

SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA *PARTIJ* TERKAIT PERJANJIAN PINJAM
PAKAI NAMA DI DESA SEDEOEN KABUPATEN ROTE NDAO YANG
DIJADIKAN SEBAGAI JAMINAN HUTANG DI BANK NTT**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang**



OLEH

JESSICA EUNIKE LAUWOIE

51121087

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG**

2025

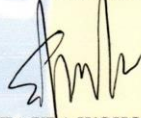
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA *PARTIJ* TERKAIT PERJANJIAN PINJAM PAKAI
NAMA DI DESA SEDEOEN KABUPATEN ROTE NDAO YANG DIJADIKAN
SEBAGAI JAMINAN HUTANG DI BANK NTT**

PELAKSANA PENELITIAN : JESSICA EUNIKE LAUWOIE
NOMOR REGISTRASI : 51121087
PROGRAM STUDI : HUKUM
FAKULTAS : HUKUM
DOSEN PEMBIMBING AKADEMIK : Dr. MARIA THERESIA GEME, S.H., M.H

MENGETAHUI

PEMBIMBING I



ERNESTA UBA WOHOH, S.H., M. Hum
NIDN: 0816048201

PEMBIMBING II



Br. YOHANES ARMAN, SVD.,SH.,M.H
NIDN: 0805048003

DISAHKAN OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM

KETUA PROGRAM STUDI HUKUM


FINSENSIUS SAMARA S.H.,M.Hum
NIDN: 0816076602
Br. YOHANES ARMAN, SVD.,SH.,M.H
NIDN: 0805048003



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA

Jalan Jenderal Ahmad Yani Nomor 50 - 52, Telp (0380) 833395

Website : <http://www.unwira.ac.id>. Email : info@unwira.ac.id

Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI

Pada hari ini; **Rabu** Tanggal **Delapan Belas** Bulan **Juni** Tahun **Dua Ribu DuaPuluh Lima** pukul **Limabelas Tigapuluh** sampai pukul **Tujuhbelas** Bertempat di Ruang **Praktek Peradilan** telah dilaksanakan ujian Skripsi bagi mahasiswa Program Studi Hukum atas nama:

N a m a : Jessica Eunike Lauwoie
Tempat/Tgl. Lahir : Kupang, 02 Januari 2003
N I M : 51121087
Program Studi : Hukum
Bagian : **Hukum Perdata/Hukum Pidana/Hukum Tata Negara/Hukum Internasional**
Judul Skripsi : **"Tinjauan Yuridis Tentang Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Partij Terkait Perjanjian Pinjam Pakai Nama di Desa Sedoeen Kabupaten Rote Ndao yang dijadikan Sebagai Jaminan Hutang di Bank NTT"**

Berdasarkan evaluasi hasil ujian, maka panitia ujian Skripsi memutuskan bahwa mahasiswa yang bersangkutan dinyatakan : **Lulus**

Panitia Penguji :

1. KETUA : Finsensius Samara, SH.,M.Hum
2. SEKERTARIS : Yohanes Arman, SH.,M.H
3. PENGUJI I : Dr. Yustinus Pedro, SH.,M.Hum
4. PENGUJI II : Finsensius Samara, SH.,M.Hum
5. PENGUJI III : Ernesta Uba Wohon, SH.,M.Hum

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Finsensius Samara, SH.,M.Hum
NIDN: 0807066202

Ketua Prog. Studi Hukum

Yohanes Arman, SH.,M.H
NIDN: 080504800



UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
Jalan Jendral Ahmad Yani Nomor 50-52, Telepon (0380) 833395
Web: <https://www.unwira.ac.id> Email: rektorat.unwirakupang@gmail.com
Kupang, 85225 – Nusa Tenggara Timur

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Jessica Eunike Lauwoie
NIM : 51121087
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya dengan judul : **“Tinjauan Yuridis Tentang Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta *Partij* Terkait Perjanjian Pinjam Pakai Nama Di Desa Sedoeen Kabupaten Rote Ndao Yang Dijadikan Sebagai Jaminan Hutang Di Bank NTT”** adalah benar karya penelitian sendiri dan bukan duplikasi karya orang lain.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini saya bersedia dan siap menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Katolik Widya Mandira dan Peraturan perundang-undangan.

Kupang, 14 Juli 2025
Pembuat Pernyataan



Jessica Eunike Lauwoie

MOTTO

Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak akan hilang.

(Amsal 23:18)

PERSEMBAHAN

1. Tuhan Yesus atas kebaikan dan kemurahan bimbingan dalam kehidupan penulis;
2. Orang tua tercinta Bapak Sonny Lauwoie dan Ibu Dessy Lauwoie yang telah membesarkan, mendidik dengan penuh cinta dan kasih sayang dan yang selalu mendoakan penulis, selalu memberikan perhatian dan kepedulian yang sangat berlimpah kepada penulis, selalu memberi nasihat dan terus mendukung penulis. Hingga membiayai penulis dengan penuh semangat dan tanggung jawab

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang memampukan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini dengan judul. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Proses penyusunan skripsi ini adalah perjalanan yang penuh tantangan dan pembelajaran, yang tidak mungkin terwujud tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak. Dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Pater. Dr. Philipus Tule, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
2. Bapak Finsensius Samara, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang
3. Bapak Benediktus Peter Lay, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
4. Bruder Yohanes Arman, SVD, S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan arahan selama kuliah dan selaku pembimbing pembimbing II yang membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

5. Bapak Dr. Ferdinandus N. Lobo, S.H., M.H selaku Sekertaris Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah memberikan masukan dalam proses penyempurnaan tulisan ini.
6. Ibu Ernesta Uba Wohon. S.H.,M.Hum selaku pembimbing I yang membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.
7. Dr. Maria Th Geme, S.H.,M.H selaku pembimbing akademik yang telah memberi arahan selama kuliah.
8. Bapak Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
9. Staf Kepegawaian Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
10. Bapak Notaris Emannuel Mali S.H.,MH yang telah membantu penulis dalam penulisan skripsi ini
11. Ibu Dorce,Ibu Olviana dan Bapak Adrianus Sinlae S.H.,Mkn yang telah membantu penulis dalam penelitian skripsi ini
12. Bapak Sonny Lauwoie dan Mama Dessy Djami Raga, adik John Beryl, adik Richard Radjah, Mama Nugie dan seluruh anggota keluarga yang telah mendukung dan mendoakan serta memberi motivasi bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.
13. Kaka Kelfin Banu yang telah mendukung dan menemani serta selalu memberi motivasi dan dukungan bagi penulis.

14. Opa, oma, om, tante Symphony, Lyric, Praise yang telah mendukung dan mendoakan serta memberi motivasi bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.
15. Sahabat-sahabat Elsy Ngulu, dan Nikomang Enjel Prawiantari Yang telah memberikan semangat dan dukungan bagi penulis.
16. Rekan-rekan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Widya Mandira Kupang Angkatan 2021.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, baik dalam hal materi maupun penyajian. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca demi perbaikan di masa mendatang.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan kontribusi positif dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya terutama dalam bidang hukum pertanahan dan hukum notaris. Dengan menambah pengetahuan yang ada, penelitian ini dapat menjadi referensi penting untuk penelitian selanjutnya.

Kupang, 24 Juni 2025

Penulis

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh ditemukannya dua akta sewa menyewa tanah yang dibuat oleh notaris dengan nomor dan tanggal yang sama, serta objek, jangka waktu, dan isi yang sama, namun mencantumkan pihak penyewa yang berbeda. Dalam hal ini menunjukkan adanya indikasi praktik pinjam pakai nama (*nominee*), yaitu penggunaan nama pihak lain (WNI) untuk menyembunyikan identitas WNA sebagai pihak yang sebenarnya menyewa tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta partij terkait perjanjian pinjam pakai nama di desa sedoeen yang dijadikan sebagai jaminan hutang di Bank NTT. Penelitian ini bermanfaat secara teoritis dalam pengembangan hukum pertanahan dan kenotariatan secara praktis sebagai panduan bagi notaris dan pemerintah sebagai pembuat kebijakan.

Metode penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif, dilaksanakan di Desa Sedoeen, Kabupaten Rote Ndao. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi, yang dianalisis secara deduktif dengan mengaitkan teori hukum, asas, dan pendapat para ahli serta fakta hukum yang ditemukan dilapangan untuk menguraikan bentuk tanggung jawab notaris dalam konteks praktik *nominee*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris harus bertanggung jawab secara hukum atas akta yang dibuat. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan notaris, penyewa (WNA) ahli waris, pemilik lahan, dan kuasa hukum penyewa, sedangkan data sekunder terdiri dari KUHperdata, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta dokumen perjanjian yang ditemukan dilapangan. Dalam kasus ini, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, maupun pidana. Secara perdata, akta tersebut dianggap perbuatan melawan hukum karena melanggar pasal 1320 yaitu causa yang halal dan akta tersebut batal demi hukum berdasarkan Pasal 1335–1337 KUHPerdata. Secara pidana, tindakan notaris yang membantu memfasilitasi keterangan palsu dalam akta autentik dapat dijerat dengan Pasal 266 KUHP. Selain itu, secara administratif pelanggaran terhadap Pasal 15, 16, 38, 39, dan 40 UUJN juga menyebabkan akta tersebut hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah bahwa notaris harus bertanggung jawab atas akta *partij* yang dibuatnya, sebagaimana diatur dalam 1365 KUHPerdata dan pasal 1366 KUHperdata serta Pasal 65 UUJN, termasuk ketika akta tersebut mengandung substansi perjanjian yang tidak sah atau menimbulkan sengketa hukum dan kerugian bagi para pihak. Saran dalam penelitian ini adalah agar notaris menjalankan tugas secara hati-hati, taat pada ketentuan hukum dan kode etik profesi, serta mendorong pemerintah untuk mengatur secara eksplisit larangan praktik *nominee* dalam penguasaan tanah oleh WNA, guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kata kunci : Tinjauan Yuridis, Tanggung Jawab Notaris, Pembuatan Akta Partij, Perjanjian Pinjam Pakai Nama dan Jaminan Hutang

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERETUJUAN	iii
BERITA ACARA.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. LATAR BELAKANG	1
1.2. RUMUSAN MASALAH	8
1.3. TUJUAN PENELITIAN	8
1.4. MANFAAT PENELITIAN.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1. LANDASAN TEORI.....	10
2.1.1. TEORI TANGGUNG JAWAB HUKUM	10
2.2. LANDASAN KONSEP	16
2.2.1 PENGERTIAN TINJAUAN	16
2.2.2 PENGERTIAN TANGGUNG JAWAB	17
2.2.3. PENGERTIAN NOTARIS.....	17
2.2.4. PENGERTIAN AKTA	17
2.2.5. PENGERTIAN NOMINEE	19
2.3. KERANGKA BERPIKIR	21
BAB III METODE PENELITIAN	22
3.1. JENIS PENELITIAN	22
3.2. METODE PENDEKATAN PENELITIAN.....	22
3.3. LOKASI PENELITIAN.....	22
3.4. ASPEK PENELITIAN	22

3.5. POPULASI	23
3.6 SAMPEL	23
3.7 RESPONDEN	23
3.6. JENIS DATA	23
3.7 METODE PENGUMPULAN DATA.....	24
3.7.1 WAWANCARA	24
3.7.2 DOKUMENTASI.....	25
3.8 METODE PENGOLAHAN DATA	25
3.9 METODE ANALISI DATA	25
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	26
4.1 HASIL PENELITIAN.....	26
4.1.1 DATA SEKUNDER	26
4.1.2 DATA PRIMER	28
4.1.2.1 HASIL WAWANCARA.....	28
4.2 PEMBAHASAN	34
4.2.1 TANGGUNG JAWAB FORMIL NOTARIS	36
4.2.2 TANGGUNG JAWAB MATERIL NOTARIS	42
4.2.3 BENTUK TANGGUNG JAWAB PERDATA TERHADAP AKTA PARTIJ TERKAIT PERJANJIAN PINJAM PAKAI NAMA (<i>NOMINEE</i>)	49
BAB V PENUTUP	60
5.1 KESIMPULAN	60
5.2 SARAN	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	