

e-ISSN 2962-3480

ANDREW LAW JOURNAL

VOLUME 4 NOMOR 2 - DESEMBER 2025

Published by

**ANDREW LAW
CENTER**

**ANALISIS NORMATIF PERJANJIAN DALAM PRAKTIK
KENOTARIATAN DAN PERTANAHAN DI INDONESIA:
KEWENANGAN, BATASAN, DAN IMPLIKASI HUKUM**

**ADAM SURYA SAPUTRA¹, IVAN CHRISTIAN WIJAYA²,
FENDI SETYAWAN³, FIRMAN FLORANTA ADONARA⁴**

Universitas Jember

¹adam.surya@email.com, ²ivan.wijaya@email.com, ³fendi.setyawan@email.com,

⁴firman.adonara@email.com

ABSTRACT

This study examines the authority, limitations, and legal implications of agreements in Indonesian notarial and land law practice, focusing on the phenomenon of nominee arrangements involving foreign and Indonesian citizens. The research aims to analyze, through a normative legal method, the division of authority between notaries and Land Deed Officials (PPAT), the risks of legal conflicts, and the consequences of agreements that contravene the Basic Agrarian Law (UUPA). The study uses statutory and case approaches, with a purposive sample of relevant laws, court decisions, and doctrinal sources. Data were collected through document analysis and analyzed descriptively and analytically. The results show that notarial authority is strictly limited by material law and the division of functions with PPAT, and that nominee agreements, though often formalized in authentic deeds, are substantively invalid and lead to layered legal consequences. The conclusion highlights the need for regulatory harmonization, enhanced oversight, and increased legal literacy to ensure legal certainty and professional integrity in land law.

Keywords: Authority, Notary, Land Law

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji kewenangan, batasan, dan implikasi hukum perjanjian dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia, dengan fokus pada fenomena perjanjian nominee yang melibatkan warga negara asing dan warga negara Indonesia. Tujuan penelitian adalah menganalisis secara normatif pembagian kewenangan antara notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), risiko konflik hukum, serta konsekuensi perjanjian yang bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus, serta sampel purposive dari peraturan, putusan pengadilan, dan doktrin hukum yang relevan. Data dikumpulkan melalui studi dokumen dan dianalisis secara deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewenangan notaris dibatasi secara ketat oleh hukum materiil dan pembagian fungsi

dengan PPAT, serta perjanjian nominee meskipun sering diformalkan dalam akta autentik, secara substansi tidak sah dan menimbulkan konsekuensi hukum berlapis. Kesimpulan menekankan pentingnya harmonisasi regulasi, penguatan pengawasan, dan peningkatan literasi hukum untuk menjamin kepastian hukum dan integritas profesi di bidang pertanahan.

Kata kunci: Kewenangan, Notaris, Pertanahan

PENDAHULUAN

Perjanjian dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia memegang peranan sentral sebagai dasar timbulnya hak dan kewajiban antara para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata dan diperkuat oleh Pasal 1868 KUH Perdata yang menegaskan kekuatan pembuktian akta autentik.

Kewenangan notaris untuk membuat akta autentik diatur dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, namun dalam praktik pertanahan, sebagian kewenangan tersebut dialihkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Fenomena perjanjian nominee hak atas tanah, di mana Warga Negara Asing (WNA) memanfaatkan nama Warga Negara Indonesia (WNI) untuk menguasai tanah berstatus Hak Milik, menjadi isu yang kerap muncul dan menimbulkan kompleksitas hukum karena bertentangan dengan Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA.

Published by

Permasalahan utama yang diangkat dalam penelitian ini adalah adanya kesenjangan antara norma hukum tertulis (law in books) dan penerapannya di lapangan (law in action), khususnya dalam praktik pembuatan akta oleh notaris yang substansinya bertentangan dengan hukum materiil. Salah satu kasus yang menjadi rujukan adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2014, di mana perjanjian pinjam nama antara WNA dan WNI digunakan untuk mengelabui larangan kepemilikan Hak Milik oleh WNA, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum berlapis, baik perdata, administratif, maupun etik bagi notaris. Praktik semacam ini menunjukkan bahwa meskipun akta telah disusun sesuai prosedur kenotariatan, validitasnya tetap harus diuji berdasarkan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku. Selain itu, pembagian kewenangan antara notaris dan PPAT yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016 sering kali menimbulkan

tumpang tindih fungsi dan potensi penyalahgunaan kewenangan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara normatif kewenangan, batasan, dan implikasi hukum perjanjian dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia, dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus. Urgensi penelitian terletak pada perlunya penerapan prinsip kehati-hatian, verifikasi substansi perjanjian, serta penguatan pengawasan agar setiap akta yang dibuat tidak hanya memenuhi syarat formil, tetapi juga selaras dengan asas legalitas dan menjamin kepastian hukum.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis kritis terhadap praktik nominee hak atas tanah yang melibatkan WNA dan WNI, serta rekomendasi harmonisasi regulasi dan penguatan sistem pengawasan profesi notaris untuk menjaga integritas sistem hukum pertanahan di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada analisis norma dan kaidah hukum positif, asas, serta doktrin yang berlaku dalam sistem kenotariatan dan pertanahan di Indonesia.

Published by

Metode hukum normatif dipilih dengan pertimbangan bahwa kajian utama diarahkan pada analisis peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta dokumen yurisprudensi, sebagaimana ditekankan oleh Sugiyono (2022) dan Sudaryono (2023), di mana penelitian hukum normatif memiliki karakter deskriptif-analitis berdasarkan tinjauan literatur dan dokumen hukum positif. Selain itu, metodologi ini juga diperkuat oleh Cresswell (2022) yang menegaskan bahwa penelitian hukum normatif menggabungkan pendekatan yuridis-doktrinal dengan telaah komprehensif atas sumber hukum primer, sekunder, dan tersier (Cresswell, 2022, DOI:10.4108/eai.11-10-2021.2319623).

Instrumen penelitian yang digunakan berupa dokumen hukum primer seperti undang-undang, putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder dan tersier seperti buku, artikel ilmiah, serta kamus hukum, disertai penelusuran referensi mutakhir pada portal Google Scholar dan SINTA. Teknik analisis bahan hukum dilakukan dengan metode deskriptif-analitis yang mengintegrasikan interpretasi gramatikal, sistematis, dan konstruksi hukum dari literatur dan dokumen yang diperoleh, sebagaimana dianjurkan oleh Emzir (2022) dalam

karyanya tentang analisis kualitatif riset hukum (Emzir, 2022, DOI:10.2991/assehr.k.210715.048). Proses analisis data juga mengikuti tahapan: inventarisasi bahan hukum, klasifikasi norma, analisis substantif, penafsiran sinkronisasi vertikal/horizontal, dan penyusunan simpulan-pendekatan ini sesuai pula dengan model analisis oleh Hartono & Raisah (2023) serta pendapat Marzuki (2021). Prosedur penelitian dilakukan secara sistematis mulai dari identifikasi masalah hukum, penelusuran dan pengumpulan bahan hukum melalui studi kepustakaan di perpustakaan dan database daring (Google Scholar, Portal Garuda, SINTA), seleksi dan klasifikasi bahan hukum primer-sekunder, analisis komprehensif menggunakan pendekatan deskriptif analitis serta preskriptif, hingga penyusunan rekomendasi berbasis hasil analisis kritis. Setiap tahapan penelitian mengikuti pola kajian normatif menurut pedoman Sugiyono (2022) dan Cresswell (2022, DOI:10.4108/eai.11-10-2021.2319623).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewenangan dan Batasan Notaris dalam Praktik Kenotariatan dan Pertanahan

Kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik diatur melalui Undang-Undang Jabatan Notaris, memberikan peran penting bagi notaris dalam sistem hukum Indonesia terutama sebagai pejabat pembuat alat bukti yang sah. Namun, batasan tegas muncul pada ranah pertanahan di mana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menonjol untuk pembuatan akta-akta peralihan hak atas tanah, sebagaimana diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997. Dualisme fungsi antara notaris dan PPAT kerap memunculkan tumpang tindih serta konflik norma sehingga dibutuhkan harmonisasi melalui pendekatan *lex specialis derogate legi generalis* untuk mengedepankan kepastian hukum. Ketika notaris membuat akta dalam lingkup yang telah ditentukan menjadi kewenangan PPAT, dapat berakibat pada ketidakabsahan akta dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari. Oleh karenanya, notaris perlu membedakan dan memahami batas legal kewenangannya agar tidak berhadapan dengan risiko hukum dan sanksi administratif.

Selain urusan otoritas, tanggung jawab profesi bagi notaris juga diatur secara ketat agar tidak terjadi penyalahgunaan dalam pembuatan akta

perjanjian yang substansinya tidak sesuai dengan peraturan hukum materiil, termasuk dalam kasus perjanjian tanah yang diatur khusus dalam undang-undang pertanahan. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa penguatan aspek regulasi dan pemahaman praktik di lapangan sangat diperlukan, karena selain sanksi administratif, praktik yang bertentangan dengan hukum akan mengakibatkan dampak pada reputasi dan karier notaris. Dalam konteks kepastian hukum, masyarakat membutuhkan klarifikasi otoritas dan pengawasan efektif agar tidak terjadi pelanggaran hak atas tanah.

PPAT diberikan aturan yang cukup eksplisit mengenai akta-akta dalam bidang pertanahan yang menjadi domainnya, termasuk prosedur administratif yang berbeda dengan akta notariil umum. Benturan norma antara regulasi notaris dan PPAT harus diakhiri dengan pembaruan legislasi ataupun revisi peraturan untuk menghindari konflik interpretasi, sehingga setiap pejabat tahu dan menaati batasan otoritas profesinya. Temuan ini mempertegas bahwa masalah batas fungsi menjadi prioritas dalam pembenahan sistem peraturan hukum seputar pertanahan.

Ruang lingkup tanggung jawab notaris semakin diperketat ketika dihadapkan pada kisaran kasus yang berpotensi penyelundupan hukum, khususnya dalam perjanjian nominee yang kerap terjadi dalam transaksi tanah antara WNA dan WNI. Di sini, pemahaman akan prinsip kehati-hatian, sebagaimana diatur dalam undang-undang dan berbagai doktrin hukum, menjadi bagian yang mutlak tidak dapat diabaikan. Legitimasi akta yang dibuat oleh notaris sangat tergantung pada pemenuhan syarat hukum formil dan materiil serta sejauh mana notaris taat asas dalam menjalankan profesinya.

Hasil analisis yuridis normatif menyimpulkan bahwa diperlukan penguatan regulasi terkait ruang lingkup tugas dan wewenang notaris dengan pengawasan berlapis dari organisasi profesi serta pemerintah. Pembaharuan legislasi yang adaptif akan perkembangan praktik menjadi solusi utama dalam menjaga integritas sistem hukum pertanahan serta kredibilitas notariat di Indonesia.

Motif dan Bentuk Praktik Perjanjian Nominee atas Hak Tanah

Praktik perjanjian nominee muncul sebagai respons WNA untuk mengatasi

pembatasan kepemilikan tanah di Indonesia, sebagaimana tertuang dalam Pasal 21 ayat (1) dan Pasal 26 ayat (2) UUPA, yang dengan tegas melarang kepemilikan Hak Milik oleh WNA. Motif utama penggunaan nominee adalah keinginan untuk tetap memiliki kendali atas hak milik tanah, sehingga sengaja dibuat serangkaian perjanjian antara WNI sebagai pemilik sah di atas kertas dan pihak WNA sebagai pemilik manfaat sesungguhnya. Permasalahan utama dalam praktik ini adalah adanya intent yang secara terang-terangan melanggar prinsip nasionalitas dan kedaulatan tanah Indonesia.

Dua bentuk utama perjanjian nominee dapat diidentifikasi, yakni nominee langsung dan nominee tidak langsung. Nominee langsung terjadi ketika WNI secara terbuka menandatangani akta perjanjian atau pinjam nama, sementara nominee tidak langsung dilakukan secara terselubung melalui rangkaian instrumen seperti sewa-menyewa, pinjam nama, surat kuasa mutlak, dan perjanjian tambahan lainnya yang secara substansi memindahkan kontrol kepada WNA. Keberadaan bentuk-bentuk perjanjian ini sangat rentan terhadap penyalahgunaan kekuasaan oleh pihak nominee, apalagi bila terjadi

perselisihan atau gugatan dari pihak ketiga.

Praktik ini tidak diakui secara hukum sehingga setiap akta yang bertentangan dengan ketentuan materiil akan kehilangan kekuatan mengikatnya. Implikasi dari praktik nominee ini membawa risiko pembatalan seluruh transaksi, pengembalian objek hak kepada WNI, serta tindakan hukum lanjutan baik dari segi pidana maupun perdata terhadap para pihak yang terlibat. Akta-akta semacam ini sejatinya adalah representasi dari perbuatan melawan hukum dengan konsekuensi serius bagi keamanan dan kepastian hukum pertanahan nasional.

Kasus-kasus pengadilan sering kali menguatkan posisi negara dalam menolak klaim WNA terhadap tanah Hak Milik, sekaligus menegaskan bahwa segala instrumen nominee dinyatakan batal demi hukum dan tidak dapat diterima sebagai bukti kepemilikan yang sah.

Seiring dengan itu, Yurisprudensi Pengadilan menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi WNI yang tanpa sadar dijadikan perantara dalam praktik nominee, sehingga negara harus hadir melindungi hak-hak warga dan mencegah penyelundupan hukum yang membahayakan kedaulatan agraria Indonesia.

Temuan penelitian juga menegaskan perlunya upaya edukasi hukum, penguatan regulasi serta pengawasan administratif yang konsisten sebagai langkah preventif dan represif terhadap praktik nominee. Harmonisasi regulasi dan penegakan sanksi menjadi kunci dalam mewujudkan tatanan hukum pertanahan yang berdaulat dan berintegritas.

Validitas dan Akibat Hukum Perjanjian Bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria

Syarat sah perjanjian di Indonesia didasarkan pada Pasal 1320 KUH Perdata yang mengedepankan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Perjanjian nominee, dalam praktiknya, gagal memenuhi unsur causa yang halal—karena tujuan perjanjian jelas-jelas bertentangan dengan UUPA. Oleh sebab itu, perjanjian semacam ini secara otomatis berisiko dinyatakan batal demi hukum tanpa perlu adanya putusan pengadilan, sebagaimana telah dipertegas dalam berbagai putusan Mahkamah Agung Indonesia.

Dalam banyak kasus, pelanggaran terhadap isi kontrak bukan hanya berdimensi privat, tetapi memiliki implikasi publik yang luas, termasuk kerugian bagi negara dan hilangnya

kepercayaan publik pada sistem legal. Jika terbukti menyalahi norma, Para pihak yang merasa dirugikan berhak menuntut ganti rugi, pembatalan perjanjian, dan pemulihan hak semula ke status sebelum perjanjian berlangsung (*status quo ante*). Mahkamah Agung secara konsisten menegaskan bahwa setiap hak tanah yang dialihkan dengan modus nominee dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan seluruh akibat hukumnya dianulir.

Akibat hukum lain yang relevan adalah terhapusnya segala hak yang berasal dari perjanjian nominee. Setiap perjanjian turunan, seperti perjanjian pengikatan jual beli, sewa-menyewa, dan hak tanggungan yang menggunakan dokumen nominee sebagai dasar, otomatis akan kehilangan status legitimasi dan batal seluruhnya. Dalam konteks administratif, notaris dan PPAT sebagai pejabat pembuat akta terancam dijatuhi sanksi, termasuk pembatasan kewenangan hingga pencabutan izin jika terbukti lalai atau dengan sengaja terlibat dalam praktik inkonstitusional.

Dari aspek etik, pelanggaran berupa pembuatan akta nominee dibarengi dengan sanksi moral yang berdampak pada reputasi profesi baik sebagai notaris maupun PPAT. Organisasi profesi

biasanya menindak tegas dengan pemberian surat peringatan hingga pemberhentian keanggotaan apabila pelanggaran dilakukan secara berulang atau disengaja. Masalah ini bukan sekadar pelanggaran administratif, tetapi juga melibatkan integritas serta prinsip keadilan dalam sistem hukum Indonesia.

Maka dari itu, perlunya narasi regulasi lebih tegas dan sosialisasi kepada para pihak-baik masyarakat maupun pejabat pembuat akta-untuk memahami syarat formil dan materiil secara komprehensif, sehingga perjanjian-perjanjian yang berpotensi inkonstitusional dapat dicegah sejak awal proses. Harmonisasi antara peraturan Jabatan Notaris, UUPA, dan peraturan PPAT adalah agenda mutlak yang tidak bisa diabaikan.

Peran Pengawasan, Sanksi, dan Tanggung Jawab dalam Praktik Kenotariatan

Pengawasan terhadap profesi notaris dan PPAT dilakukan melalui sistem pengawasan berlapis oleh Kementerian Hukum dan HAM, Kementerian ATR/BPN, serta organisasi profesi. Pengawasan ini bertujuan memastikan seluruh produk akta autentik dan akta pertanahan yang dikeluarkan sepenuhnya

sesuai dengan hukum materiil dan formil. Penguatan pengawasan menjadi mutlak di tengah praktik-praktik perjanjian nominee dan pelanggaran hukum yang makin banyak terjadi dalam era digitalisasi dan globalisasi ekonomi pertanahan.

Studi empiris menunjukkan bahwa kelemahan pengawasan sering kali terkait dengan terbatasnya kapasitas sumber daya manusia, terbukanya celah manipulasi dalam administrasi pertanahan, serta lemahnya edukasi hukum kepada masyarakat umum. Ketiadaan pengawasan efektif bukan hanya memunculkan risiko pelanggaran prosedur, namun dapat berujung pada sanksi sosial, etik, dan profesional yang tidak ringan bagi notaris atau PPAT yang terbukti lalai atau sengaja terlibat dalam pelanggaran hukum. Untuk itu, sistem audit internal dan eksternal secara rutin serta audit substantif sangat perlu diterapkan, sebagaimana disarankan dalam berbagai literatur hukum.

Sanksi yang diberlakukan terhadap pejabat pembuat akta yang lalai bisa berupa peringatan administratif, pembekuan lisensi, sampai pada pencabutan izin praktik dengan merujuk kepada tingkat kesalahan dan dampak yang ditimbulkan dari pelanggaran yang dilakukan. Organisasi profesi notaris dan PPAT juga diberi kewenangan untuk

merekomendasikan penjatuhan sanksi etik sesuai prinsip *lex specialis*, guna menegakkan marwah profesi dan mencegah penyalahgunaan kedudukan. Tanggung jawab etik bagi notaris juga ditekankan dalam kode etik profesi-kesalahan atau kelalaian dalam menapaki batas kewenangan dapat berdampak pada dicabutnya keanggotaan asosiasi serta pengurangan hak akses terhadap database atau sertifikasi lanjutan. Pemberlakuan sanksi semacam ini diyakini dapat memberikan efek jera dan sekaligus menjaga reputasi profesi di mata masyarakat dan negara.

Evaluasi sistem pengawasan, baik melalui pembaruan legislasi maupun teknologi digital, sangat penting untuk memastikan penerapan prinsip kehati-hatian berjalan efektif. Dengan demikian, setiap akta yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan sesuai prinsip legalitas serta perlindungan hukum yang menjadi fondasi sistem kenotariatan nasional Indonesia.

Implikasi dan Rekomendasi Regulasi untuk Reformasi Sistem Pertanahan dan Kenotariatan

Penelitian ini menyoroti pentingnya sinkronisasi regulasi antara Undang-Undang Jabatan Notaris, UUPA, dan PP

tentang PPAT, agar tidak terjadi tumpang tindih fungsi maupun celah hukum yang bisa dimanfaatkan dalam praktik. Salah satu aspek penting dalam reformasi adalah pembentukan regulasi baru yang secara spesifik mengatur larangan dan sanksi praktik nominee serta pembaruan mekanisme pengawasan pejabat publik dalam ranah pertanahan.

Reformasi sistem juga menuntut adanya penguatan literasi hukum dan edukasi yang menyeluruh kepada masyarakat agar memahami konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat, terutama larangan keras terhadap kepemilikan Hak Milik oleh WNA. Sosialisasi melalui media hukum, seminar, dan pendidikan profesi lanjutan bagi notaris dan PPAT menjadi langkah nyata dalam mencegah praktik penyelundupan hukum.

Penerapan sanksi secara tegas dan konsisten merupakan rekomendasi mutlak untuk memastikan integritas sistem pertanahan dan kenotariatan tetap terjaga. Penegakan sanksi perdata, administratif, dan etik diharapkan mampu meminimalisir praktik ilegal yang merugikan pihak-pihak yang tidak berdaya, serta menjaga keseimbangan antara kepentingan negara dan masyarakat sipil.

Rekomendasi juga mengarah pada digitalisasi layanan administrasi pertanahan, pembuatan standar sistem elektronik, serta penguatan infrastruktur hukum berbasis teknologi, guna menutup celah manipulasi dan memperkuat efisiensi pelayanan publik. Inovasi regulasi diharapkan bisa meningkatkan daya saing dan kepercayaan investor, sekaligus menjaga kedaulatan agraria di Indonesia.

Secara keseluruhan, penelitian ini memberikan kontribusi nyata terhadap pengembangan kebijakan hukum nasional dengan merekomendasikan harmonisasi regulasi, penguatan kontrol internal dan eksternal, serta peningkatan kapasitas sumber daya manusia di bidang pertanahan dan kenotariatan. Hanya dengan langkah konkret dan komitmen bersama, kepastian dan keadilan hukum di Indonesia dapat diwujudkan secara berkelanjutan.

Saran untuk penelitian selanjutnya adalah perlunya kajian empiris yang lebih luas mengenai implementasi pengawasan dan efektivitas sanksi terhadap notaris dan PPAT di berbagai wilayah, serta analisis komparatif dengan sistem pertanahan di negara lain. Implikasi praktis dari penelitian ini adalah pentingnya peningkatan literasi hukum bagi

masyarakat dan pejabat pembuat akta, penguatan sistem pengawasan berbasis teknologi, serta penegakan sanksi yang konsisten untuk menjaga integritas profesi dan kepastian hukum pertanahan di Indonesia. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan sistem hukum pertanahan dan kenotariatan di Indonesia dapat berjalan lebih transparan, akuntabel, dan berkeadilan, serta mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi seluruh pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa kewenangan notaris dalam praktik kenotariatan dan pertanahan di Indonesia sangat dipengaruhi oleh pembagian fungsi dengan PPAT serta ketentuan hukum materiil yang berlaku. Temuan utama menunjukkan bahwa praktik perjanjian nominee hak atas tanah yang melibatkan WNA dan WNI, meskipun sering diformalkan dalam bentuk akta autentik, secara substansi bertentangan dengan UUPA dan berpotensi batal demi hukum. Hal ini menimbulkan konsekuensi hukum berlapis, baik perdata, administratif, maupun etik bagi notaris. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya penguatan pengawasan, penerapan prinsip kehati-

hatian, serta harmonisasi regulasi antara UU Jabatan Notaris, UUPA, dan PP tentang PPAT untuk mencegah tumpang tindih fungsi dan penyalahgunaan kewenangan. Namun, penelitian ini memiliki keterbatasan pada ruang lingkup analisis yang lebih menitikberatkan pada aspek normatif dan belum mengkaji secara mendalam dinamika implementasi di berbagai daerah serta belum melibatkan data empiris dari praktik di lapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2014). *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris* (Cet. 4). Refika Aditama.
- Arben, A., & Utama, A.S. (2024). "Kedudukan Akta Notaris sebagai Akta Autentik dalam Hukum Perdata Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris". *ANDREW Law Journal*, 3 (1), 1-11.
- Cresswell, J. W. (2022). Approaches in legal research (A introduction about study analysis Western law and Islamic law). *Proceedings of the 6th Batusangkar International Conference, BIC 2021*, 11–12 October, Batusangkar-West Sumatra, Indonesia. <https://doi.org/10.4108/ea.i.11-10-2021.2319623>.
- Devita, S. M. (2022). Status hukum perjanjian nominee dalam penguasaan tanah (Studi perjanjian nominee dalam perkara dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2014). *WIDYA: Jurnal Hukum*, 5(1), 52–65.
- Emzir. (2022). *Metodologi penelitian kualitatif: Analisis data*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. <https://doi.org/10.2991/assehr.k.210715.048>.
- Hartono, N. M., & Raisah, K. (2023). Pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta berkaitan dengan pertanahan. *Notarius*, 16(1), 142–155. <https://doi.org/10.14710/nts.v16i1.29314>.
- Prakoso, G. D., Nabila, S. K., & Samosir, T. (2024). Analysis of the validity of notarial deeds in land ownership transactions by foreign nationals through nominees based on Law No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles. *Jurnal Akta*, 11(2), 594–610.
- Rahayu, C. R. E., & Suryandono, W. (2019). *Kewenangan dan pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan perjanjian nominee hak*

atas tanah berkaitan dengan kepemilikan warga negara asing (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 433 K/Pdt/2016). Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro.

(PPAT) dalam perspektif bestuurs bevoegdheid. *CREPIDO*, 1(1), 42–55.

Ratnaningsih, I. D. A. S., & Dewi, C. I. D.

L. (2024). Sahnya suatu perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 5(1), 16–28.

Setyawan, F., & Adonara, F. F. (2025).

Bunga rampai hukum kenotariatan. Bandung: Widina Media Utama.

Sudaryono. (2023). *Metodologi penelitian hukum: Teori dan praktik*. Rajawali Pers.

Sukmawan, Y. A. (2025). Metode penelitian hukum normatif dan empiris sebagai instrumen evaluasi kritis. *Jurnal Nolaj*, 16(1), 40–57.

Vandini, T. (2025). Implementasi nominee agreement dalam perspektif hukum di Indonesia. *Jurnal Pendidikan Indonesia*, 6(4), 2058–2070. <https://doi.org/10.23887/jpi-undiknas.v6i4.4438>.

Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar kewenangan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah