

TESIS

**ANALISIS YURIDIS PRINSIP KEHATI-HATIAN
PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TERKAIT PINJAM NAMA**



Diajukan oleh

**ACHMAD FADEL FEBRIAN
NIM. 2420216310066**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN BANJARMASIN**

Agustus 2026

**ANALISIS YURIDIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERKAIT PINJAM
NAMA**

TESIS

**Untuk Memperoleh Gelar Magister
Dalam Program Magister Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan Oleh:

**ACHMAD FADEL FEBRIAN
NIM. 2420216310066**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN BANJARMASIN**

Agustus 2026

Tesis ini
Telah diperiksa dan disetujui
Pada Tanggal 1 September 2026

PEMBIMBING



Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

Diketahui Oleh
Koordinator Program Studi
Magister Kenotariatan



Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.
NIP. 19730420 200312 2 002

Diketahui oleh Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.
NIP. 19780502 200112 2 002

Tesis ini telah di pertahankan di depan
Sidang Panitian Penguji
Pada tanggal 13 Juli 2026

Susunan Panitia Penguji Tesis

Ketua : Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
Sekretaris : Dr. Suprpto, S.H., M.H.
Anggota : Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.



PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Achmad Fadel Febrian, S.H.
NIM : 2420216310066
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat
Tesis : Analisis Yuridis Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam
Pembuatan Akta Jual Beli Terkait Pinjam Nama

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiatisme.
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar Pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, 11 Juli 2026
Yang membuat Pernyataan,



Achmad Fadel Febrian, S.H.



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM**

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

diberikan kepada :

ACHMAD FADEL FEBRIAN

NIM 2420216310066

**MAHASISWA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

Judul Tesis :

**ANALISIS YURIDIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT DALAM
PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERKAIT PINJAM NAMA**

Telah dideteksi tingkat plagiasinya sebesar : 11%
sesuai dengan kriteria toleransi $\leq 20\%$ dan dinyatakan bebas plagiasi

Banjarmasin, 29 Juli 2026



Mengetahui,

Wakil Dekan

Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.

NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN

ANALISIS YURIDIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERKAIT PINJAM NAMA

Oleh:

Achmad Fadel Febrian¹, Saprudin²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 105 halaman

Praktik pinjam nama (*nominee agreement*) dalam jual beli tanah masih sering terjadi untuk menghindari pembatasan kepemilikan tanah, khususnya oleh warga negara asing atau korporasi. Praktik ini menimbulkan risiko hukum karena pihak yang tercantum dalam dokumen tidak selalu merupakan pihak yang sebenarnya menguasai tanah. Dalam hal ini, PPAT berperan penting untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memverifikasi identitas, status tanah, dan indikasi penyelundupan hukum sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB). Meskipun belum diatur secara khusus, PPAT yang mengetahui atau patut menduga adanya praktik pinjam nama namun tetap membuat akta dapat dikenai tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana. Oleh karena itu, penerapan prinsip kehati-hatian sangat penting untuk menjaga keabsahan akta, melindungi para pihak, dan menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

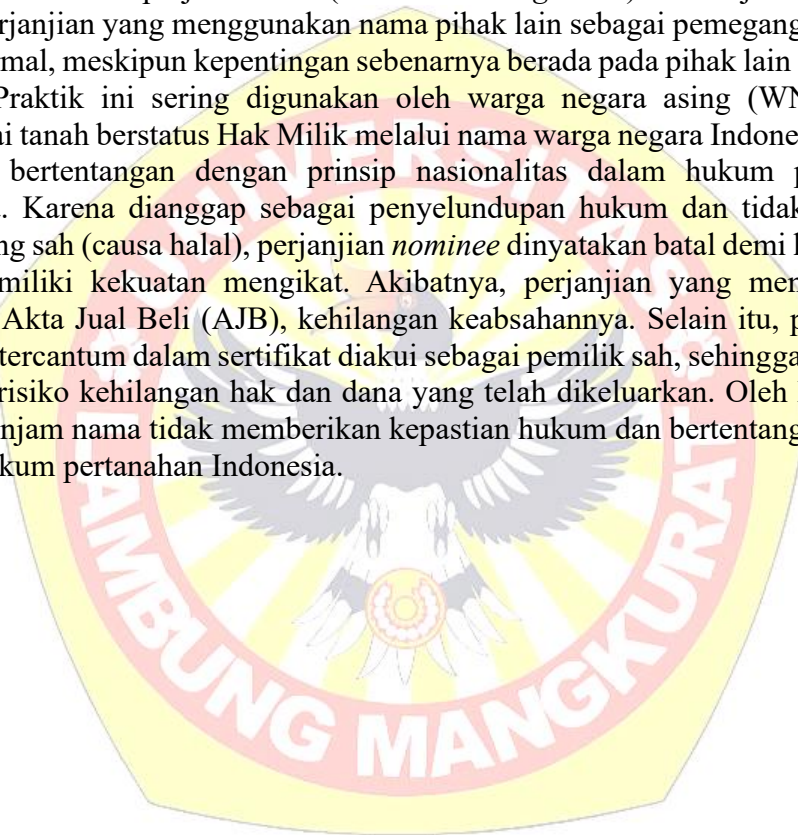
Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis pengaturan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam transaksi dan pembuatan Akta Jual Beli tanah. Penelitian ini juga dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui kedudukan hukum praktik pinjam nama dalam transaksi jual beli tanah menurut hukum perdata dan peraturan terkait lainnya. Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai sumbangan pemikiran dalam memperkaya wawasan dan ilmu pengetahuan bagi pihak yang berkepentingan di dalam bidang ilmu kenotariatan. Juga sebagai bahan acuan dan informasi dalam kerangka pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan dalam disiplin ilmu hukum khususnya di bidang ilmu kenotariatan.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif dengan pendekatan Perundang-undangan dan Konseptual. Tipe penelitian yang digunakan ialah Penelitian Doktrin, dengan sifat penelitian Deskriptif. Sumber bahan hukum dalam penelitian ini adalah sumber bahan hukum Primer, yang terdiri dari beberapa aturan hukum yang terkait dengan penelitian. Juga bahan hukum Sekunder, yang terdiri dari buku-buku, internet, maupun doktrin atau pendapat dari berbagai pihak. Dengan Teknik studi Kepustakaan, yang semuanya diuraikan dan dihubungkan sedemikian rupa guna menjawab perumusan masalah yang dirumuskan.

¹ NIM: 2420216310066

² Pembimbing

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting dalam administrasi pertanahan Indonesia, terutama dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pemeriksaan identitas para pihak, keabsahan dokumen, dan status hukum tanah untuk mencegah sengketa serta cacat hukum. Meskipun prinsip ini belum diatur secara tegas dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, kewajibannya tersirat dalam prosedur pembuatan akta. Kelalaian dalam penerapannya dapat mengurangi kekuatan pembuktian akta dan menimbulkan tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana bagi PPAT. Oleh karena itu, penguatan regulasi dan penerapan prinsip kehati-hatian secara konsisten diperlukan untuk menjamin kepastian hukum, profesionalitas PPAT, dan tertib administrasi pertanahan. Praktik pinjam nama (*nominee arrangement*) dalam jual beli tanah adalah perjanjian yang menggunakan nama pihak lain sebagai pemegang hak tanah secara formal, meskipun kepentingan sebenarnya berada pada pihak lain (*beneficial owner*). Praktik ini sering digunakan oleh warga negara asing (WNA) untuk menguasai tanah berstatus Hak Milik melalui nama warga negara Indonesia (WNI), sehingga bertentangan dengan prinsip nasionalitas dalam hukum pertanahan Indonesia. Karena dianggap sebagai penyelundupan hukum dan tidak memiliki tujuan yang sah (*causa halal*), perjanjian *nominee* dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Akibatnya, perjanjian yang mendasarinya, termasuk Akta Jual Beli (AJB), kehilangan keabsahannya. Selain itu, pihak yang namanya tercantum dalam sertifikat diakui sebagai pemilik sah, sehingga *beneficial owner* berisiko kehilangan hak dan dana yang telah dikeluarkan. Oleh karena itu, praktik pinjam nama tidak memberikan kepastian hukum dan bertentangan dengan sistem hukum pertanahan Indonesia.



ANALISIS YURIDIS PRINSIP KEHATI-HATIAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TERKAIT PINJAM NAMA

Oleh:

Achmad Fadel Febrian¹, Saprudin²

Magister Kenotariatan, Universitas Lambung Mangkurat, 105 halaman

ABSTRAK

Kata Kunci: Kehati-Hatian, Pinjam Nama, PPAT

Penelitian ini berjudul Analisis Yuridis Prinsip Kehati-Hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Terkait dengan Pinjam Nama. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh PPAT dalam transaksi dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah, serta mengkaji kedudukan hukum praktik pinjam nama dalam jual beli tanah berdasarkan hukum perdata dan peraturan terkait. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran, menambah wawasan dan pengetahuan di bidang kenotariatan, serta menjadi bahan referensi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum kenotariatan. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, serta bersifat deskriptif dengan tipe penelitian doktrinal. PPAT berperan penting dalam administrasi pertanahan, khususnya dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dengan memeriksa identitas para pihak, dokumen, dan status tanah untuk mencegah sengketa. Meskipun belum diatur secara tegas dalam PP No. 37 Tahun 1998, prinsip ini tersirat dalam praktik, dan kelalaiannya dapat mengurangi kekuatan pembuktian akta serta menimbulkan tanggung jawab hukum. Karena itu, diperlukan penerapan yang konsisten untuk menjamin kepastian hukum dan profesionalitas PPAT. Di sisi lain, praktik pinjam nama (*nominee arrangement*) adalah penggunaan nama pihak lain sebagai pemegang hak tanah, yang sering dimanfaatkan WNA untuk menguasai Hak Milik melalui WNI. Praktik ini bertentangan dengan prinsip nasionalitas, dianggap sebagai penyelundupan hukum, dan dinyatakan batal demi hukum karena tidak memiliki sebab yang sah. Akibatnya, AJB dan perjanjian terkait menjadi tidak sah, sementara pemilik yang tercantum dalam sertifikat tetap diakui secara hukum, sehingga berisiko bagi *beneficial owner* dan tidak memberikan kepastian hukum.

¹ NIM: 2420216310066

² Pembimbing

**JURIDICAL ANALYSIS ON PRECAUTIONARY PRINCIPLE OF LAND
DEED MAKING OFFICIAL (PPAT) IN DRAFTING SALE AND
PURCHASE AGREEMENT RELATED TO
NOMINEE ARRANGEMENT**

By:

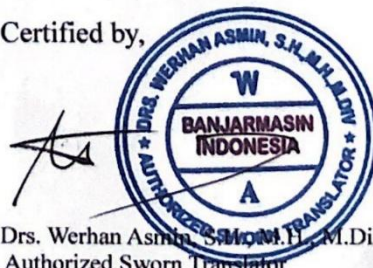
Achmad Fadel Febrian¹, Saprudin²
Master of Notary, Lambung Mangkurat Universitas, 105 pages

ABSTRACT

Keywords: Precautionary, Nominee, Land Deed Making Official (PPAT)

The goals of this study are to analyse the regulations on precautionary principle applied by Land Deed Making Official (PPAT) in transaction and the drafting of Land Sale and Purchase Agreement (AJB), and to explore the legal position of nominee arrangement practice based on civil law and related regulations. This research is expected to provide contribution of thoughts, to widen horizon, and knowledge in notarial sector, and to become reference in the development of legal science, particularly notarial law. This is normative legal research, with statute and conceptual approaches, the nature is descriptive, and the type is doctrinal. Land Deed Making Official (PPAT) plays role in land administration, especially in drafting Sale and Purchase Agreement (AJB) as ground for transfer of land rights. In performing his duty, a Land Deed Making Official (PPAT) is obliged to apply the precautionary principle by checking the identities of the parties, documents, and the status of the land in order to avoid disputes. Although it has not been explicitly regulated in Government Regulation No. 37 of 1998, this principle is implicitly found in practice, and his negligence can reduce the evidentiary force of the deed and it may give rise to liability. Thus, consistent application is required in order to guarantee legal certainty and professionalism of the Land Deed Making Official (PPAT). On the other hand, the practice of nominee arrangement is the use of other party as land title owner which is frequently used by foreign citizens to gain Ownership Right through Indonesian citizens. This practice is contrary to the principle of nationality, it is considered as fraudation of the law (*fraus legis*), and it is null and void because it does not have lawful cause. Consequently, Sale and Purchase Agreement (AJB) and related agreements become unlawful, while the owner whose name is stated in the certificate shall remain legally recognized, so a legally speaking, it is risky for beneficial owner, and it does not provide legal certainty.

Certified by,



¹ Student Number: 2420216310066

² Supervisor

Drs. Werhan Asmin, S.H., M.Div.
Authorized Sworn Translator

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini, walaupun penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna, selanjutnya shalawat dan salam kepada Nabi dan Rosul Muhammad SAW sebagai contoh tauladan dalam kehidupan manusia. Karya ilmiah tesis yang sederhana ini telah selesai dan dipersembahkan bagi orang-orang yang saya cintai dan sayangi:

1. Abah dan Mama terkasih. Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tiada terhingga, kupersembahkan kepada kalian, Abah dan Mama. **Muhammad Syafwan Zuraidi** dan **Linda Noviarti**, yang telah melahirkan, merawat, menjaga, dan mendidik sejak bayi hingga dewasa sekarang. Menjadi anak yang bermanfaat bagi banyak orang dan sekitarnya, cucuran keringat dan tangismu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orang tua kami. setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi Ananda untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga abah dan mama selalu sehat dan selalu mendapatkan lindungan-Nya. Dihaturkan sembah sujud buat abah dan mama berdua.
2. Kakak-kakak ku tersayang. Diucapkan terimakasih kepada kaka-kakak ku tersayang **Farah Andini Putri** beserta suami **Muhammad Zikri**, atas dorongan, motivasi, dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Doa mu amat dibutuhkan, semoga engkau berdua menjadi anak yang beriman dan bertakwa pada-Nya.
3. Dosen Pembimbing dan penguji Tesis. Terimakasih kepada Bapak **Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.**, atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan tesis ini sesuai dengan harapan kami semua. Engkau merupakan panutan kami semua.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian Tesis yang berjudul **Analisis Yuridis Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Terkait Pinjam Nama** dan menyadari masih banyak terdapat kekurangan serta ketidaksempurnaan dalam penulisannya. Tesis ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir perkuliahan guna meraih gelar Magister Kenotariatan (S2) pada Pascasarjana Fakultas hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa banyak pihak yang telah turut membantu dalam penyelesaian Tesis ini. Melalui kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu **Dr. Hj. Erlina, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat hingga terselesaikannya Tesis ini;
2. Ibu **Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H.**, selaku ketua Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini;
3. Ibu **Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pembimbing Akademik, atas segala arahan, bimbingan dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai;

4. Bapak **Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.**, selaku Dosen Pembimbing Tesis, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait penelitian dan penulisan Tesis ini, baik dari penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaiannya;
5. Bapak penguji, **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** sebagai Ketua Penguji Tesis. **Dr. Suprpto, S.H., M.H.** sebagai Sekretaris Penguji Tesis. dan **Dr. H. Saprudin, S.H., LL.M.** sebagai Anggota Penguji sekaligus Pembimbing Tesis.
6. Seluruh **Bapak/Ibu Dosen** di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan juga **Bapak/Ibu Dosen Program Magister Kenotariatan** maupun **Dosen Praktisi Notaris** yang telah ikhlas dan penuh kesabaran mendidik dan memberikan ilmu serta pengetahuan dan pengalaman kepada penulis selama menempuh pendidikan pada masa perkuliahan;
7. Seluruh Pengelola dan Staf Bagian Akademik, Staf Bagian Administrasi, Staf Bagian Umum dan Staf Bagian Perpustakaan, terkhusus Pak Iwan beserta rekan-rekan Akademik Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan bantuan dan pelayanan yang baik selama penulis menjadi Mahasiswa;
8. Segenap keluarga besar, terima kasih atas dukungan dan do'a yang diberikan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini;
9. Seluruh Sahabat, Teman, dan Rekan-Rekan penulis, terkhusus Kelas B maupun Kelas A Program Studi Kenotariatan Angkatan 24. Terimakasih atas semangat, bantuan, motivasi yang telah diberikan selama menempuh pendidikan di lingkungan kampus;
10. Dan pihak-pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu-persatu dalam membantu penulisan Tesis ini.

Peneliti menyadari, bahwa Tesis ini masih jauh dari kata sempurna sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan Tesis ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi pihak lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Pascasarjana Studi Kenotariatan pada Fakultas Hukum

Univeristas Lambung Mangkurat dan penulis berharap semoga Tesis ini dapat memberikan manfaat sebesar-besarnya serta berguna bagi kita semua.

Banjarmasin, 15 Juli 2026

Achmad Fadel Febrian, S.H.



DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL DALAM	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN SUSUNAN PANITIA PENGUJI TESIS	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN TESIS.....	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK	viii
HALAMAN MOTO/PERSEMBAHAN.....	x
UCAPAN TERIMA KASIH	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian.....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
E. Manfaat Penelitian	12
F. Tinjauan Pustaka	12
G. Metode Penelitian.....	25
H. Sistematika Penulisan	28
BAB II PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH MENURUT PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	29

A.	Kedudukan dan Kewenangan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	29
B.	Pengaturan Prinsip Kehati-hatian sebagai Prinsip Jabatan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli.....	39
C.	Tanggung Jawab Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	50
BAB III	KEDUDUKAN HUKUM PRAKTIK PINJAM NAMA DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH MENURUT HUKUM PERDATA DAN ATURAN LAINNYA.....	66
A.	Konsep dan Praktik Pinjam Nama (<i>Nominee Arrangement</i>) Prespektif Hukum Perdata dalam Transaksi Jual Beli Tanah	66
B.	Keabsahan Perjanjian Pinjam Nama Ditinjau dari Syarat Sah Perjanjian.....	78
C.	Implikasi Hukum Praktik Pinjam Nama terhadap Akta Jual Beli yang Dibuat oleh PPAT	91
BAB IV	PENUTUP	102
A.	Kesimpulan	102
B.	Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA		