

**Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas
Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam
Perjanjian Sewa Menyewa
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)**

Windi Astriana, Widodo Suryandono, Pieter Latumenten

ABSTRAK

Perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris berlaku sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Seorang Notaris dalam pembuatan aktanya harus mengikuti proses yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kelalaian yang dapat terjadi pada proses pembuatan akta autentik dapat menyebabkan kekuatan pembuktian akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan ataupun batal demi hukum. Selanjutnya, terhadap Notaris yang melakukan kesalahan pada pembuatan aktanya dapat dinyatakan sebagai pelaku atas Perbuatan Melawan Hukum. Dampak atas kelalaian yang dilakukan Notaris ini terkadang tidak hanya terhadap penghadap tetapi juga pada pihak ketiga diluar akta. Permasalahan yang dibahas dalam thesis ini adalah substansi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Notaris serta Para Pihak dan perlindungan hukum bagi pihak diluar akta yang menjadi korban atas dibuatnya akta Perjanjian Sewa Menyewa serta tanggung jawab Notaris atas kesalahan yang dibuatnya. Metode Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah yuridis normatif dengan tipe penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dengan pendekatan kualitatif. Adapun terhadap kelalaian yang dibuat Notaris menyebabkan akta nya cacat dan batal demi hukum. Terhadap perbuatannya, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas kesalahan yang dibuatnya serta bagi pihak ketiga diluar akta yang menjadi korban terdapat perlindungan hukum sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku.

Kata Kunci: Akta Autentik, Perjanjian Sewa Menyewa, Perbuatan Melawan Hukum.

ABSTRACT

A lease agreement made by and before a Notary applies as an authentic deed of absolute proof. When making a deed, a Notary must follow the proper procedure in accordance with the rules of the law. Any negligence that may occur in the process of making an authentic deed, may result in degradation of the proving power of the authentic deed into a private deed, or even make the authentic deed void by law. Subsequently, the Notary who committed an error in the making of the deed may be declared as a perpetrator of an Unlawful Act. The impact of the negligence conducted by the Notary can sometimes not only on affect the party engaged in the deed, but also third parties outside the deed. The issues discussed in this thesis are the substance of the Unlawful acts committed by Notaries and Parties in the deed, the legal protection of the parties outside the deed who are impacted as victims of the Tenancy Agreement, and the Notary's responsibility for the offenses committed. The research method used in this thesis is normative juridical method with a descriptive analytical research type. The types of data used in this study are secondary data with a qualitative approach. As for the Notary's negligence, this caused his deed to be defective and void by law. For his actions, the Notary may be held

responsible for any wrongdoing that he may have committed, and for any third party outside the deed who is impacted as a victim, they are eligible legally protected in accordance with the applicable rules and regulations.

Keywords: Authentic Deed, Tenancy Agreement, Lease Agreement Unlawful Act.

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal¹. Bentuk perjanjian sendiri memiliki berbagai macam bidang, salah satunya didalam bidang keperdataan. Hukum perjanjian adalah bidang yang dianggap paling penting dalam hukum perdata, karena ia paling banyak diperlukan dalam lalu lintas hukum sehari-hari.² Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Hukum Perjanjian diatur dalam Buku III, yang secara umum dirumuskan dalam Pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata yang didalamnya menyatakan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pada dasarnya manusia diberikan kebebasan dalam berkontrak, hal ini diatur dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan jaminan untuk manusia untuk memiliki kebebasan berkontrak dengan bentuk apapun. Tetapi kebebasan ini juga harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu³:

4. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
5. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
6. Suatu hal tertentu;
7. Suatu sebab yang halal.

Perjanjian inilah yang melahirkan perikatan terhadap pihak-pihak yang membuatnya seperti dalam Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam membuat perjanjian agar menjadi suatu hal yang otentik, diperlukan adanya pengesahan,

¹ Wirjono Prodjodikor, *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*, cet. 8 (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 4.

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet.16 (Jakarta: PT Intermedia. 1996), hlm.vi.

³ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang lahir dari perjanjian*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2003), hal.87.

terdapat profesi hukum yang memang ditugaskan oleh negara untuk mengurus hal tersebut yaitu pejabat umum yang disebut sebagai notaris.

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuat akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Ketentuan tersebut harus bersifat kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHP, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan.

Pada perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik, notaris memiliki kewenangan membuatnya. Salah satu perjanjian yang dibuat oleh notaris adalah perjanjian sewa menyewa. Dasar hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Sewa Menyewa adalah pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai perjanjian dan pasal 1548-1600 dalam Buku ke-3 bab ke-7 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa, dirumuskan dalam Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu Sewa Menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan ini disanggupi pembayarannya.⁵

Akta Perjanjian Sewa Menyewa harus dibuat secara seksama oleh Notaris, karena dalam hal ini akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya.⁶ Kebutuhan atas bukti ini

⁴ Hajib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Adiatama, 2008), hlm.13.

⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgelijk wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti, (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), Ps. 1548

⁶ Suharjono, "Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum," *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123* (Juli – September 1995), hlm.128.

merupakan hal yang penting di masyarakat. Akta notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan dan penuh sehingga dapat dikatakan bahwa, selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga menghindari terjadinya sengketa dimasa mendatang.⁷

Suatu akta autentik, mempunyai kekuatan nilai pembuktian lahiriah untuk membuktikan keabsahannya, dengan demikian asalkan syarat autentik sudah terpenuhi sesuai hukum maka akta tersebut berlaku sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya, yang dapat membuktikan bahwa akta yang menjadi objek gugatan tersebut bukanlah akta autentik notaris.⁸ Akta notaris dapat digolongkan menjadi:⁹

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris karena kewenangannya sebagai pejabat (*ambtenaar*) yang berisi keterangan dari notaris tentang hal-hal yang dilihatnya/disaksikannya atau hal-hal yang diketahuinya berdasarkan keterangan dan alat bukti yang ada, sehingga notaris dapat membuat penetapan-penetapan berdasarkan aturan hukum, misalnya: akta keterangan waris atau akta penetapan waris, akta yang demikian disebut *ambtelijk acte*/ akta pejabat.
- 2) Akta yang dibuat oleh seseorang atau para pihak di hadapan notaris, akta yang demikian ini disebut *partij acte* atau akta partai, misalnya: akta pernyataan kesaksian, akta pernyataan hal yang sebenarnya, akta perjanjian sewa menyewa, akta perjanjian pemborongan, akta perjanjian kawin, dan lain-lain yang sifatnya adalah keterangan dari penghadap yang ingin dirumuskan dalam bentuk akta notaris atau perjanjian/ kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang dimintakan untuk dirumuskan menjadi sebuah akta notaris.

Terhadap suatu *partij acte* yang dibuat oleh notaris secara tidak patut maupun tidak sesuai dengan undang-undang dan tidak sesuai dengan kesusilaan serta tidak sesuai dengan ketertiban umum, maka akibat hukumnya yaitu dapat diminta untuk dibatalkan

⁷ Tetanoe Bernada dan Siti Hajati Hoesin, "Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/Pdt/2018) (2019), hlm. 6.

⁸ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm.72-74.

⁹ Mustofa, *Eksistensi Ambtelijk Acte Notaris Dalam Perspektif UUJN dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Makalah ini disampaikan pada Seminar Revitalisasi Organisasi "Dari Kita, Oleh Kita, Untuk Kita", Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Bantul, di Hotel Ros InnBantul, 21 Desember 2016, hlm. 2-3.

atau batal demi hukum. Notaris memiliki tanggung jawab yang berat dalam pembuatan aktanya. Sedangkan seiring dengan dinamika jaman, sering kali akta notaris menimbulkan sengketa dikarenakan adanya kelalaian dalam pembuatannya, kemudian notaris yang membuat akta tersebut juga diikut sertakan sebagai pihak yang tergugat dalam perkara-perkara. Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum.¹⁰ Dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum, notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban yang diukur sesuai dengan sifat pelanggaran serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Munir Fuady juga menjelaskan bahwa, “perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum pidana dengan dalam konteks hukum perdata adalah lebih dititik beratkan pada perbedaan sifat hukum pidana yang bersifat publik dan hukum perdata yang bersifat privat. Sesuai dengan sifatnya yang bersifat publik, maka dengan perbuatan pidana, ada kepentingan umum yang dilanggar (disamping mungkin juga kepentingan individu), sedangkan dengan perbuatan melawan hukum dalam sifat hukum perdata maka yang dilanggar hanya kepentingan pribadi saja.”¹¹

Akta-akta yang dibuat oleh notaris yang tersangkut dalam perkara yang dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum biasanya dinyatakan oleh Majelis Hakim sebagai akta yang cacat hukum. Terhadap putusan tersebut biasanya juga muncul pihak lain atau dapat kita sebut sebagai pihak ketiga yang merasakan dampak atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum-oknum. Maka dari itu diperlukan adanya perlindungan hukum yang nyata terhadap pihak ketiga yang tidak turut serta menjadi pihak dalam pembuatan akta. Notaris dapat dibebankan pertanggungjawaban atas kesalahan tersebut.

Penulis dalam penelitian ini hendak membahas mengenai Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG tertanggal 10 April 2019, yang pada inti permasalahannya adalah terkait Akta Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tanggal 11 Juni 2015 yang dibuat dihadapan notaris LA yang kemudian akta tersebut menimbulkan perselisihan yang menimbulkan kerugian pada pihak ketiga diluar akta

¹⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hlm. 9

¹¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, cet. 5 (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 22.

yaitu Nyonya VN, sedangkan terhadap akta Surat Perjanjian Sewa Menyewa tersebut dinyatakan sebagai akta yang cacat hukum sehingga batal demi hukum.

Bahwa melalui kasus ini dapat dilihat lebih lanjut mengenai bagaimana sebuah perjanjian yang seharusnya hanya mengikat dan berdampak kepada para pihak yang melakukan kesepakatannya saja tetapi pada akhirnya menimbulkan dampak juga terhadap notaris sebagai pembuat akta perjanjian sewa menyewa dan terhadap pihak diluar akta.

Berdasarkan uraian tersebut, maka maka peneliti tertarik untuk meneliti suatu artikel yang berjudul: “Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019PT.BDG)”

1.2. Pokok Permasalahan

Pokok permasalahan yang ingin diutarakan dalam artikel ini adalah bagaimana tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa yang bersifat melawan hukum serta bentuk perlindungan bagi pihak ketiga diluar akta terkait Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG.

1.3. Sistematika Penulisan

Artikel ini dibagi menjadi tiga bagian, hal ini dilakukan dengan tujuan mempermudah pembaca dalam memahami isi artikel. Bagian pertama berisi tentang Pendahuluan, yang akan terdiri dari latar belakang, pokok permasalahan dan sistematika penulisan. Kemudian bagian kedua tentang tinjauan teoritis yang akan terdiri dari syarat sah nya suatu perjanjian, Notaris sebagai Pejabat Umum dan Perbuatan Melawan Hukum, sanksi dan bentuk tanggung jawab Notaris. Pada bagian ketiga analisa mengenai Tanggung jawab Notaris Dalam Perjanjian Yang Bersifat Melawan Hukum serta tanggung jawab Notaris pada pihak ketiga beritikad diluar akta (Studi Kasus Putusan PT Bandung Nomor 59/Pdt/2019/PT.BDG).

2. Tinjauan Teoritis

2.1. Syarat sah nya suatu perjanjian

Pada pasal 1388 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat berdasarkan pasal ini mempunyai kekuatan yang mengikat, karena

perjanjian ini merupakan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan penjelasan-penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus dapat mengikat para pihak yang membuatnya serta harus dibuat secara sah mengikuti ketentuan perundangan yang berlaku.

Ketentuan mengenai syarat sah suatu perjanjian tertuang didalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian memerlukan 4 (empat) syarat untuk dinyatakan sebagai perjanjian yang sah, yaitu:

1. Sepakat antar mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan para pihak merupakan bagian penting dalam menentukan sahnya suatu perjanjian. Sepakat harus ada diantara mereka yang mengikatkan dirinya, dalam hal ini sepakat ditandai oleh penawaran dan penerimaan yang dilakukan dengan cara:

- a. Tertulis;
- b. Lisan;
- c. Diam-dam;
- d. Simbol-simbol tertentu.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Syarat yang harus dipenuhi apabila membuat perjanjian adalah para pihaknya haruslah cakap. pada pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dijelaskan mengenai ketidakcakapan seseorang dalam membuat perjanjian apabila orang tersebut:

- 1) Belum dewasa
- 2) Berada dibawah pengampuan
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal ini ditetapkan oleh undang-undang (dengan adanya SEMA; Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 1963 dan UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, maka ketentuan pada poin 3 ini sudah tidak berlaku lagi).

3. Suatu hal tertentu

Hal tertentu dalam hal ini adalah mengenai objek yang diperjanjikan. Hal tertentu dalam perjanjian disebut juga dengan prestasi. Pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pada umumnya sarjana hukum berpendapat bahwa prestasi itu dapat berupa:

- a. Menyerahkan atau memberi sesuatu;

- b. Berbuat sesuatu; dan
- c. Tidak berbuat sesuatu.

Dalam hal menentukan objek yang ada dalam perjanjian dapat digunakan metode hitung, timbang, ukur atau takar. Selain itu, dalam hal menentukan hal tertentu yang berupa “tidak berbuat sesuatu” harus dijelaskan didalam perjanjian.¹²

4. Suatu sebab yang halal

Dengan adanya empat syarat sahnya perjanjian maka suatu perjanjian baru dikatakan sah apabila suatu perjanjian telah memenuhi ke empat syarat tersebut, sehingga perjanjian tersebut mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹³ Syarat sahnya perjanjian diatas juga berlaku pada perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa adalah perjanjian yang diatur ketentuannya dalam Buku III, Bab ketujuh, Pasal 1548 sampai Pasal 1600 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jika kita lihat berdasarkan proses terjadinya maka perjanjian sewa menyewa termasuk kedalam perjanjian konsensual, yang artinya perjanjian telah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan jasa.¹⁴ Bahwa merujuk pada Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dapat dikatakan perjanjian konsensual ini sudah memiliki kekuatan mengikat. Dalam perjanjian cukup dengan adanya kata sepakat maka perjanjian tersebut sudah dapat dilaksanakan kecuali perjanjian tersebut bersifat formil. Pada perjanjian formil kekuatan mengikat itu baru muncul pada saat perjanjian tersebut dibuat secara tertulis. Jika perjanjian formil tidak memiliki fisik secara tertulis maka perjanjian tersebut menjadi batal.

Perjanjian sewa menyewa juga berlaku sebagai perjanjian obligatoir, perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadinya perjanjian maka timbullah hak dan kewajiban dari para pihak¹⁵. Pada dasarnya perjanjian obligatoir ini hanya melahirkan perikatan saja, dalam pengertian bahwa hak atas obyek perjanjian belum beralih. Dalam hal peralihannya masih dibutuhkan adanya penyerahan.¹⁶

¹² Ahmad Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, cet. 3 (Jakarta:Rajawali Pers, 2010), hlm. 30.

¹³ Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm.1.

¹⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya, 1995), hlm. 48.

¹⁵ Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,1990), hlm. 82.

¹⁶ Satrio, *Hukum Perikatan:Perikatan pada umumnya*, (Bandung: Alumni 1993), hlm. 38.

2.2. Notaris sebagai pejabat umum dan perbuatan melawan hukum

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan dalam menjalankan tugasnya terkait akta, tugas notaris sendiri adalah pelaksanaan atas wewenang yang dimiliki notaris “wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya wewenang membuat keputusan pemerintah, tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas...”¹⁷. Pengaturan mengenai kewenangan Notaris tertuang dalam Pasal 15 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan pasal mengenai kewenangan tersebut, maka lebih lanjut kewenangan notaris dapat dipisah-pisahkan yaitu kewenangan umum notaris, kewenangan khusus notaris dan kewenangan notaris yang akan ditentukan pada kemudian hari berdasarkan undang-undang yang akan ada. Adapun pada Notaris wewenang sebagai pejabat umum meliputi 4 (empat) hal dibawah ini, yaitu:

- 1) Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuatnya;
- 2) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat;
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta tersebut dibuat;
- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut;

Kewenangan-kewenangan Notaris diatas terkait dengan akta-akta yang dibuatnya. Akta adalah surat (tulisan yang berbentuk surat) yang ditandatangani oleh pembuat surat, sehingga orang yang membutuhkan tandatangan pada surat tersebut terikat atas isi surat tersebut. Berdasarkan kekuatan pembuktiannya, akta terbagi dua yaitu:

1. Akta dibawah tangan

Merupakan akta yang dibuat tanpa memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang. Akta dibawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang masih memerlukan alat bukti yang lainnya, tetapi dapat ditingkatkan pembuktiannya dengan cara legalisasi atau *waarmeken*.

2. Akta autentik

Merupakan akta yang dibuat:

¹⁷ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, cet. 1 (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2015), hlm. 48.

- a. Oleh atau dihadapan pejabat umum dalam hal ini adalah Notaris (Pasal 1 ayat 1 UUJN)
- b. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (pasal 38 UUJN)
- c. Serta dibuat dalam wilayah kewenangannya.

Dalam hal pembuatan akta autentik, diperlukan ketelitian Notaris dalam setiap pembuatan akta autentik nya, karena apabila terdapat rangkaian tindakan yang seharusnya dilakukan terkait pembuatan akta autentik, maka dapat mengakibatkan kekuatan pembuktiannya yang semula autentik dinyatakan turun menjadi akta dibawah tangan oleh pengadilan.¹⁸ Pada akta autentik yang bertentangan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris terdapat akibat hukumnya yaitu berupa akta notaris dapat diajukan pembatalan karena hal itu merupakan suatu tindakan yang mengandung cacat secara prosedur, yaitu tidak berwenangnya notaris untuk membuat akta secara lahiriah, formil dan materiil, serta akta notaris tersebut tidak dibuat sesuai dengan aturan hukumnya tentang pembuatan akta notaris. Maka terdapat konsekuensi hukum atas perbuatan-perbuatan diatas terhadap akta notarisnya, diantaranya adalah:

- 1) Akta Notaris menjadi dapat dibatalkan (*vernigbaar*);
- 2) Akta Notaris menjadi batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*);
- 3) Akta Notaris menjadi memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan;
- 4) Akta Notaris menjadi dibatalkan oleh para pihak itu sendiri;
- 5) Akta Notaris menjadi dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas praduga sah.

Otentitas suatu akta sangat penting bagi para penghadap, dan merupakan tanggung jawab dari Notaris. Notaris harus membuat akta autentik dengan sesuai dengan tahapan yang benar atau *verlijden*. Pengertian dari *verlijden* adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh notaris, saksi-saksi dan para penghadap, sehingga menjadi suatu proses yang dimulai dari penyusunan akta oleh notaris, kemudian dibacakan oleh notaris kepada penghadap dan saksi-saksi, dan diakhiri dengan ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris¹⁹. Serangkaian tindakan yang diharuskan kepada Notaris dalam

¹⁸ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris Dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan Tentang Notaris Dan PPAT*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009). hlm. 106

¹⁹ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia : Suatu Penjelasan* (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 58-59.

pembuatan akta autentik ini mengacu pada Undang-Undang Jabatan Notaris, tetapi pada tahun 2016 terdapat sedikit perubahan pada rangkaian tindakan untuk membuat akta autentik ini.

1) *Verlijden* Akta Notaris sebelum Perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, menjelaskan kewenangan notaris dalam membuat akta autentik yakni bersumber dari 2 (dua) hal, yaitu:

- I. Atas permintaan para penghadap yang berkeinginan untuk membuat akta notaris atas perbuatan atau perjanjian yang dibuatnya;
- II. Ketetapan peraturan perundang-undangan yang memang mengharuskan perbuatan atau perjanjian tertentu dibuat dalam bentuk akta notaris.

Secara umum tahapan dalam pembuatan akta notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris adalah sebagai berikut:

- a) Penulisan perbuatan atau peristiwa yang terjadi dituangkan dalam bentuk akta oleh notaris (Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris).
- b) Membacakan akta kepada para penghadap dengan dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi (Pasal 16 ayat (1) huruf I *juncto* Pasal 40 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris). Pembacaan akta dapat ditiadakan jika para pihak menghendakinya karena telah memabacanya sendiri, mengetahui dan memahaminya, dan harus dinyatakan tegas dalam penutup akta, serta pada tiap halaman minuta akta harus di paraf oleh para pihak dan saksi-saksi (Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris).
- c) Penandatanganan akta yang dilakukan oleh para penghadap, saksi-saksi, dan notaris, (serta dapat ditambah dengan penerjemah resemi apabila keadaan penghadap tidak mengerti bahasa yang digunakan didalam akta dan pada saat itu notaris meminta bantuan penerjemah resm untuk menerjemahkannya, atau jika pada saat itu penghadap tidak dapat membubuhkan tandatangannya karena alasan tertentu, notaris harus menyatakan alasan penghadap tersebut secara tegas didalam akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris). Kemudian, pada pasal 46 Undang-Undang Jabatan Notaris, pada akta berita acara seorang notaris juga harus mengkonstantir didalam aktanya perihal penolakan serta kepergian para penghadap sebelum penandatanganan akta.

Terkait dengan pengaturan mengenai penghadap didalam akta, pada Undang-Undang Jabatan Notaris disyaratkan beberapa hal, yaitu:

- a) Penghadap memenuhi syarat ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris (Pasal 39 ayat (1) *juncto* Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris).
- b) Penghadap harus dikenal oleh notaris (Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris).
- c) Notaris diharuskan hadir secara fisik pada saat pembacaan akta dan menandatangani akta dihadapan para penghadap (Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf I Undang-Undang Jabatan Notaris).
- d) Proses penandatanganan akta dilakukan segera, setelah akta dibacakan oleh notaris (Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris)

Penggabungan atas tahapan-tahapan proses pembuatan akta notaris diatas adalah sebagai berikut:

- 1) Tahap pertama, penghadap saat menghadap kepada notaris memperkenalkan dirinya berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), atau kartu identitas lainnya yang dapat berupa Surat Ijin Mengemudi (SIM), passpor, dan seterusnya, atau dapat pula diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang dikenal oleh notaris, atau oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya (yang juga dikenal oleh notaris), baru kemudian penghadap menyampaikan kehendaknya, diikuti dengan memberikan dokumen-dokumen pendukung lain yang dianggap perlu dalam mendukung pernyataan-pernyataan penghadap.
- 2) Tahap kedua, notaris menuliskan perbuatan atau peristiwa yang dinyatakan oleh penghadap (akta pihak) atau yang disaksikan/ dialami sendiri oleh notaris (akta berita acara) dalam bentuk akta.
- 3) Tahap ketiga, notaris melakukan pembacaan akta yang telah ditulis kepada pada penghadap dengan dihadiri oleh para saksi (saksi instrumentair), atau sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Jabatan Notaris.
- 4) Tahap keempat, akta ditandatangani oleh para penghadap, para saksi dan notaris. Pada akta berita acara tidak ada keharusan dalam penandatanganan akta oleh para penghadap.
- 5) Tahapan kelima, notaris menyimpan minuta akta tersebut sabagai bagian dari protokol notaris dan kemudian mengeluarkan grosse, salinan, atau kutipan akta yang dibutuhkan oleh penghadap berdasarkan minuta akta (Pasal 16 ayat (1) huruf b dan c Undang-Undang Jabatan Notaris).

2. *Verlijden* Akta Notaris setelah perubahan Undang-Undang Jabatan Notaris

Pada tahun 2016, terdapat perubahan pada Undang-Undang Jabatan Notaris yang menciptakan hal baru pada dunia notaris di Indonesia. Perubahan tersebut terkait beberapa hal dibawah ini yaitu diantaranya:

- a. Jangka waktu magang yang harus ditempuh oleh calon notaris;
- b. Kewajiban notaris untuk melekatkan surat atau dokumen pada minuta akta;
- c. Kewajiban melekatkan sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. Kewajiban notaris untuk membacakan akta kepada penghadap dengan dihadiri oleh 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat dibawah tangan;
- e. Notaris dapat menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan;
- f. Tata cara pembetulan kesalahan pada akta;
- g. Pemberhentian sementara notaris dari jabatannya apabila dalam masa penahanan;
- h. Adanya Majelis Kehormatan Notaris; dan
- i. Penggunaan bahasa dalam akta.

Notaris yang tidak menjalankan *Verlijden* secara benar dalam pembuatan aktanya, maka selain akta tersebut dapat terdegradasi juga notaris dapat dikenakan sanksi atas perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum dilihat dari sifatnya terbagi menjadi “melawan hukum dalam arti formil” dan “melawan hukum dalam arti materil”. Berikut penjelasan mengenai 2 (dua) pemahaman melawan hukum:

a. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Arti Formil

Suatu perbuatan melawan hukum dalam artian formil terjadi apabila suatu perbuatan telah melanggar undang-undang, maka secara otomatis di situ telah ada suatu tindakan yang melawan hukum. Lebih lanjut dapat diperhatikan dalam pemahaman ini bahwa letak dari melawan hukumnya atas perbuatan tersebut telah terlihat secara nyata dengan cara adanya undang-undang yang dilanggar, kecuali apabila terdapat pengecualian yang telah ditentukan oleh undang-undang pula. Sehingga pada intinya maksud dari kata formil ini ada pada perbuatan melawan hukum yang adalah melawan undang-undang, karena disini undang-undang adalah hukum.

b. Perbuatan Melawan Hukum Dalam Arti Materil

Pengertian mengenai perbuatan melawan hukum dalam arti materil ini berbeda dengan pemahan mengenai perbuatan melawan hukum dalam arti formil. Titik

perbedaannya adalah pada pendirian mengenai “hukum” yang dilawan, tidak hanya hukum adalah berupa undang-undang (hukum tertulis) tetapi ada kemungkinan bahwa hal-hal yang diluar undang-undang berupa hukum yang tidak tertulis yaitu norma-norma atau kenyataan-kenyataan yang memang hidup dan berlaku dalam masyarakat.²⁰

Kemudian, Dijelaskan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum haruslah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut²¹:

1. Adanya suatu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

2.3. Sanksi dan bentuk Tanggung Jawab Notaris

Bahwa berdasarkan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, apabila dalam pembuatan aktanya notaris telah memenuhi unsur-unsur yang dijelaskan sebelumnya, maka notaris tersebut dapat dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku. Sanksi bagi notaris diatur didalam pasal 84 dan 85 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu dapat berupa sanksi perdata dan sanksi administratif. Sanksi perdata dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris, sedangkan sanksi administratif berupa:

- 1) Teguran lisan;
- 2) Teguran tertulis;
- 3) Pemberhentian sementara;
- 4) Pemberhentian dengan hormat atau;
- 5) Pemberhentian tidak hormat.

Sanksi secara kumulatif juga dapat dibebankan pada notaris apabila kesalahan administrasi yang telah dilakukan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang menghadap, pertanggungjawaban dari sanksi kumulatif itu dapat berupa pertanggungjawaban administrasi (teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat) berbarengan sekaligus juga dibebankan pertanggungjawaban perdata (ganti kerugian,

²⁰ Moeljatno, *Azas-azas Hukum Pidana*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2008), hlm. 140.

²¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, hlm. 10.

bunga dan biaya lainnya). Pertanggungjawaban hukum secara administrasi bagi notaris yang melanggar UUJN ini juga diikuti dengan pembinaan lebih lanjut oleh Majelis Pengawas Notaris terhadap notaris yang melanggar undang-undang jabatan tersebut dengan tujuan supaya notaris yang bersangkutan tidak mengulangi perbuatannya lagi dan agar tugas notaris selalu sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya serta kedepannya notaris dapat terhindar dari penyalahgunaan wewenang.

Pada perkara perdata, pertanggungjawaban perdata sangat erat kaitannya dengan perbuatan melawan hukum dan penggantian kerugian. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur tentang kerugian dang anti rugi dalam hubungannya dengan perbuatan melawan hukum dengan 2 (dua) pendekatan sebagai berikut:

- a. Ganti rugi umum (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1234 sampai dengan Pasal 1252)

Ini adalah ganti rugi yang berlaku pada semua kasus, baik itu merupakan kasus wanprestasi kontrak maupun kasus-kasus mengenai perikatan lainnya, termasuk kasus perbuatan melawan hukum.²² Pada notaris, pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf j sering dijadikan alasan bagi pihak penggugat untuk menuntut biaya ganti rugi dan bunga kepada notaris. Kemudian dijelaskan mengenai syarat yang harus dipenuhi agar kekuatan pembuktian akta tidak berubah menjadi akta dibawah tangan adalah harus mengikuti Pasal 16 ayat (9) dengan merujuk pada Pasal 16 ayat (1) huruf (m). Pada saat notaris terbukti melanggar ketentuan hukum tersebut, notaris tersebut tidak hanya melanggar sumpah jabatannya tetapi dengan sengaja dikategorikan sebagai orang yang membuat akta palsu atau menempatkan keterangan palsu, dan juga merusak martabat notaris serta kepercayaan masyarakat pada jabatan notaris.

- b. Ganti rugi khusus

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ganti rugi khusus adalah ganti rugi khusus terhadap kerugian yang timbul dari perikatan-perikatan tertentu, yang kerugiannya diluar dari kerugian umum. Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ganti rugi yang disebabkan perbuatan melawan hukum, menyebutkan ganti rugi hukum selain ganti rugi umum yaitu pemberian ganti rugi terhadap hal-hal sebagai berikut:

²² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, hal. 136.

- 1) Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : ganti rugi untuk semua perbuatan melawan hukum
- 2) Pasal 1366 dan 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : ganti rugi untuk perbuatan yang diperbuat oleh orang lain
- 3) Pasal 1368 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: ganti rugi untuk pemilik binatang
- 4) Pasal 1369 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: ganti rugi untuk pemilik gedung/bangunan yang ambruk
- 5) Pasal 1370 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata : ganti rugi untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh
- 6) Pasal 1371 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: ganti rugi karena orang terluka tau cacat anggota badan
- 7) Pasal 1372 sampai dengan Pasal 1380 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: ganti rugi karena tindakan penghinaan.²³

Pada prakteknya, bentuk ganti rugi yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum adalah:

- 1) Ganti rugi nominal
- 2) Ganti rugi kompensasi (*compensatory damages*)
- 3) Ganti rugi penghukuman (*punitive damage*)

Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan merujuk pada pasal 60 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris berkaitan dengan harus terpenuhinya aspek formal akta notaris, yaitu mengenai:

- 1)Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun dan pukul menghadap;
- 2)Pihak (siapa) yang menghadapi notaris;
- 3)Tandatangan yang menghadap;
- 4)Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- 5)Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta;
- 6)Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap tapi minuta akta dikeluarkan.²⁴

²³ *Ibid*, hal. 137.

²⁴ Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, hlm. 104.

3. Analisa Notaris Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dan Implikasinya

3.1. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG tertanggal 10 April 2019, menjelaskan bahwa pada awalnya terdapat laporan pengaduan dari masyarakat yang disampaikan oleh H. Gunawan, S.H.,M.M selaku Kuasa dari Nyonya VN tertanggal 29 Januari 2016 perihal laporan atau pengaduan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh:

1. LK sebagai tergugat I pada persidangan di Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Pembanding I pada persidangan banding di Pengadilan Tinggi Bandung.
2. PTDT sebagai Tergugat II pada persidangan di Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Pembanding II pada persidangan banding di Pengadilan Tinggi Bandung.
3. Nyonya LA (Notaris) sebagai Tergugat III pada persidangan di Pengadilan Negeri Bale Bandung dan Terbanding II pada persidangan banding di Pengadilan Tinggi Bandung.

Bahwa pada awalnya Penggugat menyatakan bahwa pemilik dari ruko dengan Sertifikat Hak Milik Sertifikat Hak Milik No. 1211/Desa Rancamanyar, S.U tanggal 17 Oktober 2012, No. 01037/2012, seluas 201 m2, tetapi dalam persidangan diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut tertulis atas nama anak-anak dari penggugat yang bernama NKM, Cs. Sehingga dalam perkara ini Penggugat merupakan perwakilan dari anak-anaknya, hal ini telah diterima oleh Majelis Hakim karena dirasa masih dalam tingkat kewajaran dikarenakan anak-anak Penggugat masih dibawah umur. Pada tahun 2014 waktu Penggugat dan Tergugat I melakukan Perjanjian Kerjasama yang berlaku sejak tanggal 18 Agustus 2014 sampai dengan 18 Agustus 2015 yang pada intinya mereka bekerja sama secara bisnis yaitu Tergugat I membuka toko furnitur yang keuntungannya akan dibagikan kepada Penggugat, tetapi kemudian Tergugat I membuat Akta Surat Perjanjian Sewa Menyewa No. 09 tertanggal 11 Juni 2015 dengan Tergugat II yang dibuat dihadapan Tergugat III (Notaris). Penggugat tidak pernah memberikan ijin mengenai hal ini, sehingga Penggugat merasa dirugikan. Kemudian diketahui bahwa Tergugat II memutuskan untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa dihadapan Tergugat III dengan didasarkan pada dokumen-dokumen yang ditunjukkan oleh Tergugat I, salah satunya berupa Photocopy Sertifikat Hak Milik No. 1211 tertanggal 12 Desember 2012

dan Surat ukur No. 01037/2012 tertanggal 17 Oktober 2012 tercatat atas nama Lili Kurniawan (Tergugat I) yang telah dilegalisir oleh Notaris HD. Notaris/Tergugat III menyatakan bahwa fotokopi tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, tetapi khusus untuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 1211 atas nama Tergugat I tersebut berupa fotokopi yang telah dilegalisir oleh Notaris lain berinisial HD.

Bahwa dalam persidangan di tingkat pertama Majelis Hakim memberikan putusan yang pada pokoknya menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Menyatakan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tanggal 11 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat I (Nyonya LA) cacat hukum dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

Pada persidangan banding di Pengadilan Tinggi Bandung pun Majelis Hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung tersebut.

3.2. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Bersifat Melawan Hukum Serta Bentuk Perlindungan Bagi Pihak Ketiga Diluar Akta Terkait Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG.

Pada salah satu aspek formal dari suatu akta (yang dalam kasus ini adalah akta perjanjian sewa menyewa) itu adalah siapa pihak yang menghadap notaris, dalam hal ini dimaksudkan bahwa notaris harus mengetahui siapa dan apakah orang yang bertindak selaku penghadap dalam pembuatan akta ini memang memiliki kewenangan bertindak sebagai subyek dalam pembuatan Akta Sewa Menyewa Nomor 09 tanggal 11 Juni 2015, pada kasus ini notaris LA tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap yaitu Tuan LK yang tidak berhak atas obyek tanah dan bangunan yang disewakan.

Notaris LA telah melanggar Pasal 16 ayat 1 point a Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 Notaris *juncto* Pasal 16 ayat 1 point a Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang isinya bahwa dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib: “bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum’. Maka dapat penulis simpulkan bahwa Akta Perjanjian Sewa tersebut dibuat oleh Notaris LA selaku Notaris dengan cara melanggar hukum. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “suatu perjanjian yang tidak

memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum...”

Notaris LA telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan aktanya dinyatakan cacat hukum sehingga notaris harus ikut menjadi bagian dari tanggung renteng mempertanggungjawabkan kesalahannya bersama para pelaku lainnya sesuai dengan putusan Majelis Hakim.

Subyek dari perjanjian sewa menyewa terkadang dapat berubah dikarenakan lamanya waktu sewa yang diperjanjikan. Pada pasal 1575 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menentukan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak berakhir karena ada salah satu pihak yang meninggal dunia, baik dari pihak penyewa maupun pihak yang menyewakan. Kewajiban dan hak pada perjanjian sewa menyewa akan diteruskan kepada ahli warisnya, sehingga walaupun subyek pada perjanjian sewa menyewa dapat berubah, tetapi subyek tersebut harus tetap merupakan pihak yang berwenang dalam hal ini dinyatakan sebagai ahli waris. Berbeda dengan kasus yang diulas pada tesis ini, subyek yang menjadi pihak dalam akta perjanjian sewa nya bukan merupakan ahli waris sehingga tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.

Lebih lanjut terkait sanksi, Pada kasus ini Notaris LA dapat dijatuhi sanksi sesuai dengan Undang-Undang Jabatan Notaris. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, sanksi administratif yang dapat dijatuhkan pada Notaris. Tanggungjawab secara sanksi jabatan notaris ini harus diikuti dengan pembinaan secara lebih lanjut oleh Majelis Pengawas Notaris, hal ini dilakukan dengan tujuan supaya Notaris LA tidak mengulangi perbuatannya lagi dan sang notaris selalu melaksanakan tugasnya sesuai dengan kaidah hukum yang mendasari kewenangannya, serta notaris LA di masa mendatang dapat terhidnar dari penyalahgunaan wewenang.

Kemudian terkait dengan pihak ketiga diluar akta, yang dalam hal ini Nyonya VN, bahwa telah kita ketahui, kekuatan mengikat dari akta autentik itu mengikat tidak hanya pada para pihak dalam perjanjian tersebut, melainkan juga pada pihak diluar akta. Pada saat pihak diluar akta telah mengajukan gugatannya terkait akta tersebut, maka pihak-pihak didalam akta memiliki beban untuk membuktikan bahwa gugatan tersebut tidak benar. Nyonya VN sebagai pihak ketiga diluar akta pada Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09 tanggal 11 Juni 2015 yang dibuat oleh Notaris LA ini sebenarnya sedari awal proses pembuatan akta ini memiliki perlindungan yang seharusnya dapat mencegahnya

menjadi korban. Telah kita ketahui, sebelum adanya perjanjian sewa menyewa antara Tuan LK dan PTDT, hubungan Tuan LK dan Nyonya VN adalah berlandaskan Surat Perjanjian Kerjasama dengan obyek tanah dan ruko milik Nyonya VN tersebut. Selama masa perjanjian, penulis menilai Nyonya VN telah melaksanakan itikad baik terbukti dengan tidak adanya masalah yang muncul hingga pada saat dibuatnya Perjanjian Sewa Menyewa tersebut. Pada Perjanjian Sewa Menyewa tersebut, Nyonya VN sebagai pihak ketiga diluar akta sudah dengan jelas melarang Tuan LK untuk menyewakan atap dari rukonya kepada PTDT. Dalam hal ini terlihat jelas bahwa Nyonya VN adalah korban dari Tuan LK dan PTDT.

Pada proses pembuatan akta notaris, nilai otentisitas sangat penting karena inilah yang membuat akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, selain itu didalam tahapan pembuatan akta notaris juga mencakup tindakan-tindakan yang harus dilakukan notaris, yang dimana beberapa tindakan tersebut dapat menjadi suatu bentuk perlindungan bagi pihak-pihak diluar akta notaris. Perlindungan yang sesuai dengan kasus ini yang seharusnya dilakukan oleh Notaris LA adalah terkait dengan pengenalan penghadap dalam akta. Penghadap dalam akta selain harus memenuhi syarat dan ketentuan dalam Pasal 39 ayat (1) *juncto* Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang pada intinya pasal-pasal mengenai syarat umur, kecakapan, dan cara pengenalan, serta penghadap bukanlah orang-orang yang dilarang oleh peraturan tersebut. Pada tahap pertama untuk mendapatkan akta yang otentik, yang harus dilakukan adalah penghadap saat menghadap kepada notaris memperkenalkan dirinya berdasarkan Kartu Tanda Penduduk (KTP), atau kartu identitas lainnya yang dapat berupa Surat Ijin Mengemudi (SIM), passpor, dan seterusnya, atau dapat pula diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang dikenal oleh notaris, atau oleh 2 (dua) orang penghadap lainnya (yang juga dikenal oleh notaris), baru kemudian penghadap menyampaikan kehendaknya, diikuti dengan memberikan dokumen-dokumen pendukung lain yang dianggap perlu dalam mendukung pernyataan-pernyataan penghadap. Apabila Notaris LA benar melakukan tahapan ini, maka seharusnya kasus Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 59/PDT/2019/PT BDG dapat dihindari, tetapi sangat disayangkan Notaris LA tidak melakukan *Verlijden* secara benar karena pengecekan dokumen cenderung hanya menekankan pada Photocopy Sertifikat Hak Milik No. 1211 tertanggal 12 Desember 2012 dan Surat Ukur No. 01037/2012 tertanggal 17 Oktober

2012 tercatat atas nama LK, yang telah dilegalisir oleh Notaris HD, padahal apabila Notaris LA lebih teliti dan juga menerapkan prinsip kehati-hatian yang memang harus dijalankan oleh notaris, yaitu dengan memverifikasi dokumen kepada lembaga terkait maka kasus ini dapat terhindarkan.

Tindakan-tindakan yang dapat dilakukan oleh Notaris ini adalah sebagai bentuk tindakan preventif, selain melindungi pihak ketiga diluar akta juga pastinya untuk melindungi notaris itu sendiri karena yang dilakukan dalam hal ini adalah suatu tindakan yang menghindarkan notaris dari kelalaian atau kesalahan terhadap salah satu aspek formal suatu akta autentik yang dijelaskan juga dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu terkait kewenangan penghadap.

4. Penutup

4.1 Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan bahwa kewenangan notaris untuk membuat akta autentik diiringi juga dengan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh notaris dalam setiap pembuatan akta autentiknya agar dapat berfungsi sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum yang sempurna. Pada proses pembuatan akta, notaris memiliki tahapan-tahapan agar dapat tercapainya otentitas suatu akta, tahapan-tahapan tersebut disebut juga dengan *verlijden*. Jika notaris tidak menjalankan *verlijden* pada pembuatan aktanya maka kekuatan aktanya akan terdegradasi. Pada kasus di Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG, Notaris LA telah melanggar Pasal 16 ayat 1 point a Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 Notaris *juncto* Pasal 16 ayat 1 point a Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris karena Notaris LA tidak teliti terhadap subyek dan obyek didalam akta yangdibuatnya. Tindakan Notaris LA membuat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09 tanggal 11 Juni 2015 telah melanggar Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terkait dengan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan aktanya dinyatakan cacat hukum sehingga batal demi hukum. Adanya kelalaian tersebut mengakibatkan Notaris LA harus bertanggungjawab baik berdasarkan sanksi jabatannya maupun tanggungjawab berdasarkan sanksi perdatanya.

Pertanggungjawaban yang dapat dilakukan oleh notaris LA yang melakukan perbuatan melawan hukum terkait aktanya dalam hal ini adalah tanggungjawab

berdasarkan sanksi jabtannya yang dilakukan dengan cara dimintakan melalui lembaga notaris atau organisasi notaris, lalu sanksi yang dapat dikenakan pada notaris LA adalah sesuai dengan Pasal 16 ayat (11) (12) Undang-Undang Jabatan Notaris serta Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pada perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh dan dihadapan notaris maka bentuk akta tersebut adalah berupa akta autentik. Pada akta autentik, kekuatan mengikatnya tidak hanya kepada para pihak didalam akta, melainkan berlaku juga pada pihak ketiga. Dalam kasus ini Nyonya VN sebagai pihak yang dirugikan menggugat kebenaran akta tersebut, sehingga para pihak dalam akta lah yang memegang beban pembuktian. Bahwa dikarenakan pada faktanya, Nyonya VN adalah pihak yang memang seharusnya memiliki kewenangan atas tanah dan bangunannya maka para pihak yang dinyatakan bersalah harus bertanggungjawab. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang seharusnya dapat diberikan kepada Nyonya VN sebagai pihak yang berwenang pada akta tersebut adalah pemenuhan syarat dan ketentuan mengenai pengenalan pengahdap oleh notaris yaitu Undang-Undang Jabatan Notaris (Pasal 39 ayat (1) *juncto* Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris), Penghadap harus dikenal oleh notaris (Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris).

4.2 Saran

1. Seharusnya Nyonya VN sebagai yang dirugikan dapat melaporkan tindakan dari Notaris LA atas kelalaiannya dalam pembuatan Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tanggal 11 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Nyonya LA tersebut kepada Majelis Pengawas Notaris.
2. Bahwa sebagai salah satu bentuk tanggungjawab yang dapat dibebankan kepada yaitu Notaris LA seharusnya selain dikenakan sanksi perdata juga dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris atas tindakan kelalaiannya dalam membuat Surat Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 09, tanggal 11 Juni 2015.

DAFTAR PUSTAKA

A. PERATURAN

Indonesia. *Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UndangUndang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, LN Nomor 117 Tahun 2004, TLN Nomor 5491.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti. Jakarta: Pradnya Paramita, 2005.

B. PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG.

Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor Nomor 38/Pdt.G/2016/PN.Blb.

C. BUKU

Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Cet. 5. Bandung: Refika Adiatama, 2008.

_____. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Adiatama, 2009.

_____. *Meneropong Khazanah Notaris Dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan Tentang Notaris Dan PPAT*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.

Budiono, Harlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.

Darus, M. Luthfan Hadi. *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*. Yogyakarta: UII Press, 2017.

Fuady, Munir. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

_____. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

_____. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Cet. 5. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2005.

HS, Salim. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Cet. 1. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2015,

Kie, Tan Thong. *Studi Notariat, Beberapa Mata Pelajaran: Dan, Serba-Serbi Praktek Notaris*. Buku I. Cet. 2. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Cet. 3. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.

Moeljatno. *Azas-azas Hukum Pidana*. Jakarta: Rineka Cipta, 2008.

Muhammad. *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1990.

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

Prodjodikor, Wirjono. *Azaz-Azaz Hukum Perjanjian*. Cet. 8. Bandung: Mandar Maju, 2000.

Satrio. *Hukum Perikatan: Perikatan pada umumnya*. Bandung: Alumni, 1993.

Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya, 1995.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cet. 20. Jakarta: Intermasa, 2004.

Suharnoko. *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana, 2009.

D. JURNAL DAN MAKALAH

Bernada, Tetanoe dan Siti Hajati Hoesin. “*Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/Pdt/2018)*”, 2019.

Mustofa. “*Eksistensi Ambtelijk Acte Notaris Dalam Perspektif UUJN dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Makalah ini disampaikan pada Seminar Revitalisasi Organisasi “Dari Kita, Oleh Kita, Untuk Kita”, Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Bantul, di Hotel Ros Inn Bantul, 21 Desember 2016.

Suharjono, “*Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*,” *Varia Peradilan Tahun XI* Nomor 123 (Juli – September 1995)

E. THESIS

Anggorowati, Yuli Rizki. “*Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Ditinjau Dari Akta Notaris)*.” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2014.