

TUGAS AKHIR

AKIBAT HUKUM ATAS REKAYASA FIKTIF NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIL PERJANJIAN PINJAM PAKAI NAMA (NOMINEE)

Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar
kesarjanaan dalam bidang Ilmu Hukum

Oleh:

MOHAMMAD ALIFITO

201910110311142



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2024

LEMBAR PENGESAHAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

**AKIBAT HUKUM REKAYASA FIKTIF NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA NOTARIL PERJANJIAN PINJAM PAKAI NAMA (NOMINEE)**

Diajukan Oleh:

MOHAMMAD ALIFITO

201910110311142

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 04 Oktober 2024

Pembimbing Utama,

Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Pembimbing Pendamping,

Isdian Anggraeny, SH., MKn



Ketua Program Studi,

Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh

MOHAMMAD ALIFITO

201910110311142

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 04 Oktober 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., MH

Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji I : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



Handwritten signatures of the examiners and secretary, including the names Yohana Puspitasari Wardoyo, Isdian Anggraeny, Sofyan Arief, and Dwi Ratna Indri Hapsari.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : MOHAMMAD ALIFITO
NIM : 201910110311142
Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

AKIBAT HUKUM REKAYASA FIKTIF NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA NOTARIL PERJANJIAN PINJAM PAKAI NAMA (NOMINEE)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

11 Oktober 2024

Muhammad Alifito

UNGKAPAN PRIBADI:

Skripsi ini saya persembahkan untuk Almh. Ibu saya yang telah lebih dulu mendahului saya kepada-Nya. Semoga dapat membanggakan ya Bu.



MOTTO

Inna ma' al usri yusra

ABSTRAKSI

Nama : Mohammad Alifito
NIM : 201910110311142
Judul : **Akibat Hukum Atas Rekayasa Fiktif Notaris Dalam Pembuatan Akta Notaril Perjanjian Pinjam Pakai Nama (*Nominee*)**
Pembimbing : **Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., MH.**
Isdian Anggraeny S.H., MKn

Penelitian ini mengkaji mengenai akibat hukum yang terjadi atas rekayasa fiktif notaris dalam pembuatan akta notaril perjanjian pinjam nama (*nominee*) yang ditinjau berdasarkan Kitab Undang-undang Perdata, Pidana, dan juga kode etik jabatan notaris. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif. Selain itu, pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*). Teknik pengumpulan data dengan studi Pustaka dan studi dokumen penelitian. Teknik analisis bahan hukum ialah dengan metode deskriptif analitis yang menggambarkan permasalahan yang ada untuk selanjutnya dianalisis dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian *nominee*.

Berdasarkan penelitian ini, didapatkan hasil bahwa dalam praktek pembuatan akta notaril perjanjian pinjam nama (*nominee*) oleh notaris, akta notarial tersebut dapat dicabut kekuatannya demi hukum. Selain itu, jika tidak memenuhi seluruh ketentuan dalam kitab Undang-undang Hukum Perdata maka kekuatannya dapat dicabut demi Hukum. Selain itu, perjanjian pinjam nama (*nominee*) juga memiliki indikasi melanggar ketentuan hukum Pidana dan kode etik Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Perjanjian, Perjanjian Nominee, Notaris, Akta Notaril

ABSTRACTION

Name : Mohammad Alifito
NIM : 201910110311142
Title : Akibat Hukum Atas Rekayasa Fiktif Notaris Dalam Pembuatan Akta Notaril Perjanjian Pinjam Pakai Nama (Nominee)
Adviser : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., MH.
Isdian Anggraeny S.H., MKn

This research examines the legal consequences that occur due to the fictitious activities of notaries in making notarial deeds of name-borrowing agreements (nominees) which are reviewed based on the Civil and Criminal Codes and also the notary's code of ethics. The research method used in this research is the normative juridical method. Apart from that, the research approach used in this research is a statutory approach. Data collection techniques using library studies and research document studies. The legal material analysis technique is a descriptive analytical method that describes existing problems and is then analyzed based on statutory regulations relating to nominee agreements. Based on this research, the results were obtained that in the practice of making a notarial deed of a name borrowing agreement (nominee) by a notary, the force of the notarial deed can be revoked by law. Apart from that, if it does not fulfill all the provisions in the Civil Code, its power can be revoked by law. Apart from that, the agreement to borrow the name (nominee) also has indications of violating the provisions of the Criminal Law and the Notary's code of ethics.

Keyword: *Agreement, Nominee Agreement, Notary, Notarial Deed*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil alamin segala puji bagi Allah pemilik segala makhluk hidup, yang mana tidak lah sesuatu didunia ini bergerak atas kehendaknya, segala rasa syukur yang penulis ucapkan sehingga dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul “Akibat Hukum Atas Rekayasa Fiktif Notaris Dalam Pembuatan Akta Notaril Perjanjian Pinjam Pakai Nama (*Nominee*)” Sholawat dan salam selalu kita panjatkan kepada Rasulullah SAW, sebagai suri tauladan untuk kehidupan umat islam diseluruh alam semesta, berkat beliau sehingga penulis saat ini dapat merasakan nikmatnya iman dan takwa.

Dengan segala keterbatasan, penulis sadar bahwa skripsi ini dapat diselesaikan dan tidak terlepas dari keyakinan, doa, usaha, dan dukungan dari berbagai pihak. Dalam penulisan skripsi banyak melalui beberapa fase yang dimana setiap rangkaian perjalanan penulisan skripsi ini mempunyai hikmahnya masing-masing. Berbagai cobaan datang menghampiri namun sampai detik ini Karena Badai Pasti Berlalu .

Atas nama cinta kepada orang tuanya yang belum sempat tersampaikan, maka dari itu penulis sampaikan ucapan rasa syukur dan terima kasih yang tak terhingga kepada orang tua saya bapak Ir. H. Arsyad B. M.Si dan ibu Almarhuma Ir. Hj. Andi Nurwani Walinono, yang telah mendidik, membesarkan dan memberikan segala doa terbaik sehingga saya bisa sampai seperti sekarang.

Tak lupa pula penghargaan dan rasa terima kasih yang setinggi tingginya penulis ucapkan kepada Ibu Yohona Puspitasari Wardoyo, S.H.,M.H selaku pembimbing utama penulis dalam menyelesaikan tugas akhir. Bukan hanya sebagai pembimbing dalam tugas akhir namun beliau juga kerap membimbing dan

memberikan dukungan dalam berbagai aktivitas yang penulis ikuti. Serta penghargaan dan ucapan rasa terima kasih yang setinggi tingginya kepada ibu Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn selaku pembimbing kedua penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini, selain itu beliau juga banyak memberikan dukungan dan motivasi dalam berbagai aktivitas yang penulis jalani.

Selanjutnya, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada pihak pihak yang telah mendukung dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Secara khusus ucapan terima kasih penulis haturkan kepada :

1. Prof. Dr. H. Nazaruddin Malik, SE., M.Si. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memimpin UMM menjadi lebih baik sehingga penulis bisa berkembang menjadi pribadi yang lebih baik dan dewasa;
2. Bapak Dr. Sidik Sunaryo S.H., M.Si., M.Hum selaku Wakil Rektor IV Universitas Muhammadiyah Malang yang banyak membantu memudahkan kami dalam berbagai event kemahasiswaan;
3. Bapak Dr. Tongat S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan telah mengajarkan penulis tentang Filsafat Ilmu saat pertama masuk kuliah.
4. Bapak Bayu Dwididdy Jatmiko, SH., M.Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang sekaligus telah mengajarkan penulis tentang Ilmu Negara;
5. Ibu Ratri Novita Erdianti, SH., M.H., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang sekaligus telah mengajarkan penulis tentang Hukum Pidana Internasional.
6. Bapak Said Noor Prasetyo S.H., M.H Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan telah membantu penulis sejak menjadi Mahasiswa baru dalam hal pengembangan minat dan bakat serta mengajarkan

penulis tentang Hukum mengidentifikasi unsur- unsur tindak pidana;

7. Bapak Wasis, H., SH., M.Si, M.Hum selaku dosen wali yang selalu mensupport Penulis, baik dalam proses belajar mengerjakan skripsi maupun saat Penulis mengikuti berbagai kegiatan mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang;
8. Bapak dan ibu dosen maupun instruktur dan asisten Laboratorium Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, selaku motivator, pembimbing, dan segenap civitas akademika yang tidak dapat disebut satu persatu;
9. Seluruh dosen serta para karyawan dan petugas akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang tidakbisa saya sebutkan namanya satu persatu;
10. Teruntuk saudara kandung saya Drg. Wildana Atika dan Mohammad Wilham Arfandi S.M terima kasih yang sangat dalam saya ucapkan karena telah mendukung,memberikan motivasi dan bimbingan kepada saya sehingga bisa sampai pada titik ini. Tidak ada ucapan yang patut dan bisa membalas segala pengorbanan keringat dan air mata yang sudah kakak berikan kepada saya selain rasa bangga tiada terhingga sampai kapanpun.
11. Teruntuk keluarga Saudara Sepupu saya Aryo Aditya S.M, Wira Aditya S.E, Andi Fathurrahman S.P, Andi Fachruddin S.H, Dan Andi Abdul Gafur terima kasih yang sangat dalam saya ucapkan karena telah mendukung, memberikan motivasi dan bimbingan kepada saya sehingga bisa sampai pada titik ini. ada ucapan yang patut dan bisa membalas segala pengorbanan keringat dan air mata yang sudah kamu berikan kepada saya selain rasa bangga tiada terhingga sampai kapanpun.
12. Teruntuk om,tante, saya terima kasih sudah mendukung sehingga saya bisa sampai pada titik ini.

13. Teruntuk Teman Iqsan Mustafa,S.H, Aswar Anas,S.H, Muhammad Firmansyah,S.H, terima kasih sudah membantu saya dalam kondisi dan masalah apapun selama menempuh pendidikan di fakultas hukum UMM.
14. Teruntuk Saudara Kaygo Fajar Muharram, Syahman Mansur, Adiwidya Bagas, Ahmad Zhulfikar, Abdul Rauf, Dan Muh. Rezky Trieddy. Terima Kasih sudah Mensupport saya dalam kondisi ini dalam masalah apapun selama dan mendukung sehingga bisa sampai titik ini.



DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
UNGKAPAN PRIBADI / MOTTO.....	v
ABSTRAKSI	vi
<i>ABSTRACTION</i>	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
iBAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Penelitian Terdahulu	6
C. Rumusan Masalah	18
D. Tujuan Penelitian	19
E. Manfaat Penelitian	19
F. Kegunaan Penelit1111111111111111111ian	20
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Penelitian	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian	27
2. Asas-asas Perjanjian	29
3. Unsur-unsur Perjanjian	33
4. Syarat Sah Perjanjian	35
5. Bentuk-bentuk Perjanjian	36
6. Jenis-jenis Perjanjian	36
7. Perjanjian Pinjam Nama (<i>Nominee</i>).....	39
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris	40
1. Pengertian Notaris.....	40
2. Wewenang Notaris.....	41

3. Syarat Notaris.....	43
C. Tinjauan Umum Tentang Akta.....	44
1. Pengertian Akta.....	44
2. Jenis-jenis Akta.....	44
3. Kekuatan Pembuktian Tentang Akta	48
BAB III HASIL & PEMBAHASAN	51
A. Kedudukan Akta Notaril Perjanjian Nominee Dalam Hukum Perdata	51
B. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Atas Tindakan Yang Dilakukan Notaris Mengenai Rekayasa Fiktif Dalam Akta Perjanjian Pinjam Pakai Nama (<i>Nominee</i>).....	55
1. Akibat Hukum Perjanjian Nominee Yang Di Dilakukan Notaris Dalam Tinjauan Hukum Perdata	56
2. Akibat Hukum Perjanjian Nominee Yang Di Dilakukan Notaris Dalam Tinjauan Hukum Pidana	61
3. Akibat Hukum Perjanjian Nominee Yang Di Dilakukan Notaris Dalam Tinjauan Etika Profesi Notaris	65
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72
DAFTAR LAMPIRAN.....	74
DAFTAR TABEL	
Tabel 1 Penelitian Terdahulu	75
DAFTAR LAMPIRAN	
Lampiran 1:.....	76
Lampiran 2:.....	77
Lampiran 3:.....	78

DAFTAR PUSTAKA

Undang-undang

KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

Kitab Undang-undang Hukum Pidana

Perubahan Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia Banten, 29-30 MEI 2015

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Jurnal

Aliya Sandra Dewi. Perjanjian Berbahasa Asing yang Dibuat oleh Notaris Berdasarkan UU No. 30 Tahun 2004. *Jurnal Cita Hukum*. Vol. I No. 1 Juni. Hal 11-24. 2013

Annisa Rangkuti, D. S., & Handayani Ridwan, F. (2022). Pelaksanaan Jabatan Notaris Yang Mendapat Kewenangan Dari Negara Membuat Alat Bukti Autentik. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, 10(5), 1207. <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i05.p19>

Berkaitan, P., Kepentingan, D., Wiriya, P., Utama, A., & Anand, G. (2018). Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Pengganti Dalam. *Jurnal Panorama Hukum*, 3(1).

Dalam Mewujudkan Hakekat Perjanjian, P., Kiranti Shalihah, G. M., Sepang, M., & Londa, J. E. (n.d.). *Tinjauan Terhadap Peranan Asas Hukum*.

Endah Pertiwi. Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak. Vol 1. Hal 1-19. 2019
Imanda, O., Putri, P. I., & Najicha, F. U. (n.d.). *Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Antara Warga Negara Asing Terhadap Warga Negara Indonesia*. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v4i2>

Irawan, W., Nasser, J., Marniati, F. S., Kenotariatan, P. M., & Universitas Jayabaya, P. (2029). Kepastian Hukum Akta Perjanjian Terkait Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing (Wna) Dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-undang Pokok Agraria (Vol. 3, Issue 6).

Istiawati, S. (2021). Kedudukan Perjanjian Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dalam Sengketa Konsumen. In *Jurnal Insitusi Politeknik Ganesha Medan Juripol* (Vol. 4). <https://kantorhukumss.com>

Kimbal, L. G., Anshari, T., Negara, S., & Susilo, H. (2004). *Civil Code, Law Number 30 of 2004 in conjunction with Law Number 2 of 2014, and Article 1868*

of the Civil Code, Article 1 point 7 and Article 16 of Law Number 30 of.

<http://journal2.um.ac.id/index.php/jppk>

Lex Suprema, J., Putra, K., Eva Aprilia, D., Anggraini Hidayatullah, N., Iswan, M., Hukum, F., Balikpapan Jalan Pupuk Raya, U., Bahagia, G., Selatan, B., Balikpapan, K., & Timur, K. (2021). *Artikel Tinjauan Hukum Terhadap Perjanjian Nominee Yang Diberikan Secara Lisan Legal Review Of Orally Awarded Nominee Agreements*. <https://libera.id/blogs/kontrak-lisan-tetap-legal/>.

Lubis, T. H. (n.d.). Hukum Perjanjian di Indonesia. In *Jurnal Sosek* (Vol. 2, Issue 3).

M. Edwin Azhari, Ali Murtadho, Djauhari. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Dalam Kaitannya Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing Di Lombok. Vol 5 No 1. Hal 43-50. 2018

Ma'ruf, U., & Wijaya, D. (n.d.). Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang). In *Jurnal Pembaharuan Hukum: Vol. II* (Issue 3).

Mery Herawati, K. (n.d.). *Pertanggungjawaban Notaris Dan Kepastian Hukum Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Hak Atas Tanah Oleh Orang Asing Akibat Perjanjian Nominee*.

Niru, O. :, & Sinaga, A. (2019). *Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian* (Vol. 10, Issue 1).

Oleh. (n.d.). *Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Status Hak Milik Yang Dilakukan Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama Atau Nominee*.

Sinaga, N. A. (2018). *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian* (Vol. 7, Issue 2).

Soepeno, M. H. (n.d.). *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata 1 Raja Indo Sinaga 2 Eugenius Paransi 3*.

Suyatna, N., & Bisnis, B. H. (n.d.). *Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama (Nominee) Oleh Warga Negara Asing Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*

* Oleh I Dewa Agung Dharma Jastrawan **.
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/ActaComitas/article/view/44173>

Utami, P. R. (2020). Penerapan Prinsip Hukum Perjanjian dalam Kontrak Kerjasama Pengelolaan Barang Milik Daerah. *Volksgeist: Jurnal Ilmu Hukum Dan Konstitusi*, 3(1), 17–28. <https://doi.org/10.24090/volksgeist.v3i1.3512>

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum



Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Mohammad Alifito

Nim : 201910110311142

Dengan Judul Skripsi :

AKIBAT HUKUM ATAS REKAYASA FIKTIF NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA NOTARIL PERJANJIAN PINJAM PAKAI
NAMA (NOMINEE)

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 27 Juni 2024

Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum