



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 25 Oktober 2023, Revised: 11 November 2023, Publish: 13 November 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## **Analisis Yuridis Terhadap Pencoretan Pihak dalam Akta Notaris yang Berindikasi Nominee Serta Menimbulkan Ketidakpastian Hukum (Studi Penelitian di Majelis Pengawas Daerah Kota Batam)**

**Elviani<sup>1</sup>, Soerya Respationo<sup>2</sup>, Muhammad Tartib<sup>3</sup>, Erniyanti<sup>4</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: [elviani2701@gmail.com](mailto:elviani2701@gmail.com)

<sup>2</sup>Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: [romo.soerya@gmail.com](mailto:romo.soerya@gmail.com)

<sup>3</sup>Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: [tartib@univbatam.ac.id](mailto:tartib@univbatam.ac.id)

<sup>4</sup>Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: [erniyanti@univbatam.ac.id](mailto:erniyanti@univbatam.ac.id)

Corresponding Author: [elviani2701@gmail.com](mailto:elviani2701@gmail.com)

**Abstract:** *This research uses normative research methods supported by empirical research. By examining the positive laws that apply in Indonesia and analyzing data obtained directly from the field or facts that occur in society. The aim is to find out how the legal regulations, the implementation of deletion and the factors that become obstacles/obstacles and solutions to the deletion of parties in Notarial deeds which are indicated as nominees occur in Indonesia. The research results show that legal regulations in Indonesia still do not have specific regulations regarding the removal of parties in Notarial Deeds who are indicated as nominees. However, in practice, deletions in a Notarial Deed can refer to Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notaries. Researchers hope that there will be special rules regarding the procedure for writing off a Notarial Deed, based on Court Decision regulations. So as not to create legal uncertainty in implementing law in Indonesia.*

**Keywords:** *Notary, Nominee, Write-Off*

**Abstrak:** Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang didukung dengan penelitian empiris. Dengan menelaah hukum positif yang berlaku di Indonesia serta menganalisa data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau fakta yang terjadi di masyarakat. Bertujuan untuk mengetahui bagaimana pengaturan hukum, implementasi pencoretan serta faktor yang menjadi kendala/hambatan serta solusi atas terjadinya pencoretan pihak dalam akta Notaris yang berindikasi *nominee* di Indonesia. Hasil Penelitian menunjukkan pengaturan hukum di Indonesia masih belum terdapat aturan khusus mengenai pencoretan pihak dalam Akta Notaris yang berindikasi *nominee*. Namun pada prakteknya,

pencoretan pada Akta Notaris dapat merujuk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Peneliti mengharapkan adanya aturan khusus mengenai bagaimana tata cara pencoretan Akta Notaris, berdasarkan peraturan Putusan Pengadilan. Agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam menjalankan hukum di Indonesia.

**Kata Kunci:** Notaris, *Nominee*, Pencoretan

## PENDAHULUAN

Indonesia menerapkan asas nasionalitas tentang hak atas tanah, yang mana tanah adalah salah satu sumber daya alam yang paling utama, kebutuhan atas tanah tersebut tidak hanya menarik untuk rakyat Indonesia saja, melainkan para investor asing juga ingin memiliki atau menanamkan modalnya (investasi) di Indonesia.<sup>1</sup> Namun dalam peraturan perundang-undangan Pokok Agraria di Indonesia membatasi jenis hak atas tanah yang dapat diperoleh Warga Negara Asing. Sehingga untuk mendapatkan kepemilikan tanah di Indonesia, Warga Negara Asing menggunakan akta pinjam nama atau yang biasa disebut akta *nominee*.

Nominee adalah seseorang atau entitas yang bertindak sebagai pihak yang terdaftar atau memiliki kepemilikan legal atas suatu aset, tetapi sebenarnya bertindak atas nama orang lain yang tidak terdaftar atau tidak ingin terlibat secara langsung dalam transaksi atau kepemilikan tersebut. Dalam konteks hukum, praktik *nominee* sering digunakan untuk menyembunyikan kepemilikan sebenarnya atas suatu aset, sehingga identitas pemilik sebenarnya sulit ditelusuri. Akta *nominee* seringkali digunakan Warga Negara Asing untuk kepentingan kepemilikan hak atas tanah.<sup>2</sup> Warga Negara Asing menggunakan pihak Warga Negara Indonesia sebagai pihak yang dipercayai untuk mengatasnamakan kepemilikan hak atas tanahnya kepada pihak Warga Negara Indonesia yang dibuat dalam satu perjanjian ketika akan membeli lahan tanah tersebut.<sup>3</sup>

Para pihak yang ingin membuat suatu perjanjian yang berindikasi *nominee*, seringkali menghadap ke Notaris untuk menuangkan keinginan mereka dalam Akta Notaris. Sesungguhnya dalam bentuk apapun perjanjian tersebut, perjanjian *nominee* merupakan perjanjian yang bertentangan dengan hukum positif di Indonesia. Instrumen perjanjian yang dibuat oleh pihak Warga Negara Indonesia dengan Warga Negara Asing dalam bentuk perjanjian apapun dengan tujuan untuk memindahkan hak milik atas tanah atau melakukan penyelundupan hukum tidaklah sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu kausa yang halal.”

Pada praktiknya, masih terdapat Notaris yang dapat memenuhi kehendak para pihak untuk membuat akta yang berindikasi *nominee*. Terdapat contoh kasus yaitu adanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Warga Negara Indonesia sebagai pemberi sewa kepada Warga Negara Asing sebagai penyewa dengan jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun serta menentukan harga sewa sesuai dengan harga pembelian tanah atau bangunan. Hal ini sebagaimana terdapat dalam putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap yaitu

<sup>1</sup>I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika & Ni Made Puspasutari Ujjianti, 2020, “Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali”, Jurnal Konstruksi Hukum, Vol. 1, Nomor 2, hlm. 384.

<sup>2</sup>Habib Adjie, *Lintas Waktu: Pendapat dan Pemikiran Hukum Kenotariatan Indonesia*, CV Bintang Semesta Media, Yogyakarta, 2022, hlm. 525.

<sup>3</sup>Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*, PT Alumni, Bandung, 2013, hlm. 226.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 689 PK/Pdt/2020, bahwa pembelian sebidang tanah oleh Warga Negara Indonesia dengan menggunakan dana yang seluruhnya diperoleh dari Warga Negara Asing senilai Rp2.700.000.000,-. Namun perjanjian tersebut tidak tertuangkan dalam Akta Jual Beli, melainkan tertuang dalam Akta Perjanjian dan Akta Sewa Menyewa dengan harga sewa sebesar Rp2.700.000.000,-.

Berdasarkan uraian di atas, Peneliti menilai bahwa adanya ketimpangan (*gap phenomenon*) yaitu ketimpangan antara *das sollen* dengan *das sein*. *Das sollen* pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 689 PK/Pdt/2020, menyatakan mencoret Penggugat dalam Akta Notaris. Sedangkan *das sein* yang terjadi pada praktiknya adalah peraturan hukum yang mengatur secara khusus dan jelas mengenai pencoretan pihak dalam akta Notaris tersebut masih belum lengkap, sehingga menyebabkan ketidakpastian hukum. Peraturan perundang-undangan merupakan elemen penting dalam negara hukum untuk menjalankan upaya pencapaian tujuan nasional. Adapun permasalahan yang diteliti adalah mengenai bagaimana pengaturan hukum mengenai pencoretan pihak dalam akta Notaris yang berindikasi *nominee* pada peraturan perundang-undangan di Indonesia, bagaimana implementasi pencoretan pihak dalam akta Notaris yang berindikasi *nominee* di Indonesia, serta faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala serta solusi atas terjadinya pencoretan pihak dalam akta Notaris yang berindikasi *nominee* serta menimbulkan ketidakpastian hukum.

## METODE

Soerjono Soekanto berpendapat bahwa penelitian hukum merupakan kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari sesuatu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya.<sup>4</sup> Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan penelitian tesis ini adalah penelitian normatif yang didukung dengan penelitian empiris atau sosiologis. Penelitian ini dilaksanakan dengan menelaah hukum positif yang berlaku di Indonesia serta menganalisa data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau fakta yang terjadi di masyarakat. Dari data yang diperoleh akan diketahui apakah hasil pelaksanaan hukum di kalangan masyarakat sudah sesuai atau tidak dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Penelitian hukum normatif-empiris (terapan), merupakan penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan dokumen tertulis secara *in action* (faktual) pada suatu setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.<sup>5</sup>

Penelitian ini dilakukan oleh Peneliti di Kota Batam, provinsi Kepulauan Riau. Populasi yang diambil untuk mendukung proses penelitian ini adalah Majelis Pengawas Daerah Notaris Kota Batam, yang dapat memberikan informasi terkait dengan akta Notaris yang berindikasi *nominee* dan salah satu Notaris di Kota Batam untuk informasi terkait tata cara pencoretan pihak dalam akta Notaris yang berindikasi *nominee*. Serta peneliti menggunakan sampel jenis *non-probability sampling* yang berarti *sampling* yang menggunakan sampel pilihan berdasarkan subjektivitas dan tidak dilakukan secara acak serta tidak semua sampel dapat terpilih. Dalam *non-probability sampling*, peneliti menggunakan teknik *purposive sampling*. *Purposive sampling* merupakan teknik sampling dengan memilih sampel yang dianggap sesuai dengan rumusan dan tujuan dalam penelitian yang dilakukan peneliti, dan diharapkan dapat memberikan informasi yang dibutuhkan. Kualitas penelitian

---

<sup>4</sup>Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 18.

<sup>5</sup>Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 115.

dengan *purposive sampling* dinilai lebih tinggi karena sudah ada penentuan kisi-kisi subjek sampel yang akan diteliti.<sup>6</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pengaturan Hukum Mengenai Pencoretan Pihak Dalam Akta Notaris Yang Berindikasi Nominee Pada Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2003 tentang Jabatan Notaris, mengatur bahwa isi akta dilarang untuk diubah dengan diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus, dan/atau ditulis tindh. Namun ada perbedaan antara perubahan yang dilakukan sebelum penandatanganan akta dan perubahan yang dilakukan setelah penandatanganan akta.

Jika perubahan sebelum penandatanganan akta disebut *renvoi*. Simorangkir menyebutkan *renvoi* sebagai pembetulan atau perbaikan atau tambahan dalam suatu akta autentik dengan memberikan tanda-tanda di pinggir dan harus diparaf. *Renvoi* dalam akta Notaris seperti adanya kata, huruf, angka yang salah menjadi sah apabila diparaf dan diberikan pengesahan lain oleh para penghadap, saksi dan Notaris.

Perubahan setelah dilaksanakan penandatanganan akta juga dilakukan di hadapan para penghadap, saksi dan Notaris. Namun perubahan yang tidak substansial tersebut wajib dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan mengenai perubahan tersebut pada minuta akta asli beserta pencantuman tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Salinan akta tersebut wajib diberikan kepada para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Jika Notaris tidak menjalankan ketentuan *renvoi* sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka konsekuensinya adalah akta yang dilakukan perubahan tersebut akan menjadi akta bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Serta dapat dijadikan sebagai alasan bagi pihak ketiga untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang disebabkan dari akta tersebut. Notaris harus mempertimbangkan kemanfaatan dan kebahagiaan semua pihak yang terlibat dalam akta Notaris tersebut ketika memutuskan untuk melakukan pencoretan dalam Akta Notaris. Ini mencakup pihak-pihak yang telah menandatangani akta, serta pihak-pihak yang mungkin terpengaruh oleh pembetulan tersebut.

### **Implementasi Pencoretan Pihak Dalam Akta Notaris Yang Berindikasi Nominee Di Indonesia**

Kasus yang diangkat dalam penelitian ini sebagaimana terdapat dalam Putusan Nomor 689 PK/Pdt/2020, antara Thomas Gennaro yang merupakan Penggugat yang menggugat Tergugat yaitu Oliver Aigner. Penggugat berdalih bahwa dua bidang tanah seluas masing-masing 4.220 m<sup>2</sup> dan 2.000 m<sup>2</sup> yang tertelak di desa Uma Anyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, telah dibeli oleh I Gede Darma Putra dengan menggunakan uang milik Penggugat dan Tergugat. Tanah seluas 4.220 m<sup>2</sup> dibeli menggunakan uang milik Penggugat sebesar Rp. 2.700.000.000,- sedangkan tanah seluas 2.000 m<sup>2</sup> menggunakan uang milik Tergugat sebesar Rp 2.300.000.000,- serta tanah tersebut telah bersertifikat dengan nomor 06 untuk tanah seluas 4.220 m<sup>2</sup> dan sertifikat nomor 504 seluas 2.000 m<sup>2</sup> atas nama I Gede Darma Putra. Oleh karena pembelian dua bidang tanah tersebut dibeli oleh I Gede Darma Putra menggunakan uang dari Penggugat dan Tergugat, sehingga Penggugat dan Tergugat

---

<sup>6</sup> Debora Danisa Kurniasih Perdana Sitanggang, "Purposive Sampling adalah: Berikut Contoh, Tujuan, dan Rumusnya", <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6212440/purposive-sampling-adalah-berikut-contoh-tujuan-dan-rumusny>, diakses pada tanggal 05 September 2023.

diberi hak untuk menggunakan, mengelola kedua tanah dan bangunan tersebut. Atas jual beli dan sewa kedua bidang tanah tersebut telah dibuatkan empat Akta Notaris yakni Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Februari 2015, Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 54 tertanggal 17 Februari 2015, Akta Perjanjian Nomor 33 tanggal 18 Juni 2015, dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 34 tertanggal 18 Juni 2015 yang keseluruhannya dibuat di hadapan Notaris/PPAT Ketut Suryada, S.H., Notaris di Kabupaten Buleleng.

Tepatnya pada 27 Januari 2017, Penggugat datang ke Bali menuju lokasi tanah yang sewa bersama-sama dengan Tergugat, namun pintu gerbang terkunci dan diketahui kemudian Tergugat menyuruh orang lain untuk melarang Penggugat masuk ke lokasi tanah yang disewa secara bersama-sama tersebut. Penggugat memohon pada pokoknya kepada majelis hakim untuk menyatakan hukum keempat akta tersebut di atas adalah sah dan menyatakan perbuatan yang dilakukan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat.

Tergugat melalui kuasanya menyampaikan jawaban dalam eksepsi dan sekaligus dalam rekonsensi sebagai Penggugat menegaskan bahwa seluruh dana pembelian dua bidang tanah tersebut beserta biaya pembangunan pokok wisata Shanti Loka yang terletak di desa Uma Anyar, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, serta biaya operasionalnya selama ini seluruhnya menggunakan dana milik Penggugat Rekonsensi. Tergugat Rekonsensi yang sesungguhnya melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) dan tidak melakukan kewajiban pembayaran atas kerjasama investasinya kepada Penggugat Rekonsensi.

Kemudian dalam putusan tersebut, salah satu amar putusan dalam rekonsensi mengadili: “Menyatakan hukum mengeluarkan dan mencoret Tergugat rekonsensi sebagai pihak kedua dari Akta Perjanjian Nomor 53 tanggal 17 Februari 2015 dan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 54 tertanggal 17 Februari 2015 yang keduanya dibuat di hadapan Notaris / PPAT Ketut Suryada, SH, Notaris di Kabupaten Buleleng.”

Peneliti menyetujui amar Putusan Pengadilan tersebut diatas, yaitu untuk dilaksanakan pencoretan pihak pada Akta. Karena jika dilihat pada duduk perkara dalam kasus ini, Penggugat tidak memiliki kontribusi apapun dalam investasinya dengan Tergugat, sehingga membuat Penggugat tidak memiliki keterkaitan atau kehadirannya tidak lagi sah dalam Akta Perjanjian dan Akta Sewa Menyewa tersebut diatas.

Namun dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, belum terdapat pasal yang mengatur secara khusus mengenai tata cara pengeluaran dan/atau pencoretan pihak dalam Akta Notaris setelah dikeluarkan salinan serta berdasarkan Putusan Pengadilan.

Akan tetapi dalam praktiknya di lapangan, berdasarkan hasil wawancara Peneliti dengan Wakil Ketua Majelis Pengawas Daerah Kota Batam, bahwa pencoretan pihak dalam Akta Notaris yang berindikasi *nominee* dikarenakan perintah dari Putusan Pengadilan masih belum ditemukan di Kota Batam. Kemudian Peneliti melakukan wawancara dengan salah satu Notaris di Kota Batam, bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dapat melakukan pembetulan atau pencoretan terhadap aktanya, dengan cara sebagai berikut:

### **1. Renvoi**

Renvoi adalah pencoretan terhadap kata, kalimat, atau sebagian kalimat yang dianggap kurang tepat. Perubahan isi akta dengan diganti, ditambah, dicoret dan disisipkan dapat dilakukan dengan sah jika perubahan tersebut dilakukan dengan adanya paraf oleh penghadap, saksi dan Notaris dibagian sisi kiri Akta dan perubahan tersebut dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta dengan menunjuk bagian yang dilakukan perubahan. Jika tidak ditunjuk bagian mana yang dilakukan perubahan, maka perubahan

tersebut dianggap batal. Sebagaimana dibunyikan pada Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa isi akta dilarang untuk diubah dengan diganti, ditambah, dicoret, disisipkan; dihapus. dan/atau ditulis tindih. Perubahan isi Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Dalam Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga mengatur mengenai perubahan akta, yang berbunyi: (1) Setiap perubahan atas Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) dibuat di sisi kiri Akta. (2) Dalam hal suatu perubahan tidak dapat dibuat di sisi kiri Akta, perubahan tersebut dibuat pada akhir Akta, sebelum penutup Akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. (3) Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal. (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Sama halnya dengan pencoretan dalam akta, yang diatur dalam Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491), bahwa jika diperlukan untuk melakukan pencoretan terhadap kata, huruf, atau angka dalam minuta akta, dinyatakan sah apabila terdapat paraf dari penghadap, saksi dan Notaris pada sisi kiri akta, dan pada penutup akta dinyatakan tentang ada atau tidak adanya dilakukan pencoretan atau perubahan.

## **2. Akta Berita Acara Pembedulan**

Jika diketahui terdapat kesalahan dalam Akta yang telah dikeluarkan salinan, maka merujuk kepada Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491), Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis atau kesalahan pengetikan dalam Minuta Akta yang telah ditanda-tangani.

Pembedulan dapat dilakukan dihadapan penghadap, saksi dan Notaris, serta dituangkan dalam berita acara pembedulan dan memberikan catatan tentang pembedulan tersebut dalam minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta Berita Acara Pembedulan tersebut. Salinan Akta Berita Acara Pembedulan tersebut wajib disampaikan kepada para pihak yang bersangkutan. Jika pembedulan tersebut tidak dilakukan dihadapan para penghadap, saksi dan Notaris, maka mengakibatkan akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Sebagaimana bunyi Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris:

- a. Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.
- b. Pembedulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembedulan.

- c. Salinan Akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.
- d. Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

### **Faktor Yang Menjadi Hambatan/Kendala Serta Solusi Atas Terjadinya Pencoretan Pihak Dalam Akta Notaris Yang Berindikasi *Nominee* Serta Menimbulkan Ketidakpastian Hukum**

Pencoretan yang dimaksud dalam pembahasan ini, adalah pencoretan yang dilakukan berdasarkan Putusan Pengadilan. Faktor yang menyebabkan terjadinya pencoretan pihak dalam akta Notaris, sebagaimana dalam kasus pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 689 PK/Pdt/2020 adalah adanya wanprestasi dalam Akta Perjanjian oleh salah satu pihak yang kemudian diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih, yang disebut pihak-pihak yang terlibat, mengikatkan diri mereka terhadap satu orang lain atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu yang merupakan tujuan dari perjanjian yang para pihak buat. Sebagaimana dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dengan demikian, terdapat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan dan didapatkan oleh para pihak dalam suatu perjanjian.

Hukum perjanjian mengenal adanya asas *Pacta Sunt Servanda*. Istilah *Pacta Sunt Servanda* berasal dari bahasa latin yang memiliki makna “janji harus ditepati”. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut asas tersebut, dengan bunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Dalam bahasa hukum mengenal istilah Prestasi dan Wanprestasi. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh para pihak dalam perjanjian.<sup>7</sup> Jika suatu janji tidak ditepati, maka akan disebut Wanprestasi. Menurut Yahya Harahap, wanprestasi sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>8</sup> Terdapat 4 (empat) akibat adanya wanprestasi, yaitu:

1. Perikatan tetap ada kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Disamping itu kreditur berhak untuk menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya.
2. Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur (Pasal 1243 KUHPerdata).
3. Beban resiko beralih untuk kerugian debitur jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur, oleh karena itu debitur tidak dibebankan untuk berpegang pada keadaan memaksa

<sup>7</sup>Danang Sunyoto & Wika Harisa Putri, *Hukum Bisnis*, Meida Pressindo, Yogyakarta, 2016, hlm. 94.

<sup>8</sup>Kristiane Paendong, 2022 “*Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata*”, *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 12, Nomor 2.

4. Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajiban memberikan kontra prestasi dengan menggunakan Pasal 1266 KUHPerduta.<sup>9</sup>

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.” Yang dimaksud dengan “rugi” dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata di atas adalah kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi (lalai memenuhi perikatan). Kerugian tersebut wajib diganti oleh debitur terhitung sejak dia dinyatakan lalai. Ganti kerugian itu terdiri atas tiga unsur, yaitu:

1. Ongkos atau biaya yang telah dikeluarkan, misalnya, ongkos cetak, biaya meterai, dan biaya iklan.
2. Kerugian sesungguhnya karena kerusakan, kehilangan benda milik kreditor akibat kelalaian debitur, misalnya, busuknya buah-buahan karena terlambat melakukan penyerahan, ambruknya gedung karena kesalahan konstruksi sehingga merusakkan perabot rumah tangga.
3. Bunga atau keuntungan yang diharapkan, misalnya, bunga yang berjalan selama piutang terlambat dilunasi, keuntungan yang tidak diperoleh karena kelambatan penyerahan bendanya.<sup>10</sup>

Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian atau Akta Notaris adalah dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa: “Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.”

Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi: “Pihak yang terhadap perikatannya tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuannya, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.” Dari Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, dapat diartikan bahwa pembatalan suatu perjanjian tidak perlu dilakukan melalui permohonan pembatalan ke Pengadilan Negeri, melainkan dapat hanya berdasarkan kesepakatan para pihak yang terikat dalam perjanjian. Serta pihak yang tidak dipenuhi perikatannya dapat memaksa pihak yang lain untuk memenuhi isi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke pengadilan dengan membebaskan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Solusi agar tidak terjadinya wanprestasi, dapat merujuk pada Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa: “Debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan.” Dari Pasal tersebut dapat diartikan bahwa seorang debitur dapat dinyatakan wanprestasi apabila telah terdapat somasi atau peringatan.

<sup>9</sup> Jeinal Bawarodi, 2014, “*Penerapan Perjanjian Sewa Beli di Indonesia dan Akibat Hukumnya*”, Lex Privatum, Vol. 2, Nomor 3, hlm. 16.

<sup>10</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, hlm. 247.

Dasar hukum somasi diatur dalam Pasal 1238 *jo.* Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatur tujuan somasi adalah untuk memberikan peringatan atau teguran kepada calon tergugat untuk memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian.<sup>11</sup> Somasi adalah teguran yang dilakukan oleh kreditur kepada debitur agar dapat memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati antara keduanya.<sup>12</sup> Bentuk somasi menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah:

1. Dengan surat perintah yang berasal dari hakim yang biasanya berbentuk penetapan. Dengan surat penetapan ini juru sita memberitahukan secara lisan kepada debitur kapan selambat-lambatnya dia harus berprestasi.
2. Somasi yang dilakukan dengan akta sejenis yang dapat berupa akta di bawah tangan atau dengan akta notariil.
3. Suatu somasi tersimpul dari perikatan itu sendiri, artinya sejak pembuatan perjanjian kreditur sudah menentukan dalam akta perjanjian saat kapan adanya suatu wanprestasi dianggap telah terjadi.<sup>13</sup>

Apabila setelah beberapa kali diberikan surat peringatan atau somasi, debitur tetap enggan melaksanakan prestasinya atau wanprestasi, maka kreditur dapat mengajukan gugatan perdata untuk menyatakan bahwa debitur wanprestasi. Dan kreditur dapat menuntut haknya beserta ganti rugi melalui Pengadilan. Selanjutnya surat peringatan atau somasi tersebut dapat dijadikan bukti dalam persidangan.

Sebelum menempuh jalur hukum dengan memberikan surat peringatan berupa somasi, dapat dilakukan pencegahan terjadinya wanprestasi dengan membuat kontrak yang jelas dan terperinci, melakukan penilaian risiko sebelum membuat perjanjian, dan melakukan monitoring dan evaluasi secara terus-menerus terhadap pelaksanaan perjanjian. Dalam proses pembuatan perjanjian oleh Notaris, Notaris juga berkewajiban memberikan penyuluhan hukum yang berkaitan dengan perjanjian yang akan ditanda-tangani oleh para pihak, mengenai hak dan kewajiban serta akibat hukum dari perjanjian tersebut. Jika bisa meminimalisir terjadinya wanprestasi, maka juga meminimalisir adanya gugatan ke Pengadilan, seperti halnya contoh kasus yang telah dipaparkan diatas.

## KESIMPULAN

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2003 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491) mengatur bahwa isi akta dilarang untuk diubah dengan diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus, dan/atau ditulis tindh. Namun ada perbedaan antara perubahan yang dilakukan sebelum penandatanganan akta dan perubahan yang dilakukan setelah penandatanganan akta. Jika perubahan sebelum penandatanganan akta disebut *renvoi*. Simorangkir menyebutkan *renvoi* sebagai pembetulan atau perbaikan atau tambahan dalam suatu akta autentik dengan memberikan tanda-tanda di pinggir dan harus diparaf. *Renvoi* dalam akta Notaris seperti adanya kata, huruf, angka yang salah menjadi sah apabila diparaf dan diberikan pengesahan lain oleh para penghadap, saksi dan Notaris.

Perubahan setelah dilaksanakan penandatanganan akta juga dilakukan di hadapan para penghadap, saksi dan Notaris. Namun perubahan yang tidak substansial tersebut wajib

---

<sup>11</sup>Mustofa Amirul Hadi, *Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Sekma Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilaian General Real Property, Dan Dilema Profesi Dalam Perspektif Hukum*, Deepublish Publisher, Yogyakarta, 2023, hlm. 187.

<sup>12</sup>Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, 2019, hlm. 184.

<sup>13</sup>Riedel Timothy Runtuuwu, 2022, "Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi Dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Vol. 10, Nomor 1, hlm. 241.

dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan mengenai perubahan tersebut pada minuta akta asli beserta pencantuman tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Salinan akta tersebut wajib diberikan kepada para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491). Jika Notaris tidak menjalankan ketentuan renvoi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, maka konsekuensinya adalah akta yang dilakukan perubahan tersebut akan menjadi akta bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Serta dapat dijadikan sebagai alasan bagi pihak ketiga untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang disebabkan dari akta tersebut.

Pada peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, masih belum terdapat aturan khusus mengenai tatacara pencoretan salah satu pihak dalam Akta Notaris yang berindikasi *nominee*. Maka dapat dilaksanakan pencoretan yang sebagaimana diatur dalam Pasal 48 hingga Pasal 51 Undang-Undang Jabatan Notaris

Faktor yang menjadi hambatan/kendala serta solusi atas terjadinya pencoretan pihak dalam akta notaris yang berindikasi *nominee* sebagaimana dalam kasus pada Putusan Peninjauan Kembali Nomor 689 PK/Pdt/2020 adalah adanya wanprestasi dalam Akta Perjanjian oleh salah satu pihak yang kemudian diajukan gugatan ke Pengadilan Negeri setempat.

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, "Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya." Akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam suatu perjanjian atau Akta Notaris adalah dapat dibatalkan berdasarkan kesepakatan para pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

## REFERENSI

- Abdulkadir Muhammad. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2019.
- Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Penyeludupan Hukum Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Di Indonesia*. Bandung: PT Alumni. 2013.
- Danang Sunyoto & Wika Harisa Putri. *Hukum Bisnis*. Yogyakarta: Meida Pressindo. 2016.
- Debora Danisa Kurniasih Perdana Sitanggang, "Purposive Sampling adalah: Berikut Contoh, Tujuan, dan Rumusnya", <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6212440/purposive-sampling-adalah-berikut-contoh-tujuan-dan-rumusny>, diakses pada tanggal 05 September 2023.
- Habib Adjie, *Lintas Waktu: Pendapat dan Pemikiran Hukum Kenotariatan Indonesia*. Yogyakarta: CV Bintang Semesta Media. 2022.
- I Komang Gede Suwanjaya, I Nyoman Sumardika & Ni Made Puspasutari Ujianti. "Perjanjian Pinjam Nama Sebagai Bentuk Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara Asing di Bali". *Jurnal Konstruksi Hukum*. Vol. 1. Nomor 2 (2020)
- Jeinal Bawarodi. "Penerapan Perjanjian Sewa Beli di Indonesia dan Akibat Hukumnya". *Lex Privatum*. Vol. 2. Nomor 3 (2014)
- Kristiane Paendong. "Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan Dan Perjanjian Ditinjau Dari Hukum Perdata". *Jurnal Lex Privatum*. Vol. 12. Nomor 2 (2022)
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press. 2020.
- Mustofa Amirul Hadi. *Penilaian Properti Rumah Kediaman (Residential Property Appraisal) Kajian Sekma Materi Uji Keseragaman Klasifikasi Penilaian General Real*

- Property, Dan Dilema Profesi Dalam Perspektif Hukum*. Yogyakarta: Deepublish Publisher. 2023.
- Riedel Timothy Runtuuwu. “*Kajian Terhadap Tanggung Gugat Karena Wanprestasi Dan Perbuatan Melanggar Hukum Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”. *Lex Privatum*. Vol. 10, Nomor 1 (2022)
- Salim HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta Timur: Sinar Grafika. 2019.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika. 2010.