yang dilakukan oleh Notaris.

Prinsip kehati-hatian notaris dalam menjalankan kewajibannya mengacu pada UUJN sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a. Pasal tersebut menjelaskan bahwa seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya harus dilakukan secara

⁴ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015).

⁵ Moch Isnaeni, *Jalinan Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak dalam Bisnis*, Makalah Seminar Hukum Kontrak, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya: 2004. 7.

⁶ Habib Adjie, *Kebatalan ... op.cit*, 69.

amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Notaris merupakan seseorang yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan dan dapat dipercayai yang tanda tangannya serta capnya dapat memberikan jaminan dan bukti kuat dalam akta autentik yang dibuatnya.⁷ Terdapat suatu kasus dalam putusan nomor 4223 K/Pdt/2022 yang mana apabila dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian Notaris maka Notaris terkait dianggap tidak menerapkan prinsip kehati-hatian secara maksimal.

Pada kasus tersebut dijelaskan bahwa terdapat sepasang WNA yang membeli beberapa tanah menggunakan nama seorang WNI dengan dasar perjanjian nominee atau perjanjian pinjam nama. Pada dasarnya, perjanjian pinjam nama tidak dilarang oleh Undang-undang. Selama perjanjian pinjam nama tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian, maka perjanjian pinjam nama tersebut sah dan mengikat bagi pihak yang membuatnya. Dalam kasus ini, perjanjian pinjam nama dibuat di hadapan Notaris AABP dan perjanjian nama tersebut tertuang kedalam Akta Perjanjian yang memperjanjikan bahwa sepasang WNA tersebut sepakat untuk meminjam nama WNI untuk membeli tanah dan WNI tersebut sepakat untuk dipinjam namanya. Penerapan prinsip kehati-hatian Notaris AABP dalam membuat akta perjanjian pinjam nama tersebut tidak dilakukan secara maksimal. Akta perjanjian pinjam nama berkaitan dengan kasus tersebut apabila dianalisis menggunakan syarat sahnya perjanjian akan ditemukan kesalahan yang sangat fatal: (a) Kesepakatan dalam perjanjian pinjam nama tersebut memiliki arti bahwa kedua pihak telah saling sepakat untuk saling mengikatkan dirinya; (b) Kecakapan para pihak, dalam kasus ini kedua pihak sudah dianggap cakap hukum; (c) Suatu hal tertentu dalam perjanjian pinjam nama tersebut adalah adanya perbuatan hukum meminjam nama yang dilakukan WNA terhadap WNI; (d) Kausa yang halal, pada syarat keempat ini, terdapat penyimpangan atas syarat kausa yang halal.

Apabila dijabarkan, penyimpangan kausa halal dalam kasus tersebut adalah bahwa mengingat apa yang tercantum dalam perjanjian nominee dalam kasus

⁷ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2006), 4.

tersebut yang berbunyi: (a) “bahwa pemilik yang sebenarnya dari tanah hak tersebut adalah pihak kedua sedangkan Pihak Pertama hanyalah dipakai/ dipinjam namanya saja, secara sukarela dan Cuma-Cuma untuk kepentingan dan guna Pihak Kedua, dan dengan demikian maka segala resiko atas tanah hak tersebut ada pada Pihak Kedua sepenuhnya, demikian pula segala keuntungan menjadi haknya Pihak Kedua sepenuhnya, sedangkan Pihak Pertama sama sekali tidak dapat dibebani resiko sedikitpun serta tidak berhak atas keuntungan yang didapat.”; (b) “bahwa untuk memperlancar pelaksanaan hak-haknya pihak kedua, maka dengan akta saya, Notaris, tertanggal hari ini dibawah nomor 11, pihak pertama telah memberikan kuasa kepada pihak kedua secara penuh, luas serta mutlak yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali serta tidak dapat gugur/berakhir karena apapun juga, baik menurut undang-undang yang berlaku maupun menurut adat kebiasaan.”;

Atas klausul-klausul perjanjian tersebut diatas, mengingat bahwa pihak yang meminjam nama untuk mendapatkan hak milik merupakan WNA, hal ini tentu melanggar dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Adapun undang-undang yang dimaksud adalah Pasal 9 ayat (1) dan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria. Pasal 9 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hubungan yang sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, dalam batas-batas tertentu. Selanjutnya, Pasal 21 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hanya WNI yang dapat memiliki hak milik.

. Kasus tersebut diatas tentu berkaitan erat dengan peran Notaris yang tidak bersikap hati-hati. Pelaksanaan kewenangan Notaris oleh AABP dalam membiarkan poin perjanjian nominee tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku menyebabkan kerugian yang pada dasarnya dapat dicegah. Selain itu, dapat perjanjian tersebut kemudian dapat pula dikatakan sebagai perjanjian simulasi. Hal ini sebagaimana dijelaskan oleh Herlien Budiono yang menerangkan bahwa;

“suatu atau serangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesahkan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati bahwa diantara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum papaun dari simulasi yang dilakukan.”

Dalam hal ini, apabila para pihak tidak memahami hukum yang berlaku di Indonesia mengenai larangan kepemilikan tanah oleh WNA, Notaris memiliki

kewenangan untuk memberikan pemahaman sebagaimana kewajibannya dalam memberikan penyuluhan hukum. Meskipun kewenangan bukan merupakan suatu kewajiban, namun apabila dilakukan akan meminimalisir risiko dan dapat dikatakan sebagai tindakan penerapan prinsip kehati-hatian notaris. Secara etika, pelaksanaan kewenangan jabatan Notaris harus dijalankan berdasarkan aturan-aturan sebagaimana apa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun Kode Etik Notaris.

Dalam kasus tersebut, penerapan prinsip kehati-hatian seharusnya dapat diwujudkan dengan kecermatan notaris dalam memahami objek perjanjian yaitu dengan pemberian pemahaman atau pengertian mengenai larangan WNA untuk memiliki tanah Hak Milik di Indonesia dan dapat memberikan opsi lain yang tidak melanggar hukum namun tetap memenuhi kebutuhan para pihak. Atas tidak dicermatinya isi dan objek perjanjian nominee tersebut, maka menjadikan notaris tersebut tidak mematuhi hukum. Atas tidak ketidakhati-hatian Notaris, maka hal tersebut menyebabkan ketidakpatuhan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Adapun pasal-pasal yang dapat dikatakan dilanggar oleh AABP adalah Pasal 16 ayat (1) huruf a berkaitan dengan bahwa Notaris berkewajiban untuk bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Selain itu, AABP dapat pula dikatakan mengabaikan kewenangannya sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e yaitu memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta

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 landasarn untuk menentukan apa yang benar atau salah secara moral,

sementara kepatuhan memastikan kesesuaian terhadap standar hukum atau aturan-aturan. Selain itu kebijaksanaan 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.

B. Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan

Kasasi Nomor Perkara 4223 K/Pdt/2022

Tanggung jawab menurut Titik Triwulan harus memiliki dasar yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban.⁸ Hans Kelsen dalam bukunya menjelaskan bahwa konsep pertanggungjawaban hukum pada dasarnya terkait, namun tidak identik dengan konsep kewajiban hukum. Seorang individu secara hukum diwajibkan untuk berperilaku dengan cara tertentu, jika perilakunya yang sebaliknya merupakan syarat diberlakukannya tindakan paksa. Individu yang dikenai sanksi dikatakan bertanggung jawab atau secara hukum bertanggung jawab atas pelanggaran.⁹ Ridwan Halim memberikan definisi tanggung jawab sebagai akibat dari pelaksanaan peran baik yang berupa hak dan kewajiban maupun kekuasaan. Pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara memadai atau tidak memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggungjawaban.¹⁰

Pertanggungjawaban merupakan kewajiban dari setiap individu yang melakukan kesalahan termasuk Notaris. Merujuk pada Pasal 1 dan Pasal 15 ayat (1) UUJN-P bahwa Notaris mempunyai kewenangan berdasarkan UUJN/UUJN-P dan Undang-undang lainnya serta Peraturan Perundang-undangan. Oleh karena itu, kewenangan Notaris;

Dalam menjalankankewenangannya tersebut diatas, Notaris tidak lepas dari peraturan seperti UUJN/P, Kode Etik Notaris, dan peraturan-peraturan lain terkait. Atas peraturan-peraturan tersebut, apabila terdapat norma hukum yang dilanggar maka akan terdapat sanksi yang akan dikenakan. Sanksi ini merupakan bentuk

⁸ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2021), 48.

⁹ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Nomatif*, (Bandung: Nusamedia, 2015), 136.

¹⁰ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014), 77.

pertanggungjawaban dari Notaris atas kesalahan yang dibuatnya. Sanksi menurut Hans Kelsen adalah suatu reaksi koersif masyarakat atas tingkah laku manusia (fakta sosial) yang mengganggu masyarakat. Pertanggungjawaban Notaris sudah melekat pada Jabatan Notaris sejak sumpah diucapkan, hal ini sebagaimana disebutkan dalam sumpah janji Notaris yang berbunyi;

“ ... bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggungjawab saya sebagai Notaris.”

Selain itu, tanggung jawab Notaris turut disinggung dalam Pasal 65 UUJN/P yang berbunyi “Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.” Kode Etik Notaris mengatur kewajiban Notaris untuk bertindak dengan penuh rasa tanggung jawab dalam menjalankan jabatannya sebagaimana diatur dalam Pasal 3 ayat (4) KEN. Pertanggungjawaban Notaris sesuai dengan kesalahan yang diperbuat dan dapat dimintai pertanggungjawaban. Atas pertanggungjawaban tersebut, sanksi jabatan notaris dibedakan menjadi tiga yaitu sanksi administratif, sanksi perdata, dan sanksi pidana. Sanksi administratif bagi Notaris diatur dalam UUJN.

Sanksi administratif ini merupakan sanksi yang dikenakan kepada notaris apabila terdapat pelanggaran yang dilakukan Notaris berkaitan dengan akta yang dibuat. Dalam kata lain, sanksi administratif berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan dan oleh notaris yang mana terdapat persyaratan tertentu yang tidak terpenuhi oleh notaris sebagaimana diatur dalam UUJN/UUJNP ataupun peraturan perundang-undangan lainnya.¹¹

Mekanisme penjatuhan sanksi administratif dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris. Majelis Pengawas Notaris diatur dalam Pasal 1 ayat (2) Permenkumham No. 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris yang mengatur bahwa MPN merupakan suatu badan yang memiliki kewenangan dan kewajiban melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap Notaris. Tidak jarang

¹¹ Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015), 58.

seorang Notaris menjadi turut tergugat sebagaimana yang terdapat pada Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022. Pada prakteknya, seorang Notaris yang menjadi turut tergugat seringkali hanya berkaitan dengan kedudukan aktanya saja dan tidak berkaitan dengan penjatuhan sanksi terhadap Notaris karena Pengadilan tidak memiliki kewenangan dalam pemberian sanksi administratif. Sebagaimana Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022, hanya terdapat amar putusan terkait batal demi hukumnya akta yang dibuat oleh dan dihadapan AABP.

Majelis Pengawas Notaris dapat memeriksa Notaris bersangkutan berdasarkan laporan dari para pihak yang merasa dirugikan maupun berasal dari MPN pada jenjangnya masing-masing (hasil pemeriksaan berkala, proses hukum dari tingkat penyidikan sampai dengan tingkat peradilan, dan fakta hukum lainnya). Setelah adanya laporan maka MP akan memeriksa dan memanggil baik pelapor maupun terlapor. Atas hasil pemeriksaan tersebut, maka Notaris akan diadili sesuai dengan kesalahannya berdasarkan proses penjatuhan sanksi secara berjenjang. Berkaitan dengan penjatuhan sanksi perdata dan sanksi pidana dapat ditempuh melalui gugatan ke pengadilan sesuai dengan apa yang diajukan oleh pihak yang berkepentingan.

Perbuatan melanggar hukum dan kesalahan adalah syarat yang perlu dan secara bersama-sama merupakan syarat yang cukup untuk munculnya pertanggungjawaban sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHP. Berdasarkan kasus pada Putusan Nomor 4223 K/Pdt/2022, apabila dianalisis melalui teori pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (based on fault of liability), maka notaris tersebut sudah memenuhi prinsip based on fault of liability.

Apabila dicermati, pada kasus tersebut terdapat kesalahan yang dilakukan oleh Notaris terkait tidak terpenuhinya syarat sah nya perjanjian. Adapun yang dimaksud dengan perbuatan adalah tindakan yang dilakukan oleh AABP dalam membuat akta otentik yang dilakukan secara tidak hati-hati dalam mencermati klausula yang halal. Dengan kata lain, apa yang diatur dalam perjanjian nominee yang dibuat dihadapan AABP tersebut adalah melanggar hukum. Notaris telah melakukan kesalahan yang mana menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Pada kasus tersebut, kerugian yang dihasilkan adalah kerugian materiil dan immateriil. WNA sebagai yang meminjam nama WNI tersebut harus kehilangan haknya dalam menikmati tanah yang dijadikan objek sengketa. Padahal, apabila AABP cermat dan berhati-hati, seharusnya hal ini dapat dihindari. AABP dapat memberikan penyuluhan hukum terkait aturan bahwa WNA tidak dapat memiliki Hak Milik atas tanah di Indonesia. Selain itu, AABP dapat menyarankan opsi atau pilihan lain yang saling menguntungkan dan tidak berpotensi menimbulkan permasalahan. Sebagai seorang Notaris yang memiliki kewenangan dan tugas dalam melayani masyarakat, AABP dianggap memiliki kemampuan dalam membedakan antar perbuatan yang baik dan buruk, yang sesuai hukum dan yang melawan hukum serta kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik dan buruknya perbuatan tersebut. Dalam Pasal 3 ayat (5) Kode Etik Notaris, dijelaskan bahwa Notaris memiliki kewajiban untuk meningkatkan ilmu pengetahuan dan keahlian profesi yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.

Pada putusan nomor 4223 K/Pdt/2022, AABP menjadi turut tergugat namun putusan tersebut tidak membahas terkait pertanggungjawaban atas kesalahan AABP. Apabila mengacu pada aturan, Notaris tersebut dapat dikenai sanksi administratif apabila terdapat pihak yang merasa dirugikan dengan cara melakukan laporan secara mandiri ke Majelis Pengawas Daerah yang kemudian akan dilakukan pemeriksaan sesuai dengan protokol. Pemberian sanksi administratif sebagai bentuk pertanggungjawabannya dapat dijatuhkan kepada AABP melalui mekanisme yang sudah diatur melalui peraturan perundang-undangan.

Pertanggungjawaban AABP atas kesalahannya dapat pula dimintai melalui pertanggungjawaban secara perdata. Bagi pihak yang merasa dirugikan dapat meminta penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (12) yang mengatur bahwa selain dikenai sanksi peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian tidak hormat, pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti

rugi, dan bunga kepada notaris. Pertanggungjawaban pidana bagi Notaris secara rinci terkait pelaksanaannya sebagai Notaris belum diatur dalam UUJN. Dalam prakteknya, pertanggungjawaban pidana Notaris terkait pelaksanaan kewenangannya berkuat pada Pasal 263 KUHP dan Pasal 264 KUHP tentang pemalsuan dokumen. Pertanggungjawaban merupakan sesuatu hal yang harus dilakukan setiap orang yang melakukan kesalahan termasuk Notaris. Pertanggungjawaban yang dilakukan merupakan bentuk tanggung jawab seorang Notaris terhadap diri sendiri, Tuhan, sesama, dan juga terhadap negara.

PENUTUP

Berdasarkan penjelasan hasil penelitian dan oembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa; 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 perysaratan 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.

Pertanggungjawaban Notaris dapat dimintakan dalam bentuk sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana. Dalam kasus tersebut, Notaris dapat dimintakan sanksi administratif melalui prosedur yang sudah diatur oleh undang-undang kepada Majelis Pengawas Daerah terlebih dahulu yang kemudian akan diproses secara berjenjang. Laporan yang disampaikan pada Majelis Pengawas Daerah dapat berupa laporan dari orang yang merasa dirugikan maupun temuan dari Majelis Pengawas itu sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Adjie, Habib, dan Rusdianto Sesung, *Tafsir, Penjelasan, dan Komentari Undang-Undang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama, 2020),

Adjie, Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015).

- Adjie, Habib, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2015)
- Bagus, Ida, et.al, *Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik, Acta Comitas*, (1), 2018
- Bagus, Lorest, *Kamus Filsafat*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 1996), 481-483.
- Darus, Luthfan Hadi, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017).
- Isnaeni, Moch, *Jalinan Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak dalam Bisnis*, Makalah Seminar Hukum Kontrak, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya: 2004. 7.
- Istanto, Sugeng, *Hukum Internasional*, (Yogyakarta: Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2014).
- Kelsen, Hans, *Teori Hukum Murni Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, (Bandung: Nusamedia, 2015)
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 503.
- Naja, Daeng, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Yustisia 2012).
- Poernomo, Bambang, *Asas-Asas Hukum Pidana*, (Ghalia Indonesia, 145).
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2006).
- Triwulan, Titik dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2021).
- Zulkarnaen, Sam Dwi, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Melaksanakan Jabatannya" (Tesis, Universitas Indonesia, 2008).

Jurnal

- Idleman, Scott C., "A Prudential Theory of Judicial Candor", *Faculty Publication: Texas Law Review*, 2005.
- Setiawan, Khafid, et.al, Notaris dalam Pembuatan Akta Kontrak Yang Berlandaskan Prinsip Kehati-hatian, *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, Vol. 2, No. 1, 2021, 48.
- Suarniati, I Gusti Ayu, "Perlindungan Hukum Konsumen Pengguna Jalan Tol Berbasis Uang Elektronik (E-Money) dari Perspektif Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen", *Jurnal Advokasi Universitas Mahasaraswati Denpasar*, Vol. 8 No, 2, 2018.
- Yonnawati, Dina Haryati, Ulan Jehaniza, "Akta Partij Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dalam Rangka Perwujudan Kepastian Hukum", *Justicia Sains: Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 8, No. 1 (2023).

Peraturan Perundang-undangan

KUHP

KUHPerdata

Permenkumham No. 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria UUJN