

**IMPLIKASI PMH DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN *NOMINEE* OLEH
NOTARIS DARI ASPEK PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA DAN PIDANA
(STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 3403 K/PDT/2016)**

ADJENG DIAN ANDARI
Pengurus Yayasan Sayap Ibu
Email: Annewaluyo@gmail.com

Abstrak

Notaris sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan kewajiban yang diembannya sesuai dengan UUJN. Tanggung jawab notaris untuk membuat akta tersebut contohnya dalam bentuk akta perjanjian simulasi berupa akta perjanjian *nominee* yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan penyelundupan hukum dalam akta yang dibuatnya, seperti yang terjadi pada perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016. Putusan perkara tersebut diteliti untuk mendapatkan jawaban bagaimana implikasi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris, dan bagaimana pertanggungjawaban perdata dan pidana tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian yuridis normatif secara teknis analisis dengan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang hasilnya dipaparkan secara deskriptif. Sehingga, berdasarkan penelitian yang telah dilakukan terhadap putusan perkara tersebut dapat dibuktikan bahwa implikasi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris adalah timbulnya akibat hukum berupa sanksi yang merupakan bentuk pertanggungjawaban Notaris terkait jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan secara Perdata, Pidana dan Administrasi. Selanjutnya, implikasi terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* tersebut secara perdata dapat dikenakan sanksi berupa akta tersebut dinyatakan batal demi hukum dan adanya uang paksa serta hukuman untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara, secara Pidana perkara tersebut dapat pula dilaporkan karena Notaris telah menyembunyikan kebenaran materiil dan memasukkan keterangan palsu ke dalam aktanya, dan dapat dikenakan sanksi secara administratif karena telah melanggar UUJN dan Kode Etik Notaris.

Kata-kata kunci: Implikasi PMH, Akta Perjanjian *Nominee*, Perdata, Pidana

Abstract

Notary as official authority with rights to make authentic deed has responsibility to perform his duties based on UUJN. One of them is making a deed of simulation agreement like nominee agreement deed which is assumed involved in crime action of law evasion, as happened in the Supreme Court Verdict Number 3403 K/Pdt/2016, analyzed to find the law violation implication in the Nominee Agreement Deed making by the Notary. The method used is Juridicial normative with analysis technique by statute, case and conceptual approach, so it can be proven the law violation implication in the deed making can cause a penalty as the notary's responsibility according to Civil, Administration and Criminal Law Regulations. Furthermore, the implication will be penalized civilly. The deed is declared void by the law. There will be forced money penalties for the court fee jointly and administrative penalty for violating UUJN and Notary Ethical Codes.

Keywords: *Implication of PMH, Nominee Agreement Deed, Civil, Criminal*

PENDAHULUAN

Notaris sebagai pejabat yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mempunyai tanggung jawab untuk melaksanakan kewajiban yang diembannya sesuai UUJN. Notaris harus selalu menjaga kepercayaan masyarakat dengan tidak melakukan penyelundupan hukum dalam akta yang dibuatnya seperti kasus pembuatan akta *nominee*. Secara keperdataan perbuatan notaris ini dapat berimplikasi menyebabkan akta yang dibuat menjadi dapat dibatalkan atau batal demi hukum, selain itu juga dapat dikenai sanksi seperti yang telah diatur dalam UUJN dan dapat menimbulkan kerugian terhadap pendapatan negara dalam bidang pajak.

Pada prakteknya walaupun telah ada sanksi hukum berupa pembatalan akta secara perdata, perbuatan Notaris dalam membuat Akta *Nominee* tetap terjadi, sebab pertanggungjawaban perdata dari segi materiil tidak membuat praktek pembuatan Akta *Nominee* ini menjadi berkurang. Pembuatan Akta *Nominee* seperti ini mengandung perbuatan melawan hukum yang dalam konteks hukum perdata diatur dalam Pasal 1365 KUHPer karena memenuhi unsur-unsur: ada perbuatan melawan hukum, ada kesalahan, ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan ada kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian *Nominee* merupakan ranah hukum keperdataan, namun dilihat dari kepentingan yang dilanggar maka dapat masuk ke ranah hukum pidana, sebagaimana pendapat Munir Fuady yang menyatakan:

“Hanya saja yang membedakan antara perbuatan (melawan hukum) pidana dengan perbuatan melawan hukum (perdata) adalah bahwa sesuai dengan sifatnya sebagai hukum publik, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum (perdata) maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja.”¹

Adapun perbuatan (melawan hukum) pidana yang dinyatakan oleh Munir Fuady menurut penulis adalah apa yang telah disebutkan pada Pasal 266 KUHP yang pada intinya berkaitan tentang unsur-unsur keterangan palsu yang dimasukkan dalam akta otentik. Sedangkan perbuatan pidana yang melanggar kepentingan umum dalam hal ini berpotensi menimbulkan kerugian terhadap keuangan negara seperti pajak yang muncul karena adanya peralihan hak atau dapat pula menimbulkan kerugian terhadap pendapatan negara yang

¹Munir Fuady (a), *Op. cit.*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005), hal. 22.

dihasilkan bukan dari pajak yang biasa disebut penerimaan negara bukan pajak (disingkat PNBPN).

Salah satu contoh kasus perdata mengenai akta *nominee* yang merupakan salah satu bentuk dari perjanjian simulasi yang melibatkan notaris adalah perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 3404 K/Pdt/2016. Sehingga permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah:

1. Bagaimana implikasi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris ?
2. Bagaimana pertanggungjawaban perdata dan pidana tentang Perbuatan Melawan Hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris (studi kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3403 K/Pdt.2016) ?

METODE PENELITIAN

Penulisan tesis ini dilakukan dengan metode yuridis normatif yang bersifat deskriptif analisis, data-data yang diperoleh akan dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan gambaran tentang tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian *nominee* dan implikasi hukumnya. Teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen atau bahan pustaka yang merupakan suatu alat pengumpulan data yang dilakukan melalui data tertulis mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian ini sehingga didapat data sekunder terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat.²

Dalam penelitian ini penulis menggunakan bahan-bahan:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 - 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt.2016
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, antara lain:
 - 1) Buku-buku yang membahas tentang teori hukum dan perjanjian .
 - 2) Buku-buku yang membahas tentang kenotariatan pada umumnya

² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hal. 24.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, antara lain :

- 1) Kamus Bahasa Indonesia
- 2) Kamus Hukum
- 3) Ensiklopedia

Disamping studi dokumen, sebagai tambahan informasi juga dilakukan wawancara dengan Riana Budiyananti selaku Kepala Bidang P2 Humas Kanwil DJP Provinsi Bali dan I Kadek Setiawan selaku MPDN Kota Denpasar, Bali.

PEMBAHASAN

1. Posisi Kasus

Pada tahun 2007 Penggugat telah membeli sebidang tanah bersertifikat hak milik seluas 975 m². Tergugat I yang telah mengenal Penggugat dengan baik, dengan bujuk rayu dan iming-iming atau berjanji janji bahwa tanah yang dibeli Penggugat tersebut akan segera dibangun villa dan akan disewakan kepada pihak lain yang nantinya hasilnya akan dibagi bersama, Tergugat I meminta Penggugat untuk membuatkan akta-akta atas tanah tersebut di kantor Tergugat II yang merupakan seorang Notaris. Akta-akta yang dibuatkan yaitu Akta Sewa Menyewa antara Penggugat selaku pihak pertama yang menyewakan dan Tergugat I selaku pihak kedua sebagai penyewa, Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku pihak pertama yang menghutangkan dan Penggugat selaku pihak kedua yang berhutang, Akta tentang Pernyataan dan Kuasa antara Penggugat selaku yang menyatakan dan pemberi kuasa dan Tergugat I selaku yang menerima pernyataan dan penerima kuasa dan Akta tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas Tergugat I.

Serangkaian akta di atas dengan sangat jelas memposisikan Penggugat sebagai *nominee*. Materi dalam akta-akta tersebut tidak sesuai dengan fakta, melainkan hanya sebagai alat untuk menutupi maksud yang sebenarnya. Tergugat I sebagai warga negara asing mempunyai maksud lain yaitu memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada dirinya dengan tujuan memiliki aset tanah di Pulau Bali. Hal ini tentu saja merupakan penyelundupan hukum karena substansinya bertentangan dengan UUPA.

Penggugat dalam gugatannya memohon Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHP. Selain itu perbuatan kedua Tergugat juga telah menyebabkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat. Terhadap

gugatan penggugat, hakim Pengadilan Negeri Denpasar mengabulkan gugatan penggugat sebagian serta dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar dan dalam tingkat Kasasi, permohonan kasasi dari Notaris selaku Tergugat II pun ditolak oleh hakim. Dalam putusannya hakim menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menyatakan bahwa keempat akta-akta seperti yang disebutkan di atas dan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah dibuat atas nama Tergugat I adalah batal demi hukum. Selain itu hakim juga menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) sehari setiap Para Tergugat lalai melaksanakan putusan ini terhitung mulai sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap.

Putusan hakim dalam perkara tersebut di atas membuktikan bahwa perbuatan Notaris yang membuat akta perjanjian simulasi berupa akta perjanjian nominee telah memenuhi unsur sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Implikasi Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatur kewenangan notaris dalam membuat akta otentik. Otentisitas akta ini hanya dapat tercipta apabila syarat-syarat formal atau syarat-syarat yang ditentukan dalam UUJN terpenuhi. Notaris harus bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya dan memastikan bahwa aktanya telah memenuhi syarat formil maupun materiil. Dalam perjanjian *Nominee*, walaupun telah memenuhi kriteria yuridis formal sebagai sebuah akta otentik, tetapi secara materiil telah terjadi penyimpangan terhadap kesepakatan yang tercapai dan secara sadar para pihak melakukan tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian seperti yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHP. Perjanjian *Nominee* dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* memerlukan kehadiran para pihak yang atas keinginannya sendiri menghadap di hadapan notaris dan menyatakan kehendaknya untuk bersepakat membuat suatu perjanjian. Sebelum penandatanganan akta perjanjian yang dibuatnya, Notaris harus membacakan dan atau menjelaskan isi akta untuk memastikan bahwa isi akta telah sesuai dengan kehendak para pihak. Kesepakatan dalam perjanjian dikaitkan dengan asas kebebasan berkontrak seperti yang disebutkan dalam Pasal 1338 KUHP dapat diartikan bahwa para pihak bebas

bersepakat mengenai hal-hal yang diperjanjikan dan bahwa kesepakatan itu mengikat para pihak dengan pembatasan adanya itikad baik. Dalam pembuatan akta perjanjian *Nominee*, itikad baik ini dapat dilihat dari sudut pandang para penghadap maupun Notarisnya. Dari sudut pandang para penghadap, sepanjang perjanjian ini menguntungkan kedua belah pihak biasanya mereka bersepakat dengan atau tanpa mengetahui bahwa perbuatannya melanggar perbuatan, dalam hal ini kesepakatan mereka dapat saja dilandasi dengan ataupun tanpa itikad baik. Terkadang, pembuatan suatu perjanjian juga dilatar belakangi budaya ataupun kebiasaan yang hidup dalam masyarakat. Di Pulau Bali contohnya, pembuatan perjanjian *Nominee* merupakan hal yang biasa dan sering dilakukan. Kebiasaan ini dapat mendorong masyarakat Bali untuk membuat perjanjian *Nominee* dengan warga negara asing karena sepintas tampak menguntungkan, walaupun jika ditinjau dalam jangka panjang dapat merugikan. Di sinilah peran Notaris sebagai pembuat akta otentik yang sudah pasti mengerti hukum, harus dapat mengarahkan para penghadap untuk membuat suatu perjanjian yang seimbang dan tidak merugikan salah satu pihak. Adanya itikad baik dari Notaris akan sangat menentukan posisi Notaris dalam menjalankan tanggung jawabnya.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian.

Notaris harus memeriksa identitas para penghadap dan memastikan bahwa mereka telah memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 39 UUJN yaitu berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum. Ketentuan UUJN ini berbeda dengan ketentuan dalam Pasal 330 KUHPer mengenai batas umur yang menyatakan bahwa dikatakan dewasa bila berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah (pernah) menikah. Namun sejak tanggal 26 Januari 2015 lalu, oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang melalui Surat Edaran No. 4/SE/I/2015 tentang Batas Usia Dewasa Dalam Rangka Pelayanan Pertanahan, maka dinyatakan bahwa batas usia dewasa dalam melakukan perbuatan hukum terkait dengan pengalihan dan pembebanan tanah-tanah di Indonesia di tetapkan menjadi 18 tahun atau sudah menikah.

3. Adanya suatu hal tertentu.

Obyek dari perjanjian adalah bebas sepanjang bukan obyek yang dilarang oleh hukum.

4. Adanya suatu sebab yang halal

Sesuai Asas Kebebasan Berkontrak, Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik, harus mengkonstatir kehendak ataupun kesepakatan para penghadap ke dalam aktanya. Demi kepentingan umum, kebebasan ini juga tetap mempunyai batasan. Kebebasan berkontrak dalam arti kata materiil berarti bahwa para pihak bebas mengadakan kontrak mengenai hal yang diinginkannya asalkan *causanya* halal.³

Jadi dalam suatu perjanjian, *causa* atau tujuan yang akan dicapai haruslah *causa* yang memang diizinkan oleh undang-undang, dalam arti bahwa memang diperbolehkan atau tidak dilarang oleh undang-undang, maupun norma-norma yang lain.

Perjanjian terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek:⁴

- a. Substansi perjanjian yang terlarang
- b. Pelaksanaan perjanjian yang terlarang
- c. Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang

Secara substantif, Perjanjian *Nominee* mengandung *causa* yang terlarang, hal ini berkaitan dengan pembatasan yang terdapat pada pasal 9 ayat (1) UUPA bahwa Warga Negara Indonesia (WNI) yang dapat mempunyai hubungan sepenuhnya dengan bumi, air, dan ruang angkasa, hal ini berarti bahwa hanya Warga Negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik. Menurut UUPA hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tidak dapat diberikan kepada orang atau investor asing. Pasal 26 ayat (2) UUPA bahkan menyatakan :

“Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warganegara yang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

Pembuatan Perjanjian *Nominee* biasanya dilakukan dengan membuat serangkaian akta termasuk pembuatan kuasa mutlak yang obyeknya adalah hak atas tanah. Perjanjian ini dikatakan mengandung *causa* yang dilarang karena melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.⁵

³Herlien Budiono (b), *Op. cit.*, hal. 12.

⁴Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Op. cit.*, hal. 170.

⁵*Ibid.*

Pada pembuatan akta perjanjian *Nominee*, Notaris dapat dituntut sebagai tergugat maupun turut tergugat karena telah melakukan “perbuatan melawan hukum.” Seperti telah diuraikan dalam Bab II bahwa pasal 1365 KUHPer menyebutkan “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Dalam hal ini, yang dimaksud dalam perbuatan melanggar hukum oleh Notaris, tidak hanya perbuatan yang langsung melanggar hukum, melainkan juga perbuatan yang secara langsung melanggar peraturan lain, yang dimaksud dengan peraturan lain adalah peraturan yang berada dalam lapangan kesusilaan, keagamaan dan sopan santun dalam masyarakat yang dilanggar.⁶

Seorang Notaris dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta *Nominee* bila telah memenuhi unsur-unsur :

1. Adanya suatu perbuatan

Adanya suatu perbuatan merupakan awal dari perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan di sini dapat berarti berbuat sesuatu ataupun tidak berbuat sesuatu. Dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee*, seorang Notaris berbuat sesuatu dengan membuat akta otentik yang menjadi kewenangannya sesuai dengan bentuk dan syarat-syarat seperti yang telah ditentukan oleh Undang-undang.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum

Pembuatan perjanjian *Nominee* yang biasanya berupa pembuatan rangkaian akta yang bersifat pura-pura dimaksudkan untuk melakukan penyelundupan hukum terkait pembatasan dalam UUPA bagi warga negara asing untuk mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia.

Sesuai unsur melawan hukum dalam arti seluas-luasnya seperti yang telah disebutkan dalam BAB II, maka perbuatan melawan hukum oleh Notaris dalam hal ini meliputi perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, perbuatan yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri yang diberikan oleh undang-undang.

3. Adanya kesalahan Dari Pihak Pelaku

⁶R. Wirjono Prodjodikoro (b), *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal. 6-7.

Notaris dalam membuat Akta Perjanjian *Nominee* dapat dimintakan pertanggungjawabannya karena telah memenuhi unsur-unsur adanya kesengajaan dan tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain.

Notaris sebagai seorang pejabat umum yang telah diberi wewenang oleh negara, pasti mengetahui dengan pasti akan arah Perjanjian *Nominee* yang dikehendaki oleh para penghadap. Selain itu tidak ada alasan pembenar atau pemaaf bagi seorang Notaris dalam melakukan tindakannya itu karena sebagai pejabat yang mandiri, sehat jasmani dan rohani, ia sadar dan dengan keinginan sendiri tanpa paksaan siapapun telah melakukan suatu perbuatan yang salah.

4. Adanya kerugian yang ditimbulkan

Salah satu pihak dalam perjanjian *Nominee* menderita suatu kerugian. Penghitungan ganti kerugian dalam perbuatan melawan hukum didasarkan pada kemungkinan adanya tiga unsur yaitu biaya, kerugian yang sesungguhnya, dan keuntungan yang diharapkan (bunga). Adanya kerugian (*schade*) bagi korban juga merupakan syarat agar gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dipergunakan. Selain kerugian materiil, maka kerugian yang disebabkan karena perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta *Nominee* juga dapat berupa kerugian immateriil.

5. Adanya hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan

Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris mengakibatkan kerugian bagi korban atau pihak yang dirugikan.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa dari aspek perdata, pelanggaran terhadap tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* dalam bidang pertanahan yang mengandung penyelundupan hukum ini berimplikasi adanya sanksi perdata berupa pembatalan akta dan ganti kerugian.

Gugatan terhadap pembuatan akta perjanjian *Nominee* biasanya berupa gugatan perdata karena dengan gugatan perdata, penggugat dapat memperoleh putusan yang lebih menguntungkan kepentingannya yaitu berupa pembatalan akta dan ganti kerugian. Namun dalam praktek ternyata sanksi ini tidak cukup efektif untuk mencegah berlanjutnya pembuatan Perjanjian *Nominee*. Pembuatan perjanjian ini masih saja marak terjadi terutama di daerah yang menjadi daya tarik bagi warga negara asing untuk menguasai tanah. Tentu saja Notaris sebagai pembuat akta otentik seharusnya memiliki peranan yang besar untuk mencegah berlanjutnya pembuatan akta yang mengandung penyelundupan hukum ini, tetapi pada kenyataannya Notaris masih sering terlibat

dengan berbagai alasan, di antaranya dengan berlindung di balik asas perjanjian kebebasan berkontrak dan bahwa peran Notaris hanya mengkonstatir keinginan para pihak. Di sinilah diperlukan akibat hukum yang lebih berat bagi Notaris agar berhati-hati tidak membuat akta yang cacat hukum.

Pasal 1365 KUHP yang menjadi dasar perbuatan melawan hukum adalah “pasal karet” di mana berbagai kelalaian dapat dikategorikan sebagai pelanggaran terhadap pasal ini. Perbuatan melawan hukum yang tadinya hanya perkara perdata biasa, namun karena secara pidana materil sangat bertentangan dengan asas-asas umum di bidang hukum atau bersentuhan dengan kepentingan publik maka perbuatan melawan hukum tersebut masuk dalam ranah hukum pidana. Seperti misalnya dalam beberapa kasus, di mana terlihat keterlibatan seorang Notaris sebagai pihak yang dengan sengaja memasukkan keterangan palsu ke dalam akta Otentik. Dalam hal ini terdapat persinggungan aspek perdata dengan aspek pidana dalam implikasi perbuatan notaris yang membuat Akta Perjanjian *Nominee*. Notaris yang dengan sengaja memasukkan keterangan palsu sehingga akta yang dibuatnya tidak mengandung kebenaran materil dapat dikenai delik pidana.

Menurut Habib Adjie, Pidanaan terhadap Notaris dapat dilakukan dengan batasan:⁷

1. Adanya tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materil akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat di hadapan Notaris atau oleh Notaris bersama-sama (sepakat) para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.
2. Ada tindakan hukum dari Notaris dalam membuat akta di hadapan atau oleh Notaris yang tidak sesuai dengan UUJN.
3. Tindakan Notaris tersebut juga tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan Notaris, dalam hal ini Majelis Pengawas Notaris.

Ketentuan Pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut dengan KUHP) ayat (1) dan (2) menjelaskan :

- (1) Barang siapa menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta tersebut dengan maksud untuk menggunakannya seolah-olah keterangannya itu sesuai dengan kebenaran, dipidana dengan pidana penjara selama-lamanya tujuh tahun, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.

⁷Habib Adjie, *Op.cit.*, hal. 210.

(2) Dipidana dengan pidana yang sama, barang siapa dengan sengaja menggunakan akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika penggunaannya dapat menimbulkan sesuatu kerugian.

Kata “dengan sengaja” pada ayat (2) di atas membuat penuntut umum harus dapat membuktikan adanya unsur kesengajaan pada Notaris dalam melakukan penyelundupan hukum. Untuk maksud tersebut, penuntut umum dan hakim harus dapat membuktikan :

1. Adanya kehendak pada terdakwa untuk menyuruh mencantumkan suatu keterangan palsu mengenai suatu hal di dalam suatu akta otentik yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta otentik tersebut;
2. Adanya pengetahuan pada terdakwa bahwa akta tersebut merupakan suatu akta otentik.
3. Adanya maksud pada terdakwa untuk menggunakannya atau menyuruh orang lain menggunakannya seolah-olah keterangannya yang tercantum dalam akta tersebut sesuai dengan kebenaran.

Penerapan aspek tanggung jawab Notaris secara Pidana ini dimaksudkan untuk menimbulkan efek jera karena sanksi pidana akan dirasakan lebih besar akibatnya oleh Notaris yang terbukti bersalah dibandingkan dengan penerapan secara Perdata.

Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* apabila ditinjau lebih jauh dari aspek perpajakan juga menimbulkan akibat berupa kerugian negara. Hasil wawancara dengan Humas Kanwil DJP Pajak Provinsi Bali, menyatakan bahwa pembuatan Perjanjian *Nominee* dalam praktek bisnis/investasi telah menimbulkan kerugian negara yang tidak sedikit. Saat ini Perjanjian *Nominee* secara sederhana pada awalnya dilakukan oleh seorang warga negara asing dengan seorang warga negara Indonesia karena warga negara asing tersebut ingin mempunyai tempat tinggal yang nyaman dan indah di Pulau Bali, ternyata telah berkembang lebih jauh sebagai bagian dari skema penanaman investasi berupa bisnis milik warga negara asing yang di atasnamakan seorang warga negara Indonesia.⁸

Aset tidak bergerak yang kemudian dibuat menjadi hotel, villa maupun tempat komersial lainnya yang di atasnamakan warga negara Indonesia tidak dapat ditarik pembayaran pajaknya sesuai peraturan yang berlaku karena tidak tercantumnya nama warga negara asing sebagai pemilik sebenarnya dari aset tersebut. Penyebab

⁸ Wawancara Pribadi kepada Riana Budiyanti selaku Kepala Bidang P2 Humas Kanwil DJP Provinsi Bali pada Kantor Direktorat Jenderal Pajak Provinsi Bali, Denpasar 17 September 2019, Pukul 14.00 WIB.

kerugian negara timbul, *pertama* adalah dari hilangnya potensi pajak karena tidak jelasnya pembayaran pajak penghasilan. Menurut Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan (untuk selanjutnya disebut Undang-Undang PPh), PPh Pasal 26 adalah pajak penghasilan yang dikenakan atas penghasilan yang diterima wajib pajak luar negeri dari Indonesia selain Bentuk Usaha Tetap (BUT) di Indonesia. Untuk aset warga negara asing yang di atas namanya warga negara Indonesia dan dikelola oleh warga negara Indonesia, ketika membayarkan hasil investasi atau bagi hasil dengan pemilik sebenarnya di luar negeri, seharusnya dilakukan pemotongan pajak oleh warga negara Indonesia yang menjadi *nominee*.⁹

Kerugian negara dari aspek perpajakan yang kedua adalah bila properti yang disewakan di Indonesia itu dipasarkan oleh agen marketing yang berbasis di luar negeri secara online. Pembayaran pajaknya akan masuk ke negara di mana kantor agen marketing itu terletak. Sesungguhnya, menurut *tax treaty* yang berlaku internasional, penghasilan dari harta tak bergerak dapat dikenakan pajak di negara sumber atau negara tempat harta tersebut terletak. Lebih jauh lagi apabila kepemilikan aset tidak bergerak atau bisnis tersebut oleh warga negara asing ini kemudian dipindahtangankan ke warga negara asing lainnya di luar negeri, walaupun *nominee*-nya tetap atas nama orang Indonesia, maka negara berpotensi kehilangan pajak yang lebih besar lagi karena pajak dari "jual beli" dan *capital gain* yang terjadi karena adanya perubahan harga menjadi tidak terlacak. Transaksi seperti ini dapat terjadi berulang-ulang antar warga negara asing di luar negeri. Hal inilah yang harus dipahami juga oleh pejabat Notaris di Indonesia, bahwa akibat dari pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* ini dapat mengakibatkan kerugian bagi negara. Sanksi atas kerugian negara dari aspek perpajakan ini memang tidak secara langsung menjadi tanggung jawab notaris, tetapi sebagai pejabat umum yang seharusnya mengerti dan dapat memberikan konsultasi hukum kepada para pihak, Notaris sedapat mungkin harus menghindarkan diri terlibat dalam pembuatan perjanjian yang secara materiil dapat menyalahi peraturan perundang-undangan di Indonesia.¹⁰

Selain Aspek Perdata maupun Pidana, terdapat aspek lain sebagai implikasi dari tanggung jawab Notaris sebagai sebuah profesi, yaitu aspek administratif yang mengacu kepada UUN dan Kode Etik Notaris. Sesuai perundang-undangan, pembinaan dan

⁹*Ibid.*

¹⁰*Ibid.*

pemeriksaan Notaris diproses oleh Majelis Pengawas Daerah Notaris (MPDN) sesuai wilayah jabatannya, jadi tidak tergantung pada *locus* atau letak objek perkaranya. Setelah pemeriksaan, MPDN melaporkan hasilnya kepada Majelis Pengawas Wilayah yang mempunyai kewenangan administratif dan fungsi penindakan.¹¹

Berdasarkan wawancara dengan anggota Majelis Pengawas Daerah Kota Denpasar, dinyatakan bahwa MPDN baru dapat memproses suatu kasus apabila telah dilaporkan oleh masyarakat. Jadi sifat Majelis Pengawas adalah pasif, sehingga sesungguhnya fungsi pembinaan dan pengawasannya menjadi kurang efektif terhadap Notaris yang sedang menghadapi di kepolisian maupun pengadilan. MPDN juga tidak dapat memberikan sanksi. Majelis ini dapat saja memberikan teguran lisan apabila terdapat penyimpangan dalam protokol notaris. Menurut informasi, ke depannya akan dikeluarkan Keputusan Menteri tentang kewenangan MPDN agar dapat berperan lebih aktif.¹²

Dalam masalah pembuatan perjanjian *nominee*, disebutkan bahwa perjanjian ini sesungguhnya merupakan perjanjian yang lazim dilakukan dan hidup dalam masyarakat. Permasalahan baru muncul apabila terjadi sengketa dan dilaporkan oleh para pihak. Pertama yang dilakukan apabila ada pelaporan adalah mediasi. Sampai saat ini tidak ada kelanjutan proses pemeriksaan di MPDN Kota Denpasar terhadap Notaris yang dilaporkan terlibat dalam pembuatan perjanjian *nominee*. Hal tersebut memperlihatkan bahwa sebenarnya yang dikejar oleh para pencari keadilan dalam masalah perjanjian *Nominee* ini masih seputar pembatalan akta secara perdatadan belum menasar pada perbuatan notarisnya sendiri.¹³

Pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* bila dikaitkan dengan UUJN, telah melanggar beberapa pasal yaitu :

1. Pasal 4 ayat (2) yaitu sumpah/janji jabatan Notaris.

Dalam ketentuan ini, Notaris sebelum menjalankan jabatannya, bersumpah dengan mengucapkan “bahwa saya akan patuh dan setia kepada Republik Indoneisa, Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia, UUJN dan peraturan perundangan lainnya.

2. Pasal 15 ayat (2) huruf e yang menetapkan kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.

¹¹*Ibid.*

¹²Wawancara Pribadi kepada I Kadek Setiawan selaku MPDN Kota Denpasar Bali pada Kantor Kementerian Hukum Dan HAM, Renon Denpasar 18 September 2019, Pukul 09.30 WIB.

¹³*Ibid.*

3. Pasal 16 ayat (1) huruf a yaitu Notaris harus “Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
4. Pasal 16 ayat (1) huruf e yaitu memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.

Sedangkan dari ketentuan Kode Etik Notaris, Dewan Kehormatan Ikatan Notaris Indonesia juga dapat menjatuhkan sanksi sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Notaris. Mekanisme sanksi dari Dewan Kehormatan maupun Majelis Pengawas dapat dilakukan berdasarkan pengawasan dan bila ada pengaduan dari masyarakat yang dirugikan.

3. Pertanggungjawaban Perdata Dan Pidana Tentang Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pembuatan Akta *Nominee* Oleh Notaris (Studi Kasus Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/PDT.2016)

Kewenangan yang diberikan kepada Notaris juga menimbulkan suatu tanggung jawab. Dalam membuat akta otentik, Notaris berkewajiban untuk memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan, khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta otentik yang sah. Suatu akta Notaris yang berisikan perbuatan-perbuatan dan hal-hal lain yang dikonstantir oleh Notaris, harus mengikuti ketentuan yang berlaku. Dalam praktek dapat timbul akta yang dibuat di hadapan Notaris isinya tidak sesuai dengan keterangan para pihak, atau dapat terjadi akta yang dibuat mengalami cacat hukum yang disebabkan adanya kelalaian Notaris dalam membuat akta sehingga suatu akta dapat kehilangan keotentikannya.

Dalam perkara kasasi di Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016, seorang Notaris menjadi pemohon kasasi setelah sebelumnya turut digugat di Pengadilan Negeri oleh seorang Warga Negara Indonesia dengan gugatan telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta perjanjian *Nominee*. Perjanjian *Nominee* dibuat dengan menerbitkan serangkaian akta yang tujuannya untuk mengamankan aset-aset yang menjadi objek perjanjian. Hal ini bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menyatakan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dengan perbuatan hukum.” Dalam kenyataannya Notaris yang seharusnya tidak berpihak, menurut penulis telah melakukan kesalahan dengan tidak bersikap netral dan membantu seorang Warga Negara Indonesia untuk melakukan

penyelundupan hukum dengan membuat akta-akta yang tidak menyatakan keadaan sebenarnya.

Keempat akta dalam kasus tersebut yang terdiri dari Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah, Akta Notaris Nomor 90 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan, Akta Notaris Nomor 91 tanggal 24 Maret 2008 tentang Pernyataan dan Kuasa dan Akta Notaris nomor 108, tanggal 01 April 2008 tentang Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Tergugat I, seluruhnya memposisikan penggugat sebagai *Nominee* dengan maksud memindahkan hak milik secara tidak langsung kepada seorang Warga Negara Asing dengan tujuan memiliki aset tanah/properti di Pulau Bali.

Akta Sewa menyewa adalah suatu akta perjanjian yang mengkonstatir perjanjian sewa menyewa, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu (Pasal 1548 KUH Per). Dalam kasus yang dianalisis, pada pasal 1 (satu) Akta Notaris Nomor 89, disebutkan jangka waktu sewa menyewa adalah dan secara otomatis diperpanjang dan diperbaharui kembali untuk jangka waktu 3 x 25 (dua puluh lima) tahun dari sejak tanggal 06-08-2007 (enam Agustus dua ribu tujuh) dan berakhir selambatnya tanggal 06-08-2017 (enam Agustus dua ribu tujuh belas) atau dengan kata lain sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I dilakukan dalam jangka waktu selama 100 (seratus) tahun dengan uang sewa untuk seluruh masa sewa selama 100 (seratus) tahun hanya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) tanpa adanya renegotiasi jangka waktu dan uang sewa (vide Pasal 2 (dua) Akta Notaris Nomor 89, tanggal 24 Maret 2008). Akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh notaris itu walaupun secara formal telah memenuhi syarat formal suatu akta otentik, tetapi dari segi materil menurut penulis jelas menggambarkan ketidaklaziman perjanjian sewa menyewa dan tidak sesuai dengan kaidah perjanjian sewa menyewa dalam praktek di Indonesia. Di sini tidak tergambar tanggung jawab Notaris sebagai pejabat yang seharusnya adil, seimbang dan tidak berpihak. Penyelundupan hukum seperti ini membuat Akta Perjanjian *Nominee* ini tidak memenuhi syarat kausa yang halal seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUHP. Untuk Akta yang cacat hukum seperti ini dapat dinyatakan batal demi hukum.

Akta kedua adalah Akta Notaris Nomor 90 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan antara Tergugat I selaku pihak yang menghutangkan dan Penggugat selaku pihak yang berhutang. Akta ini objeknya adalah sama dengan Akta Sewa

Menyewa di atas sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai status tanah tersebut karena terdapat 2 (dua) Akta Notaris yang membebani satu objek tanah yang sama. Dalam akta ini juga terdapat ketidaklaziman karena terhadap pinjaman yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dinyatakan bahwa tidak dikenakan bunga dan jangka waktu lamanya pengembalian hutang tidak ditentukan (vide Pasal 2 (dua) Akta Notaris Nomor 90). Dalam Pasal 3 nya juga dinyatakan bahwa hutang Penggugat kepada Tergugat I hanya bisa dibayar melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya. Di sini terlihat suatu ketidaklaziman yang memang dimaksudkan hanya sebagai persekongkolan untuk memuluskan niat Tergugat I untuk menguasai sebidang tanah atas nama Penggugat. Syarat pengembalian hutang pada akta ini yang diperjanjikan hanya dapat dilakukan oleh Penggugat apabila telah ditagih oleh Tergugat I dan jumlah hutang hanya dapat dibayar melalui penjualan tanah yang dijadikan jaminan hutang menggambarkan bahwa akta ini tidak adil, tidak seimbang dan memberatkan salah satu pihak. Dalam positanya, penggugat menyatakan bahwa Tergugat II atau pemohon kasasi telah dengan sengaja memposisikan Penggugat dalam keadaan harus menerima permintaan Tergugat I. Hal ini juga bertentangan dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak.

Pihak Tergugat I dan Tergugat II kemudian mendaftarkan Hak Tanggungan atas Jaminan hutang ini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Badung. Identitas pemohon pendaftaran ini hanya memakai paspor dan visa kunjungan. Di sini jelas terdapat penyelundupan hukum terhadap keimigrasian warga negara asing. Dengan demikian Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atas nama Tergugat adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum.

Akta keempat adalah Akta tentang Pernyataan dan Kuasa. Secara hukum pembuatan kuasa mutlak yang objeknya hak atas tanah adalah dilarang karena melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Dalam penerbitan akta-akta di atas, seorang Notaris yang disumpah oleh negara tentu sudah memahami akan ketidakbenaran materiil dari akta yang dibuatnya. Kesalahannya dalam mengabaikan kebenaran materiil dari isi akta akta tersebut telah mengakibatkan Akta cacat hukum sehingga harus dinyatakan batal demi hukum.

Berdasarkan uraian di atas, perbuatan Notaris sebagai Tergugat II telah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum:

1. Adanya perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*)

Perbuatan Tergugat I dan II jelas merupakan upaya penyelundupan hukum yang melanggar aturan tentang kepemilikan tanah di Indonesia bagi Warga Negara Asing seperti yang diatur dalam UUPA dan juga KUHPer mengenai syarat sahnya perjanjian. Perbuatan Tergugat I dan II di sini juga bertentangan dengan hak orang lain yaitu hak penggugat sebagai pemilik sah dari objek perjanjian; bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, di mana Notaris sebagai pejabat umum telah memberi peluang kepada Tergugat I untuk secara tidak langsung menguasai tanah di wilayah Indonesia yang sebetulnya terlarang berdasarkan undang-undang bagi warga negara asing. Seorang pejabat Notaris seharusnya berkewajiban menjaga tegaknya peraturan perundang-undangan di Indonesia, Perbuatan Notaris ini juga bertentangan dengan keharusan (kehati-hatian, kepantasan, kepatutan) yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat. Dalam kasus pembuatan akta yang cacat hukum, dalam hal ini kewajiban Notaris untuk menjelaskan dan menunjukkan kelemahan-kelemahan atau kekurangan yang ada dalam suatu akta otentik tidak dilakukan, sehingga tindakan Notaris tersebut membahayakan atau merugikan orang lain.¹⁴

2. Adanya unsur kesalahan

Kesalahan di sini sebagai bentuk perbuatan melawan hukum adalah adanya kesengajaan. Tergugat II sebagai Notaris dengan sengaja memuluskan keinginan Tergugat I untuk secara tidak langsung memberikan hak untuk dapat menguasai property di Indonesia dengan menerbitkan akta yang mengandung penyelundupan hukum.

3. Adanya kerugian

Dalam positanya, Penggugat menyatakan adanya kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan Tergugat I dan II, yaitu mengakibatkan kerugian materiil karena harus menanggung biaya-biaya sebagai pemegang hak atas tanah dan kehilangan kesempatan untuk mengontrakkan tanah dan bangunan villa kepada pihak lain. Di samping itu terdapat juga kerugian immateriil, yaitu bahwa Penggugat merasa telah ditipu dan hanya dimanfaatkan oleh Tergugat I dan juga merasa diperlakukan tidak

¹⁴Syariffudin dan Habib Adjie, Op.Cit, hal 184.

adil oleh Tergugat II karena Tergugat II cenderung memihak kepada Tergugat I dan tidak melindungi hak-hak Penggugat selaku Warga Negara Indonesia.

4. Adanya hubungan sebab akibat

Akibat perbuatan melawan hukum seperti diuraikan di atas dengan kerugian yang ditimbulkan sangat berkorelasi.

Dalam eksepsinya, para tergugat menjawab bahwa mereka tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena antara Tergugat I dengan Penggugat terdapat hubungan suami istri, berdasarkan Kutipan Akta Nikah Nomor 715/55/IX/2006, tanggal 13 September 2006 di hadapan penghulu melalui Kantor Urusan Agama (KUA) Balikpapan Utara, sehingga tanah yang disengketakan adalah tanah milik bersama dan/atau merupakan harta bersama dalam perkawinan. Namun Penggugat dalam replik membantahnya dan menyatakan baik secara *de facto* maupun secara hukum, sejak didaftarkannya perkara *a quo*, Penggugat dan Tergugat I bukanlah suami istri karena Tergugat I sendiri telah membantah perkawinannya dengan Penggugat berdasarkan permohonan pembatalah pernikahan tertanggal 28 September 2013 dan Penetapan Tinggi Agama (PTA) Mataram No. 108/Odt.G/2012/PTA.MTR sehingga antara Penggugat dan Tergugat I secara hukum tidak memiliki hubungan hukum apapun.

Perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* mempunyai implikasi hukum yaitu berupa sanksi keperdataan. Sanksi Keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian di bawah tangan atau akta batal demi hukum.¹⁵

Dalam kasus yang dianalisis, terhadap perbuatan Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* seperti telah diuraikan di atas Putusan Mahkamah Agung yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, sanksi keperdataan terhadap Notaris berupa Akta menjadi batal demi hukum dan sanksi membayar uang paksa dan membayar biaya perkara.

Suatu Akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan

¹⁵*Ibid*, hal 195.

bunga.¹⁶ Menurut penulis hal inilah yang menyebabkan petitum berupa ganti kerugian dari Para Tergugat tidak dikabulkan oleh Hakim di Pengadilan Negeri.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* juga berimplikasi sanksi administratif. Hal ini terlihat dari Putusan Hakim Pengadilan Negeri yang memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Badung untuk mencoret Hak Tanggungan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1022/Desa Pererenan yang menjadi objek perkara dalam buku tanah yang diperuntukkan untuk itu.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian yang telah dibahas pada bab sebelumnya, maka penulis menarik kesimpulan bahwa:

1. Implikasi perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* oleh Notaris adalah timbulnya akibat hukum berupa sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris secara Perdata, Pidana dan Administrasi. Perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta otentik merupakan bagian dari pertanggungjawaban Perdata, namun sanksi Pidana juga dapat dikenakan apabila dapat dibuktikan di Pengadilan bahwa secara sengaja Notaris dituduh melakukan atau membantu melakukan suatu tindak Pidana, yaitu membuat atau memberikan keterangan palsu ke dalam akta Notaris. Dalam masalah akta perjanjian *Nominee*, gugatan Perdata lebih sering dilakukan oleh pihak yang dirugikan karena sanksinya lebih memenuhi kepentingan penggugat berupa pembatalan akta. Terhadap pelaku Notaris, pertanggungjawaban Pidana berupa sanksi badan dapat lebih menimbulkan efek jera untuk tidak mengulangi lagi perbuatannya. Selain kedua sanksi tersebut di atas, terhadap Notaris dapat pula dikenakan sanksi administrasi seperti yang diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris.
2. Berdasarkan Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016 yang menolak permohonan Kasasi seorang Notaris yang terlibat pembuatan Akta *Nominee*, maka implikasi dari aspek Perdata terhadap perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Perjanjian *Nominee* tersebut telah sesuai yaitu adanya sanksi Perdata antara lain berupa akta yang dinyatakan batal demi hukum dan adanya uang paksa serta hukuman untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara. Di sisi lain, menurut penulis, berdasarkan putusan Perdatanya, terhadap perkara tersebut dapat pula

¹⁶*Ibid.*

dilaporkan secara Pidana, karena Notaris di sini telah menyembunyikan kebenaran materiil dan memasukkan keterangan palsu ke dalam aktanya sehingga seakan-akan terjadi suatu peristiwa yang tidak sesuai dengan kenyataannya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Budiono, Herlien. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Ketiga*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2018).
- Fuady, Munir. Bandung. PT. Citra Aditya Bakti. 2005.
- Habib, Adjie. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia*. Bandung. PT. Refika Aditama. 2015.
- Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Pasal 15 ayat (1).
- Muhammad, Abdulkadir. *Etika Profesi Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2001.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*. Bandung. Mandar Maju. 2000.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. CV. Mandar Maju. Bandung. 2011.
- Soerjono, Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif. Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta. Rajawali Pers. 2010.

Jurnal

- Wawancara Pribadi kepada Riana Budiyanti selaku Kepala Bidang P2 Humas Kanwil DJP Provinsi Bali pada Kantor Direktorat Jenderal Pajak Provinsi Bali, Denpasar 17 September 2019, Pukul 14.00 WIB.
- Wawancara Pribadi kepada I Kadek Setiawan selaku MPDN Kota Denpasar Bali pada Kantor Kementerian Hukum Dan HAM, Renon Denpasar 18 September 2019, Pukul 09.30 WIB.
