



PEMBATALAN AKTA NOTARIS DALAM PERJANJIAN SEWA-MENYEWAKAN TANAH OLEH PENGADILAN BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA NOMOR: 15/K/PDT/2009

Gandhis Belladina Oktasurya*, Suradi, Herni Widanarti
Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email : gandhisbldn@gmail.com

ABSTRAK

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik, dimana akta otentik merupakan alat bukti terkuat yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Apabila kedepannya terjadi sengketa, maka akta otentik lah yang merupakan alat bukti terkuat yang dapat menyelesaikan suatu perkara.

Penelitian ini dilakukan untuk menemukan solusi atau jalan keluar dari permasalahan pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah oleh Pengadilan, perlindungan hukum bagi pihak penyewa serta tanggungjawab Notaris apabila akta yang dibuat olehnya dibatalkan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Teknik analisis data yang digunakan ialah deskriptif analitis.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta sewa-menyewa adalah penggantian kerugian yang telah dikeluarkan oleh penyewa yang beritikad baik hal ini berdasarkan Pasal 1341 ayat (2) KUHPdata, serta apabila terjadi pembatalan akta sewa-menyewa maka Notaris bertanggungjawab untuk dimintakan ganti rugi berdasarkan UUJN. Saran penulis adalah Notaris harus berani menolak permintaan para penghadap ketika tidak dipenuhinya kelengkapan dokumen dan kapasitas penghadap yang tidak lengkap.

Kata Kunci: *Pembatalan, Akta, Sewa-Menyewa*

ABSTRACT

Be based on article 1 (1) Law No. 2 year 2014 about Office Notary (UUJN), a Notary as public officials authorities make an authentic deed, an authentic deed strongest is evidence that can determine clearly rights and obligations and guarantee legal certainty and at the same time. If the future is a case, then an authentic deed which is strongest evidence that could solve a matter.

The focus of this study are: the responsibility of the annulment of land lease deed extension was made by the notary, legal protection for the tenant to the annulment of land lease deed extension by the court.

The method used by writer is literature method with a normative juridical approach, Research specification used in this research is descriptive – analytics, Technique analysis data used is descriptive analytical

The result of this research is that legal protection for the tenant against the annulment of land lease deed is reimbursement of loss have been issued by tenants well behaved based on article 1341 (2) law book civil, if there is a annulment of land lease deed, so notary responsible for replacement based on UUJN, The Author's advice is a Notary must dare to refuse when not fulfillment of the completeness of the documents and the capacity incomplete.

Keywords: *Annulment, Deed, Lease*



I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Di desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali telah terjadi perjanjian sewa-menyewa tanah antara tuan I Nyoman Wijana dengan pemilik tanah yang bernama I Gusti Alit Oka Mas yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Ida Bagus Alit Sudiarmika, SH dengan Akta Notaris No. 103 tertanggal 23 Juli 1993.

I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut A.A Oka Mas) selaku pemilik tanah pada tahun 1999 meninggal dunia, dan meninggalkan warisan tanah yang belum dibagi kepada ahli waris-ahli waris yang ada. Kedua anak dari pewaris yakni A.A Ngurah Swedya Putra dan Tuan A.A Ngurah Made Sujendra dengan si penyewa ternyata telah memperbaharui perjanjian sewa yang telah habis masa sewanya pada tanggal 22 Januari 2006 tanpa sepengetahuan Para Penggugat (Para ahli waris lainnya) dengan Akta Sewa No. 90 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Eddy Nyoman Winarta. Hal ini menimbulkan persengketaan dimana ahli waris lain yakni A.A Sayu Oka, A.A Ngurah Oka, A.A Sagung Putri, dan A.A Sagung Oka yang juga memiliki hak atas tanah warisan tersebut selama ini tidak mengetahui perpanjangan sewa tersebut dan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk membatalkan akta sewa tanah sengketa tersebut. Pada akhirnya setelah melewati proses persidangan dari Pengadilan Negeri sampai tingkat kasasi, keluarlah putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap No.15/K/Pdt/2009 yang menyatakan

bahwa Akta No.90 tanggal 22 Januari 2006 yang dibuat adalah cacat demi hukum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan dalam Pasal 44 ayat (1) bahwa: "Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa."¹

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Demikianlah definisi yang diberikan oleh pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa-menyewa.²

Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³

¹ Indonesia (1), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, UU No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2043, psl. 44 ayat (1).

² Prof. Dr. R. Subekti, S.H, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), halaman 39

³ Indonesia (2), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), psl 1313.



Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:⁴

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama yaitu sepakat dan cakap disebut sebagai syarat subjektif, karena mengenai orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat subjektif tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjian ialah batal demi hukum.⁵

Suatu perjanjian menurut sifatnya dapat dibedakan, yaitu:⁶

1. Perjanjian Konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya perjanjian.
2. Perjanjian Riil, adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian sudah diserahkan.
3. Perjanjian Formil, adalah perjanjian di samping

sepakat juga penguatan dalam suatu bentuk atau disertai formalitas tertentu. Dalam hal ini bertujuan sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Menurut Pasal 1867 KUHPerdara, pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan.⁷

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat inilah yang terdapat pada akta otentik. Akta Otentik⁸ adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, yang dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa (pejabat umum) ditempat dimana akta dibuatnya. Suatu Akta Otentik memiliki suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), yaitu apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang tertera didalam akta itu, adalah sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Pejabat Umum yang mengkonstantir maksud/kehendak dari pihak-pihak yang mengkehendaki perbuatan hukum kedalam sebuah Akta Otentik ialah Notaris.

Pengertian mengenai Notaris dapat dilihat dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang bunyinya ialah:⁹ Notaris adalah

⁴ *Ibid.*, psl. 1320

⁵ *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa*, <http://www.docstoc.com>, diunduh pada tanggal 5 Februari 2016.

⁶ Gatot, *Perikatan dan Perjanjian*, <http://dokumentasihukum.blogspot.com/2007/02/tentang-perikatan-dan-perjanjian.html>, diunduh pada tanggal 5 Februari 2016.

⁷ Indonesia (2), *Op Cit.*, psl. 1867

⁸ Indonesia (2), *Op Cit.*, psl. 1868 jo psl. 1870.

⁹ Indonesia (3), *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang*



Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Rumusan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Hal ini karena akta otentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat, yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Apabila kedepannya terjadi sengketa, akta otentik lah yang merupakan alat bukti terkuat yang dapat menyelesaikan suatu perkara.¹⁰

Kendati demikian, Notaris dalam menjalankan tugas jabatan sebagai Pejabat Umum terutama dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik, sering terjadi kekurangpahaman, ketidaktahuan bahkan adanya kesengajaan melanggar hukum oleh masyarakat maupun Notaris sendiri yang dalam perkembangannya di kemudian hari menimbulkan terjadinya persengketaan. Jika terjadi keadaan yang demikian, maka tanggung jawab Notaris serta kekuatan pembuktian akta notaris menjadi dipertanyakan.

Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, ps. 1 angka 1.

¹⁰ Nurman Rizal, *Implementasi UUJN Kaitannya Dengan Pengawasan*, Renvoi 30 (November, 2005): hal 35.

Seorang Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dan perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.¹¹ Dalam hal ini Notaris hanya menjalankan tugas dan kewenangannya untuk menuangkan keinginan para pihak dalam suatu akta otentik sebagai alat bukti otentik adanya sebuah peristiwa hukum antara para pihak yang bersangkutan.

Oleh karena itu, judul yang dipilih dalam jurnal ilmiah ini adalah:

“Pembatalan Akta Notaris Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Oleh Pengadilan Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 15/K/Pdt/2009”

B. Rumusan Masalah

1. Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 15/K/Pdt/2009 telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi penyewa terhadap pembatalan akta sewa-menyewa tanah oleh pengadilan?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris apabila terjadi pembatalan akta sewa-menyewa tanah yang dibuatnya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kesesuaian Putusan Mahkamah Agung Nomor 15/K/Pdt/2009 dengan

¹¹ Indonesia (3), *Op. Cit.*, ps. 15 angka 1.



peraturan perundangan yang berlaku.

2. Untuk mengetahui sejauh mana bentuk perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta sewa-menyewa yang dilakukan oleh pengadilan.
3. Untuk mengetahui tanggung jawab Notaris terhadap pembatalan akta sewa-menyewa tanah yang dibuatnya.

II. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang dipergunakan oleh penulis dalam penulisan hukum ini adalah yuridis normatif. Dimana pendekatan yuridis adalah pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²

Spesifikasi yang dipergunakan dalam penelitian adalah berupa penelitian studi kasus atau menggunakan *deskriptif analitis*. Deskriptif analisis maksudnya penelitian yang dilakukan secara deskriptif, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, atau usaha menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat, sehingga hanya bersifat sekedar mengungkap suatu peristiwa.¹³

Metode analisis data yang diperlukan dalam penelitian ini

adalah metode analisis kualitatif yaitu data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.¹⁴ Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi kasus yang diteliti dan hasil analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk skripsi.¹⁵

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15/K/Pdt/2009 Terhadap Peraturan Perundang-Undangan

Perjanjian sewa-menyewa merupakan perjanjian konsensual, yang berarti perjanjian tersebut sah dan mengikat apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak tentang unsur pokok perjanjian sewa-menyewa yaitu barang dan harga. Didalam KUHPdata sendiri tidak dijelaskan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa, sehingga perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat secara lisan maupun tertulis.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata yang membahas mengenai syarat sahnya perjanjian, suatu perjanjian dikatakan sah apabila terdapat adanya suatu kesepakatan antara para pihak. Sama halnya

¹² Roni Hanitjo Soemitro, S.H., *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982), hal. 20

¹³ Amirudin, Zainal Arifin A, *Pengantar Metode Penulisan Hukum*, (Jakarta: Bumi Angkasa, 2003), hal. 25

¹⁴ Roni Hanitjo Soemitro, SH, *Op Cit*, hal. 116.

¹⁵ Roni Hanitjo Soemitro, SH, *Op Cit.*, hal. 107



dengan perjanjian sewa-menyewa, suatu perjanjian sewa-menyewa baru dapat dikatakan sah apabila sudah tercapai kata sepakat diantara para pihak. Apabila tidak adanya suatu kesepakatan maka perjanjian sewa-menyewa tersebut cacat hukum atau batal.

Pengambilan keputusan seorang hakim tergantung dari keadaan Akta Notaris yang dijadikan sebagai bukti tersebut. Akta Notaris tidak semuanya yang dipandang salah oleh Hakim harus dinyatakan batal demi hukum. Bahkan ada juga yang cukup dinyatakan bahwa Akta Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Putusan Hakim dapat memuat:

1. Akta batal namun perjanjiannya tidak batal;
2. Perjanjian batal namun aktanya tidak batal;
3. Atau, Perjanjian batal dan aktanya pun juga batal.

R. Subekti dalam bukunya hukum pembuktian menyatakan: Akta Otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dapat dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.¹⁶

Sekalipun ada ketentuan seperti diatas, Hakim biasanya membatalkan bunyi akta dengan berlandaskan adanya pendapat doktrin bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan sesuai dengan kepantasan, yang mengakibatkan Hakim boleh memperluas atau membatasi kewajiban para pihak dalam perjanjian.

Pembatalan yang diputuskan oleh seorang Hakim atas suatu Akta Notaris dapat berbentuk: batal demi hukum atau dapat dibatalkan, apabila akta notaris tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang yaitu: tidak terpenuhinya syarat subyektif (kesepakatan pihak yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat perjanjian) atau syarat obyektif (suatu hal tertentu, sebab yang halal). Dengan pertimbangan tersebut, hakim dapat membatalkan akta tersebut dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat subyektif.

Terkait dengan putusan Mahkamah Agung terhadap kasus sengketa sewa tanah tersebut belum tepat dikarenakan pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya melihat kelalaian notaris yang akhirnya mengeluarkan putusan berupa pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah. Artinya pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah yang telah dilakukan oleh para pihak (Tergugat I, III, dan IV)

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 48



dihadapan notaris (Tergugat II) tidak dianggap ada atau batal demi hukum. Sedangkan, kesepakatan para pihak sebelum membuat akta telah terjadi dengan adanya pembayaran, dan dari pihak penggugat sendiri mengetahui akan perjanjian sewa tanah tersebut.

Menurut penulis, akta otentik yang dibatalkan oleh Pengadilan tidak serta merta menjadi batal demi hukum, melainkan akta tersebut masih berfungsi sebagai akta dibawah tangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdara: “Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”. Artinya, apabila akta otentik yang dibuat oleh notaris tidak sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang maka otentisitas dari akta tersebut menjadi hilang dan berubah menjadi akta dibawah tangan. Seperti dalam kasus sengketa tanah, oleh karena notaris tidak memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan oleh Pasal 41 UUJN, maka akta perpanjangan sewa tanah yang dibuat oleh notaris tersebut akan menjadi akta dibawah tangan.

Pasal 41 UUJN menyebutkan bahwa:

“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.” Artinya apabila Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat formal seperti status/identitas penghadap, maka akta tersebut akan menjadi akta di bawah tangan.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Terhadap Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah

Terkait dengan hasil putusan Mahkamah Agung No. 15/K/Pdt/2009 tertanggal 25 Juni 2009 yang memenangkan Para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi atas tanah sengketa, maka akta perpanjangan perjanjian sewa tanah yang sudah dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III, IV tidak berlaku/dianggap hapus.

Mengingat I Gusti Alit Oka Mas selaku pemilik tanah semasa hidupnya secara sukarela menyetujui dan bersepakat dengan Pihak Tergugat I/Penyewa (I Nyoman Wijana) untuk memperpanjang kembali hak sewa atas miliknya seluas 500 m² dengan pembayaran secara bertahap yang telah dilakukan oleh Tergugat I/Penyewa sampai lunas.

Maka Tergugat I telah menunjukkan kewajibannya selaku pihak penyewa untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati dengan pemilik tanah selaku pemberi sewa.



Dengan demikian, untuk melindungi hak penyewa yang sudah terlanjur membuat akta perpanjangan sewa-menyewa tersebut bersama Tergugat III dan IV, maka berdasarkan hukum, atas dasar itikad baik si penyewa untuk menyelesaikan perjanjian yang telah disepakati dengan membayar uang perpanjangan sewa sampai lunas, perlu dilindungi oleh hukum.

Menurut penulis, atas dasar itikad baik dari Tergugat I untuk membayar perpanjangan sewa, maka uang sewa yang telah dibayarkan Tergugat I kepada Tergugat III dan IV (pemberi sewa) wajib dikembalikan, dan bagi pihak yang tidak beritikad baik atau yang telah melakukan kelalaian atau pelanggaran atas undang-undang wajib mengganti kerugian yang dialami oleh Tergugat I/si penyewa yang beritikad baik tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdara yang dikatakan bahwa: "Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi."

Mengenai para Penggugat menghubungi Notaris yang bersangkutan (Tergugat II) untuk membatalkan Akta tersebut dan disanggupi oleh Tergugat II dengan mengeluarkan Surat Keterangan tertanggal 23 Maret 2007, akan tetapi atas surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I (penyewa) hingga surat gugatan para Penggugat didaftarkan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Berdasarkan ketidaktanggapan Tergugat I (penyewa) atas Surat Keterangan tersebut, hal ini tidak dapatlah

dibuktikan bahwa Tergugat I menunjukkan itikad-itikad baik terhadap masalah yang ada, karena berbicara mengenai pembatalan menurut undang-undang hanya dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yang sepakat untuk membatalkan perjanjian. Jadi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris untuk membatalkan Akta Notaris No. 90 dan 05 sudah tentu tidak ditanggapi oleh Tergugat I.

Selama Tergugat I/si penyewa beritikad baik maka undang-undang akan melindungi hak si penyewa dari kerugian. Sebaliknya jika si penyewa tidak beritikad baik dan bersekongkol dengan pihak pemberi sewa sehingga membuat kerugian bagi pihak ketiga pihak ketiga mengalami kerugian materiil maupun imateriil, maka hak si penyewa tidak dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Melainkan kerugian yang dialami oleh pihak ketiga, akan menjadi tanggungjawab si penyewa dan pihak pemberi sewa serta tergugat lainnya.

C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah Di Desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Notaris dalam wewenangnyanya membuat Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah yaitu Akta Notaris No. 90 dan No. 05 tidak teliti dan hati-hati terhadap kapasitas/identitas para penghadap khususnya pihak pemberi sewa yang menghadap kepadanya. Oleh karena kelalaian Notaris tersebut dengan tidak memperhatikan hal-hal secara detail dalam membuat akta sehingga menyebabkan Akta Notaris No. 90



dan No. 05 dibatalkan oleh Putusan Pengadilan, maka tanggung jawab Notaris sebagai pihak yang turut membantu membuat akta tersebut wajib menanggung kerugian yang dialami oleh pihak ketiga maupun para pihak dalam perjanjian tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara, yang berbunyi demikian: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya”. Berdasarkan pasal tersebut, maka Notaris selaku Tergugat II yang telah berbuat lalai sehingga menyebabkan kerugian kepada orang lain, diwajibkan untuk mengganti rugi tersebut (Pasal 1365 KUHPerdara).

Selain itu secara khusus dalam Pasal 41 *jo* Pasal 39 UUJN mengenai Notaris, dikatakan bahwa:

1. Pasal 41 UUJN: “Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”
2. Pasal 39 UUJN:
 - a. Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - 1) Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - 2) Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - b. Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi

pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

- c. Pengenal sebagaimana dimaksud pada ayat 2 (dua) dinyatakan secara tegas dalam Akta.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa Notaris bertanggung jawab dalam memenuhi syarat formal untuk pembuatan akta otentik, seperti status/identitas penghadap yang datang menghadap kepadanya, apabila tidak terpenuhi syarat formal tersebut, maka akta tersebut akan menjadi akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

IV. KESIMPULAN

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15/K/Pdt/2009 kurang sesuai dengan Pasal 1869 KUHPerdara dan Pasal 41 UUJN, karena menurut penulis akta otentik yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang sehingga seharusnya akta otentik tersebut menjadi akta di bawah tangan.
2. Perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa adalah penggantian kerugian/biaya yang telah dikeluarkan oleh penyewa beritikad baik (Pasal 1341 ayat



- (2) KUHPperdata). Untuk melindungi para pihak dari sengketa dikemudian hari, maka Notaris wajib menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi dokumen dan kapasitas para pihak yang belum lengkap.
3. Tanggungjawab Notaris terhadap pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa yang dikarenakan kelalaiannya (Pasal 1366 KUHPperdata) dalam memenuhi syarat formalitas akta yang dibuatnya (Pasal 41 jo. Pasal 39 UUJN) mengakibatkan Notaris tersebut dapat dimintakan ganti rugi, biaya, dan bunga (Pasal 84 UUJN).

V. DAFTAR PUSTAKA

Amirudin, Zainal Arifin, 2003.

Pengantar Metode Penulisan

Hukum, Jakarta: Bumi Angkasa.

Gatot, *Perikatan dan Perjanjian*,

<http://dokumentasihukum.blogspot.com/2007/02/tentang->

[perikatan-dan-perjanjian.html](#),

diunduh pada tanggal 5 Februari 2016.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

R. Subekti, 2001. *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita

Soemitro, Roni Hanitijo, 1990. *Metodologi Penelitian dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia

Tinjauan Yuridis Tentang

Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa,

<http://www.docstoc.com>,

diunduh pada tanggal 5 Februari 2016.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria

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