

**AKIBAT HUKUM KELALAIAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2750 K/PDT/2018)**

Tetanoë Bernada, Dr. H. Siti Hajati Hoesin S.H., M.H., C.N.

Abstrak

Notaris dalam menjalankan jabatannya untuk pembuatan akta dan telah melakukan kewajibannya tetapi Notaris berkemungkinan melakukan kelalaian yang berakibat akta yang dibuatnya batal demi hukum. Klien notaris yang menderita kerugian akibat akta batal demi hukum berhak untuk menuntut pertanggungjawaban notaris yang membuat akta tersebut didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku. Permasalahan yang diangkat adalah bagaimanakah bentuk kelalaian notaris dan akibat hukum kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/PDT/2018. Metode Penulisan tesis ini menggunakan bentuk penelitian hukum yuridis normatif dan tipe penelitian deskriptif analitis. Dari penelitian ini diketahui bahwa bentuk kelalaian notaris dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/PDT/2018 yaitu Notaris EM melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) UUJN karena Notaris EM tidak teliti dan juga melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting dalam pembuatan akta sewa menyewa serta keberpihakan notaris EM pada para penghadap dalam akta perjanjian sewa-menyewa yaitu ER, SH, dan FIT yang merugikan OC. Kesimpulan dari penelitian ini adalah akibat hukum kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018 ditolaknya permohonan kasasi dari Pemohon banding oleh FIT dan Menghukum FIT untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Kelalaian Notaris, Akta, Perjanjian Sewa Menyewa

**DUE LEGALITY TO NOTARY'S NEGLIGENCE IN THE MAKING
OF DEED OF RENT AGREEMENT
(CASE STUDY SUPREME COURT DECISION REPUBLIC OF INDONESIA
NUMBER 2750K/PDT/2018)**

Tetanoe Bernada, Dr. H. Siti Hajati Hoesin S.H., M.H., C.N.

Abstract

Notary in performing their duties in a deed and Notary has carried out its obligations but the Notary is likely to carry out negligent consequences the deed he made is null and void. Clients who suffered losses due to the notary deed null and void right to demand accountability of the notary who made the deed based on the applicable law. Issue in this thesis is how are the form of notary's negligences and as a result of the law of notary negligence in the making of deed of rent agreement in Supreme Court Republic of Indonesia Decision Number 2750K/PDT/2018. This thesis' research method is using the form of normative juridical legal research and the type of analytical descriptive research. The result of this study is the form of notary's negligences in Supreme Court Decision Republic of Indonesia Number 2750 K / PDT / 2018 namely Notary EM violates the provisions of Article 16 (1) of the UUJN because the Notary EM is not careful in reviewing the authority of the parties acting as subjects and the viewer in the deed of rent agreement and violates the obligation to submit information on the law relating to the important things that need to be considered in making the deed of rent agreement. The conclusion of this study as a result of negligence law in a deed notarized rent agreement on Supreme Court Republic of Indonesia Decision Number 2750 K / PDT / 2018 is rejected the appeal from the Appellant by FIT and Sentenced the FIT to pay the court fees in this appeal amounting to Rp500,000.00.

Keywords: Due Legality, Notary's Negligence, Deed, Rent Agreement

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Keabsahan produk akta yang dibuat dihadapan Notaris dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat. Tetapi di dalam pergaulan masyarakat tidak jarang terjadi pelanggaran hukum yaitu ketika notaris lalai dalam menjalankan tugasnya dalam pembuatan akta yang berakibat akta tersebut batal demi hukum. Klien notaris yang menderita kerugian akibat akta yang batal demi hukum berhak untuk menuntut pertanggungjawaban notaris yang membuat akta tersebut didasarkan pada Undang-Undang yang berlaku. Dalam Undang-Undang Dasar 1945 yang menjadi dasar landasan dalam membentuk pemerintah negara Indonesia, menjelaskan secara tegas bahwa “Negara Indonesia berdasar atas hukum”. Semua warga negara dengan tidak ada kecualinya wajib melaksanakan dan menegakkan hukum. Prinsip negara hukum ialah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.

Dalam hal ini akta adalah suatu tulisan yang dibuat dengan sengaja untuk dijadikan bukti tentang sesuatu peristiwa dan ditandatangani oleh pembuatnya.¹ Akta notaris sebagai sebuah akta autentik memiliki fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa. Menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat di bawah tangan, walaupun ditandatangani di atas materai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi. Namun, dalam praktiknya, seringkali sengketa timbul sebagai akibat keberadaan sebuah akta notaris. Bahkan, kasus-kasus pidana yang membawa notaris sebagai tersangka sebagai konsekuensi dari akta notaris yang dibuatnya, bukan lagi hal yang baru. Alih-alih menjadi alat bukti yang terkuat dan penuh, akta notaris malah menjadi sumber perselisihan bagi para pihak yang mempersoalkan sah atau tidaknya akta notaris tersebut.

Hukum merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari kehidupan masyarakat manusia sehingga di dalam masyarakat selalu ada sistem hukum, ada masyarakat ada norma hukum (*ubi societas ibi ius*). Hukum berupaya menjaga dan mengatur keseimbangan antara kepentingan atau hasrat individu yang egoistis dan kepentingan bersama agar tidak terjadi konflik. Oleh karena itu, secara hakiki hukum haruslah pasti dan adil sehingga dapat berfungsi sebagaimana mestinya. Hal tersebut menunjukkan pada hakikatnya para penegak hukum (hakim, jaksa, Notaris, dan polisi) adalah pembela kebenaran dan keadilan sehingga para penegak hukum harus menjalankan dengan itikad baik dan ikhlas, sehingga profesi hukum merupakan profesi terhormat dan luhur (*officium nobile*).² Oleh karena mulia dan terhormat, profesional hukum sudah semestinya merasakan profesi ini sebagai pilihan dan sekaligus panggilan hidupnya untuk melayani sesama di bidang

¹ Suharjono, “Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum,” *Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123* (Juli – September 1995), hlm.128.

² Susilo Yuwono, *Penyelesaian Perkara Pidana berdasarkan KUHP (Sistem dan Prosedur)*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 4.

hukum.³ Begitu juga dengan profesi notaris yang memerlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.⁴

Notaris mempunyai tugas yang berat sehingga diperlukan suatu tanggung jawab penuh baik secara individual maupun sosial, ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk kepada kode etik profesi dari notaris. Notaris sebagai Pejabat Umum satu-satunya yang berwenang membuat akta autentik, adalah lembaga kepercayaan yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambunya, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah dijadikan dasar acuan oleh notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya. Demi tercapainya kepastian hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum, hal ini berdampak pula pada peningkatan di bidang jasa notaris, dimana penjelasan mengenai notaris adalah pejabat yang diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta autentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.⁵

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.⁶ Kewenangan membuat akta autentik ini merupakan permintaan para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁷ Atas dasar kewenangan tersebut, dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris dituntut untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan pelayanan yang profesional. Hukum positif di Indonesia telah mengatur jabatan Notaris dalam suatu Undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik, mengenai keadaan peristiwa atau perbuatan hukum atau keterlibatan langsung oleh para pihak yang menghadap.

Notaris tidak dapat dilepaskan dari perbuatan yang menyimpang atau perbuatan yang melawan hukum. Notaris harus siap jika sewaktu-waktu dijadikan pihak yang

³ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, (Yogyakarta: Kanisius, 1990), hlm. 145.

⁴ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995), hlm. 4.

⁵ *Ibid.*

⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 72-74.

⁷ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Ps. 1320.

terlibat dalam perkara bidang hukum perdata maupun pidana, yang diakibatkan dari produk hukum yang dibuatnya. Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, merujuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

Berdasarkan Pasal 1866 Kitab Undang-undang Hukum Perdata,⁸ Alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:

1. Bukti tulisan;
2. Bukti dengan saksi-saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah

Bukti tulisan dapat berupa akta autentik atau akta di bawah tangan. Akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris serta orang-orang yang menerima hak dari mereka. Suatu akta yang terkuat yang akan dipergunakan untuk dijadikan alat bukti di dalam masyarakat.⁹

Akta notaris dapat digolongkan menjadi:¹⁰

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 kesesuaian serta tidak sesuai dengan ketertiban umum, maka akibat hukumnya yaitu dapat diminta untuk dibatalkan atau batal demi hukum. Sebagaimana dikatakan Subekti, dalam suatu kontrak harus dibedakan antara syarat subyektif dengan syarat obyektif¹¹. Pada syarat obyektif, jika syarat itu tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Hal ini berarti dari semula tidak pernah ada suatu perikatan. Jika suatu syarat subyektif itu tidak terpenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan.¹² Pihak yang dapat meminta pembatalan itu adalah

⁸ *Ibid*, Ps.1866.

⁹ Herlin Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cet.1. (Bandung: PT CitraAditya Bakti, 2013), hlm. 1.

¹⁰ Mustofa, *Eksistensi Ambtelijk Acte Notaris Dalam Perspektif UUJN dan Pasal 1868 KUHPperdata*, 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, hlm. 2-3.

¹¹ R. Subekti, *Hukum perjanjian*, ed.10.(Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm. 20.

¹² *Ibid.*, hlm. 21.

pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas.¹³ Notaris berwenang untuk membuat akta perjanjian. Janji adalah suatu sendi yang amat penting dalam hukum perdata, oleh karena hukum perdata banyak mengandung peraturan-peraturan hukum yang berdasar atas janji seseorang¹⁴. Suatu perjanjian adalah “suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”. Dari peristiwa tersebut, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis¹⁵. Batasan mengenai pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur bahwa : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya pada satu orang atau lebih”.¹⁶ Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara “sukarela” mengikat diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikat diri dengan jaminan atau tanggungan berupa harta kekayaan yang dimiliki dan akan dimiliki oleh pihak yang membuat perjanjian atau yang telah mengikat diri tersebut. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.

Salah satu akta perjanjian yang dibuat notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa yaitu: suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak yang terakhir itu.¹⁷ Sewa menyewa ini merupakan suatu bentuk perjanjian yang bersifat perseorangan bukan perjanjian yang bersifat hak kebendaan yaitu dengan perjanjian sewa menyewa ini kepemilikan terhadap objek sewa tersebut tidaklah beralih kepada penyewa tetapi tetap menjadi hak milik dari yang menyewakan. Sewa menyewa tidak memindahkan hak milik dari si yang menyewakan kepada si penyewa. Karena selama berlangsungnya masa persewaan pihak yang menyewakan harus melindungi pihak penyewa dari segala gangguan dan tuntutan pihak ketiga atas benda atau barang yang disewanya agar pihak penyewa dapat menikmati barang yang disewanya dengan bebas selama masa sewa berlangsung.¹⁸

Akta Notaris merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan penuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa. Tetapi dalam praktiknya, seringkali sengketa timbul sebagai akibat keberadaan sebuah akta notaris. Bahkan kasus-kasus pidana yang membawa notaris sebagai tersangka adalah konsekuensi dari akta notaris yang dibuatnya. Sangat disayangkan bilamana terdapat akta-akta notaris yang isinya dipermasalahkan, diragukan kebenarannya, dianggap bertentangan dengan hukum dan keadilan serta dirasakan merugikan kliennya karena ketidaksengajaan atau

¹³ Herry Susanto, *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Kepastian Dalam Kontrak*, Cet.1, (Yogyakarta: FH UII Press, 2010), hlm. 9.

¹⁴ Wirjono Prodjodikoro, 2000, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hlm 7.

¹⁵ *Ibid*, hlm 9.

¹⁶ *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Ps.1313.

¹⁷ *Ibid*, Ps.1548.

¹⁸ M. Yahya Harahap. *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung :Alumni), 1986, hlm 19

karena kurang menguasai dalam melaksanakan tugas dan jabatannya serta bertentangan dengan etika profesi notaris. Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum.¹⁹

Dalam hal terjadi perbuatan melawan hukum, maka Notaris sebagai pejabat umum dapat dimintakan pertanggungjawabannya berdasarkan sifat pelanggaran dan akitab hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta otentik.²⁰ Rosa Agustina menjelaskan bahwa, perbuatan melawan hukum dapat dijumpai baik dalam ranah hukum pidana (publik) maupun dalam ranah hukum perdata (privat). Sehingga dapat ditemui istilah melawan hukum pidana begitupun melawan hukum perdata. Dalam konteks itu jika dibandingkan maka kedua konsep melawan hukum tersebut memperlihatkan adanya persamaan dan perbedaan.²¹

Perbedaan pokok antara kedua sifat melawan hukum tersebut, apabila sifat melawan hukum pidana lebih memberikan perlindungan kepada kepentingan umum (*public interest*), hak obyektif dan sanksinya adalah pemidanaan, sedangkan sifat melawan hukum perdata lebih memberikan perlindungan kepada kepentingan individu (*private interest*), hak subyektif dan sanksi yang diberikan adalah ganti kerugian (*remedies*). Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum diperlukan syarat yang bertentangan dengan hak subyektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, bertentangan dengan ketelitian dan bertentangan dengan kehati-hatian. Persamaan pokok kedua konsep melawan hukum itu adalah untuk dikatakan sifat melawan hukum keduanya mensyaratkan adanya ketentuan hukum yang dilanggar. Persamaan berikutnya adalah kedua sifat melawan hukum tersebut pada prinsipnya sama-sama melindungi kepentingan (*interest*) hukum.²²

Menurut Munir Fuady, “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.”²³ Dewasa ini ditemukan kasus-kasus yang menjerat Notaris ke pengadilan mulai dari kasus pidana maupun kasus perdata serta sudah ada yang dijatuhi putusan pengadilan. Notaris sebagai manusia biasa tentu saja tidak luput dari perbuatan yang menyimpang dari apa yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (Untuk selanjutnya disebut UUNJ). Sebagai pihak yang terlibat dalam pembuatan akta yang melibatkan beberapa pihak, notaris harus mampu memposisikan dirinya sebagai pihak netral

¹⁹ Wirjono, *Azas-Azas*, hlm. 9.

²⁰ R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung : Bina Cipta, 1989), hlm. 93.

²¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta : Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003), hlm. 14.

²² *Ibid.*, hlm. 117.

²³ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 22.

yang berada di tengah-tengah para pihak. Namun padaprakteknya dewasa ini tidak sedikit perkara yang menimpa Notaris dalam menjalankan jabatannya karena sikap yang tidak profesional dan bertentangan dengan UUJN.

Terkait dengan penelusuran penulis terhadap kata kunci “Kelalaian Notaris dalam pembuatan akta dan perbuatan melawan hukum” pada website Mahkamah Agung Republik Indonesia didapat sekitar 32.700 hasil dalam waktu pencarian 0.14 detik.²⁴ Lalu dalam tesis yang ditulis oleh Feryal pada tahun 2014 dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Penjatuhan Sanksi Untuk Notaris Terkait Keterlibatan Atas Akta Yang Dibuatnya”. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk tanggung jawab notaris dan akibat hukumnya pada notaris yang bersangkutan dan juga terhadap akta-akta yang dibuatnya, serta perlindungan hukum untuk notaris selaku pejabat umum. Dalam pelaksanaan jabatannya, notaris harus mengacu pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah mengalami beberapa perubahan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif yaitu penelitian terhadap hukum yang berada di dalam perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa Notaris dapat diminta pertanggungjawabannya dan dapat dikenai sanksi apabila melakukan pelanggaran yang dikenai sanksi jabatan yang berupa teguran lisan, teguran tertulis, diberhentikan sementara, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak hormat dapat melakukan upaya hokum dalam bentuk pembelaan diri dan banding administratif. Bentuk pertanggungjawaban Notaris meliputi tanggung jawab secara perdata, pidana, administrasi, dan terhadap kode etik notaris. Akibat hukum terhadap akta otentik yang dibuat oleh seorang Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah hilangnya keotentikkan akta tersebut dan menjadi akta dibawah tangan serta akta otentik tersebut dapat dibatalkan apabila pihak yang mendalilkan dapat membuktikannya dalam persidangan di pengadilan. Akan tetapi Notaris juga mendapat hak istimewa dalam menjalankan jabatannya yaitu hak ingkar. Hak ingkar ini sesuai dengan aturan kode etik jabatan notaris dan dalam sumpah jabatan, akan tetapi hal itu pun selama undang-undang tidak menentukan lain. Hak ingkar ini juga merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum untuk Notaris. Undang-undang Jabatan Notaris dibuat untuk melindungi masyarakat dan notaris itu sendiri. Seyogyanya notaries bekerja dengan baik dan jujur demi untuk melindungi kepentingan masyarakat dan dirinya sendiri selaku pejabat publik.²⁵

Dalam tesis karya Ridoan Manik, Tahun 2014 dengan judul “Sanksi ganti rugi terhadap notaris akibat akta yang dibuat dihadapannya”. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui hubungan hukum antara notaris dan penghadap sebagai dasar pengenaan sanksi ganti rugi serta kualifikasi perbuatan notaris yang dapat dikenakan sanksi ganti rugi dan perubahan kedudukan akta notaris akibat pengenaan sanksi ganti rugi. Penelitian yang digunakan dalam penyusunan tesis ini adalah penelitian

²⁴Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Kelalaian Notaris dalam pembuatan akta dan perbuatan melawan hukum”, diakses dari <https://putusan.mahkamahagung.go.id/> pada hari Jumat, tanggal 21 Maret 2019 pukul 22.00 WIB.

²⁵ Feryal, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penjatuhan sanksi Untuk Notaris Terkait Keterlibatan Atas Akta Yang Dibuatnya”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014)..

hukum normatif. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang mengacu pada asas-asas hukum, kaedah-kaedah hukum dan sistematika hukum, sebagai penelitian hukum normatif maka penelitian didasarkan pada penelitian dokumenter (kepuustakaan) untuk mendapatkan data sekunder di bidang hukum. Hasil penelitian ditemukan bahwa Pertama, hubungan hukum dalam pembuatan akta yang dibuat dihadapannya antara notaris dan penghadap dalam hal pengenaan sanksi ganti rugi adalah perbuatan melawan hukum. Kedua,. kualifikasi perbuatan notaris yang dapat dikenakan sanksi ganti rugi terhadap akta yang dibuat dihadapannya diatur dalam UUJN jika melanggar larangan mengenai teknis pembuatan akta diatur dalam Pasal 16 ayat (12), Pasal 44 ayat (5), Pasal 48 ayat (3) , Pasal 49 ayat (4), Pasal 50 ayat (5) dan Pasal 51 ayat (4) UUJN dan jika tidak diatur oleh UUJN notaris dapat dituntut ganti rugi dengan memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang telah diatur dalam Pasal 1365 KUHP. Ketiga, apabila notaris telah dikenakan sanksi ganti rugi maka berkaitan dengan kedudukan akta terdegradasi menjadi akta dibawah tangan atau akta menjadi batal demi hukum.²⁶

Terdapat pula kasus yang menimpa notaris EM dalam pembuatan akta sewa menyewa dengan nomor akta 26 tanggal 24 Agustus 2016 antara ER dan SH dengan FIT dengan objek sewa menyewa yang merupakan objek sengketa antara OC dengan ER dan SH dengan dasar sertifikat hak milik lama atas objek sengketa tersebut yang masih atas nama ER dan SH selaku tergugat I dan tergugat II padahal sertifikat hak milik objek sengketa tersebut telah beralih menjadi nama OC selaku penggugat sejak tanggal 12 April 2016 yang lalu. Sehingga dari hal ini terlihat kelalaian yang dilakukan oleh notaris EM yang melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan akta sewa menyewa dan juga terlihat keberpihakan notaris EM pada para penghadap dalam akta perjanjian sewa-menyewa yaitu ER, SH, dan FIT yang merugikan OC. Setelah menjadi sengketa dan diperiksa di pengadilan negeri Blora yang mengeluarkan putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla tanggal 14 Desember 2017 menyatakan akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah cacat menurut hukum sehingga tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada dan notaris EM dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Tindakan yang dilakukan oleh notaris EM tersebut diajukan banding oleh FIT selaku Tergugat III ke Pengadilan Tinggi Semarang hingga dikeluarkan putusan nomor 74/Pdt/2018/PT.SMG tanggal 12 Maret 2018 yang amarnya menguatkan putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla serta dan diajukan kasasi oleh FIT selaku Tergugat III diproses sampai ke Mahkamah Agung hingga dikeluarkannya Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 tanggal 30 November 2018 yang menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi oleh FIT selaku Tergugat III. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/PDT/2018 ini telah berkekuatan hukum tetap.

Berdasarkan pada kasus yang telah diuraikan di atas, Penulis tertarik mengangkatnya menjadi bahan penelitian dalam tesis indengan judul: **“Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/PDT/2018).”**

²⁶ Ridoan Manik, “Sanksi Ganti Rugi Terhadap Notaris Akibat Akta Yang Dibuat Dihadapannya”, (Tesis Program Studi Magister kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014)

2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan di atas, ada 2 (dua) rumusan masalah yang akan dibahas yaitu:

1. Bagaimanakah bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018?
2. Bagaimanakah akibat hukum kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018?

3. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan artikel terkait dengan penulisan tesis dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis akan menguraikan latar belakang penulisan artikel ini yang terkait dengan Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan judul “Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018).”

Berkenaan dengan penulisan artikel, didalam artikel ini penulis membahas mengenai membahas secara lebih mendalam hal-hal yang menunjang penelitian ini, yaitu perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta notariil mengenai notaris sebagai pejabat umum, akta notaris, kelalaian notaris dalam menjalankan tugas dan wewenang, kewajiban dan larangan menurut UU Jabatan Notaris serta akibat kelalaian notaris dalam menjalankan tugas dan wewenang, kewajiban dan larangan menurut UU Jabatan Notaris tanggung jawab notaris terhadap pembuatan akta otentik, perbuatan melawan hukum serta perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta.

Pada artikel ini, penulis juga membahas mengenai membahas secara lebih mendalam hal-hal yang menunjang penelitian ini, yaitu mengenai notaris dan pembuatan akta perjanjian sewa menyewa, akta perjanjian sewa menyewa, Kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa yang meliputi bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa dan Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis membahas mengenai analisis terhadap putusan mahkamah agung Nomor 2750 K/PDT/2018. Dalam bab ini diuraikan mengenai kasus posisi, pertimbangan hukum oleh hakim dalam putusan tersebut akibat hukum kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa berdasarkan putusan tersebut

Pada bagian akhir artikel, penulis menjelaskan simpulan yang dapat diperoleh oleh penulis dari seluruh penulisan tesis ini yang sekaligus menjawab pokok permasalahan yang telah disebutkan sebelumnya. Selain itu, pada bagian penutup terdapat saran terkait analisa yang dibahas oleh penulis dalam bagian sebelumnya.

B. Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018)

1. Bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018.
 - a. Notaris EM melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) UUPNP karena Notaris EM tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut.

Notaris EM tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap yaitu ER dan SH yang tidak berhak lagi atas obyek tanah dan bangunan yang akan disewakan dan bukan pemegang sertifikat hak milik obyek perjanjian sewa dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut dengan alasan bahwa notaris tidak meminta untuk memperlihatkan sertifikat hak milik asli dari obyek tanah dan bangunan dikarenakan ER dan SH pernah menggunakan jasa Notaris EM, sehingga Notaris EM memiliki datanya sebelumnya atas obyek sewa yang berupa tanah dan bangunan tersebut.

Pada Akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 pada bagian premis, “Bahwa Pihak Pertama dengan ini telah menyewakan kepada Pihak Kedua 2 (dua) buah bangunan yang terdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor; 3009 atas nama 1.ENY RAHAYU, 2 SUSMI HARIYANTI seluas 575 m² (lima ratus tujuh puluh lima meter persegi), sesuai Surat Ukur Nomor 772/BALUN/2004 tanggal delapan Desember duaribu empat (09-12-2004)terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Propinsi Jawa Tengah. “

Yang seharusnya obyek tanah dan bangunan luas 575 m² dengan Nomor SHM: 3009, Surat Ukur No.772/BALUN/2004 semula atas nama ER & SH. Berdasarkan AJB No.534/CP/2016 melahirkan peralihan nama atas Sertipikat Hak Milik tersebut diatas yang sebelumnya Sertipikat Hak Milik tersebut atas nama ER & SH telah beralih menjadi atas nama OC.

Notaris EM dalam membuat Akta perjanjian Sewa Menyewa telah melanggar Pasal 16 ayat 1 point a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Pasal 16 ayat 1 point a Undang-Undang 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 EM selaku Notaris dengan cara melanggar hukum. Pasal 1335 KUHPerdara , *“suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum..”* Atas tindakan Notaris EM yang merugikan OC, maka dari itu sudah sewajarnya Notaris EM juga harus bertanggung jawab dan ikut dalam menanggung ganti kerugian yang telah dialami OC. Tindakan ER,SH,FIT dan Notaris EM dalam membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yang kesemua tindakan sarat dengan unsur-unsur :

1. Melanggar Undang-Undang ;
2. Melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum ;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
4. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untukmemperhatikan kepentingan orang lain.

Seluruh tindakan ER,SH,FIT dan Notaris EM seperti yang sudah dijelaskan pada point point diatas merupakan perbuatan melawan hukum. OC telah berusaha mengajak musyawarah dengan ER,SH,FIT dan Notaris EM untuk menyelesaikan permasalahan ini, namun tidak pernah menemui jalan keluar sehingga upaya damai yang ditempuh OC tersebut tidak berhasil dan dengan terpaksa OC mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora ini. Dikarenakan

Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 26 tertanggal 24 Agustus 2016 adalah cacat secara hukum dikarenakan tidak memenuhi unsur-unsur syarat subyektif dan syarat obyektif sahnya suatu perjanjian , maka supaya selayaknya OC meminta Pengadilan Negeri Blora untuk membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut, sehingga Akta perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa ini dianggap tidak pernah ada.

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu:²⁷ Dialihkan/ pemindahan hak. Artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemilik awalnya ER dan SH kepada OC dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum Jual Beli dalam kasus ini. Berpindahnya hak milik atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam Sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Prosedur pemindahan hak milik atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997. Prosedur pemindahan hak karena lelang diatur dalam Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997 jo Pasal 107 sampai dengan Pasal 110 Permen Agraria/ Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.²⁸

- b. Notaris EM yang melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan Akta Sewa Menyewa

Notaris EM tidak menjelaskan bahwa yang bertindak sebagai pihak yang menyewakan yaitu ER dan SH adalah benar pemilik dari tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa dan bangunan yang juga tidak dibuktikan dengan kepemilikan sertipikat asli dan surat keterangan tanah obyek perjanjian sewa menyewa atas nama ER dan SH karena EM tetap membuat akta perjanjian sewa menyewa walaupun mengetahui obyek dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah obyek sengketa. Padahal obyek sewa dan telah beralih kepemilikan pada sertipikat asli atas nama OC.

- c. Keberpihakan notaris EM pada para penghadap dalam akta perjanjian sewa-menyewa yaitu ER, SH,dan FIT yang merugikan OC.

Notaris EM tidak netral dan Notaris EM berpihak kepada salah satu pihak dalam akta perjanjian sewa menyewa yaitu ER, SH,dan FIT serta Notaris EM tidak memastikan akta perjanjian sewa menyewa ini yang berakibat merugikan

²⁷Indonesia. Undang-Undang No.5 Tahun 1960 *tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria* , LN Nomor 104 Tahun 1960, TLN Nomor 140, Ps.20 (2)

²⁸ *Urip Santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*,(Jakarta:Kencana Prenada Media Group, 2011),.hlm. 90-92.

OC sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sewa dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 ini.

Bentuk Kelalaian Notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 saat menjalankan tugas dan wewenang adalah tidak menjalankan kewenangan seorang notaris berdasarkan pasal 15 UUJN adalah sebagai berikut:

1. Notaris EM melanggar pasal 15 ayat (1) UUJNP karena Notaris tidak membuat akta perjanjian sewa menyewa atas kehendak yang berkepentingan yaitu OC. Seharusnya jika Notaris ingin membuat akta perjanjian sewa menyewa dengan objek sewa menyewa tanah dan bangunan atas nama OC pada sertipikat asli, maka yang harusnya menghendaki perjanjian sewa menyewa adalah OC sebagai pihak yang menyewakan pada FIT yang bertindak sebagai penyewa tanah dan bangunan atas nama OC tersebut.
2. Notaris EM melanggar pasal 15 ayat (2) huruf d UUJNP karena Notaris tidak melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (legalisir) dalam hal ini Sertipikat asli dari obyek sewa.
3. Notaris EM melanggar pasal 15 ayat (2) huruf e UUJNP karena Notaris tidak memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta perjanjian sewa menyewa kepada EM,ER dan FIT.

Bentuk Kelalaian Notaris EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa terkait Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 saat menjalankan kewajibannya sebagai seorang notaris menurut Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN adalah Notaris EM tidak bertindak jujur, tidak bertindak seksama, tidak mandiri, berpihak pada salah satu pihak (tidak netral) dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum dalam akta perjanjian sewa menyewa karena EM tetap membuat akta perjanjian sewa menyewa walaupun mengetahui obyek dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah obyek sengketa.

Akibat Kelalaian Notaris dalam menjalankan kewajiban pada pasal 16 UUJN pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l maka menurut pasal 16 UUJN ayat (11) : “Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.”²⁹

Berdasarkan pasal 16 UUJN ayat (12):

Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.³⁰

Bentuk Kelalaian Notaris EM yang melakukan larangan Notaris dalam pasal 17 UUJN ayat (1) huruf i yaitu Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris karena EM tetap

²⁹ *Ibid*, Ps.16 (11).

³⁰ *Ibid*, Ps.16 (12)

membuat akta perjanjian sewa menyewa walaupun mengetahui obyek dalam akta perjanjian sewa menyewa tersebut adalah obyek sengketa.

Akibat Kelalaian Notaris dalam menjalankan larangan menurut UU Jabatan Notaris berdasarkan Pasal 17 ayat (2) UUJN:³¹

Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) dapat dikenai sanksi berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pemberhentian sementara;
- c. pemberhentian dengan hormat; atau
- d. pemberhentian dengan tidak hormat.

4. Notaris EM melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Pejanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH. Perdata tersebut memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), yaitu:

- a. Adanya Perbuatan.
- b. Adanya pelanggaran.
- c. Adanya kesalahan.
- d. Adanya kerugian.

Untuk menentukan suatu perbuatan dapat digugat dengan dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa diperlukan beberapa unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Perbuatan notaris EM tersebut melawan hukum.
- b. Harus adanya kesalahan pada notaries EM.
- c. Harus adanya kerugian pada pihak lain yaitu OC akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa.
- d. Harus adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa dan kerugian pihak lain akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaries EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016.

Penulis setuju dengan pertimbangan majelis hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu berdasarkan fakta hukum diketahui jika ER dan SH sebelum menyewakan obyek sewa telah mengetahui jika obyek sewa tersebut dalam sengketa sejak tanggal 2 Mei 2016 dan baru putus dengan perdamaian pada tanggal 16 Januari 2017, dimana ER dan SH pada saat menyewakan obyek sewa tersebut tidak menunjukkan sertipikat hak milik asli atas obyek sengketa tersebut, hanya berupa fotocopyan saja, sehingga melanggar hak OC yang merupakan pemilik obyek sewa karena sertipikat obyek sewa tersebut telah beralih atas nama ER dan SH menjadi OC, dimana hal tersebut

³¹ *Ibid*, Ps.17 (2)

telah disadarinya sebagai kekilafan ER dan SH lalu mereka membuat surat pernyataan permintaan maaf atas kekilafan tersebut dan selama persidangan ER dan SH tidak membantah dalil-dalil gugatan OC kecuali tentang ganti kerugian, permintaan maaf, namun perbuatan ER dan SH tersebut telah merugikan OC, sedangkan perbuatan FIT telah menyewa obyek sewa walaupun belum melihat sertipikat asli obyek sengketa, setelah FIT mengetahuipun adanya sengketa atas obyek sewa, FIT bahkan menguatkan sewa menyewa yang semula dengan bukti kwitansi pembayaran saja dengan bukti pembuatan akta perjanjian sewa menyewa tanpa dasar kepemilikan atas obyek sewa yang asli sehingga perbuatan FIT merugikan OC, adapun Notaris EM telah menerbitkan surat perjanjian sewa menyewa atas obyek sewa antara ER dan SH dengan FIT tanpa melihat dengan hati-hati adanya dasar kepemilikan obyek sewa yang asli berupa sertipikat hak milik yang asli sehingga perbuatan Notaris EM merugikan OC, penulis menganalisis Notaris EM tidak netral dan Notaris EM berpihak pada ER, SH, dan FIT sehingga merugikan Notaris EM dengan demikian perbuatan ER, SH, FIT dan Notaris EM tersebut dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

Akta perjanjian sewa menyewa antara ER dan SH sebagai pihak yang menyewakan dengan FIT sebagai pihak Penyewa dilakukan pada tanggal 24 Agustus 2016 setelah obyek sewa dalam proses sengketa yang dimulai pada tanggal 02 Mei 2016 dan sengketa terus baru berakhir pada tanggal 16 Januari 2017 yang kemudian disadari oleh ER dan SH sebagai perbuatan khilaf mereka karena ketidak tahuan peraturan hukum sehingga syarat subyektif yaitu sepakat tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu dikarenakan Akta perjanjian sewa menyewa dibuat setelah adanya sengketa atas obyek sewa dimana ER dan SH pada saat membuat perjanjian sewa menyewa itu tidak menunjukkan asli dari sertipikat hak milik atas obyek sewa yang menunjukkan itikad baiknya sebagai pihak yang menyewakan dan FIT pun telah mengetahui bahwa obyek sewa masih dalam sengketa, akan tetapi FIT justru membuat perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris EM, sedangkan Notaris EM sebagai Notaris tidak menunjukkan sikap hati-hatinya untuk menerbitkan akta perjanjian sewa menyewa dengan tidak meminta dokumen kepemilikan atas obyek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik maka ER, SH, FIT dan EM melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, dengan demikian beralasan hukum syarat sebab yang halal tidak terpenuhi yang berakibat perjanjian batal demi hukum. Kehati-hatian berasal dari kata hati-hati (*prudent*) yang erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. *Prudent* dapat juga diartikan bijaksana. Apabila dilihat dari prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) sendiri merupakan suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya. Prinsip kehati-hatian digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama karena dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN bunyi pasal tersebut belum menjelaskan kewajiban dan contoh tindakan saksama notaris dalam membuat akta autentik, sehingga kewajiban notaris untuk bertindak saksama

yang dimaksud belum jelas dan menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu dalam menjalankan tugasnya notaris harus bertindak hati-hati lebih cermat serta teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan para pihak yang ingin membuat akta autentik agar tidak menimbulkan permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya dikemudian hari.

Seseorang Notaris dipandang sebagai seseorang figure yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan dan dapat dipercayai yang tanda tangannya serta segel (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat dalam akta autentik yang dibuatnya. Namun pada saat ini sering terjadi permasalahan hukum dalam pembuatan akta yang dibuat oleh notaris, karena akta yang dibuatnya terindikasi mengandung unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Untuk mencegah notaris terjatuh dalam permasalahan hukum, adapun bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian yang dapat dilaksanakan Notaris dalam proses pembuatan akta meliputi :

1) Melakukan Pengenalan Terhadap Identitas Penghadap.

Dalam menjalankan tugasnya notaris sebelum memulai membuat akta tentunya dihadapkan oleh para pihak yang ingin membuat akta autentik, tentunya notaris sebelum memasukan identitas para pihak kedalam suatu akta, notaris harus mengecek identitas pihakpihak seperti KTP, KK, atau Passport serta mencocokkan foto pemilik Identitas dengan pihakpihak yang membuat akta autentik, agar mencegah pemalsuan identitas terhadap akta yang dibuat notaris.

2) Memverifikasi secara cermat data subyek dan obyek penghadap.

Maksud dan tujuan Memverifikasi adalah memeriksa data-data subyek dari para pihak apakah berwenang dan cakap atau tidak dalam melakukan perbuatan hukum sehingga dapat memenuhi syarat sahnya dari suatu akta seperti, apakah pihak yang bertindak sudah berumur minimal 18 Tahun atau telah menikah menurut Pasal 39 ayat 1 huruf a UUJN. Sedangkan bagian dari proses memvalidasi data obyek adalah merupakan bagian proses dalam memeriksa dokumen-dokumen obyek yang dibawa oleh penghadap contohnya memeriksa sertipikat tanah Ke Badan Pertanahan Nasional apakah sertipikat tersebut merupakan sertipikat asli atau palsu atau memang benar atau tidak yang bersangkutan (penghadap) yang memiliki sertipikat tersebut.

3) Memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta autentik. Dalam mengerjakan suatu akta agar menghasilkan akta yang baik sepatutnya notaris memberikan tenggang waktu dalam proses pembuatan akta agar tidak terburu-buru dan dapat bekerja secara cermat serta teliti sehingga tidak menimbulkan kesalahan dalam pengerjaan akta notaris.

4) Bertindak hati-hati, cermat dan teliti dalam proses pembuatan akta. Bertindak berhati-hati, cermat dan teliti dalam proses pembuatan akta katakata yang dituangkan ke dalam akta, karena dalam pelaksanaannya sangat sering terjadi akta yang dibuat notaris sering dipermasalahkan karena katakata yang dibuat tidak jelas atau menimbulkan penafsiran.

5) Memenuhi segala syarat teknik pembuatan akta Notaris Untuk membuat akta notariil yang jauh dari indikasi permasalahan hukum tentunya notaris harus memenuhi syarat formal dan syarat materil dari pembuatan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris ketentuan mengenai syarat formal dalam pembuatan akta diatur dalam pasal 38 UUJN, sedangkan syarat

materil yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta autentik diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.

6) Melaporkan kepada Pihak yang berwajib apabila terjadi indikasi Pencucian Uang dalam Transaksi di Notaris. Pada saat ini menunjukkan bahwa salah satu tindak pidana pencucian uang yang berasal dari tindak pidana korupsi oleh koruptor seringkali memanfaatkan notaris melalui bidang real estate berupa jual beli tanah maupun bangunan.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu terhadap petitum gugatan Penggugat ke-4 mengenai permohonan sita jaminan, oleh karena selama proses pemeriksaan ini Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan sita jaminan disebabkan ketidakjelasan permohonan sita jaminan tersebut guna kepentingan apa serta Penggugat juga tidak bersungguh-sungguh dalam permohonan sita jaminannya, maka Majelis berpendapat petitum ke-4 tersebut haruslah ditolak.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu terhadap petitum angka 5 dimana Penggugat memohon Para Tergugat dihukum untuk membayar secara sekaligus dan tunai ganti kerugian materiil dan imateriil sebesar Rp. 310.000.000,00 (tiga ratus sepuluh juta rupiah) secara tanggung renteng namun selama persidangan berlangsung Penggugat tidak pernah membuktikan dengan bukti-bukti adanya kerugian yang timbul dengan demikian beralasan hukum petitum angka 5 patut untuk ditolak.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu untuk petitum angka 6 , oleh karena karena jumlah uang paksa dalam petitum tersebut terlalu tinggi dan tidak memenuhi rasa keadilan maka Pengadilan dengan mempertimbangkan rasa keadilan jumlah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) adalah tepat dengan tujuan untuk mempercepat proses pengembalian obyek sengketa kepada Penggugat dari Para Tergugat , dengan demikian petitum angka 6 patut untuk dikabulkan.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu oleh karena gugatan Penggugat petitum ke-2 dan ke- 3 telah dikabulkan maka petitum gugatan Penggugat ke-7 mengenai penyerahan objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun dapat dikabulkan. Penulis juga setuju dengan pertimbangan hakim di tingkat Pengadilan Negeri yaitu terhadap petitum angka 8, oleh karena berdasarkan asas manfaat dari putusan perdata dalam hal ini jenis perkaranya perbuatan melawan hukum yang telah dikabulkan oleh Pengadilan dan bukan mengenai pencemaran nama baik Penggugat sehingga beralasan hukum jika petitum angka 8 ini patut untuk ditolak.

Menurut Akta perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 ada fase yang menyatakan bahwa *“bangunan tersebut disewakan sebagai tempat usaha bahan bangunan dan rumah tempat tinggal”*.sedangkan menurut Peraturan pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 , Pasal 28 ayat 6 menyatakan dengan tegas bahwa *“bahwa rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan”*, maka Akta Perjanjian Sewa Menyewa ini telah melanggar Pasal 28 ayat 6 Peraturan Pemerintah nomor 14 Tahun 2016 .Bahwa menurut Pasal 1337 KUHPperdata buku 3 , *“suatu*

sebab adalah terlarang , apabila dilarang oleh Undang-Undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Perjanjian yang tidak mempunyai sebab yang tidak halal akan berakibat perjanjian itu batal demi hukum. Maka sudah seharusnya Akta perjanjian tersebut batal demi hukum.

Menurut Pasal 28 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 *‘Penghunan Rumah dengan cara sewa menyewa atau dengan cara bukan sewa menyewa sah apabila ada persetujuan atau izin pemilik rumah’*, sedangkan ER dan SH bukanlah pemilik Objek Perkara atau dengan kata lain bukanlah Pemilik Rumah yang sah. Ketika menyewa Objek Perkara, FIT mengetahui jika Objek perkara sedang dalam sengketa, seperti yang telah diakui oleh ER dalam surat pernyataannya, namun FIT tetap nekat untuk menyewa Objek Perkara tersebut. Ada unsur kesengajaan yang dilakukan FIT dalam melakukan sewa atas objek perkara, seolah-olah ada niat terselubung atas sewa yang dilakukannya. Maka sudah sewajarnya jika tidak ada perlindungan hukum apapun atas tindakan FIT sebagai penyewa Objek Perkara.

Dasar kepemilikan yang digunakan sebagai dasar hak ER dan SH untuk menyewakan kedua bangunan tersebut diatas adalah bukan dokumen Sertipikat Hak Milik dari Objek perkara yang asli , melainkan surat yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keasliannya. bukan semacam seperti ada upaya dari ER, SH, FIT dan Notaris EM untuk membuat surat yang bukan asli menjadi *“seolah-olah asli”*, yang pada dasarnya itu sama saja dengan upaya untuk memalsukan surat. Bahwa menurut Pasal 1335 KUHPerdara , *“Suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum”*. Notaris EM dalam membuat Akta Perjanjian Sewa menyatakan bahwa sertipikat hak milik dari Objek Perkara adalah atas nama ER dan SH sehingga menjadi dasar hak bagi ER dan SH untuk menyewakan objek tersebut kepada FIT, padahal sejak tanggal 12 April 2016 telah beralih nama menjadi milik OC.

Dalam menjalankan tugasnya untuk membuat akta autentik, Notaris EM tidak menggunakan dokumen Sertipikat Hak Milik yang asli sebagai dasar hak bagi ER dan SH dalam membuat perjanjian sewa dengan FIT , melainkan fotocopyan yang tidak dapat DIPERTANGGUNGJAWABKAN keasliannya , tanpa melakukan pengecekan atas keasliannya dan *“melakukan pengesahan kecocokan fotocopi dengan dokumen surat aslinya”* tersebut seperti yang dimandatkan pada Pasal 15 ayat (2) Point d Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Pasal 15 ayat 2 Point d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

Notaris EM sebagai Pejabat Negara yang dianggap sebagai *“ahli hukum”* telah keliru karena tidak memberi nasihat / penyuluhan hukum kepada ER, SH, dan FIT yang melakukan Perjanjian Sewa Menyewa atas rumah yang sedang bersengketa, sehingga ER, SH, dan FIT melakukan tindakan melawan Undang-Undang. Notaris EM bahkan telah dengan sengaja dengan ER, SH, FIT dan Notaris EM lainnya dengan memberikan arsip dari dokumen lama berupa fotocopy Sertipikat Hak Milik dari Objek perkara yang masih atas nama ER dan SH seperti yang telah diakui oleh ER dan SH dalam surat

pernyataannya. Tentu saja tindakan Notaris EM ini tidak dapat dibenarkan dimata hukum.

Notaris EM dalam membuat Akta perjanjian Sewa Menyewa telah melanggar Pasal 16 ayat 1 point a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Pasal 16 ayat 1 point a Undang-Undang 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.” Notaris EM melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) UUN karena Notaris EM tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut. Maka dapat penulis simpulkan bahwa Akta Perjanjian Sewa tersebut dibuat oleh Notaris EM selaku Notaris dengan cara melanggar hukum. Pasal 1335 KUHPerdara , *“suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum..”* Atas tindakan Notaris EM yang merugikan OC, maka dari itu sudah sewajarnya Notaris EM juga harus bertanggung jawab dan ikut dalam menanggung ganti kerugian yang telah dialami OC. Tindakan ER,SH,FIT dan Notaris EM dalam membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut yang kesemua tindakan sarat dengan unsur-unsur :

1. Melanggar Undang-Undang ;
2. Melanggar hak orang lain yang dilindungi oleh hukum ;
3. Bertentangan dengan kewajiban hukum sipelaku ;
4. Perbuatan yang bertentangan sikap baik dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Seluruh tindakan ER,SH,FIT dan Notaris EM seperti yang sudah dijelaskan pada point point diatas merupakan perbuatan melawan hukum. OC telah berusaha mengajak musyawarah dengan ER,SH,FIT dan Notaris EM untuk menyelesaikan permasalahan ini, namun tidak pernah menemui jalan keluar sehingga upaya damai yang ditempuh OC tersebut tidak berhasil dan dengan terpaksa OC mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora ini. Dikarenakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 26 tertanggal 24 Agustus 2016 adalah cacat secara hukum dikarenakan tidak memenuhi unsur-unsur syarat subyektif dan syarat obyektif sahnya suatu perjanjian, maka supaya selayaknya OC meminta Pengadilan Negeri Blora untuk membatalkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut, sehingga Akta perjanjian Sewa Menyewa tersebut tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa ini dianggap tidak pernah ada.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan majelis hakim pengadilan tinggi Jawa Tengah tentang putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Blora dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan banding yang diajukan oleh Pemohon Banding FIT yaitu menerima dan mengabulkan Permohonan Banding untuk seluruhnya, membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Bla, tertanggal 14 Desember 2017, dan menghukum Termohon Banding

untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul disemua tingkatan sesuai undang-undang yang berlaku tersebut harus ditolak.

Penulis juga setuju dengan pertimbangan majelis hakim Mahkamah Agung tentang putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Semarang dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi FIT yaitu menerima dan mengabulkan Permohonan Kasasi untuk seluruhnya, membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 08/Pdt.G/2017/ PN.Bla tertanggal 14 Desember 2017 dan Putusan Pengadilan Tinggi Semarang Jawa Tengah Nomor 74/Pdt./2018/PT.SMG tertanggal 12 April 2018. Lalu, menghukum Termohon Kasasi untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul disemua tingkatan sesuai undang-undang yang berlaku tersebut harus ditolak.

2. Pembatalan Akta Notaris Perjanjian Sewa Menyewa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018.

Amar putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla tanggal 14 Desember 2017. dikabulkan sebagian yang menyatakan secara hukum ER,SH,FIT dan Notaris EM bersalah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada. Maka Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 adalah Batal Demi Hukum. Maka harus dikembalikan seperti keadaan semula di awal sebelum adanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 yaitu:

- a. Obyek Sewa berupa tanah dan bangunan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 dikembalikan pada OC sebagai pemilik sah atas obyek sewa tersebut dibuktikan dengan sertifikat asli hak milik atas nama OC.
- b. Pengembalian uang sewa kepada FIT atas sejumlah uang sewa yang telah FIT berikan atas obyek sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 karena akta perjanjian sewa menyewa menjadi batal demi hukum berdasarkan pada amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 sehingga Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 ini tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada.

Seharusnya hal ini menjadi pertimbangan hukum oleh hakim dalam putusan kasus ini tetapi tidak ada satupun pertimbangan hukum yang membahas tentang Pengembalian uang sewa kepada FIT atas sejumlah uang sewa yang telah FIT berikan atas obyek sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 karena akta perjanjian sewa menyewa menjadi batal demi hukum baik di tingkat Pengadilan Negeri Blora, Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, dan Mahkamah Agung. Menurut Penulis, seharusnya FIT menuntut haknya atas pengembalian uang sewa yang telah FIT berikan atas obyek sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26. Tetapi FIT tidak mengajukan hal ini baik di tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Jawa Tengah maupun di tingkat kasasi pada Mahkamah Agung.

Apabila suatu akta notaris tidak memenuhi unsur-unsur obyektif dalam perjanjian maka akta notaris tersebut dapat menjadi batal demi hukum. Batal demi hukum adalah sanksi perdata terhadap suatu perbuatan hukum yang penyebab kebatalan mengandung cacat yuridis (penyebab kebatalan), berupa perbuatan hukum yang dilakukan tidak mempunyai akibat hukum Sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut atau perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku sejak akta ditandatangani dan tindakan hukum yang disebut dalam akta dianggap tidak pernah terjadi. Hal-hal yang dapat menyebabkan akta notaris menjadi batal demi hukum yaitu apabila melanggar ketentuan di dalam UUJN.

Akibat hukum kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 adalah ditolaknya permohonan kasasi dari Pemohon banding oleh FIT dan Menghukum FIT untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) dimana amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018 ini telah berkekuatan hukum tetap. Penulis tidak setuju dengan amar putusan amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018 ini karena tidak menyatakan secara tegas bahwa menguatkan amar putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla dan putusan nomor 74/Pdt/2018/PT.SMG yaitu dengan menyatakan akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 menjadi batal demi hukum sehingga akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 ini tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada dikarenakan objek perjanjian sewa menyewa ini didasarkan pada hal yang tidak benar adanya. Padahal permohonan dari OC sebagai Penggugat di tingkat PN Bloara adalah sangat jelas yaitu memohonkan pembatalan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 dan telah dikabulkan dalam amar putusan PN Blora, maka seharusnya ada kejelasan tentang Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 dalam amar Putusan di tingkat banding yaitu 74/Pdt/2018/PT.SMG dan amar putusan di tingkat kasasi yaitu 2750 K/PDT/2018.

3. Sanksi Bagi Notaris Yang Lalai Dalam Pembuatan Akta Sewa Menyewa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018.

Amar putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla tanggal 14 Desember 2017. dikabulkan sebagian yang menyatakan menghukum Notaris EM bersama ER,SH,FIT secara tanggung renteng membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan menghukum Notaris EM bersama ER,SH,FIT untuk membayar biaya yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp. 5.795.000,00 (lima juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah).

Notaris EM bersama ER,SH,FIT secara tanggung renteng beranggung jawab secara perdata atas perbuatan melawan hukum yang mereka lakukan dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa No.26 tanggal 24 Agustus 2018. Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melanggar hukum onrechtmatige daad. Sanksi ini berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta

di bawah tangan atau akta batal demi hukum.³² Suatu akta yang dinyatakan batal demi hukum, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat, sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi dan bunga.

Dengan demikian, seharusnya suatu akta Notaris yang batal demi hukum berakibat kembalinya kepada keadaan semula awal sebelum terjadinya pembuatan akta. Sehingga uang sewa sebesar Rp.100.00.000,- (seratus juta rupiah) yang telah dibayarkan oleh FIT kepada ER dan SH ditambah dengan biaya perbaikan bangunan di atas tanah sewa yang telah dikeluarkan FIT dan setelahnya dikurangi oleh biaya penyusutan bangunan dan tanah yang semula menjadi obyek sewa seharusnya dikembalikan kepada FIT dikarenakan perjanjian sewa-menyewa dianggap telah batal demi hukum. Tetapi baik pada putusan pengadilan negeri Blora, tingkat banding pada putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah hingga di tingkat kasasi pada putusan Mahkamah Agung tidak membahas mengenai hal ini. Sangat tidak adil bagi FIT yang tidak mendapat pengembalian uang tersebut sementara bangunan dan tanah yang semula objek perjanjian sewa menyewa ini dikembalikan sepenuhnya kepada OC sebagai pemegang sertifikat hak milik yang sah. Penulis sangat menyayangkan hal ini tidak termasuk dalam pertimbangan hukum para hakim di tingkat putusan pengadilan negeri Blora, tingkat banding pada putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah hingga di tingkat kasasi pada putusan Mahkamah Agung. OC dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi atau bunga terhadap Notaris EM tetapi harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris yaitu ER, SH dan FIT. Apabila OC sebagai pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta notaries berupa akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 ini, maka OC berhak dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris EM.

C. Simpulan dan Saran

1.Simpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan dalam penulisan ini, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018
 - a. Notaris EM melanggar ketentuan pasal 16 ayat (1) UUJN karena Notaris EM tidak teliti dalam menelaah kewenangan dari para pihak yang bertindak sebagai subyek dan penghadap dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 tersebut.
 - b. Notaris EM yang melanggar Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN-P kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting yang perlu diperhatikan dalam pembuatan Akta Sewa Menyewa.
 - c. Keberpihakan notaris EM pada para penghadap dalam akta perjanjian sewa-menyewa yaitu ER, SH,dan FIT yang merugikan OC melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN-P.
2. Akibat hukum kelalaian notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 adalah ditolaknya permohonan kasasi dari Pemohon banding oleh FIT dan Menghukum FIT untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima

³² *Ibid.*,hlm.195

ratus ribu rupiah) dimana amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018 ini telah berkekuatan hukum tetap.

2.Saran

- a. Seharusnya OC dapat melaporkan tindakan kelalaian notaris EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa yang merugikan OC ke Majelis Pengawas Daerah (MPD) Kabupaten Blora.
- b. Seharusnya Notaris EM menyertakan OC dalam pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 dengan obyek sewa berupa tanah dan bangunan yang sertifikat hak miliknya telah beralih dari nama ER dan SH menjadi atas nama OC.
- c. Seharusnya Notaris EM dapat dikenakan sanksi administratif berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris atas tindakan kelalaian notaris EM dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa.
- d. Seharusnya Tergugat FIT bisa menuntut pengembalian uang sewa atas obyek sewa dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 karena akta perjanjian sewa menyewa menjadi batal demi hukum berdasarkan pada amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018 sehingga Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 ini tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada.
- e. Seharusnya Notaris harus lebih hati-hati dan teliti dalam memeriksa dokumen kelengkapan yang dibutuhkan dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa yang telah diberikan para pihak untuk melakukan sewa menyewa serta cermat dalam memberikan nasehat hukum dan penyuluhan hukum yang jelas pada klien.
- f. Seharusnya Hakim dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018 ini menyatakan secara tegas menguatkan amar putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla dan putusan nomor 74/Pdt/2018/PT.SMG yaitu dengan menyatakan akta perjanjian sewa menyewa nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 menjadi batal demi hukum dan juga hakim di tingkat kasasi seharusnya pertimbangan hukumnya mempertimbangkan dan memeriksa secara lebih detail dan komprehensif dari seluruh pertimbangan hukum oleh hakim di tingkat pengadilan negeri dan pengadilan tinggi yang terdapat pada putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla dan putusan nomor 74/Pdt/2018/PT.SMG dikarenakan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018 ini hanya berjumlah 7 halaman sedangkan putusan nomor 8/Pdt.G/2017/PN Bla berjumlah 70 halaman dan putusan nomor 74/Pdt/2018/PT.SMG berjumlah 30 halaman maka penulis lihat dan baca bahwa pertimbangan hukum oleh hakim di tingkat kasasi kurang komprehensif dan detail.

Daftar Referensi

A. Peraturan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung*, LN Nomor 73 Tahun 2004, TLN Nomor 3316.

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

Indonesia. *Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/PDT/2018*, 2018.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.

B. Buku

Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung: PT. Refika Aditama. 2008.

Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta : Pascasarjana FH Universitas Indonesia, 2003.

Budiono, Herlin. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cet.1. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2013.

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 2005.

Harahap, M. Yahya. *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali*, Ed.2. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.

_____. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni. 1986.

Huijbers, Theo. *Filsafat Hukum*. Yogyakarta: Kanisius, 1990.

Kusumaatmadja, Mochtar. *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional*. Bandung: Binacipta. 1986.

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

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Ed.10. Jakarta: Intermasa, 1996.

Susanto, Herry. *Peranan Notaris Dalam Menciptakan Keputusan Dalam Kontrak*. Cet.1. Yogyakarta: FH UII Press, 2010.

Tan, Thong Kie. *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.

Tedjosaputro, Liliana. *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*. Yogyakarta: PT. Bayu Indra Grafika, 1995.

C. Tesis

Feryal, “Tinjauan Yuridis Terhadap Penjatuhan sanksi Untuk Notaris Terkait Keterlibatan Atas Akta Yang Dibuatnya”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014.

Manik, Ridoan. “Sanksi Ganti Rugi Terhadap Notaris Akibat Akta Yang Dibuat Dihadapannya”, *Tesis*, Program Studi Magister kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014.

D. Artikel

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

E. Seminar

Mustofa. *Eksistensi Ambtelijk Acte Notaris Dalam Perspektif UUJN dan Pasal 1868 KUHPperdata*. Makalah dipresentasikan pada Seminar Revitalisasi Organisasi “Dari Kita, Oleh Kita, Untuk Kita”, Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Bantul, Bantul, 21 Desember 2016

F. Internet

Mahkamah Agung Republik Indonesia, “Kelalaian Notaris dalam pembuatan akta dan perbuatan melawan hukum”, diakses dari <https://putusan.mahkamahagung.go.id/> pada hari Jumat, tanggal 21 Maret 2019 pukul 22.00 WIB.