



PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PERJANJIAN PINJAM NAMA

Ferbiano Geraldi Putra

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, Indonesia, 20921016@students.uii.ac.id

Abstract. *Verbal agreements are often encountered in everyday life such as at the market, in shops and so on. It can be said that verbal agreements usually occur in simple agreements. However, the problem is when verbal agreements are used in agreements that can cause major losses for the parties and enter the court. There are two problem formulations, one is how to apply the precautionary principle in making a sale and purchase deed based on nominee agreement? two, what are PPAT's responsibilities regarding the Deed of Sale and Purchase based on nominee agreement? This research is normative research based on secondary data which is then processed descriptively qualitatively. In fact, making a sale and purchase deed based on a nominee agreement does not reflect the application of the precautionary principle by a PPAT because it can result in the failure to achieve legal protection. The principle of responsibility of PPAT adheres to the principle of responsibility based on error where the PPAT must be proven to have made a mistake in order to then be held responsible.*

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

Abstrak. Perjanjian lisan seringkali ditemui dalam kehidupan sehari-hari seperti di pasar, di toko dan lain-lain. Dapat dikatakan perjanjian lisan biasa terjadi pada perjanjian sederhana. Namun, yang menjadi permasalahan adalah ketika perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak dan masuk ke ranah pengadilan. Terdapat dua rumusan masalah antara lain, *satu* bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta jual beli berdasarkan perjanjian Pinjam Nama? *dua*, bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli berdasarkan perjanjian pinjam nama? penelitian ini merupakan penelitian normatif berdasarkan data sekunder yang kemudian diolah secara deskriptif kualitatif. Pembuatan akta jual beli berdasarkan perjanjian nominee senyatanya tidak menggambarkan adanya penerapan prinsip kehati-hatian oleh seorang PPAT karena dapat berakibat pada tidak tercapainya perlindungan hukum. Prinsip tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan yang mana PPAT harus terbukti melakukan kesalahan untuk kemudian dapat dimintakan tanggung jawab

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

PENDAHULUAN

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih." Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa yang mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dua orang saling

berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Di Indonesia, perjanjian memiliki syarat sah yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu; (a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (b) Kecapakan untuk membuat suatu perjanjian; (c) Suatu hal tertentu; (d) Suatu sebab yang halal.

Perjanjian lisan atau kontrak lisan adalah sebuah kontrak yang telah disetujui secara lisan diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian ini berbeda dengan perjanjian tertulis dimana ketentuan dan kesepakatan para pihak tersusun dan tertulis kedalam bentuk dokumen baik sebagai surat dibawah tangan maupun akta otentik.

Pembuatan perjanjian secara tertulis (kontrak) diperlukan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak.² Dengan dibuatnya kontrak secara tertulis, ketika terjadi perselisihan maka para pihak yang berkepentingan dapat mengajukan perjanjian tersebut sebagai dasar hukum atau alat bukti untuk menuntut pihak yang telah merugikan. Hal ini selaras dengan asas *pacta sunt servanda* dimana perjanjian mengikat kepada para pihak layaknya undang-undang.

Perjanjian lisan seringkali ditemui dalam kehidupan sehari-hari seperti di pasar, di toko dan lain-lain. Dapat dikatakan perjanjian lisan biasa terjadi pada perjanjian sederhana. Namun, yang menjadi permasalahan adalah ketika perjanjian lisan digunakan pada perjanjian yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak dan masuk ke ranah pengadilan.

Sebagai contoh, kedua belah pihak yang dalam perjanjian *nominee* bersepakat secara lisan untuk pihak pertama meminjam nama pihak kedua untuk membeli sebidang tanah. Perjanjian ini memiliki konsekuensi yang cukup besar karena berkaitan dengan kepemilikan sebidang tanah. Perjanjian *nominee* sebetulnya dapat dimasukkan dalam jenis perjanjian atas beban. Pada sistem hukum Indonesia, perjanjian *nominee* sebagai salah satu bentuk dari perjanjian *innominaat* tidak diatur secara tegas dan khusus.³

Perjanjian *nominee* di Indonesia bukanlah suatu bentuk perjanjian yang melanggar ketentuan dalam perundang-undangan. Perjanjian *nominee* pada dasarnya sama seperti perjanjian pada umumnya dimana harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Tidak dipenuhinya syarat sahnya perjanjian sesuai dengan apa yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara akan mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang dibuat antara seseorang yang menurut hukum tidak dapat menjadi subyek hak atas tanah tertentu (hak milik), sehingga ia meminjam

¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet. XXIX*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), hlm.36.

² Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Rajawali Pers), hlm.2.

³ *Ibid.*

nama seseorang yang dapat menjadi subyek hak atas tanah untuk bertindak sebagai *nominee*.⁴ Perjanjian *nominee* biasanya menjadi pelengkap dalam proses jual beli tanah dan pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh PPAT.

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT sudah ditentukan bentuknya dan akta tersebut berfungsi untuk bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.⁵ Pasal 2 ayat (1) PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabatn Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa tugas pokok dari jabatan PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah.

Dalam hal melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, PPAT harus membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu tentang suatu Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sesuai dengan kewenangannya. Salah satu akta yang dibuat yaitu Akta Jual Beli. Dalam beberapa kasus, pembuatan Akta Jual Beli didahului oleh perjanjian *nominee* atau perjanjian pinjam nama dimana seseorang meminjam nama orang lain untuk melakukan proses jual beli tanah dan namanya akan diletakkan pada sertifikat.

Perjanjian lisan akan tetap secara sah dan mengikat kedua belah pihak selama keduanya mengakui adanya perjanjian tersebut. dibuktikan dengan saksi dan juga pengakuan dari kedua belah pihak. Permasalahan akan timbul apabila salah satu pihak dari perjanjian lisan tidak mengakui perjanjian tersebut sehingga kekuatan pembuktiannya menjadi sulit. Salah satu contoh kasus terkait perjanjian *nominee* lisan yang bermasalah yaitu pada Putusan Nomor 2617 K/Pdt/2022.

Duduk perkara dari kasus ini bermula pada saat penggugat seorang WNI keturunan pada sekitar tahun 1996 membeli sebidang tanah di Yogyakarta. Menurut peraturan agraria setempat, seorang WNI keturunan tidak dapat memiliki tanah dengan Sertifikat Hak Milik. Atas dasar tersebut, penggugat sepakat dengan penjual, tergugat yang merupakan menantu penggugat yang juga seorang pribumi dan dengan sepengetahuan Notaris untuk memakai nama tergugat dalam sertifikat.

Perjanjian pinjam nama dilakukan secara lisan dan tergugat menyatakan persetujuan dan kesediannya untuk dipakai namanya dalam sertifikat. Pada saat terjadinya perjanjian tersebut,

⁴ Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas 2006), hlm.17.

⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm.86.

tergugat masih berstatus belum menjadi menantu penggugat. Setelah mereka bersepakat untuk memakai nama tergugat, proses jual beli dan balik nama kepada tergugat dilakukan dengan seluruh biaya baik transaksi jual beli dan prosesnya ditanggung oleh penggugat. Setelah proses selesai, penguasaan sertifikat berada pada penggugat.

Pada tahun 2019, penggugat berencana untuk membalik nama sertifikat tersebut menjadi nama penggugat walaupun dengan status SHGB karena penggugat merupakan WNI keturunan. Atas hal tersebut, tergugat tidak mau dan menolak untuk membalik nama sertifikat kepada penggugat sebagai pemilik yang sebenarnya.

Bahwa atas perbuatan tergugat, penggugat merasa tidak terima dan kemudian mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum. Dengan dituntutnya tergugat hingga pada Peninjauan Kembali dengan nomor putusan 443 PK/Pdt/2023, hakim memutuskan bahwa justru penggugat melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat. Selain itu, dalam Putusan Nomor 2617 K/Pdt/2022 menghukum dan memerintahkan Penggugat untuk menyerahkan sertifikat tersebut kepada tergugat. Atas putusan tersebut, hakim menguatkan bahwa tergugat merupakan pemilik yang sah atas objek tanah yang disengketakan.

Atas penjelasan kasus dan putusan diatas, tentu saja penggugat yang sudah mengeluarkan uang untuk membeli tanah dan membayar biaya proses balik nama merasa dirugikan. Peneliti teraik pada kasus terkait karena PPAT yang membuat Akta Jual Beli mengetahui bahwa perjanjian *nominee* bagi WNI keturunan yang meminjam nama seorang pribumi dapat dikatakan sebagai suatu penyelundupan hukum serta berpotensi memiliki permasalahan di kemudian hari. Mengingat menurut ketentuan pada Pasal 2 huruf h Kode Etik PPAT bahwa PPAT wajib memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menganalisis data sekunder. Data penelitian digunakan dalam penelitian ini, terdiri dari tiga sumber hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersebut diperoleh melalui bahan hukum yang telah diteliti dan dikumpulan tentunya berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini ebrupa studi

kepastakaan dan wawancara. Pendekatan penelitian dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus. Pendekatan undang-undang, yakni dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan dan regulasi yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti.⁶ Data yang dikumpulkan kemudian akan dianalisis menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Pinjam Nama

Jual beli diatur melalui Pasal 1457 KUHPerdota yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli, pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang yang disetujui bersama. Berdasarkan definisi jual beli dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung dalam jual beli adalah sebagai berikut: (a) Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli; (b) Ada barang yang ditransaksikan; (c) Ada harga; dan (d) Ada pembayaran dalam bentuk uang.

Terdapat akibat hukum dari perjanjian jual beli yaitu adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli. Pertukaran yang ekuivalen adalah antara benda dan harga dalam bentuk uang. Menurut Pasal 1474 KUHPerdota, terdapat kewajiban pokok dari penjual yaitu menyerahkan dan menjamin. Dalam hukum dikenal dua macam penyerahan (*levering*) yaitu penyerahan yuridis dan penyerahan nyata. Sedangkan Pasal 1475 KUHPerdota memberikan pengertian mengenai penyerahan (*levering*) yaitu suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli.

Perjanjian jual beli ini dapat dituangkan dalam sebuah akta baik itu dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan. Akta autentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Keistimewaan akta autentik ialah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat didalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjdaim, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Pembuatan

⁶ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 93.

akta autentik terkait perbuatan hukum jual beli memerlukan peran Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain itu, pengaturan perjanjian di Indonesia juga terbagi menjadi perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah bentuk perjanjian yang sudah diatur dalam KUHPerdota maupun peraturan perundang-undangan lainnya. Perjanjian jual beli termasuk dalam perjanjian bernama sebagaimana hal ini telah diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota. Sedangkan, perjanjian tidak bernama adalah bentuk perjanjian yang belum diatur dalam Undang Undang. Salah satu contoh perjanjian tidak bernama yang ditemui di Indonesia ialah Perjanjian Pinjam Nama (Nominee Agreement).

Para prakteknya, perjanjian pinjam nama digunakan untuk meminjam nama orang lain yang memiliki kewenangan atas perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut. Biasanya digunakan oleh warga negara asing untuk dapat memiliki sebidang tanah di Indonesia, sebagaimana hal warga negara asing dilarang memiliki tanah di Indonesia maka dari itu melakukan perjanjian pinjam nama menjadi jalan keluarnya. Perjanjian pinjam nama ini belum diatur secara eksplisit di Indonesia terkait larangan terkait penggunaan perjanjian tersebut. Sebagaimana dalam sebuah kasus yang tertuang pada Putusan Nomor 2617/K/Pdt/2022.

Pada tahun 1996, penggugat (Ninie Widjajanti) bermaksud untuk membeli sebidang tanah di Kota Yogyakarta. Berhubung penggugat merupakan WNI keturunan maka dari itu penggugat bermaksud menggunakan nama Tergugat (Trisnawati Rahayu) yang merupakan menantunya sendiri. Setelah dilakukan proses jual beli dengan atas nama Tergugat, pada tahun 2019 Penggugat meminta agar Tergugat beritikad baik melakukan proses balik nama terhadap tanah tersebut walaupun dengan alas Sertipikat Hak Guna Bangunan. Tetapi, Tergugat tidak mengakui adanya pinjam nama atau nominee agreement secara lisan dengan Penggugat. Maka dari itu, Penggugat melayangkan gugatannya dengan alasan Tergugat tidak memiliki itikad baik untuk melakukan balik nama sertipikat. Tergugat memberikan jawaban atas gugatan Penggugat, bahwa sertipikat tersebut berada pada penguasaan penggugat. Maka dari itu, Tergugat menuntut Penggugat untuk melakukan perbuatan melawan hukum.

Pada dasarnya permasalahan ini muncul akibat dari adanya perjanjian pinjam nama yang dilakukan oleh Niniek terhadap Trisnawati secara lisan dan atas sepengetahuan dari Notaris yang berwenang membuat Akta Jual Beli tersebut. Hal ini dijelaskan dalam petitum yang disampaikan oleh Penggugat, namun Notaris bersangkutan telah meninggal dunia sehingga tidak dapat membuktikan perjanjian pinjam nama tersebut. Sebagaimana dalam pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi yang menyatakan bahwa Pemohon Banding keberatan karena

penyimpan protokol atas nama PPAT R M Soerjanto Partaningrat, S.H., yang telah meninggal dunia harus ditarik sebagai pihak didalam perkara ini padahal yang bersangkutan tidak ada hubungannya dengan perkara ini.

Perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) pada dasarnya belum diatur secara khusus dalam hukum Indonesia, sehingga perjanjian ini termasuk sebagai perjanjian tak bernama. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1319 KUHPerdara yang berbunyi:

“Semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus, maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu.”

Peraturan umum dimaksud berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat atau kesepakatan dapat diartikan sebagai pernyataan kehendak dari kedua pihak. Pernyataan kehendak itu sendiri dapat diungkapkan dalam berbagai cara, dapat secara tegas dapat pula diam-diam. Pernyataan kehendak secara tegas dapat dilakukan dengan cara tertulis, lisan atau tanda. Apabila secara tertulis dapat ditemukan melalui tandatangan pada pihak. Sedangkan pernyataan kehendak secara lisan dapat dinyatakan dengan kalimat sempurna dengan kalimat yang tidak sempurna tetapi dapat dimengerti mitra kontrak.⁷ Apabila mengacu pada kasus tersebut diatas, pernyataan kehendak kedua belah pihak tertuang secara lisan sebagaimana menurut penggugat hal ini dinyatakan dihadapan Notaris.

Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Pasal 1330 KUHPerdara tidak menentukan siapa yang cakap melakukan perbuatan untuk mengadakan perjanjian, tetapi menentukan secara negates yaitu siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian.⁸

Suatu hal tertentu yang dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara adalah kewajiban debitor dan hak kreditor. Ini berarti bahwa hal tertentu ini adalah apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Objek perjanjian adalah prestasi, prestasi tersebut setidaknya

⁷ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm. 170.

⁸ *Ibid*, hlm. 176.

tidaknya harus dapat ditentukan.⁹ Sama halnya dengan kasus tersebut diatas, prestasi yang dikehendaki para pihak ialah mengenai kewajiban Tergugat untuk melakukan perbuatan hukum tertentu menggunakan namanya untuk kepentingan si Penggugat.

Lebih lanjut lagi syarat sah perjanjian ialah kausa hukum yang halal, artinya pasal tersebut mensyaratkan bahwa perjanjian atau kontrak disamping harus ada kausanya, tapi juga kausa tersebut harus halal. Pasal 1335 jo 1337 KUHPerdota menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰ Apabila mengacu pada perjanjian pinjam nama yang bermaksud untuk memiliki sebidang tanah oleh Penggugat (Ninie) senyatanya hal tersebut dilarang oleh Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA bahwa hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Selain itu, di Yogyakarta terdapat ketentuan yang lebih spesifik mengenai kepemilikan tanah di Daerah Istimewa Yogyakarta. Instruksi Gubernur DIY No: K.989/I/A/75 yang ditandatangani oleh Wakil Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta, Paku Alam VII pada 5 Maret 1975. Sebagaimana isinya menyebutkan bahwa warga non pribumi tidak diperbolehkan mempunyai hak kepemilikan tanah di Yogyakarta. Selain itu disebutkan pula bahwa yang tidak boleh memiliki hak atas tanah di Yogyakarta ialah warga negara Indonesia namun memiliki keturunan Tionghoa.¹¹

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati (*prudence*). Black's Law Dictionary mendefinisikan tentang "*prudence*" yaitu "*carefulness, precaution, attentiveness and good judgement, as applied to action or of care reconduct. That agree of care required by the exggiencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as constracted with negligence.*" Sebagaimana dapat diartikan bahwa "Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam Bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan."¹²

⁹ Ridwan Khairandy, *Op.Cit*, hlm. 186.

¹⁰ *Ibid*, hlm. 190.

¹¹ Afan Husni Maulana, Larangan Kepemilikan Tanah Bagi Keturunan Tionghoa di Yogyakarta Perspektif Hukum Positif, *Staatrecht; Jurnal Hukum Kenegaraan dan Politik Islam*, Vol. 1, No. 2, 2021, hlm. 197.

¹² Azwardi, Meysita Arum, Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 6, No. 3, 2022, hlm. 6433.

Terdapat sebuah penelitian terdahulu yang memberikan pemahaman bahwa prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta oleh PPAT dengan cara sebagai berikut :¹³

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT harus melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan lebih dahulu mengenai kesesuaian sertifikat.
- b. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku memenuhi syarat untuk menjadi saksi.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Apabila dikaitkan dengan prinsip kehati-hatian bagi PPAT hal ini dapat ditemukan dalam pasal 3 huruf f Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi :

“Dalam rangka melaksanakan tugas jabatan para PPAT serta PPAT pengganti ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

- a. Bekepribadian baik dan menunjang tinggi martabat dan kehormatan PPAT;
- b. Menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan dan kode etik;
- c. Berbahasa Indonesia secara baik dan benar;
- d. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan Negara;
- e. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam Pembangunan nasional, khususnya di bidang hukum;
- f. Bekerja dengan penuh rasa **tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.**”

Pembuatan sebuah akta jual beli oleh PPAT dengan didasarkan pada *nominee agreement* tidak didasarkan pada prinsip kehati-hatian. Hal ini akan berimplikasi bagi kedua belah pihak,

¹³ *Ibid*, hlm. 6435

baik pihak yang meminjamkan namanya maupun bagi pihak yang meminjam nama (pemilik tanah yang sebenarnya). Apabila berkaca pada kasus tersebut diatas, pihak yang paling dirugikan dengan adanya nominee agreement adalah pemilik yang sebenarnya. Prinsip kehati-hatian yang seharusnya dilakukan oleh PPAT sebelum membuat akta jual beli dapat menjadi Langkah preventif untuk melindungi kepentingan para pihak.

Pembicaraan mengenai Langkah preventif erat kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁴ Dalam teori perlindungan hukum, menurut Hadjon ada dua hal dalam perlindungan hukum yaitu :

Pertama, perlindungan hukum secara preventif sebagaimana diartikan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.¹⁵ Selain itu, perlindungan hukum preventif diartikan sebagai perlindungan hukum yang diberikan sebelum terjadinya suatu peristiwa guna untuk mencegah peristiwa tersebut terjadi. *Kedua*, perlindungan hukum represif ialah perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.¹⁶

Senyatanya penerapan prinsip kehati-hatian oleh seorang PPAT ditujukan sebagai bentuk perlindungan hukum secara preventif untuk melindungi kepentingan para pihak. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.¹⁷ Penerapan prinsip kehati-hatian juga dapat terwujud melalui kewajiban penyuluhan hukum oleh PPAT. Sebagaimana PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajibannya sebagai warga negara dan anggota masyarakat.¹⁸ Pembuatan akta jual beli dengan didasarkan pada *nominee agreement*

¹⁴ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 54, dikutip dari Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Rajawali Press, Jakarta, 2013, hlm. 262.

¹⁵ Iwan Permadi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum*, *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, 2016, hlm. 456.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo & Hendry Dwicahyo Wanda, *Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, No. 3, Vol. 24, 2017, hlm. 473.

¹⁸ Pasal 3 angka h Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

senyatanya tidak menggambarkan adanya penerapan prinsip kehati-hatian oleh seorang PPAT. Hal tersebut akan berakibat pada tidak dilakukan perlindungan hukum secara preventif oleh seorang PPAT sehingga menimbulkan permasalahan terkait akta yang dibuatnya dikemudian hari.

B. Tanggung Jawab Notaris Atas Perjanjian Nominee Berdasarkan Putusan Kasasi Nomor Perkara 4223 K/Pdt/2022

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu hal yang dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakan yang berupa kewajiban yang dilakukan oleh seseorang. Konsep tanggung jawab hukum berkaitan dengan suatu konsep kewajiban hukum, artinya bahwa segala tindakan atau perbuatan seseorang yang dianggap bertentangan, dapat dipertanggung jawabkan secara hukum yangmana pertanggungjawaban tersebut disertai sanksi.¹⁹ Menurut J. Satrio kesalahan dalam Pasal 1365 adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku si pelaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan. Dengan mensyaratkan adanya kesalahan dalam Pasal 1365 KUH Perdata, pembuat undang-undang hendak menekankan bahwa pelaku perbuatan melawan hukum hanya bertanggungjawab atas kerugian yang ditimbulkannya bilamana perbuatan yang menimbulkan kerugian tersebut dipersalahkan kepadanya.²⁰ Pasal 1365 KUH Perdata menentukan kewajiban pelaku perbuatan melawan hukum untuk membayar ganti kerugian. Kerugian yang timbul dari perbuatan melawan hukum meliputi kerugian harta kekayaan atau material dan ideal atau immaterial.²¹

Prinsip tanggung jawab dapat dibedakan menjadi beberapa kategori, yaitu :²²

- 1) Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan
- 2) Prinsip praduga untuk bertanggung jawab
- 3) Prinsip tanggung jawab mutlak
- 4) Prinsip tanggung jawab dengan batasan.

Dalam hukum perdata, prinsip tanggung jawab ini didasarkan oleh kesepakatan para pihak. Artinya bahwa batasan-batasan mengenai tanggung jawab yang akan dibebankan kepada salah satu atau para pihak terjadi setelah adanya kesepakatan antara keduanya. Sama halnya dengan

¹⁹ Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, (Jakarta : Prestasi Pustaka, 2010), hlm. 48.

²⁰ *Ibid*, hlm. 310.

²¹ *Ibid*, hlm. 311.

²² Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta : PT Grasindo, 2000). hlm. 59.

Notaris, PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Hal tersebut mengartikan bahwa PPAT dapat bertanggung jawab jika terbukti telah melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya terutama dalam membuat akta. J. Satrio menyatakan bahwa unsur-unsur yang tersimpul dalam Pasal 1365 KUHPerdara adalah :²³

1. Adanya tindakan/perbuatan;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Pelakunya memiliki unsur kesalahan; dan
4. Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian.

Adanya sebuah tindakan/perbuatan hukum dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan melawan hukum atau mengabaikan kewajiban hukumnya dengan tidak berbuat sesuatu.²⁴ Dalam makna perbuatan melawan hukum secara luas memiliki makna sebagai berikut :²⁵

- 1) Melanggar hak subjektif orang lain. Melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.
- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis.
- 3) Bertentangan dengan kaidah kesusilaan, artinya bertentangan dengan nilai-nilai moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Moral hanya menunjukkan norma-normanya kepada manusia sebagai makhluk. Adapun Susila mengajarkan manusia supaya menjadi anggota masyarakat yang baik.
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, artinya bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat. Dalam hal ini harus dipertimbangkan kepentingan sendiri dan kepentingan orang lain dan mengikuti apa yang menurut masyarakat patut dan layak.

Apabila unsur kesalahan dianalisis pada kasus dalam penelitian ini, ditemukan bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT harus terbukti secara sah dan meyakinkan dimuka pengadilan. Perbuatan melawan hukum dimaksud ialah apabila PPAT membuat *nominee agreement* bagi para pihak sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli Tanah. PPAT pembuat AJB dalam kasus tersebut senyatanya telah meninggal dunia sehingga sulit untuk membuktikan bahwa benar adanya *nominee agreement* dihadapan para pihak dan dibuat

²³ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak, Op.Cit*, hlm. 304.

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid*, hlm. 309.

secara lisan. Pembuatan Akta Jual Beli dengan didasarkan *nominee agreement* merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap jabatan PPAT dan juga Kode Etik.

Tanggung jawab seorang PPAT apabila terbukti melanggar kode etik termuat dalam Pasal 6 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta yaitu berupa :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- d. *Onsetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Sedangkan Pasal 12 ayat 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah, memberikan kategori pelanggaran yang menjadi cakupan pengaturannya, yaitu:

- a. Pelanggaran atas pelaksanaan jabatan PPAT;
- b. Tidak melaksanakan kewajiban yang diatur dalam peraturan perundang-undangan;
- c. Melanggar ketentuan larangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan; dan/atau
- d. Melanggar Kode Etik.

Lebih lanjut lagi dalam Pasal 13 ayat (1) menyatakan bahwa pemberian sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran tersebut diatas, dapat berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat; atau
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: (1) Pembuatan akta jual beli dengan didasarkan pada *nominee agreement* senyatanya tidak menggambarkan adanya penerapan prinsip kehati-hatian oleh seorang PPAT. Hal tersebut akan berakibat pada tidak dilakukan perlindungan hukum secara preventif oleh seorang PPAT sehingga menimbulkan permasalahan terkait akta yang dibuatnya dikemudian hari. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk

mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia. Penerapan prinsip kehati-hatian juga dapat terwujud melalui kewajiban penyuluhan hukum oleh PPAT. (2) Prinsip tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Seorang PPAT harus terbukti melakukan kesalahan untuk kemudian dapat dimintakan tanggung jawab. Dalam kasus ini ditemukan sebuah kesaksian bahwa terjadi *nominee agreement* yang dibuat secara lisan dihadapan PPAT, namun PPAT tersebut senyatanya telah meninggal dunia. Pembuatan Akta Jual Beli dengan didasarkan *nominee agreement* merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap jabatan PPAT dan juga Kode Etik. Bentuk Tanggung Jawab PPAT terhadap pelanggaran Kode Etik dapat berupa Teguran, Peringatan, Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT, Onsetting (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Penerbit Alumni, 1986.
- Maria S. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi Dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas 2006.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Cetakan ke-12, Jakarta : Kencana, 2016.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata, Cet.XXIX*, Jakarta: PT. Intermasa, 2001.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 54, dikutip dari Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Edisi Pertama, Rajawali Press, Jakarta, 2013.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : PT Grasindo, 2000.
- Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Titik Triwulan dan Shinta, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2010.

Jurnal

Afan Husni Maulana, Larangan Kepemilikan Tanah Bagi Keturunan Tionghoa di Yogyakarta
Perspektif Hukum Positif, *Staatrecht; Jurnal Hukum Kenegaraan dan Politik Islam*,
Vol. 1, No. 2, 2021.

Azwardi, Meysita Arum, Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT), *Jurnal Kewarganegaraan*, Vol. 6, No. 3, 2022.

Hatta Isnaini Wahyu Utomo & Hendry Dwicahyo Wanda, Prinsip Kehati-hatian Pejabat
Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat, *Jurnal Hukum
Ius Quia Iustum*, No. 3, Vol. 24, 2017.

Iwan Permadi, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Tanah Bersertifikat Ganda dengan
Cara Itikad Baik Demi Kepastian Hukum, *Yustisia*, Vol. 5, No. 2, 2016.

Peraturan Perundang-undangan

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

KUHPer

PP RI Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabatn Pembuat Akta Tanah