

**PEMBUATAN AKTA SEWA MENYEWAWA ATAS DASAR SURAT KUASA
DAN *RENOVI* YANG CACAT HUKUM**

**(STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAWA BARAT NOMOR
146/PDT/2018/PT.BDG.)**

Crystal Yoanna, Winanto Wiryomartani, dan Widodo Suryandono

Abstrak

Notaris sebagai pejabat umum yang di tunjuk negara dengan salah satu tugasnya untuk membuat akta haruslah membuat akta tersebut secara sempurna, dalam arti sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Salah satu akta yang dibuat oleh notaris adalah akta sewa menyewa. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. ini akta sewa menyewa dibuat dengan surat kuasa yang mengalami pemunduran tanggal dan kesalahan dalam penerapan *renvoi* kedua hal ini merupakan salah satu pelanggaran dalam pembuatan akta oleh notaris. Penelitian ini menyoroti akibat hukum dari pembuatan akta sewa menyewa dengan dasar surat kuasa yang cacat hukum dan *renvoi* yang cacat hukum berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG.. penelitian ini akan menggunakan Metode penelitian Yuridis- Normatif yang dilakukan berdasarkan bahan hukum tertulis dengan cara menelaah teori-teori, konsep- konsep, asas-asas hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini. Surat kuasa yang cacat hukum mengakibatkan pihak dalam perjanjian tidak memiliki kewenangan dalam bertindak dan tidak memenuhi syarat subyektif sahnya perjanjian sehingga perjanjian tersebut bersifat dapat dibatalkan. Selanjutnya, *Renvoi* yang cacat hukum menunjukkan bahwa akta tersebut tidak dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang sehingga akta tersebut menjadi mempunyai kekutan hukum dibawah tangan saja. Tentu saja dua akibat yang telah disebutkan pada akhirnya akan merugikan pihak dalam perjanjian. Untuk mengetahui lebih lanjut

Kata Kunci: Notaris, Sewa Menyewa, Cacat Hukum, Surat Kuasa, *Renvoi*

1. PENDAHULUAN

Tugas utama notaris adalah membuat suatu alat bukti guna menjamin terwujudnya kepastian hukum. Diperlukan notaris untuk membuat alat bukti tertulis yang otentik (akta otentik) yang memuat keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan agar dapat menjamin kepastian hukum. Menurut Jimly Asshiddiqie, terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi rakyat hanya dapat diwujudkan jika terdapat kegiatan administrasi hukum yang tepat dan tertib dengan tujuan agar tidak terwujud hubungan hukum yang cacat hukum yang akan merugikan subjek hukum. Akta otentik sendiri diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Peran notaris lebih bersifat preventif yaitu mencegah terjadinya permasalahan hukum. Oleh Karena notaris merupakan pihak yang tidak memiliki kepentingan dalam perjanjian maka keberadaanya dapat menengahi kepentingan para pihak dan mengarahkan para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang patut. Maka dari itu, akta yang dibuat oleh notaris haruslah sempurna agar tidak merugikan para pihak. Diantara berbagai jenis perjanjian Salah satu jenis perjanjian bernama yang kita kenal diatur dalam KUHPerdata adalah Perjanjian Sewa Menyewa. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam salah satu perjanjian konsensual dimana, perjanjian ini dianggap sah dan mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan diantara para pihak mengenai unsur pokok perjanjian ini yaitu barang dan harga.

Jika diperhatikan putusan nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. perjanjian sewa menyewa dikatakan dibuat atas dasar surat kuasa yang mengalami pemunduran akta dan adanya *renvoi* yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pada dasarnya para pihak diberi kebebasan untuk membuat perjanjian dalam bentuk apapun selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang

tercantum dalam pasal 1320 KUHPerduta, yang terdiri atas:¹

1. Sepakat dari mereka yang mengikatkan dirinya
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian
3. Mengenai suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pihak dalam suatu perjanjian dapat diwakilkan oleh orang lain yang ditunjuk dengan cara pemberian kuasa. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.² Maksud dari “untuk atas namanya” memiliki arti bahwa penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama dari pemberi kuasa. Segala sebab dan akibat yang akan muncul dikemudian hari akan menjadi tanggung jawab pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.³ Pemberian kuasa yang termasuk dalam bentuk suatu perjanjian mensyaratkan keabsahan suatu perjanjian seperti yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerduta. Dengan kata lain, apabila salah satu syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan apabila syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum.

Apabila pemberian kuasa telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan unsur-unsur pemberian kuasa maka setiap keputusan yang dibuat oleh penerima kuasa dalam melaksanakan perikatan dianggap sah dan akan mengikat pemberi kuasa saat perjanjian berlaku. Perjanjian yang dibuat dimuat dalam akta yang dibuat yang pada umumnya dibuat dalam bentuk akta otentik. Suatu akta otentik dibuat oleh Notaris.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti sempurna dalam setiap hubungan hukum masyarakat. Akta Otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban,

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek] Cet. 41*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibiro, (Jakarta : Balai Pustaka, 2014), Ps. 1338.

² *Ibid.*, Pasal 1792.

³ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung : Tarsito, 1982), hlm 3.

menjamin kepastian hukum dan juga untuk menghindari adanya sengketa. Dalam pembuatan akta terdapat kemungkinan adanya kesalahan ketik atau pokok-pokok perjanjian yang belum tertulis dan suatu akta tidak dapat diubah seperti penulisan biasa. Oleh karena itu, dilakukanlah perubahan dalam akta Notaris tau yang lebih dikenal dalam istilah *Renvoi*. Perubahan isi Akta dianggap sah apabila perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.⁴ Perubahan akta Notaris dapat dilakukan dengan cara diganti, ditambah, dicoret dan disisipkan yang dibuat di sisi kiri akta dengan menunjuk bagian yang diubah. Jika dalam Akta perlu dilakukan pencoretan kata, huruf, atau angka, pencoretan dilakukan sedemikian rupa sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula, dan jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret dinyatakan pada sisi kiri Akta. 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.⁵

Namun dalam putusan nomor 146/PDT/2018/PT.BDG salah satu penghadap yang mewakili pihak penyewa tidak memiliki landasan yang kuat karena tidak memberikan surat kuasa kepada notaris. Terjadinya hal ini menjadi permasalahan yang seharusnya dibahas karena tidak adanya surat kuasa membuat seorang penerima kuasa dari **Penyewa (T1)** dipertanyakan kewenangannya dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang kemudian perbuatan hukum tersebut juga patut dipertanyakan, apakah perbuatan tersebut dianggap sah atau tidak dan bagaimanakah pengaruhnya terhadap keabsahan akta sewa menyewa tersebut. selain itu didapati pula bahwa **Notaris (T2)** selaku notaris telah membuat suatu pembetulan akta atau *renvoi* yang tidak sesuai dengan yang telah ditentukan undang-undang. Maka dalam kasus ini terdapat 2 (dua) kesalahan yaitu pembuatan akta tanpa kelengkapan dokumen yang mengakibatkan kewenangan penghadap cacat hukum dan adanya pembetulan akta yang cacat hukum.

Untuk memahami lebih lanjut mengenai pembuatan akta notaris terutama dalam pembuatan akta sewa menyewa yang didasari surat kuasa dan *renvoi*. Maka, penelitian ini

⁴ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Pasal 48.

⁵ *Ibid.*, Pasal 49

akan menganalisis pembuatan akta sewa menyewa dalam Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. Menganalisis pembuatan akta oleh Notaris dalam menjaga kepentingan pihak terkait dalam akta yang memuat perbuatan hukum dengan Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. atas akta sewa menyewa dengan judul tesis **”Pembuatan Akta Sewa Menyewa Atas Dasar Surat Kuasa dan Renvoi yang Cacat Hukum (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG.)”**

1. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang yang telah diuraikan diatas maka pokok permasalahan yang akan diuraikan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis akibat hukum terhadap pembuatan akta sewa menyewa yang dilakukan atas dasar surat kuasa yang cacat hukum, dan implikasi dari *renvoi* yang cacat hukum karena tidak ditandatangani para pihak menurut Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG.

2. Sistematika Penulisan

Penulisan ini akan dibuat menjadi 3 (tiga) bagian dimana pada bagian pertama akan membahas mengenai pendahuluan yang menguraikan latar belakang masalah, pokok permasalahan dan sistematika penulisa. Kemudian pada bagian kedua akan diuraikan mengenai permasalahan dan analisis mengenai akibat hukum dan implikasinya dari pembuatan akta sewa menyewa yang berdasarkan surat kuasa dan *renvoi* yang cacat hukum. Terakhir, pada bagian ketiga akan diuraikan mengenai penutup yang berisi simpulan dan saran dalam artikel ini.

2. PEMBAHASAN

A. Akibat hukum terhadap pembuatan akta sewa menyewa yang dilakukan atas dasar surat kuasa yang cacat hukum

Akta sewa menyewa yang dibuat dalam **Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG, Pemberi Sewa atau Penggugat (P)** hanya menandatangani akta bersama T2 saja dengan kata lain penandatanganan akta tidak dilakukan bersamaan dengan T1. Ketidakhadiran T1 mengakibatkan P tidak mengetahui bahwa pada saat

penghadap dari T1 menandatangani akta, penghadap tersebut tidak membawa surat kuasa kepada T2. Mengetahui hal ini T2 tetap melanjutkan proses penandatanganan akta dan menulis komparasi dari T1 sebagai penghadap dalam kedudukannya berdasarkan surat kuasa. Hal ini baru diketahui oleh P dua minggu setelah akta ditandatangani saat ia hendak meminta salinan akta dan kemudian T2 baru memberitahu bahwa surat kuasa milik T1 belum turun dan belum diterima oleh T2. Hal ini, menunjukkan tidak adanya itikad baik dari T1 dan T2 kepada P karena jika P tidak menanyakan maka mereka tidak akan jujur memberitahu P apa yang terjadi sesungguhnya.

Pasal 1 ayat 1 jo. Pasal 15 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik atas perbuatan, perjanjian dan ketetapan selama tidak ditentukan lain oleh undang-undang. Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik merupakan kewenangan umum sedangkan apabila pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat akta merupakan pengecualian yang diberikan undang-undang.⁶ Pembuatan suatu perjanjian sewa menyewa yang dituangkan dalam suatu akta merupakan kewenangan notaris. Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi:⁷

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

“Pejabat umum” yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Notaris. Akta yang dibuat notaris dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg (selanjutnya disebut “putusan PT”) merupakan akta sewa menyewa, secara kewenangannya T2 membuat akta tersebut sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh UUJN dan dalam KUHPerdara.

Berdasarkan wilayah jabatan Notaris yaitu di Jawa Barat, Notaris Umang Retno

⁶ G.H.S Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris (Jakarta : Penerbit Erlangga, 1996), hlm. 36.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]* Cet. 41, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibiro, (Jakarta : Balai Pustaka, 2014), Ps. 1868.

Ayu Melasari juga tidak melanggar ketentuan tersebut karena penghadap berhadapan di depan Notaris dan ia masih melaksanakan jabatannya dalam wilayah jabatannya. Setelah mengetahui bahwa akta sewa menyewa tersebut dibuat oleh notaris yang berwenang maka keabsahan akta tersebut harus dilihat terlebih dahulu melalui sudut pandang mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam KUHPerdara, yaitu:⁸

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Transaksi sewa menyewa yang dilakukan oleh P dan T1 menunjukkan adanya kesepakatan atas barang berupa ruko milik P dan harga sebesar Rp 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) untuk sewa selama 4 (empat) tahun. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian konsensual dimana perjanjian ini dianggap sah dan mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan diantara para pihak mengenai unsur pokok perjanjian ini yaitu barang dan harga. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.31 tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara P dan T1. Sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa, akta tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi P dan T1, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi :

“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.”

Namun dalam perkara ini terdapat pertanyaan mengenai kesepakatan para pihak karena ditemukannya *renvoi* berupa coretan, gantian, sisipan dan tindihan yang tidak diakibatkan oleh kesalahan ketik dan tidak diketahui penggugat. Permasalahan mengenai *renvoi* ini tidak akan dijelaskan pada sub-bab ini tetapi akan dijelaskan pada sub-bab selanjutnya.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

⁸*Ibid.*, Ps. 1320.

T1 merupakan suatu perusahaan sehingga untuk melakukan perbuatan hukum maka harus diwakili oleh direksi atau dewan komisaris atau dapat juga dengan memberikan kuasa kepada karyawan dengan memenuhi syarat yang ditentukan dalam anggaran dasar perseroan. Dalam hal ini T1 diwakili oleh Muhamad Agus Noviyanto yang diberikan kuasa oleh direktur utama perseroan. Maka dari itu selaku penerima kuasa Muhamad Agus Noviyanto berwenang mewakili perseroan sepanjang memiliki surat kuasa yang sah dari perusahaan, akan tetapi kewenangannya dipertanyakan karena adanya pemunduran tanggal dari surat kuasa yang diberikan dari perusahaan kepada dirinya sehingga menimbulkan suatu masalah hukum atas kewenangannya untuk mewakili perusahaan. Pembahasan mengenai kewenangan Muhamad Agus Noviyanto akan dibahas selanjutnya setelah pembahasan mengenai syarat sahnya perjanjian sewa menyewa ini diuraikan secara singkat.

3. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum.⁹ Obyek perjanjian harus berupa suatu hal atau benda yang dapat ditentukan jenisnya dan merupakan benda atau barang yang dapat diperdagangkan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa yang dimaksud sebagai obyek perjanjian adalah benda yang disewakan dan harga. Benda yang dimaksud adalah berupa Bangunan Rumah Toko (Ruko) Ukuran 187 m² , yang berdiri diatas Tanah Hak Milik seluas 2.230 m² sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik No. 97, Cileungsi, Bogor atas nama Juju Andryani, dikenal dan terletak di Jalan Camat Enjan No. 18 A, Rt.002 RW.016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, Kp Bpm. Harga adalah biaya sewa yang harus dibayarkan oleh T1 terhadap P atas penyewaan dari obyek sewa selama empat tahun yaitu senilai Rp 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah). Maka yang dimaksud dengan “hal tertentu” dalam

⁹ *Ibid.*, Ps. 1322.

syarat sahnya perjanjian ini telah terpenuhi.

4. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian harus dibuat dengan sebab atau maksud tertentu yang sesuai dengan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak memiliki sebab (*causa/oorzaak*) dapat mengakibatkan perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.¹⁰ Melalui nama dari akta yang dipermasalahkan dalam perkara ini “Akta Sewa Menyewa” dapat kita ketahui bahwa perjanjian yang dibuat diantara P dan T1 adalah mengenai perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata sehingga termasuk dalam perjanjian bernama yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Adanya asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan suatu perjanjian tidak menyebabkan perbedaan pengaturan dalam setiap akta sewa menyewa dianggap melawan hukum. Salah satu unsur yang dapat diatur secara bebas oleh para pihak dalam sewa menyewa adalah mengenai harga sehingga harga sewa menyewa tidaklah harus sama

Permasalahan dalam kasus ini adalah mengenai keabsahan suatu perjanjian ketika salah satu pihak menggunakan surat kuasa. T1 merupakan suatu badan hukum berupa perseroan sehingga cakap untuk melakukan sewa menyewa dengan pihak lain selama memenuhi ketentuan dalam perundang-undangan dan anggaran dasar perseroan. Untuk melaksanakan sewa menyewa dengan P, Muhamad Agus Noviyanto (penerima kuasa) yang mewakili T1 juga telah dewasa dan tidak dalam pengampuan sehingga otomatis penerima kuasa adalah cakap untuk mewakili T1.

Setelah memastikan kecakapan dari penerima kuasa T1, hal selanjutnya yang harus diperhatikan adalah mengenai kewenangan penerima kuasa dalam membuat akta sewa menyewa dihadapan T2. Agar penerima kuasa dikatakan berwenang untuk mewakili perseroan maka kuasa tersebut harus diberikan kepada penerima kuasa sebelum pelaksanaan pembuatan akta dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pengurusan

¹⁰ *Ibid.*, Ps. 1335.

sewa menyewa dalam perkara ini. Dalam surat kuasa tersebut haruslah berisi pemberian kuasa dari direktur utama perseroan dalam kedudukannya kepada penerima kuasa yang menguraikan secara jelas identitas penerima kuasa.¹¹ Surat kuasa juga harus memuat perbuatan apa saja yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa yang dalam hal ini menerima kuasa untuk mengurus/menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa termasuk melakukan pembayaran uang sewa dan menerima tanda pembayarannya atas objek sewa

Namun dalam kasus ini T2 mempersilahkan penghadap dari T1 menandatangani akta walaupun surat kuasa belum ada. Hal ini tentu saja bertentangan dengan undang-undang karena T2 membuat akta dan melaksanakan penandatanganan akta dengan penghadap yang tidak memiliki kewenangan dan menyatakan bahwa penghadap tersebut memiliki kewenangan berdasarkan kuasa yang tidak ia miliki sata itu. Pasal 47 ayat(1) UUJN menyatakan bahwa surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan Akta yang di keluarkan dalam bentuk original atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta. Dalam kasus ini dapat diketahui bahwa hingga hampir 1 (satu) bulan setelah akta ditandatangani T2 menyatakan kepada P bahwa surat kuasa belum turun. Melalui pernyataan T2 tersebut maka surat kuasa belumlah dilekatkan pada minuta akta hingga tanggal 27 Oktober 2016, padahal seharusnya minuta akta sudah jadi dari tanggal 29 September 2016.

Terdapat kemungkinan bahwa kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa dilakukan secara lisan, mengingat dalam pemberian kuasa dikenal pemberian kuasa secara lisan.¹² Namun untuk melakukan perbuatan hukum dihadapan notaris tentu saja notaris seharusnya meminta bukti pemberian kuasa yaitu berupa surat kuasa. Sulitnya pembuktian atas pemberian kuasa lisan mengakibatkan tidak adanya pembuktian atas kewenangan dari penerima kuasa, sehingga pada akhirnya pembuktian tersebut harus dilakukan dengan memberikan bukti tertulis berupa surat kuasa. Tidak dapatnya dilakukan pembuktian juga mengakibatkan penerima kuasa tersebut menjadi tidak

¹¹ Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori...*, hlm.84.

¹²*Ibid.*, hlm.85.

memiliki kewenangan atas pembuatan akta sewa menyewa.

Tidak cakapnya T1 melanggar syarat subyektif dari perjanjian yang memiliki akibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹³ Yang dimaksud dengan tidak dapat dibatalkan adalah jika tidak dimintakan pembatalannya ke Pengadilan maka perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak. Dalam hal ini, P menggugat T1 dan T2 dengan alasan mengenai tidak berwenangnya T1 untuk penandatanganan akta sewa menyewa. Konsekuensi dari batalnya perjanjian tidak boleh ada pihak yang dirugikan atau kembali kepada keadaan semula.

Komparisi yang menguraikan tentang para penghadap sehingga dapat dikatakan komparisi merupakan unsur yang sangat penting dalam akta. Terjadinya kesalahan T2 sebagai notaris dalam mencantumkan komparisi terjadi saat T2 tidak memastikan kewenangan T1 saat menghadap dengan memastikan keberadaan Surat Kuasa yang menjadi landasan penghadap T1 hadir di hadapannya. Selain itu, T1 juga melakukan kesalahan dengan tidak memberikan surat kuasa terlebih dahulu sebelum melakukan penandatanganan akta. Mengingat T1 merupakan perusahaan besar yang sering melakukan pembuatan akta sehingga T2 dapat dikatakan telah memiliki pengetahuan tentang syarat-syarat untuk menghadap dan membuat perjanjian dihadapan notaris. Terdapatnya unsur kesalahan notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh T2 selaku notaris. Perbuatan T2 tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengandung kesalahan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang memuat ketentuan sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.”

Beberapa unsur dalam perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan sebab-akibat

¹³ Subekti , *Hukum Perjanjian*, hlm 20.

diantara kerugian dan perbuatan.¹⁴ Adanya kesalahan T2 sebagai notaris mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum dalam akta sewa menyewa yang dibuatnya dan dapat mengakibatkan kerugian bagi P dikemudian hari karena tidak berwenangnya T1 sebagai pihak saat menandatangani akta. Tentu saja kesalahan tersebut akan mengakibatkan syarat suatu akta otentik dalam pasal 1338 KUHPerdara jo. pasal 38 UUJN tidak terpenuhi dan mengakibatkan akta sewa menyewa tersebut memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan saja yang dapat menimbulkan kerugian kepada P yang menuntut T1 dan T2 ke pengadilan agar perjanjian tersebut dibatalkan.

Pembatalan perjanjian oleh pengadilan tentu saja mengakibatkan P akan mengalami kerugian, dan karenanya P berhak menuntut ganti rugi kepada T1 dan T2. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud Kerugian adalah kondisi di mana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apa yang telah mereka keluarkan (modal).¹⁵ Kerugian dalam KUHPerdara dapat bersumber dari Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara Jo. Pasal 1243 KUHPerdara dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Terjadinya pemunduran tanggal dalam suatu kuasa dapat mengakibatkan surat kuasa menjadi cacat hukum dan mengakibatkan penerima kuasa menjadi tidak memiliki kuasa untuk melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini menandatangani akta sewa menyewa dan mengadakan perjanjian sewa menyewa. Tidak berwenangnya pihak dalam suatu perjanjian mengakibatkan syarat subyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Apabila suatu perjanjian tersebut tidak dimintakan pembatalannya ke Pengadilan maka perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak. Sebaliknya apabila perjanjian tersebut dimintakan pembatalannya ke pengadilan dan pengadilan membatalkan perjanjian tersebut tentu saja akan kembali ke keadaan semula atau dianggap tidak pernah dilahirkan

¹⁴ Djaja S. Meliala, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, (Bandung : Nuansa Aulia, 2012), hlm. 186.

¹⁵ Indonesia, *Kamus Besar...*, hlm. 1225.

suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian. Jika ada pihak yang dirugikan dengan pembatalan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi baik secara material maupun immaterial kepada pihak yang menyebabkan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian.

Sesuai dengan yang telah diuraikan penulis, penulis berpendapat bahwa putusan yang diambil Pengadilan Tinggi Bandung adalah kurang tepat terkait keabsahan akta sewa menyewa. Dengan tidak adanya kewenangan T1 dan kesalahan T2 saat penandatanganan akta sewa menyewa maka unsur subyektif suatu perjanjian menjadi tidak terpenuhi dan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan serta menjadi memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan saja. Perubahan kekuatan pembuktian dari akta sewa menyewa ini akan mengakibatkan J dapat mengalami kerugian dan karena itu seharusnya J dapat menuntut ganti rugi atas akta yang tidak otentik tersebut karena T2 yang tidak melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg. hakim menolak seluruh permohonan banding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi. yang menolak gugatan dari penggugat. Putusan Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. majelis hakim menolak permohonan dari P yang menuntut pengembalian ruko dan ganti rugi serta tetap menyatakan bahwa akta sewa menyewa nomor 31 adalah sah dan tetap mengikat P dan T1. Namun berdasarkan uraian di atas penulis menyarankan agar seharusnya perjanjian tersebut batal. Batalnya perjanjian tersebut mengakibatkan seluruh kejadian akan kembali kekeadaan semula, dengan kata lain sewa menyewa tidak dapat lagi dilaksanakan karena dianggap tidak ada. Maka dari itu, T1 seharusnya segera mengosongkan objek sewa dan P seharusnya mengembalikan uang sewa kepada T1 senilai sewa yang belum pernah dilaksanakan dan untuk tidak dikembalikannya sewa dari yang telah dilaksanakan dapat dianggap sebagai ganti kerugian atas penggunaan T1 atas penggunaan ruko milik P.

B. Implikasi dari *renvoi* yang cacat hukum karena tidak ditandatangani para pihak terhadap suatu akta sewa menyewa

Kesalahan *renvoi* yang dilakukan T2 mencerminkan adanya kelalaian T2 untuk

membuat akta yang sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang sehingga *renvoi* tersebut menjadi cacat hukum. T2 dianggap lalai karena tidak membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan undang-undang sehingga akta sewa menyewa yang dibuatnya tidak otentik. Hal ini terlihat dari ditemukannya *renvoi* yang tidak sesuai dengan UUJN dan adanya kesalahan lainnya. Perubahan kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan karena *renvoi* yang cacat hukum karena adanya unsur kesalahan dari notaris tentu saja akan merugikan para pihak dalam akta tersebut. Atas kerugian yang diderita oleh P maka secara perdata notaris dapat dimintai ganti rugi diawali dengan gugatan perdata ke pengadilan, sebagaimana telah dilakukan oleh P.

T2 dalam hal ini termasuk dalam melakukan kelalaian terkait pembuatan akta dan sesuai dengan unsur kesalahannya maka T2 termasuk dalam melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan merawan hukum sendiri diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Melalui pasal ini maka dapat diketahui bahwa terdapat beberapa unsur dalam perbuatan melawan hukum adalah:

- a. adanya perbuatan melawan hukum.
- b. adanya kesalahan
- c. adanya kerugian
- d. adanya hubungan sebab-akibat diantara kerugian dan perbuatan.

Tidak sesuainya *renvoi* dalam akta ini menunjukkan T2 telah melawan hukum dengan membuat akta yang tidak sesuai dengan hukum positif di Indonesia. Perbuatan ini sendiri terjadi karena adanya kesalahan dalam prosedur pembuatan akta dimana P dan T1 tidak menandatangani akta diwaktu yang bersamaan sehingga saat *renvoi* dilakukan setelah P menandatangani akta maka *renvoi* tersebut tidak dibubuhi paraf dari P. Saat P mengetahui hal ini terjadi P merasa dirugikan oleh T1 dan T2 karena telah merubah isi akta dengan *renvoi* saat P tidak ada dengan pengakuan P bahwa adanya bunyi pasal yang tidak ia setujui sebelumnya. Karena perubahan bunyi dalam akta yang diakibatkan oleh *renvoi* tersebut maka P merasakan kerugian.

Akta otentik yang dibuat notaris digunakan sebagai alat pembuktian sempurna dan ketentuan dalam akta otentik berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak karena

itu notaris harus membuat akta secara sempurna. Yang dimaksud dengan membuat akta secara sempurna adalah membuat akta secara hati-hati dan teliti yang memenuhi ketentuan dalam perturan perundang-undangan, baik mengenai pengaturan mengenai pembuatan akta otentik maupun pemenuhan syarat-syarat atas transaksi yang diatur dalam suatu akta yang dalam kasus ini iyalah mengenai perjanjian sewa menyewa. UUJN mengatur mengenai kewajiban beberapa kewajiban Notaris yang melanggar dalam melaksanakan jabatannya dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a dan m UUJN, yang memiliki bunyi sebagai berikut:¹⁶

- “(1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban :
- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - m. 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 ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris. ”

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi apa yang disyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara secara kumulatif atau harus meliputi semuanya. Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi salah satu persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, membuat akta tersebut menjadi memiliki kekuatan sebatas akta dibawah tangan saja. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam 1868 KUHPerdara, yaitu:

- a. Akta harus dibuat "oleh" atau "dihadapan" seorang pejabat umum.

Dalam perkara ini akta sewa menyewa nomor 31 dibuat oleh T2 yang merupakan seorang Notaris yang merupakan pejabat umum. Sehingga syarat

¹⁶ *Undang-Undang Jabatan Notaris...*, Pasal 16 ayat 1.

pertama dari akta otentik telah terpenuhi.

- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Akta sewa menyewa nomor 31 yang dibuat oleh T2 belum dibuat menurut bentuk yang ditentukan oleh undang-undang terutama dalam perkara ini Akta sewa menyewa nomor 31 tidak dibuat menurut bentuk yang ditentukan oleh undang-undang karena terjadinya pelanggaran mengenai Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya. Tentu saja terjadinya hal ini melanggar pasal 48 UUJN yang mengatur mengenai *renvoi*.

- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sebagai Notaris T2 memiliki kewenangan untuk membuat akta yang memuat perjanjian sewa menyewa dari P dan T1. Akta sewa menyewa tersebut dibuat di kantor cabang T1 yang berada di Jalan Raya Bogor KM 46.7, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. Sebagai Notaris yang memiliki tempat kedudukan di Kabupaten bogor dan wilayah jabatan di Provinsi Jawa Barat T2 tentu saja mempunyai kewenangan untuk membuat akta sewa menyewa tersebut.

Notaris harus sangat berhati-hati dalam membuat akta yang sempurna dan karenanya notaris harus memeriksa setiap hal yang menjadi dasar pembuatan akta bahkan saat pembacaan aktapun notaris harus tetap memastikan bahwa setiap kata yang tercantum dalam akta adalah benar. Salah satu cara notaris memeriksa akta yang dibuatnya adalah dengan membacakan akta dihadapan penghadap. Pembacaan ini berguna bagi notaris untuk memastikan tidak adanya kesalahan ketik dan untuk memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat dan tidak terlihat sebelumnya pada saat-saat akhir proses peresmian akta (*verlijden*), karena bisa saja terdapat kesalahan-kesalahan kecil yang tidak terlihat namun bersifat fatal. Selain itu, apabila terdapat

perubahan kehendak daripada pihak melalui pembacaan akta ini para pihak dapat meminta perbaikan terkait perubahan tersebut. Perbaikan atas akta notaris dikenal dengan istilah *renvoi* yang diatur dalam pasal 48 sampai dengan pasal 51 UUJN.

Renvoi atas kesalahan ketik atau kesalahan isi dalam minuta akta dapat dilakukan sebelum akta ditandatangani dan setelah akta ditandatangani. Isi akta dilarang diubah dengan cara sebagai berikut:¹⁷

- “ a. Diganti
- b. Ditambah
- c. Dicoret
- d. Disisipkan
- e. Dihapus
- f. Ditulis tindih”

Perubahan isi akta dengan cara diganti, ditambah, dicoret dan disipkan dapat dilakukan dan dianggap sah jika perubahan tersebut diparaf atau ditandatangani oleh para penghadap, saksi dan notaris.¹⁸ Keempat cara perubahan yang diperbolehkan inilah yang merupakan cara atau bentuk dalam melakukan *renvoi*. Perubahan akta dengan cara dihapus dan ditulis tindih sepenuhnya dilarang untuk dilakukan dan akan mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian dibawah tangan jika dilakukan.

Renvoi atas kesalahan ketik atau kesalahan isi dapat dilakukan sebelum akta ditandatangani dan setelah akta ditandatangani dihadapan para penghadap dan saksi. *Renvoi* yang dilakukan sebelum penandatanganan akta dapat dilakukan dengan cara:¹⁹

1. Pencoretan bagian pada bagian yang salah dengan garis sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula. Jika penambahan isi langsung diberikan tanda.
2. Pemberian tanda atas kesalahan dengan lambang yang masing-masing berbeda dalam satu halaman yang sama.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, Ps. 48 ayat 1

¹⁸ *Ibid.*, Ps. 48 ayat 2.

¹⁹ *Ibid.*, Ps. 49

3. Penulisan perubahan dibagian kiri akta yang telah tersedia disertai lambang yang telah diberikan pada bagian isi akta secara berurutan kemudian jumlah kata, huruf, atau angka yang dicoret, ditambah atau diganti dinyatakan pada sisi kiri Akta.
4. Perubahan yang dituliskan pada bagian kiri kemudian diparaf oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris
5. Perubahan yang dilakukan kemudian dituangkan oleh Notaris dengan memberikan catatan pada bagian akhir minuta akta asli tentang ada atau tidak adanya perubahan disertai rincian jumlah perubahan keseluruhan dalam akta secara jelas.

Perubahan yang tidak dapat dibuat pada bagian kiri Akta dapat dibuat pada bagian akhir Akta, sebelum penutup Akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.²⁰ Dalam hal ditemukan kesalahan ketik pada Minuta Akta yang telah ditandatangani notaris berwenang untuk merubah kesalahan ketik tersebut. Perubahan tersebut harus dilakukan dihadapan para penghadap dan saksi dengan cara menuangkannya dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan. Berdasarkan uraian diatas *Renvoi* adalah sebuah bentuk untuk melakukan perbaikan pada saat akta dibacakan kepada para penghadap dan kata atau kalimat yang diubah dalam akta akan dicoret dengan garis dalam keadaan masih dapat terbaca, kemudian dituliskan pada bagian kiri akta dan diparaf.

Minuta akta Sewa Menyewa No.31 yang dibuat oleh T2, ditemukan adanya pembetulan akta notaris yang sifatnya tidak dilakukan karena adanya kesalahan ketik. Pembetulan tersebut ditemukan dalam bentuk coretan, gantian, sisipan dan tindihan dan P tidak mengetahui sebagian perubahan yang telah dilakukan tersebut. Mengingat pada saat P menandatangani akta tidak bersamaan dengan T1 (T1 menandatangani akta setelah P) maka P menyimpulkan bahwa pembetulan akta notaris yang tidak ia ketahui dilakukan setelah ia menandatangani akta. Dengan kata lain, terdapat kelalai T2 selaku notaris

²⁰ *Ibid.*, Ps. 49.

dalam membuat *renvoi* di akta ini.

Pembetulan akta yang dilakukan oleh T2 dalam akta ini iyalah berupa coretan, gantian, sisipan dan tindihan. UUJN dalam hal ini hanya mengakui pembetulan akta dengan cara coretan, gentian dan tambahan. Namun dalam pelaksanaanya di akta ini ketiga bentuk *renvoi* ini tidak disertai dengan paraf dari P selaku pihak pertama atau pemberi sewa. Kemudian pembetulan akta dalam akta ini juga dilakukan dalam bentuk sisipan dan tindihan yang memang pada dasarnya dilarang oleh UUJN.

Secara administrattif T2 dapat dimintai pertanggungjawaban dengan pemberian sanksi dalam pasal 85 UUJN jo pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu melanggar kewajiban notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Penerapan sanksi ini tidak dapat dilakukan secara bersamaan tetapi pemberian sanksi administratif dilakukan dengan menyesuaikan pada jenis pelanggaran yang dilakukan T2 dan pelanggaran keberapa kali yang dilakukan T2. sanksi administratif yang dapat diberikan kepada T2 diantaranya adalah:

- a. Teguran lisan
- b. Teguran tertulis
- c. Pemberhentian sementara
- d. Pemberhentian dengan hormat
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat

Selain secara perdata dan administratif T2 juga memilik pertanggungjawaban secara pidana sebagaimana diatu dalam pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berbunyi sebagai berikut:

- “ 1. Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai

akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.”

Namun sanksi pidana hanya dapat diberikan kepada notaris dalam hal terjadinya kelalaian notaris terkait isi akta, sedangkan dalam hal terjadinya kesalahan dalam *renvoi* maka sanksi pidana ini kurang tepat untuk dilaksanakan. Dengan kata lain atas kelalaian T2 terkait *renvoi* maka T2 dapat diberikan sanksi perdata dan sanksi administratif, namun karena P menggugat ke pengadilan setempat secara perdata maka sanksi perdata lebih tepat untuk diterapkan. Apabila P hendak meminta tanggung jawab administrative kepada T2 maka P seharusnya mengajukan laporan ke Majelis Pengawas Daerah Notaris atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris.

Sesuai dengan pasal 38 UUJN mengenai anatomi akta yang telah dijelaskan sebelumnya, pada bagian akhir akta seharusnya notaris menyertakan catatan pada bagian akhir minuta akta asli tentang ada atau tidak adanya perubahan disertai rincian jumlah perubahan keseluruhan dalam akta secara jelas. Apabila akta dibuat dengan tanpa perubahan maka kalimat yang harus dicantumkan adalah “*dilangsungkan dengan tanpa perubahan*” sedangkan apabila terdapat *renvoi* dalam akta maka kalimat yang harus dicantumkan adalah “*dilangsungkan dengan ...(.....) perubahan yang terdiri atas.....(rincian perubahan disertai jumlah perubahan dalam akta dan uraian kata)*”.

Pembetulan akta yang dilakukan T2 dalam kasus ini memiliki 3 (tiga) bentuk kesalahan. Pertama, dalam akta tersebut terdapat bentuk *renvoi* yang dilarang oleh UUJN yaitu berupa tindihan. UUJN hanya memperbolehkan *renvoi* dengan cara coretan, gantian, dan tambahan dan hanya dilakukan dihadapan para pihak dan saksi-saksi disertai dengan pembubuhan paraf dari para pihak, saksi-saksi dan Notaris. Kedua, adanya *renvoi* dilakukan tanpa sepengetahuan P selaku pihak dalam akta atau terdapat *renvoi* yang tidak dibubuhi paraf dari P. terakhir, dicantumkannya kalimat “*dilangsungkan dengan tiada perubahan apapun*” padahal di dalam akta tersebut dilakukan *renvoi*.

Diantara pelanggaran *renvoi* yang telah dijabarkan beberapa diantaranya mengakibatkan adanya perubahan mengenai ketentuan sewa menyewa yang ada sehingga berakibat fatal dan merugikan P. Pelanggaran atas pembetulan akta sewa menyewa ini mengakibatkan

renvoi yang dibuat menjadi cacat hukum dan merugikan P. *Renvoi* yang cacat hukum mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Sebagai pihak yang dirugikan atas kecacatan hukum *renvoi* tersebut dapat menjadi alasan P sebagai pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Dan atas kesalahannya tersebut T2 seharusnya dinyatakan bersalah oleh pengadilan dan T2 seharusnya memberikan ganti rugi kepada P sebagai pihak yang dirugikan.

3. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, maka simpulan dari penelitian ini adalah:

1. Pembuatan Akta Sewa Menyewa Atas Dasar Surat Kuasa yang cacat hukum dapat mengakibatkan suatu perjanjian menjadi batal. Penerima kuasa dari surat kuasa yang cacat hukum tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini menandatangani akta sewa menyewa dan mengadakan perjanjian sewa menyewa. Tidak berwenangnya pihak dalam suatu perjanjian mengakibatkan syarat subyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Apabila suatu perjanjian tersebut tidak dimintakan pembatalannya ke Pengadilan maka perjanjian tersebut akan tetap mengikat para pihak. Sebaliknya apabila perjanjian tersebut dimintakan pembatalannya ke pengadilan dan pengadilan membatalkan perjanjian tersebut tentu saja akan kembali ke keadaan semula atau dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian. Jika ada pihak yang dirugikan dengan pembatalan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi baik secara material maupun immaterial kepada pihak yang menyebabkan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian.
2. Pembuatan Akta Sewa Menyewa Atas Dasar *renvoi* yang cacat hukum dapat mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di

bawah tangan. Akibatnya dapat terjadi kerugian pada salah satu pihak atau kedua pihak dalam akta. *Renvoi* dapat menjadi cacat hukum karena adanya kesalahan dari notaris karena notaris kurang teliti dan tidak hati-hati dalam membuat akta. Kesalahan notaris sebagai pejabat umum yang membantu negara untuk melayani masyarakat yang mengakibatkan kerugian pada para pihak dalam akta yang dibuatnya menjadi alasan bagi pihak dalam akta untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris atas kerugian yang dialaminya.

B. Saran

Berdasarkan uraian analisa Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG diatas maka saran yang dapat diberikan penulis adalah:

1. Akta otentik yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat umum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga dalam membuat akta notaris wajib berhati-hati. Terutama dalam memeriksa kecakapan dan kewenangan dari para pihak yang menggunakan surat kuasa sebagai dasar kewenangannya, notaris harus memastikan penghadap yang menghadap berdasarkan kuasa memiliki bukti atas pemberian kuasa yang kuat seperti dengan membawa surat kuasa. Apabila penghadap tersebut menghadap berdasarkan kuasa tetapi tidak membawa surat kuasa sebaiknya notaris menyarankan kepada penghadap untuk melaksanakan pembuatan akta setelah penghadap tersebut membawa surat kuasa atau alat bukti lainnya.
2. Notaris dalam melaksanakan jabatannya seharusnya menaati prosedur dan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, termasuk dalam membuat *renvoi* atau pembetulan suatu akta. Pelaksanaan *renvoi* sebaiknya dilakukan dihadapan dan sebelum suatu akta ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan notaris.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Adjie, Habieb, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008.

- _____, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009.
- _____, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- _____, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2011.
- Anshori, Abdhul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta.
- Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Fuady, Munir, *Perbuatan Melawan Hukum, Cetakan 3*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- _____, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.
- Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, Editor Anke Dwi Saputra, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan di Masa yang Akan Datang*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009.
- Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermusa, Jakarta, 1986.
- Prasetya, Rudhi, *Perseroan Terbatas: Teori dan Praktik*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, *Perbuatan Melanggar Hukum*, Sumur Bandung, Bandung, 1984.
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999.
- Soesanto, R., *Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris*, Wakil Notaris, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris Buku II*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2000.

_____. *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2007.

TESIS

Jayanati, Ratih Tri, *Perlindungan Hukum Notaris dalam Kaitannya dengan Akta yang Dibuatnya Manakala Ada Sengketa di Pengadilan Negeri: Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No. 72/pdtg/pn.Pontianak*), Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2010.

PERATURAN

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*. Cet. 41. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosubidjo. Jakarta : Balai Pustaka, 2014.

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [wetboek van Strafrecht]*. Diterjemahkan oleh Moelyatno. Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.

_____. *Undang-Undang Hukum Acara Pidana*. UU No. 8 Tahun 1981, LN No. 76 Tahun 1981, TLN No. 3258

_____. *Undang-undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004, LN No. 117, TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 5491 Tahun 2014, TLN No. 3.

Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kode Etik Notaris. Bandung, 27 Januari 2005.

Keputusan Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (INI). Kode Etik Notaris. Banten, 29-30 Mei 2015.

PUTUSAN

Salinan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG