

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Batal Demi Hukum Akibat Adanya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp

Rossita Meylinda, Pieter E. Latumeten, Sri Laksmi Anindita

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik tidak luput dari adanya kelalaian sehingga dapat menimbulkan adanya cacat yuridis pada akta yang dibuatnya. Cacat yuridis berupa kepemilikan atas objek perjanjian pada akta tersebut yang bukan hak dari yang menyewakan membuat batal demi hukum perjanjian tersebut. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai bentuk dan substansi cacat yuridis perjanjian sewa menyewa yang didasarkan pada data/keterangan yang tidak benar dan bentuk tanggung jawab notaris akibat dari batal demi hukumnya akta perjanjian sewa menyewa yang dikeluarkannya. Untuk menjawab permasalahan tersebut metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang menitikberatkan pada penggunaan data sekunder dan bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian yang bersifat sistematis kualitatif. Berdasarkan hasil analisis dapat ditarik kesimpulan bahwa bentuk dan substansi cacat yuridis dalam perjanjian sewa menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 disebabkan karena tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian keempat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu sebab yang halal, tidak terpenuhinya point keempat tersebut menyebabkan aktanya menjadi batal demi hukum. Bentuk tanggung jawab atas batal demi hukumnya akta Notaris tersebut terdapat dalam Pasal 16 UUJN dan Pasal 1365 KUHPerdara. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus dilakukan dengan ketelitian sesuai dengan Pasal 16 UUJN.

Kata kunci : notaris, batal demi hukum, akta sewa menyewa

Abstract

Notaries as public officials who have the authority to make authentic deeds are not free from negligence which can lead to juridical defects in the deeds they make. The juridical defect in the form of ownership of the object of the agreement in the deed which is not the right of the lessee makes the agreement null and void. The problems raised in this study are regarding the form and substance of the juridical defects in the lease agreement based on incorrect data / information and the form of the notary's responsibility due to the nullification of the lease agreement deed that was issued. To answer these problems, the research method used in this study is a normative juridical research that focuses on the use of secondary data and the form of research used is qualitative systematic research. Based on the results of the analysis, it can be concluded that the form and substance of the juridical defects in the lease agreement number 57 dated 24 May 2007 is due to the non-fulfillment of the legal requirements of the fourth agreement in Article 1320 of the Civil Code, namely because that is lawful, the failure to fulfill the 4th point causes the deed to be canceled for the sake of law. The form of responsibility for legally nullifying the Notary deed is contained in Article 16 UUJN and Article 1365 of the Civil Code. Notaries in carrying out their duties must be carried out with accuracy in accordance with Article 16 UUJN.

Keywords: Notary, null and void, lease deed

1. Pendahuluan

Berhati-hati dan teliti dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan sumpah yang telah diikrarkan dan Undang-Undang Jabatan Notaris. Sudah seyogyanya akta yang dihasilkan notaris sesuai dengan kebutuhan dan memberikan keuntungan sesuai keinginan para pihak. Notaris yang menjalankan fungsi sebagai pejabat umum tetaplah manusia biasa yang juga tidak luput dari lalai, termasuk lalai dalam pembuatan akta. Kelalaian pembuatan akta tersebut dapat terkait dengan cacat yuridis yang pada akhirnya merugikan para pihak yang membuatnya bahkan diri notaris itu sendiri.

Dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum, notaris memiliki kewenangan untuk membuat suatu produk yaitu akta otentik, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), yang menerangkan bahwa “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”¹

Akta otentik yang dibuat oleh Notaris berupa semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Notaris diberikan kepercayaan untuk mengemban sebagian tugas negara dan membawa lambang negara. Produk yang dikeluarkan oleh Notaris diyakini memiliki kekuatan hukum dengan jaminan kepastian hukum sebagai akta bukti yang sempurna sehingga dapat dinyatakan sebagai akta otentik.

Pengertian akta otentik dijelaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi² : “Akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”. Disini kita melihat adanya beberapa unsur: Pertama, bahwa akta itu dibuat dan diresmikan (*verleden*) dalam bentuk

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 3, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491, Pasal 15 ayat (1)

² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008), Pasal 1868

menurut hukum. Kedua, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Ketiga, bahwa akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk membuatnya di tempat dimana akta itu dibuat. Jadi akta itu harus dibuat ditempat wewenang pejabat yang membuatnya.³

Akta otentik tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga Notaris sebagai pejabat umum yang mengemban tugas ini harus teliti dalam membuat akta otentik tersebut. Terkait mengenai ketelitian Notaris ini juga diatur dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf (a) UUJN, yang menerangkan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”.⁴ Pengertian seksama dalam hal ini adalah teliti dalam segala hal yang berkaitan dengan tugas yang dijalankan oleh Notaris. Dalam pembuatan akta, Notaris harus meneliti apakah para pihak yang hadir atau menandatangani akta sesuai dengan identitas yang diberikan, apakah para pihak tersebut berwenang untuk melakukan perbuatan hukum dalam akta tersebut, apakah objek yang ada didalam akta merupakan hak salah satu pihak dalam akta, dan lainnya.

Ketidak ketelitian Notaris akan berakibat pada akta yang dibuatnya atau bahkan pada Notaris itu sendiri. Pada umumnya notaris akan berkeenaan dengan kode etik notaris apabila melakukan kesalahan atau melanggar aturan yang ada di Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun tidak sedikit Notaris yang terseret pada hukum perdata seperti harus mengganti rugi kerugian yang ditanggung oleh salah satu pihak akibat adanya cacat yuridis di dalam akta tersebut. Bahkan ada pula yang terseret pada hukum pidana seperti kurungan penjara. Ketelitian menjadi patokan awal bagi Notaris dalam membuat akta dan menjadi pengawasan bagi Majelis Pengawas Notaris sebagai badan yang mengawasi dan membina Notaris.

Seperti yang sudah dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik berupa semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan. Perjanjian tersebut merupakan suatu janji yang dibuat oleh dua belah pihak yang sudah sepakat. Menurut Subekti “Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”.⁵

³ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: CV. Rajawali – jakarta, 1982), Hlm. 42

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*, Pasal 16 Ayat (1) Huruf (a)

⁵ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1984), Hlm. 1

Perjanjian dapat terpenuhi apabila memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian. Dalam Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan bahwa “Syarat sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) Cakap untuk membuat suatu perjanjian; 3) Mengenai suatu hal tertentu; 4) Suatu sebab yang halal.”⁶ Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan cakap untuk membuat suatu perjanjian merupakan syarat subyektif. Syarat subyektif ini mengenai subyek yang mengadakan perjanjian tersebut. Apabila syarat subyektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, para pihak atau hakim dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sedangkan syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal merupakan syarat obyektif. Syarat obyektif ini mengenai obyek yang ada dalam perjanjian tersebut. Apabila syarat obyektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum, perjanjian tersebut secara otomatis akan batal tanpa adanya permintaan pembatalan dari para pihak atau hakim.

Salah satu akta perjanjian yang dibuat notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa yaitu: suatu perjanjian, 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.⁷ Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perseorangan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan yaitu dengan perjanjian sewa menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut tidaklah beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyewakan. Sewa menyewa tidak memindahkan hak milik dari si yang menyewakan kepada si penyewa. Karena selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa berlangsung.⁸

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis memiliki tujuan dalam penelitian artikel ini yaitu untuk mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap akta perjanjian sewa menyewa yang batal demi hukum akibat adanya cacat yuridis dan bagaimana bentuk tanggung jawab notaris akibat dari batal demi hukumnya akta perjanjian sewa menyewa yang dikeluarkannya. Penelitian ini didasari oleh Akta Sewa Menyewa yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat

⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1320

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1548

⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), Hlm. 19

umum yang berwenang membuat akta otentik serta dikaitkan dengan syarat sah dan bentuk ganti rugi yang ada didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kasus yang ada dalam Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp, pada tanggal 24 Mei 2007 Para Penggugat yaitu PGS, MS, dan NS dengan Turut Tergugat I yaitu MAY melakukan sewa menyewa objek sengketa dengan membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung. Pada tanggal 6 Desember 2016 Tergugat I yaitu WG dan Tergugat II yaitu EA melakukan sewa menyewa obyek sengketa dengan membuat Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan IBM, S.H., Notaris di Karangasem, dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 6 Desember 2016. Para Penggugat merasa bahwa perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II merugikan Para Penggugat sehingga Para Penggugat membuat gugatan ini.

Namun, Tergugat I membantah dalil gugatan Para Penggugat dengan memberikan bukti bahwa Tergugat I merupakan ahli waris sah dari WR. Berdasarkan fakta hukum yang ada dikuatkan dengan adanya alat bukti dan juga saksi saksi yang dihadirkan didalam persidangan, maka hakim dapat mengambil kesimpulan bahwa Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari WR. Maka, hakim menyatakan bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 adalah perjanjian yang sah secara hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Sedangkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 adalah perjanjian yang cacad yuridis sehingga batal demi hukum.

2. Pembahasan

Kasus yang ada dalam Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp, Para Penggugat yaitu PGS, MS, dan NS dengan Turut Tergugat I yaitu MAY melakukan sewa menyewa objek sengketa yaitu sebagian tanah yang terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem seluas 7.200 m² (tujuh ribu dua ratus meter persegi) dengan Sertipikat Hak Milik nomor 88/Desa Nyuhtebel dan Surat Ukur nomor 251/1986 tanggal 31 Januari 1986 luas tanah dalam sertipikat 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi) atas nama NR. Pada tanggal 24 Mei 2007 Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I membuat perjanjian sewa menyewa untuk jangka waktu 45 (empat puluh lima) tahun dan sewa menyewa tersebut mulai berlaku terhitung sejak tanggal 3 Januari 2017 dan akan berakhir tanggal 2 Januari 2062, sebagaimana

dimaksud dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung.

Pada tanggal 6 Desember 2016 Tergugat I yaitu WG dan Tergugat II yaitu EA melakukan sewa menyewa obyek sengketa seluas 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi) dengan membuat Perjanjian Sewa Menyewa di hadapan IBM, S.H., Notaris di Karangasem, dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 6 Desember 2016. Para Penggugat merasa bahwa perbuatan hukum sewa menyewa yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II merugikan Para Penggugat sehingga Para Penggugat membuat gugatan ini. Dalam dalil gugatannya Para Penggugat menyatakan bahwa Tergugat I tidak memiliki hak untuk melakukan sewa menyewa dengan Tergugat II dengan dasar bahwa hak milik atas obyek sengketa ini merupakan milik Para Turut Tergugat I yang merupakan ahli waris sah dari WR yang merupakan anak dari NR.

Namun, Tergugat I membantah dalil gugatan Para Penggugat dengan memberikan bukti bahwa Tergugat I merupakan ahli waris sah dari WR. Tergugat I merupakan anak angkat dari WR yang telah dilakukan secara Hukum Adat Bali yaitu sekitar tahun 1954 dilaksanakan upacara "pemerascita/upacara pengangkatan anak "sentana" yang dipuput/dilaksanakan oleh IPGKD dari Geria Kelotok, Desa Buda Keling, Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem. Anak sentana tersebut sudah pula disiarkan dalam sangkepan Karama Banjar Tauman dan dicatatkan dalam buku Karama Desa Adat Nyuh Tebel. Pengakuan anak tersebut dikuatkan lagi dalam Surat Kenal Kelahiran tertanggal 15 Oktober 1985 yang disahkan oleh Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat II Karangasem yang juga menerangkan Tergugat I sebagai anak laki-laki dari WR, secara *de facto* Para Turut Tergugat I adalah keturunan/ahli waris dari NG yang telah mendapatkan hak dan kewajiban berupa harta peninggalan serta tanggung jawab secara hukum adat sebagai keturunan/ahli waris NG, bukan sebagai ahli waris dari WR atau NR sebagai nama sah pemegang sertipikat obyek sengketa.

Berdasarkan fakta hukum yang ada dikuatkan dengan adanya alat bukti dan juga saksi saksi yang dihadirkan didalam persidangan, maka hakim dapat mengambil kesimpulan bahwa Tergugat I merupakan ahli waris yang sah dari WR diperkuat dengan adanya :

1. Penetapan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 01/Pdt.P/2011/PN.AP tanggal 10 Februari 2011;
2. Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 60/Pdt.G/2014/PN.Amp tanggal 11 Mei 2015;
3. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 123/PDT/2015/PT.DPS tanggal 9 September 2015;

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3566/PDT/2015 tanggal 29 Maret 2016.

Yang menyatakan bahwa Tergugat I adalah ahli waris yang sah dari WR.

Maka, hakim menyatakan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II yang dibuat di hadapan IBM, S.H., Notaris di Karangasem, dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 adalah perjanjian yang sah secara hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Sedangkan Perjanjian Sewa Menyewa antara Para Penggugat dengan Para Turut Tergugat I yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung, dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 adalah perjanjian yang cacat yuridis sehingga batal demi hukum.

2.1. Analisa Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Batal Demi Hukum

2.2.1. Bentuk Cacat Yuridis

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp, objek sengketa di dalam putusan ini yaitu:

Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 251/1986 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1986 nomor : 251/1986, seluas 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi), atas nama NR terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Sisa tanah/Jalan Akses;
 Sebelah Selatan : Rama Candidasa Hotel;
 Sebelah Timur : Samudra Indonesia;
 Sebelah Barat : Tanah Milik;

Objek sengketa tersebut dikuasai oleh WG yang merupakan ahli waris dari NR yang telah meninggal dunia dan meninggalkan 2 (dua) anak berinisial WR dan NRT, hal ini dapat dibuktikan dalam bukti surat berupa foto *copy* surat yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi meterai cukup yaitu foto *copy* silsilah keturunan Alm. NR, tanggal 14 Juni 2015, diberi tanda sebagai T-12. WR dan NRT juga sudah meninggal dunia, semasa hidupnya WR dan NRT tidak memiliki keturunan, namun WR mengangkat anak berinisial WG, pengangkatan anak tersebut secara hukum adat Bali sekitar tahun 1954 yang dipuput/dilaksanakan oleh IPGKD (alm) dari Geria Kelotok, Desa Buda Keling, Kecamatan Bebandem, Kabupaten Karangasem. Pengangkatan anak sentana tersebut sudah pula disiarkan dalam sangkepan Karama Banjar Tauman dan dicatatkan dalam buku Karama Desa Adat Nyuh Tebel. Pengakuan terhadap status WG dikuatkan lagi dalam Surat Kenal Kelahiran tertanggal 15 Oktober 1985 yang disahkan oleh Sekretaris Wilayah Daerah Tingkat II Karangasem yang menerangkan bahwa WG merupakan anak laki-laki dari WR.

Sentana (anak laki-laki sulung) berasal dari istilah *Santana* yang berarti keturunan (sebenarnya mengacu pada pelanjut, seperti keturunan). Secara khusus, arti kata ini merujuk pada seorang anak laki-laki yang menggantikan ayahnya sebagai kepala rumah tangga.⁹ Dalam masyarakat Hindu Bali, anak laki-laki memiliki nilai penting untuk melanjutkan keturunan. Karena anak laki-laki itu yang akan mewarisi adat dan terus menjadi "*sidikara*" dalam masyarakat. Berbeda dengan anak perempuan yang tidak memiliki kewajiban yang

⁹ V. E. Korn, *Bentuk-Bentuk Sentana Menurut Hukum Adat Bali*, (Denpasar: Udayana University Press, 2013), Hlm. 10

sama dengan anak laki-laki. Sehingga, keluarga tanpa anak laki-laki akan mencari *sentana* untuk melanjutkan keturunan.¹⁰

Kedudukan WG terkait harta peninggalan (alm) NR dikuatkan kembali dengan beberapa putusan pengadilan yang diajukan WG sebagai alat bukti di dalam persidangan, yaitu:

1. Penetapan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 01/Pdt.P/2011/PN.AP tanggal 10 Februari 2011;
2. Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 60/Pdt.G/2014/PN.Amp tanggal 11 Mei 2015;
3. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 123/PDT/2015/PT.DPS tanggal 9 September 2015;
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3566/PDT/2015 tanggal 29 Maret 2016.

Ke-4 putusan pengadilan tersebut menjadi bukti bahwa WR dan NR dalam pernikahannya sampai akhir hayatnya tidak memiliki keturunan, namun telah diangkat WG sebagai anak sah dari WR *in casu* sebagai akta otentik dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Hal ini juga mempertegas bahwa objek sengketa tersebut adalah milik WR. Diperkuat lagi dengan adanya:

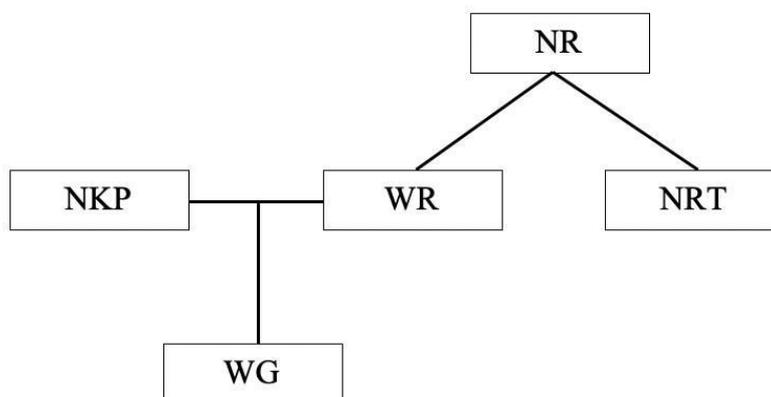
1. Putusan Pengadilan Negeri Amlapura nomor 14/Pdt.G/2014/PN.AP tanggal 12 Agustus 2014;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar nomor 148/Pdt./2014/PT.Dps. tanggal 11 Desember 2014;
3. Putusan Mahkamah Agung nomor 1006K/PDT/2015 tanggal 23 Oktober 2015.

Berdasarkan putusan pengadilan tersebut di atas, hasil dari putusan hakim pada intinya menyatakan bahwa WG merupakan ahli waris yang sah dari NR (alm) sehingga WG berhak untuk menerima harta peninggalan dari NR (alm). Sebagai ahli waris yang sah selain berhak menerima harta peninggalan, WG juga berhak menguasai objek sengketa yang menjadi gugatan.

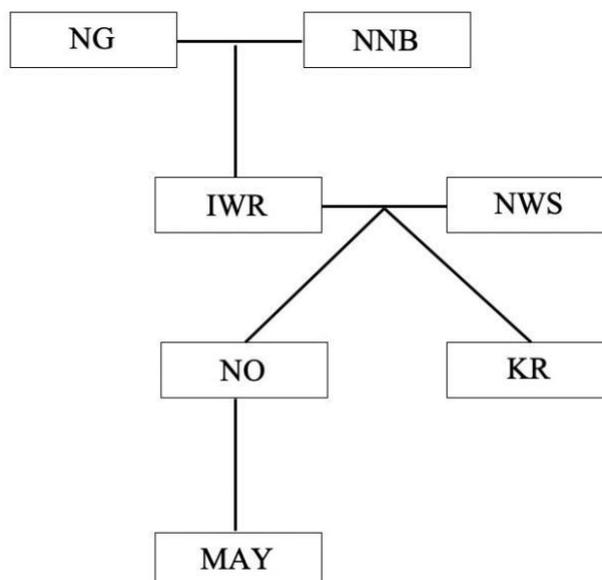
Hakim juga telah menyimpulkan dari beberapa alat bukti yang diberikan bahwa terdapat fakta hukum yaitu dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut:

¹⁰Ni Ketut Sari Adnyani, "Sistem Perkawinan Nyentana dalam Kajian Hukum Adat dan Pengaruhnya Terhadap Akomodasi Kebijakan Berbasis Gender", (*Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, Vol. 6, No. 2, 2017), Hlm. 175

Gambar 1
Sila-sila Keturunan Tergugat I (WG)



Gambar 2
Sila-sila Keturunan Turut Tergugat I (MAY)



*IWR merupakan saudara sepupu WR

Secara *de facto* MAY adalah keturunan/ahli waris dari NG (alm) yang telah mendapatkan hak dan kewajiban berupa harta peninggalan serta tanggung jawab secara hukum adat sebagai keturunan/ahli waris NG (alm). IWR yang merupakan anak dari NG adalah saudara sepupu dari WR, sehingga MAY tidak memiliki hak atas harta peninggalan

dari WR. Dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang ada, maka status WG sah secara hukum sebagai ahli waris dari NR dan WR.

Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian untuk memberikan/menyerahkan sesuatu yang ditentukan dalam KUHPerdota, yaitu Perjanjian sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran sesuatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya.¹¹

Menurut Pasal 1338 KUHPerdota menyebutkan bahwa:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dapat diartikan bahwa perjanjian mengikat para pihak yang membuat, perjanjian tersebut dilakukan secara hukum sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Perjanjian yang sah adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat menurut undang-undang. Pasal 1320 KUHPerdota menerangkan bahwa:

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

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

Dalam empat hal tersebut terbagi menjadi dua kelompok, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif tentang orang atau subjek dalam perjanjian, sedangkan syarat objektif tentang perjanjian itu sendiri atau objek dari perjanjian itu.¹² Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka selama para pihak mengajukan upaya untuk membatalkan perjanjian karena ketidakcakapan atau ketidakbebasnya untuk menyatakan sepakat, perjanjian dapat untuk dibatalkan (*vernietigbaar*). Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.¹³

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Menurut R. Wirjono Projodikoro, kesepakatan yaitu:¹⁴

Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subyek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju atau seia-sekata

¹¹R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Hlm. 123

¹²Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), Hlm. 175

¹³J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1999), Hlm. 167

¹⁴R. Wirjono Projodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), Hlm. 17

mengenai hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu, juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang secara timbal balik; si penjual mengingini sejumlah uang, sedang si pembeli mengingini sesuatu barang dari penjual.

Sepakat yaitu pernyataan keinginan beberapa orang. Menurut Herlien Budiono, kesepakatan berarti “perjanjian hanya dapat timbul dengan kerjasama dari dua orang atau lebih atau perjanjian “dibangun” oleh perbuatan dari beberapa orang sehingga perjanjian digolongkan sebagai perbuatan hukum berganda”.¹⁵

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung, MAY dengan Para Penggugat telah sepakat dan secara sadar membuat perjanjian sewa menyewa tersebut dengan ditandatanganinya akta perjanjian sewa menyewa di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung. Tidak ada pernyataan paksaan atau tidak diakuinya pembuatan atau penandatanganan akta tersebut sehingga menunjukkan bahwa pembuatan perjanjian tersebut dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak sebagai subjek hukum yang mempunyai kebebasan dalam berkontrak dan dapat dinyatakan bahwa kedua belah pihak telah sepakat untuk mengadakan perjanjian tersebut.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik harus membacakan akta yang dibuatnya di hadapan para pihak. Pasal 16 ayat (1) huruf m menjelaskan bahwa :

Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Pembacaan adalah salah satu bagian terpenting dalam pembuatan akta otentik. Pembacaan merupakan bagian dari *verlijden* (pembacaan dan penandatanganan) akta. Karena akta dibuat oleh notaris, maka notaris juga harus membacakannya secara langsung. Dengan dibacakan oleh notaris, para penghadap dapat menjamin bahwa mereka telah menandatangani apa yang telah mereka dengar sebelumnya yang dibacakan oleh notaris. Di sisi lain, para penghadap dan notaris menjadi yakin bahwa akta tersebut memuat apa yang diinginkan para pihak.¹⁶

¹⁵ Herlien Budino, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), Hlm. 5

¹⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cet. Ke-2, (Jakarta: Erlangga, 1982), Hlm. 201

Ketentuan mengenai penandatanganan akta terdapat di dalam Pasal 44 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa “Segera setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris ...” tujuan dari ketentuan tersebut adalah agar para pihak memiliki jaminan bahwa mereka menandatangani akta yang sama seperti yang telah dibacakan oleh notaris tersebut.¹⁷

Sehingga akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung telah dibacakan mengenai isi dan maksud dari akta oleh notaris tersebut apakah sudah sesuai dengan keinginan para pihak. Bentuk tanda tangan dari MAY dengan Para Penggugat merupakan tanda bahwa mereka telah menyepakati isi dan maksud dari akta tersebut.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum.¹⁸

Dalam Pasal 1330 KUHPerdara menyatakan bahwa tak cakap untuk membuat suatu perjanjian yaitu:

- a. Orang yang belum dewasa;
- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- c. Perempuan, dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang. (ketentuan ini tidak berlaku lagi setelah adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan)

Orang yang belum dewasa sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 330 KUHPerdara adalah seseorang yang belum berusia 21 tahun dan belum pernah menikah. Sedangkan mereka yang ditaruh di bawah pengampuan berdasarkan Pasal 433 KUHPerdara adalah orang yang dungu, sakit otak, mata gelap, dan boros.¹⁹

Para pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung menurut keterangannya merupakan orang yang cakap untuk

¹⁷ *Ibid.*, Hlm. 207

¹⁸ I Gede Yusa, *et al.*, “Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga”, (*Acta Comitas*, Vol. 2, No. 2, Tahun 2016), Hlm. 143-144

¹⁹ Ketut Artadi dan I Dw. Nym. Rai Asmara P., *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian kedalam Perancangan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2010), Hlm. 57

melakukan perbuatan hukum, sehingga unsur kecakapan dalam perjanjian tersebut telah terpenuhi.

3. Suatu hal tertentu

Perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya jika terjadi perselisihan para pihak telah mencapai kesepakatan tentang hak dan kewajiban. Setidaknya jenis barang atau objek yang disebutkan dalam perjanjian harus ditentukan. Pada saat kesepakatan tercapai, tidak diwajibkan oleh undang-undang barang tersebut sudah ada atau berada di tangan si berhutang. Begitu pula terkait jumlahnya tidak perlu disebutkan, asal dikemudian dapat dihitung atau ditetapkan.²⁰

Barang atau objek perjanjian yang diperjanjikan di dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung, jelas adanya dan telah diperjanjikan di dalam perjanjian yaitu sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 251/1986 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1986 nomor: 251/1986, seluas 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi), atas nama NR terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Sisa tanah/Jalan Akses;
Sebelah Selatan	: Rama Candidasa Hotel;
Sebelah Timur	: Samudra Indonesia;
Sebelah Barat	: Tanah Milik;

4. Sebab yang halal

Pengertian sebab yang halal adalah perjanjian tersebut harus memiliki sebab sebelumnya dan dianggap sah menurut undang-undang.²¹ Pasal 1335 KUHPerdota menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena sebab palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum. Dengan kata lain, batal demi hukum. Kausa palsu terjadi apabila kausa yang telah dibuat tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Meskipun para pihak dapat membuat perjanjian apapun, namun ada pengecualian yaitu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, moral, dan kesusilaan.²²

²⁰R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-21, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), Hlm. 19

²¹Arief Masdoeki dan M.H. Tirtamidjaja, *Asas dan Dasar Hukum Perdata*, (Jakarta: Djambatan, 1963), Hlm. 131

²²I Gede Yusa, *et al.*, "Akibat Hukum Akta Perjanjian", Hlm. 144

Dalam Pasal 1337 KUHPerdara dijelaskan mengenai : “suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”. Maka dapat dikatakan perjanjian tersebut dilarang bertentangan dengan kesusilaan maupun dengan ketertiban umum. Objek sengketa yang dijadikan MAY dan Para Penghadap sebagai objek Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung, berupa sebidang tanah Sertipikat Hak Milik nomor 251/1986 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1986 nomor: 251/1986, seluas 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi), atas nama NR terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem, dengan batas-batas:

Sebelah Utara	: Sisa tanah/Jalan Akses;
Sebelah Selatan	: Rama Candidasa Hotel;
Sebelah Timur	: Samudra Indonesia;
Sebelah Barat	: Tanah Milik;

Yang merupakan milik WG seperti penjabaran kepemilikan objek sengketa yang telah dijelaskan dalam sub bab sebelumnya, maka MAY tidak berhak untuk menyewakan objek sengketa tersebut. Sehingga perbuatan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tersebut bertentangan dengan undang-undang, karena MAY tidak memiliki hak untuk menyerahkan objek sengketa kepada orang lain dengan cara sewa menyewa.

Dengan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian keempat yang merupakan syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka berakibat pada perjanjian tersebut yang dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.

Batal demi hukum (*void*) adalah kontrak yang tidak dapat dilaksanakan atau diselesaikan sama sekali. Ketika kontrak dinyatakan batal demi hukum sejak awal (Bahasa Latin : *ab initio*), berarti semua pihak harus meletakkan segala sesuatunya seperti sebelum kontrak dibuat. Jika salah satu pihak tidak memiliki hak untuk membuat kontrak, karena kesalahannya, atau melawan hukum, maka kontrak tersebut batal demi hukum.²³

Elly Erawati dan Herlien Budiono, mengemukakan alasan yang dapat dijadikan dasar perjanjian untuk digolongkan menjadi batal demi hukum, yaitu.²⁴

1. Karena tidak memenuhi syarat perjanjian formil;
2. Karena syarat obyektif tidak memenuhi sahnya perjanjian;

²³ KamusBisnis.com, “Batal Demi Hukum”, <http://kamusbisnis.com/arti/batal-demi-hukum>, diakses pada tanggal 24 Oktober 2020

²⁴ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Gramedia, 2010), Hlm. 6-14

3. Karena dibuat oleh orang yang tidak berhak melakukan perbuatan hukum;
4. Karena adanya syarat batal yang terpenuhi.

KUHPerda mengatur batal demi hukum dalam beberapa pasal, yaitu:²⁵

1. Pasal 617 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindahtangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan”.
2. Pasal 1254 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Jika perjanjian memuat syarat yang bertujuan melakukan sesuatu yang tak mungkin terlaksana, atau yang bertentangan dengan kesusilaan yang baik, atau bahkan dilarang oleh undang-undang adalah batal demi hukum,”
3. Pasal 1256 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Semua perikatan adalah batal, jika pelaksanaannya semata-mata tergantung pada kemauan orang yang terikat,....”
4. Pasal 1265 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan”
5. Pasal 1335 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”
6. Pasal 1337 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum”
7. Pasal 1682 KUHPerdata, yang mengatur mengenai:

“Tiada suatu hibah, kecuali yang disebutkan dalam Pasal 1687, dapat atas ancaman batal, dilakukan selainnya dengan status akta notaris yang aslinya disimpan oleh notaris itu”

Selain diatur dalam KUHPerdata, ada beberapa undang-undang yang secara eksplisit menganggap suatu perjanjian batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat objektif dalam syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:²⁶

²⁵Nanin Koeswidi Astuti, “Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum”, (*Jurnal Hukum tō-râ*, Vol. 2 No. 1, 2016), Hlm. 281-282

²⁶Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan*, Hlm. 10-46

1. Pasal 21 ayat (2) dan Pasal 26 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Pasal 124 ayat (3) dan Pasal 127 ayat (1) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan;
3. Pasal 12 dan Pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah;
4. Pasal 32 dan Pasal 33 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
5. Pasal 18 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
6. Pasal 33 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal;
7. Pasal 7 butir 1 dan 37 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas;
8. Pasal 27 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik;
9. Pasal 66 ayat (1), (2), (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2001 tentang Paten;
10. Pasal 55 ayat (4) dan (5) dan Pasal 56 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia;
11. Pasal 5 butir 1 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
12. Pasal 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternative Penyelesaian Sengketa;
13. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Pembatalan mengakibatkan pengembalian pada keadaan semula, seperti sebelum perjanjian dibuat. Misalnya, dalam perjanjian sewa menyewa yang dibatalkan, sewa yang telah dibayarkan harus dikembalikan kepada penyewa dan penyewa harus mengembalikan barang yang disewakan kepada yang menyewakan dalam keadaan seperti sebelum disewakan. Jaap Hijma menyatakan mendukung atas pendapat tersebut, ia menjelaskan bahwa pembatalan perjanjian memiliki efek retroaktif hingga tercapainya kesepakatan, sehingga konsekuensi pembatalan sama dengan konsekuensi dari ketidakabsahan awal.²⁷

²⁷Rosa Agustina, *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusun Bangunan Negara Hukum*, (Denpasar: Pustaka Larasan, 2012), Hlm.149

Pasal 1265 KUHPerdata juga menegaskan mengenai pengembalian objek perjanjian yang dikembalikan karena batal demi hukum, yaitu:

Suatu syarat batal adalah syarat yang bila dipenuhi akan **menghapuskan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan**. Syarat ini tidak menunda pemenuhan perikatan, ia hanya mewajibkan kreditur mengembalikan apa yang telah diterimanya, bila peristiwa yang dimaksudkan terjadi.

Maka Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung dianggap tidak pernah terjadi karena adanya batal demi hukum. Besaran uang sewa menyewa tersebut yaitu sebesar Rp 900.000.000,- (sembilan ratus juta Rupiah), yang telah dibayar lunas oleh Para Penggugat kepada MAY juga harus dikembalikan MAY kepada Para Penggugat.

Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau karena sebab palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung terdapat keterangan palsu terkait objek yang diperjanjikan yaitu dibuat sebagai milik MAY yang sudah jelas-jelas bukan merupakan miliknya, sehingga MAY memberikan keterangan palsu dalam perjanjian tersebut.

Pasal 1338 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Dilihat secara spesifik dalam ayat (3) yang menyebutkan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”, dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa MAY tidak memiliki itikad baik dalam melaksanakan perbuatan hukum tersebut karena adanya pelanggaran terhadap Pasal 1335 KUHPerdata yang sudah dijabarkan di atas.

Menurut keterangan dari para saksi dibawah sumpah yang diajukan Para Penggugat dalam persidangan dapat disimpulkan bahwa objek sengketa merupakan tanah tegalan berupa tegal pohon kelapa yang digarap oleh orang tua WS (saksi P2) atas suruhan dari alm. IWR, hasil garapan tersebut dibagi menjadi 3 bagian, 2 bagian milik IWR dan 1 bagian milik penggarap. Objek sengketa sebelumnya disewa oleh Bule/Asing dari KR selama 30 tahun, lalu *over* kontrak 7 tahun oleh Eric dari pihak Tjendana atau Nirwana Resort yang berakhir

pada tanggal 2 Januari 2017. Setelah kontrak tersebut berakhir, pihak Tjendana ingin melanjutkan kontrak tersebut dengan membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 yang dibuat di hadapan IBM, S.H., Notaris di Karangasem.

Pada tahun 2013 WG dengan KR mengadakan perdamaian secara lisan yang kesepakatannya adalah siapa yang sudah menguasai tanah warisan alm. NR sejak awal, merekalah yang tetap menguasainya. Pertemuan tersebut dihadiri oleh Kelihan Desa Adat Nyuh Tebel dan Kepala Desa Nyuh Tebel. Anak WG pernah mendatangi Kelihan Desa Adat Nyuh Tebel dan memberikan keterangan bahwa KR tidak mau menandatangani kesepakatan perdamaian tersebut, sehingga tanah tersebut menjadi tanah sengketa.

Para Penggugat dan WG telah mengajukan alat-alat bukti di dalam persidangan, WG mengajukan foto *copy* Sertipikat Hak Milik Nomor 88 Tahun 1996 atas nama NR yang telah dicocokkan dengan aslinya dan diberi materai cukup, sedangkan Para Penggugat foto *copy* Sertipikat Hak Milik Nomor 88 Tahun 1996 atas nama NR tidak ada aslinya/foto *copy* dari foto *copy* dan telah diberi materai cukup. Penulis dapat simpulkan dengan adanya alat bukti tersebut bahwa asli sertipikat objek sengketa dipegang oleh WG, sehingga objek perjanjian dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 yang dibuat di hadapan IBM, S.H., Notaris di Karangasem berdasarkan sertipikat asli, sedangkan objek perjanjian dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung didasari hanya dari foto *copy* sertipikat, bukan asli dari sertipikat objek perjanjian tersebut.

Pada dasarnya UUJN dan Kode Etik Notaris tidak mengatur sejauh mana notaris sebagai pejabat umum untuk mengecek kepemilikan dokumen yang diberikan oleh para pihak dalam pembuatan akta. Namun, notaris memiliki peran untuk menentukan apakah suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta. Sebelum mengambil keputusan tersebut, notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada notaris, memeriksa semua bukti yang diberikan kepadanya, dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak. Keputusan harus didasarkan pada alasan hukum dan harus dijelaskan kepada para pihak. Pertimbangan tersebut harus memperhatikan semua aspek hukum, termasuk masalah hukum yang akan muncul di kemudian hari. Selain itu, setiap akta yang dibuat oleh notaris harus memiliki alasan dan fakta yang mendukung akta tersebut, atau harus menjelaskan pertimbangan hukum kepada para pihak.²⁸

²⁸Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Cet. Pertama, (Jakarta: Dunia Cerdas, 2003), Hlm. 87

Notaris bertanggung jawab untuk menentukan apakah suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta, sehingga asas kecermatan (kehati-hatian) harus diterapkan dalam proses pembuatan akta dengan melaksanakan beberapa hal sebagai berikut:²⁹

1. Melakukan pengenalan penghadap sesuai identitas yang ditunjukkan kepada notaris;
2. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati kehendak para pihak;
3. Memeriksa dokumen yang berkaitan dengan kehendak para pihak;
4. Memberi saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi kehendak para pihak;
5. Melakukan semua teknik administratif untuk membuat akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pengarsipan minuta;
6. Melakukan kewajiban lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas notaris. JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung sebagai

notaris yang membuat Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 tidak memeriksa dengan teliti terkait kepemilikan dokumen tersebut dan tidak meminta dokumen asli dari objek perjanjian, padahal MAY tidak memegang asli dari Sertipikat Hak Milik Nomor 88 Tahun 1996 atas nama NR, perjanjian sewa menyewa tersebut tidak didasari dari sebab yang halal maka perjanjian sewa menyewa tersebut cacat yuridis yang tidak didasari dengan itikad baik sehingga batal demi hukum.

Maka hakim memutuskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp, untuk menolak gugatan para penggugat untuk seluruhnya. Sedangkan dalam rekonvensi hakim memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 antara Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dengan Turut Tergugat I Konvensi/Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris JSW, S.H. Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung adalah perjanjian yang cacat yuridis sehingga batal demi hukum;
3. Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa nomor 01 tanggal 6 Desember 2016 antara Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi dengan Tergugat II Konvensi/Penggugat II Rekonvensi yang dibuat dihadapan Notaris IBM, S.H., Notaris di Karangasem adalah perjanjian yang sah secara hukum yang mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya.

²⁹Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2008), Hlm. 86

2.2.2 Tanggung Jawab Notaris

Dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Notaris JSW, S.H. Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung terdapat 2 (dua) pelanggaran yang terdapat di dalamnya, yaitu sebagai berikut:

1. Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang menjelaskan mengenai : “Dalam jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”

Notaris tersebut tidak teliti dalam menelaah kewenangan MAY sebagai pihak yang menyewakan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. MAY tidak berhak atas objek sengketa tersebut karena MAY bukan merupakan ahli waris dari NR sebagai pemilik dari Sertipikat Hak Milik nomor 251/1986 Surat Ukur tanggal 31 Januari 1986 nomor 251/1986, seluas 12.200 m² (dua belas ribu dua ratus meter persegi), atas nama NR terletak di Desa Nyuhtebel, Kecamatan Manggis, Kabupaten Karangasem. Yang berhak atas objek sengketa tersebut adalah WR sebagai ahli waris dari NR yang telah dibuktikan dengan alat bukti dan fakta hukum yang ada. Akibat dari ketidaktelitian dalam menelaah dokumen yang diberikan oleh salah satu pihak, maka notaris tersebut dapat dikenakan sanksi. Sanksi yang diberikan tersebut didasarkan dari Pasal 16 ayat (11) yang menyatakan:

Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf f dapat dikenai sanksi berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat;
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Sanksi yang tepat untuk Notaris JSW, S.H. Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung adalah Peringatan tertulis. Karena kesalahan yang dilakukan notaris tersebut belum menimbulkan kerugian yang sangat fatal. Dapat digunakan sanksi berupa ganti kerugian atas adanya unsur ganti kerugian akibat dari adanya perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara.

2. Pemenuhan terhadap unsur ganti kerugian yang diajukan akibat dari adanya perbuatan melawan hukum terdapat di dalam Pasal 1365 KUHPerdara. Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa “setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian”. Dari pasal tersebut, unsur ganti

kerugian akibat perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian yang timbul dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.³⁰ Unsur-unsur tersebut yaitu:³¹

- a. Adanya perbuatan;
Perbuatan yang jelas dilakukan oleh notaris tersebut adalah dengan dibuatnya akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 dan telah ditandatangani oleh para pihak.
- b. Adanya pelanggaran;
Notaris tersebut telah melanggar ketentuan dalam UUJN yang sudah sangat jelas mengatur mengenai hal-hal apa saja yang harus dilakukan oleh notaris, kewenangan notaris, dan larangan-larangan yang harus dihindari oleh notaris.
- c. Adanya kesalahan;
Kesalahan yang dilakukan notaris tersebut adalah bertindak tidak teliti sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik. Notaris tersebut tidak menelaah apakah objek yang dijadikan objek perjanjian tersebut merupakan hak dari pihak yang menyewakan.
- d. Adanya kerugian.
Kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan notaris tersebut adalah kerugian yang ditanggung oleh Para Penggugat, karena Para Penggugat telah membayar uang sewa kepada MAY secara lunas. WG juga dirugikan secara immateril karena adanya gugatan dari Para Penggugat.

Pasal 1365 KUHPerdara memberikan beberapa kemungkinan untuk penuntutan, yaitu:³²

- a. Ganti kerugian dalam bentuk uang;
- b. Ganti kerugian dalam bentuk pengembalian kekeadaan semula (natura);
- c. Menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan adalah perbuatan melawan hukum;
- d. Larangan untuk melakukan suatu perbuatan;
- e. Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- f. Pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.

³⁰R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Binacipta, 1987), Hlm. 75-76

³¹Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), Hlm. 10

³²M.A. Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramitha, 2010), Hlm. 102

Bentuk ganti rugi atas perbuatan melawan hukum dalam hukum dikenal sebagai berikut:³³

a. Ganti rugi nominal

Jika ada perbuatan melawan hukum serius, seperti yang mengandung unsur kesengajaan, namun tidak menimbulkan kerugian yang nyata bagi korban, maka dapat memberikan korban sejumlah uang berdasarkan rasa keadilan tanpa memperhitungkan jumlah kerugian yang sebenarnya. Inilah yang disebut ganti rugi nominal.

b. Ganti rugi kompensasi

Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*) adalah ganti rugi kepada korban yang setara atau sama dengan kerugian yang sebenarnya dialami oleh korban akibat perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, ganti rugi ini disebut ganti rugi aktual. Misalnya, santunan atas semua biaya yang diderita korban, kehilangan keuntungan/gaji, sakit dan penderitaan, termasuk penderitaan mental, stress, malu, reputasi, dan lain-lain.

c. Ganti rugi penghukuman

Ganti rugi penghukuman (*punitive damages*) adalah ganti rugi sebesar sejumlah yang lebih besar melebihi kerugian sebenarnya. Ganti rugi tersebut dimaksudkan sebagai hukuman bagi pelaku. Kompensasi hukuman ini cocok untuk kasus kesengajaan yang berat atau sadis. Misalnya, untuk penganiayaan serius terhadap orang-orang tanpa adanya rasa kemanusiaan apa pun.

Bentuk ganti kerugian yang tepat untuk Notaris JSW, S.H. Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung berdasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdara adalah berupa meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum. Maksudnya yaitu dengan arik kembali akta yang telah dikeluarkannya, sehingga perjanjian yang telah dilakukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 dianggap tidak pernah terjadi.

3. Penutup

3.1. Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijabarkan di atas, maka dapat disampai kesimpulan dari artikel ini yaitu sebagai berikut:

³³Munir Fuady, *Perbandingan Hukum Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), Hlm. 134

1. Bentuk dan substansi cacat yuridis dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung terdapat pada unsur-unsur dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam perjanjian tersebut syarat objektif sebagai salah satu unsur dalam Pasal 1320 KUHPerduta tidak terpenuhi sehingga menyebabkan perjanjian batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada, syarat objektif yang tidak terpenuhi yaitu sebab yang halal, objek sengketa yang dijadikan MAY dan Para Penghadap sebagai objek Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan JSW, S.H., Notaris di wilayah Kota Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung merupakan milik WG, maka MAY tidak berhak untuk menyewakan objek sengketa tersebut. Sehingga perbuatan hukum dalam perjanjian sewa menyewa tersebut bertentangan dengan undang-undang, karena MAY tidak memiliki hak untuk menyerahkan objek sengketa kepada orang lain dengan cara sewa menyewa. Dengan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian ketiga dan keempat yang merupakan syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerduta, maka berakibat pada perjanjian tersebut yang dianggap tidak pernah ada atau batal demi hukum.
2. Dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 yang dibuat di hadapan Notaris JSW, S.H. Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung terdapat 2 (dua) pelanggaran yang terdapat di dalamnya, yaitu sebagai berikut:
 - a. Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN. Notaris tersebut tidak teliti dalam menelaah kewenangan MAY sebagai pihak yang menyewakan di dalam perjanjian sewa menyewa tersebut. Akibat dari ketidaktelitiannya tersebut Sanksi yang diberikan tersebut didasarkan dari Pasal 16 ayat (11) UUJN berupa peringatan tertulis. Karena kesalahan yang dilakukan notaris tersebut belum menimbulkan kerugian yang sangat fatal. Dapat digunakan sanksi berupa ganti kerugian atas adanya unsur ganti kerugian akibat dari adanya perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta.
 - b. Pemenuhan terhadap unsur ganti kerugian akibat adanya perbuatan melawan hukum terdapat di dalam Pasal 1365 KUHPerduta. Pasal 1365 KUHPerduta menjelaskan bahwa "setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian". Dari pasal tersebut, unsur gugatan ganti kerugian terhadap perbuatan melawan hukum terhadap perbuatan melawan hukum adalah adanya perbuatan melawan hukum,

kesalahan, kerugian yang timbul dan hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Bentuk ganti kerugian yang tepat untuk Notaris JSW, S.H. Notaris di Wilayah Denpasar dan sebagian Kabupaten Badung berdasarkan pada Pasal 1365 KUHPerdata adalah berupa meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum. Maksudnya yaitu dengan arik kembali akta yang telah dikeluarkannya, sehingga perjanjian yang telah dilakukan dalam Perjanjian Sewa Menyewa nomor 57 tanggal 24 Mei 2007 dianggap tidak pernah terjadi.

3.2. Saran

Saran yang dapat diberikan dari penulisan ini adalah notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum membuat akta otentik harus dilakukan dengan ketelitian sesuai dengan Pasal 16 UUJN. Notaris harus teliti dalam memeriksa dokumen yang diberikan oleh para pihak untuk melakukan sewa menyewa, apakah orang tersebut cakap untuk melakukan perbuatan hukum, apakah orang tersebut memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum atas objek yang diperjanjikan di dalam perjanjian tersebut, serta apakah orang tersebut memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian sewa menyewa, notaris harus memeriksa dokumen pendukung untuk dilangsungkannya perjanjian tersebut yaitu berupa KTP, KK, dan sertifikat atas objek yang akan disewakan. Dalam meneliti sertifikat, notaris harus melihat siapa nama yang tercantum di dalam sertifikat tersebut, nama yang tercantum tersebut adalah orang yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum. Apabila nama yang tercantum merupakan pewaris dari pihak yang menyewakan, maka perlu dilihat SKWnya apakah pihak yang menyewakan merupakan ahli waris dari nama yang tercantum dalam sertifikat atau penetapan pengadilan sebagai dasar bahwa pihak yang menyewakan merupakan ahli waris dari nama yang tercantum dalam sertifikat.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Lembaran Negara Nomor 3 Tahun 3. Tambahan Lembaran Negara Nomor 5491

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita. 2008

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT Refika Aditama. 2008

Agustina, Rosa. *Hukum Perikatan (Law of Obligations) Seri Unsur-unsur Penyusunan Bangunan Negara Hukum*. Denpasar: Pustaka Larasan. 2012

Artadi, I Ketut dan I Dw. Nym. Rai Asmara P. *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Ke Dalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press. 2010

Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2014

Djojodirdjo, M.A. Moegni. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramitha. 2010

Erawati, Elly dan Herlien Budiono. *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*. Jakarta: Gramedia. 2010

Fuady, Munir. *Perbandingan Hukum Perdata*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2005

_____. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2013

Harahap, M. Yahya. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986

Komariah. *Hukum Perdata*. Malang: Universitas Muhammadiyah Malang. 2002

Korn, V.E.. *Bentuk-Bentuk Sentana Menurut Hukum Adat Bali*. Denpasar: Udayana University Press. 2013

Masdoeki, Arief dan M.H. Tirtamidjaja. *Asas dan Dasar Hukum Perdata*. Jakarta: Djambatan. 1963

Notodisoerjo, R. Soegondo. *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*. Jakarta: CV. Rajawali. 1982

Prodjodikoro, R. Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju. 2000

Satrio, J. *Hukum Perikatan : Perikatan Pada Umumnya*. Bandung: Alumni. 1999

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta. 1987

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. Ke-21. Jakarta: PT. Intermasa. 2005

_____. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa. 2001

Sulihandari, Hartanti dan Nisya Rifiani. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Cet. Pertama. Jakarta: Dunia Cerdas. 2003

Tobing, G.H.S. Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. Cet. ke-2. Jakarta: Erlangga. 1982

C. Jurnal

Adnyani, Ni Ketut Sari. "Sistem Perkawinan Nyentana dalam Kajian Hukum Adat dan Pengaruhnya Terhadap Akomodasi Kebijakan Berbasis Gender". *Jurnal Ilmu Sosial dan Humaniora*, Vol. 6 No. 2. 2017. hlm. 168-177

Yusa, I Gede, *et al.* "Akibat Hukum Akta Perjanjian Nominee Terhadap Pihak Ketiga". *Acta Comitatus*. Vol. 1. No. 2. Tahun 2016. hlm. 141-152

Astuti, Nanin Koeswidi. "Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Dinyatakan Batal Demi Hukum". *Jurnal Hukum tô-râ*. Vol. 2. No. 1. 2016. hlm. 279-286

D. Internet

KamusBisnis.com. "Batal Demi Hukum". <http://kamusbisnis.com/arti/batal-demi-hukum>. diakses pada tanggal 24 Oktober 2020

