

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP  
AKTA SEWA MENYEWAWA YANG BATAL DEMI HUKUM**

Oleh :

**ELLSYE LYDIA, FITRA DENI**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pancasila

**ABSTRAK**

Akta notaris harus memberikan kepastian mengenai kejadian dan fakta dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Permasalahan dalam tesis mengenai syarat mengenai akta sewa menyewa yang dibuat Notaris batal demi hukum pada Putusan No. 2750K/Pdt/2018 dan akibat hukum bagi Notaris atas akta sewa menyewa yang dibuatnya. Metode penelitian hukum normatif (kepuustakaan) dengan data sekunder dan data primer yang dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan kesimpulan tentang syarat mengenai akta sewa menyewa yang dibuat Notaris batal demi hukum pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 terkait ada penipuan atau tipu muslihat dan melanggar kepatutan untuk mendapatkan kesepakatan. Akibat hukum bagi Notaris atas akta sewa menyewa yang dibuatnya pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 batal demi hukum, Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya terkait tidak meminta sertipikat asli kepemilikan.

**Kata kunci:** Tanggung jawab, Notaris, Akta Sewa Menyewa

**ABSTRACT**

*The notary deed must provide certainty regarding the events and facts in the deed in accordance with the procedures that have been determined in the making of the deed. The problem in the thesis regarding the requirements regarding the lease deed made by a Notary is null and void in Decision No. 2750K/Pdt/2018 and the legal consequences for the Notary for the lease deed he made. The normative legal research method (library) with secondary data and primary data which was analyzed qualitatively to obtain conclusions about the requirements regarding the lease deed made by the Notary was null and void in the Decision of Case Number 2750 K/Pdt/2018 regarding fraud or deception and violating worth to get a deal. The legal consequences*

*for the Notary of the lease deed made in the Decision of Case Number 2750 K/Pdt/2018 null and void, the Notary cannot be held responsible for not asking for the original certificate of ownership.*

**Keywords:** *Liability, Notary, Lease Deed*

## **A. PENDAHULUAN**

Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta. Secara formal untuk membuktikan kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap, dan para pihak yang menghadap, para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para pihak/pengadap, saksi dan Notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengarkan oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan keterangan atau pernyataan para pihak/pengada (pada akta pihak).<sup>1</sup>

Salah satu akta perjanjian yang dibuat Notaris adalah akta perjanjian sewa menyewa. Pelaksanaan perjanjian sewa menyewa ini harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu kesepakatan, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal,. Dengan dipenuhinya empat syarat sah perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian sewa menyewa menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.<sup>2</sup> Terlebih lagi apabila dibuatkan akta nya dihadapan Notaris sehingga menjadi akta otentik.

Undang-Undang Jabatan Notaris tidak secara khusus menjelaskan tentang prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas dan jabatan Notaris. Kamus Besar Bahasa Indonesia mengartikan kehati-hatian adalah berhati-hati atau waspada. Kehati-hatian ini erat kaitannya dengan ketelitian, kecermatan. Bentuk-bentuk prinsip kehati-hatian notaris dalam proses pembuatan akta yaitu melakukan pengenalan terhadap

---

<sup>1</sup> Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2010), hlm. 19.

<sup>2</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004), hlm. 1.

identitas penghadap, memverifikasi secara cermat data subyek dan objek penghadap, memberikan tenggang waktu dalam pengerjaan akta autentik, bertindak hati-hati, cermat, teliti dalam proses pembuatan akta, memenuhi segala syarat teknik pembuatan akta Notaris.

Notaris yang kurang berhati-hati dalam menjalankan jabatannya dalam membuat akta otentik sering menyebabkan timbulnya suatu permasalahan hukum dikarenakan dokumen maupun keterangan yang diberikan penghadap ternyata palsu, bahkan sering terjadinya notaris yang sebenarnya mengetahui bahwa keterangan maupun dokumen yang diberikan tidak benar, ataupun akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak memenuhi aturan yang sesuai dalam pembuatan suatu akta otentik tetapi akta tersebut tetap dibuat yang disebut kepalsuan intelektual.

Fakta hukum terkait tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian Notaris dalam membuat akta otentik, dalam hal ini penelitian dilakukan berdasarkan **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018** yang menjelaskan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat dan dihadapan Notaris terhadap perjanjian sewa menyewa antara pihak ER dan SH dengan pihak FIT dengan dasar fotokopian sertipikat hak milik atas nama pihak ER dan SH dan tanpa melakukan pengecekan atas keasliannya dan melakukan pengesahan kecocokan fotokopian dengan dokumen surat aslinya selain itu ternyata objek sewa menyewa tersebut masih berperkara di persidangan yang lain. Terhadap hal ini, Majelis Hakim memutuskan terhadap akta perjanjian sewa menyewa tidak sah dan tidak mengikat bagi para pihak serta dianggap tidak pernah ada. Berdasarkan uraian dari latar belakang, permasalahan yang dibahas mengenai syarat mengenai akta sewa menyewa yang dibuat Notaris batal demi hukum pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 dan akibat hukum bagi Notaris atas akta sewa menyewa yang dibuatnya.

## **B. METODE PENELITIAN**

Dalam rangka membahas masalah yang telah diuraikan demikian, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dalam tesis ini. Penelitian ini

menguraikan atau mendeskripsikan data sekunder yang merupakan data-data yang diperoleh lewat studi kepustakaan. Deskriptif kualitatif merupakan metode analisa data dengan cara memaparkan semua data, baik yang berupa data primer maupun data sekunder yang telah diperoleh, kemudian dianalisis berdasarkan teori dan peraturan yang berlaku dan akhirnya dibentuk suatu kesimpulan.<sup>3</sup>

### C. PEMBAHASAN

#### 1. Syarat Mengenai Akta Sewa Menyewa Yang Dibuat Notaris Batal Demi Hukum Pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018

Fakta hukum mengenai perjanjian sewa menyewa yang dilakukan para pihak berdasarkan **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla**, menguraikan:

Diketahui pada tanggal 24 Agustus 2016, Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti dan Fuji Irawaty Timothy menghadap Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan obyek sewa berupa tanah dan bangunan yang juga merupakan objek perkara, dimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut mencantumkan bahwa Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti adalah sebagai Pemilik Objek Sewa sedangkan Fuji Irawaty Timothy sebagai Pihak penyewa, sehingga terbitlah Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora, yang selanjutnya disebut sebagai Akta Perjanjian Sewa Menyewa.

Berdasarkan uraian perkara tersebut di atas, dalam pembuatan perjanjian sewa menyewa dan akta sewa menyewa terhadap objek perkara diketahui harus memenuhi syarat dan ketentuan dalam KUHPer dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

---

<sup>3</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), hlm.

**Penulis akan menguraikan syarat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa berupa tanah dan bangunan antara Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (Pihak yang Menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (Pihak Penyewa) berdasarkan Pasal 1320 KUHPer,**

**a. Sepakat antara Pihak yang menyewakan dengan Pihak Penyewa.**

Dalam **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla**, antara Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa) telah terjadi persesuaian kehendak untuk melakukan sewa menyewa atas obyek sengketa yang ditandai dengan pembuatan akta perjanjian sewa menyewa No.26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat dan diterbitkan oleh Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora. Kata sepakat antara Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa) dalam perjanjian sewa menyewa harus diberikan secara bebas atau tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan.

**b. Kecakapan Pihak yang menyewakan dengan Pihak Penyewa untuk membuat suatu perjanjian.**

Dalam **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla**, diketahui Pihak yang menyewakan objek perkara yaitu Enny Rahayu (berusia 34 tahun dan tidak berada dalam pengampunan serta sehat jasmani dan rohani) bersama Susmi Haryanti (berusia 27 tahun dan tidak berada dalam pengampunan serta sehat jasmani dan rohani) dengan Pihak penyewa yaitu Fuji Irawaty Timothy (berusia 30 tahun dan tidak berada dalam pengampunan serta sehat jasmani dan rohani).

**c. Suatu hal tertentu terhadap objek sewa menyewa**

Dalam perkara **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla**, diketahui bahwa objek perjanjian

sewa menyewa antara Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa) yaitu tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah 575 m<sup>2</sup> dengan Nomor Sertifikat Hak Milik : 3009, Surat Ukur Nomor 772/BALUN/2004 yang terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah telah diletakkan hak dan kewajiban yang merupakan prestasi dalam perjanjian sewa menyewa.

**d. Suatu sebab yang halal dalam perjanjian sewa menyewa**

Dalam **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla**, diketahui perjanjian sewa menyewa antara Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa) dilakukan tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.

Uraian dan penjelasan syarat perjanjian sewa menyewa tersebut di atas, diketahui berdasarkan **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla** bahwa objek sewa menyewa dalam perjanjian sewa menyewa antara Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa) merupakan,

**a. Milik Oktavia Cokrodiharjo (sebagai Penggugat dalam perkara aquo)**

Kepemilikan objek sewa menyewa oleh Oktavia Cokrodiharjo berdasarkan adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada April 2016 antara Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (Penjual) dengan Oktavia Cokrodiharjo (pembeli), sebelum terjadinya sewa menyewa Agustus 2016 antara Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) dengan Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa). Pada tanggal 12 April 2016, telah terjadi proses jual beli antara Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (Penjual) dengan Oktavia Cokrodiharjo (pembeli)

dengan obyek berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, dengan luas tanah 575 m<sup>2</sup> dengan Nomor Sertifikat Hak Milik: 3009, Surat Ukur Nomor 772/BALUN/2004 yang terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah, atas nama Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti. Dengan demikian berdasarkan Akta jual beli Nomor : 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 yang dibuat dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) Wahyu Widiastuti, SH, melahirkan peralihan nama atas Sertifikat Hak Milik tersebut diatas yang sebelumnya Sertifikat Hak Milik tersebut atas nama Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti, beralih nama menjadi atas nama Oktavia Cokrodiharjo.

**b. Objek Sengketa dalam Perkara atas gugatan tanggal 02 Mei 2016 dibawah Nomor 56/SK/Pdt/2016/BLA.**

Diketahui setelah peralihan hak atas tanah melalui jual beli telah sah menjadi atas nama Oktavia Cokrodiharjo, akan tetapi Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti tidak segera mengosongkan Objek Perkara, sehingga terjadilah perselisihan antara Oktavia Cokrodiharjo dengan Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti yang berujung pada gugatan perdata di Pengadilan Negeri Blora. Pada tanggal 27 April 2016 kepada Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti. Sengketa ini sampai dengan upaya hukum banding yang diajukan ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah. Pada tanggal 16 Januari 2017 Oktavia Cokrodiharjo dengan Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti bersepakat untuk berdamai, kemudian secara bersama-sama datang menghadap Notaris untuk dibuatkan Akta Perdamaian dengan Nomor Akta : 09 tertanggal 16-01-2017 untuk selanjutnya diajukan ke Pengadilan Tinggi Jawa Tengah guna menghentikan perkara sekaligus memastikan bahwa sengketa telah berakhir, yaitu pada tanggal 20 Januari 2017 dengan Nomor surat W.12.U.15/50/Pdt/04.01/1/2017 sehingga objek perkara telah secara sah merupakan milik Oktavia Cokrodiharjo.

Selama terjadi sengketa pada tingkat pertama, terkait gugatan

pengosongan lahan yang diajukan oleh Oktavia Cokrodiharjo, Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti telah menyewakan objek jual beli kepada Fuji Irawaty Timothy (pihak penyewa) pada tanggal 24 Agustus 2016. Berdasarkan uraian diatas, diketahui pihak yang menyewakan sebelumnya telah melakukan atau menjual objek sewa menyewa kepada Oktavia Cokrodiharjo, dimana telah terjadi peralihan hak atas tanah yang sah dengan balik nama Oktavia Cokrodiharjo. Sehingga, terhadap hal ini, tidak dapat dilakukan perjanjian sewa menyewa atas milik orang lain atau tanpa sepengetahuan orang yang memiliki objek tersebut secara sah.

Akan tetapi, apabila **perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan dilakukan terlebih dahulu yang kemudian pihak penyewa menjual objek sewa menyewa kepada pihak yang lain, terhadap hal ini perjanjian sewa menyewa tersebut tidak hapus atau gugur kecuali ada diperjanjian pada klausul sewa menyewa tersebut. Hal ini, diatur dalam ketentuan Pasal 1575 KUHPer yang berbunyi: “perjanjian sewa menyewa tidak akan terputus apabila barang yang di sewa dijual, kecuali hal ini telah diperjanjikan sebelumnya yakni pada waktu menyewakan barang”**.

Menurut penulis, terkait permasalahan hukum mengenai objek sewa menyewa merupakan kepemilikan hak atas tanah atas nama Oktavia Cokrodiharjo berdasarkan Akta jual beli Nomor : 534/CP/2016 tertanggal 12 April 2016 merupakan salah satu bentuk penipuan atau tindakan tipu muslihat dalam melakukan perjanjian sewa menyewa. Sehingga, **akibat hukum terhadap perjanjian dapat mengandung cacat hukum atau kata sepakat dianggap tidak ada jika terjadi hal-hal seperti paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*), kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*) dan Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).**

Sebagaimana ketentuan dalam **Pasal 1328 KUHPer** dengan tegas menyatakan bahwa “penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan

suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan”.

Dalam hal penipuan gambaran yang keliru sengaja ditanamkan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan harus ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu. Dengan kata lain, penipuan adalah tindakan yang bermaksud jahat yang dilakukan oleh satu pihak sebelum perjanjian itu dibuat. Selain itu, tindakan tersebut haruslah berjalan secara alami bahwa pihak yang ditipu tidak akan membuat perjanjian melainkan karena adanya unsur penipuan.

**Dalam perkara ini, diketahui adanya itikad tidak baik** Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti **dengan melakukan penipuan atau tindakan tipu muslihat yang dilakukan dalam** perjanjian sewa menyewa tersebut, Pihak Enny Rahayu bersama Susmi Haryanti (pihak yang menyewakan) tetap membuat akta otentik dengan datang ke hadapan Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora.

Diketahui dalam pembuatan akta sewa menyewa tersebut dengan dasar kepemilikan yang digunakan sebagai dasar hak Pihak Enny Rahayu dan Susmi Haryanti untuk menyewakan kedua bangunan tersebut diatas adalah bukan dokumen Sertifikat Hak Milik dari objek perkara yang asli, melainkan surat yang tidak dapat dipertanggungjawabkan keasliannya. bukan semacam seperti ada upaya dari Pihak Enny Rahayu, Susmi Haryanti, Fuji Irawaty Timothy dan Notaris Erli Maida untuk membuat surat yang bukan asli menjadi “seolah-olah asli”, yang pada dasarnya itu sama saja dengan upaya untuk memalsukan surat. Menurut Pasal 1335 KUHPer yang menyatakan bahwa, ”suatu perjanjian yang tidak

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

**Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla, menguraikan sebagai berikut:**

**a. Putusan Perkara Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla**

Pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Blora mengenai perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sebagai pihak yang menyewakan dengan Fuji Irawaty Timothy sebagai pihak yang menyewa dengan dasar akta perjanjian sewa menyewa yang diterbitkan oleh Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora sah secara hukum. Majelis Hakim mempertimbangkan dengan syarat perjanjian berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat kesepakatan dan sebab yang halal yang tidak terpenuhi dalam membuat perjanjian sewa menyewa.

**1) Sepakat**

Dalam perkara aquo antara Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sebagai pihak yang menyewakan dengan Fuji Irawaty Timothy sebagai pihak Penyewa telah terjadi persesuaian kehendak untuk melakukan sewa menyewa atas obyek sengketa yang ditandai dengan pembuatan akta perjanjian sewa menyewa No.26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang diterbitkan oleh Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora. Diketahui jika Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti telah membuat surat pernyataan masing-masing tertanggal 10 Pebruari 2017 dan tertanggal 16 Pebruari 2017 dimana pada intinya keduanya benar telah melakukan perjanjian sewa menyewa dengan Fuji Irawaty Timothy atas obyek sengketa di kantor Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora sehingga terbit akta perjanjian sewa-menyewa No.26 tertanggal **24 Agustus 2016** yang

dilakukan atas kekeliruan karena melakukan perjanjian sewa menyewa pada saat obyek sewa masih dalam sengketa dan hal tersebut terjadi karena ketidaktahuan hukum dari Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti, sehingga keduanya memohon maaf kepada Penggugat atas kekeliruan tersebut.

Telah terjadi sengketa pada tanah dan bangunan SHM No. 3009 antara Oktavia Cokrodiharjo melawan Eny Rahayu, Aditiyo Irawan, dan Susmi Hariyanti, dimana telah mencapai perdamaian berdasarkan akta perdamaian No.09 tanggal 16 Januari 2017 dengan hasil perdamaian status tanah secara resmi telah menjadi milik Oktavia Cokrodiharjo. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sebagai pihak yang menyewakan dengan Fuji Irawaty Timothy 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 Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sebagai perbuatan khilaf mereka karena ketidaktahuan peraturan hukum.

**Berdasarkan uraian pertimbangan diatas diketahui perjanjian sewa menyewa dilakukan atas dasar kesepakatan karena ada kekilafan dari Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sehingga syarat subyektif yaitu sepakat tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan.**

**b) Sebab yang halal**

Pertimbangan Majelis Hakim mengenai perjanjian sewa menyewa yang dilakukan pada saat obyek sewa dalam sengketa. bahwa oleh karena perjanjian sewa menyewa dibuat setelah adanya sengketa atas obyek sewa dimana Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti pada saat membuat perjanjian sewa menyewa itu tidak menunjukkan asli dari

sertifikat hak milik atas obyek sewa yang menunjukkan itikad baiknya sebagai pihak yang menyewakan dan Fuji Irawaty Timothy juga telah mengetahui bahwa obyek sewa masih dalam sengketa, akan tetapi Fuji Irawaty Timothy justru membuat perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris Erly Maida, sedangkan Erly Maida sebagai Notaris tidak menunjukkan sikap hati-hatinya untuk menerbitkan akta perjanjian sewa menyewa dengan tidak meminta dokumen kepemilikan atas obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik.

**Sehingga, Eny Rahayu, Susmi Hariyanti, Fuji Irawaty Timothy dan Notaris Erly Maida melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, dengan demikian beralasan hukum syarat sebab yang halal tidak terpenuhi yang berakibat perjanjian batal demi hukum.**

Berdasarkan uraian pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim Pengadilan Negeri mengadili dan menyatakan **Eny Rahayu, Susmi Hariyanti, Fuji Irawaty Timothy dan Notaris Erly Maida melakukan perbuatan melawan hukum dan terhadap 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, serta menghukum Fuji Irawaty Timothy menyerahkan tanah dan bangunan dengan luas tanah 575 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah dengan Nomor: Sertifikat Hak Milik Nomor 3009, Surat Ukur Nomor : 772/BALUN/2004 atas nama Oktavia Cokrodiharjo, dalam keadaan kosong dan baik kepada Oktavia Cokrodiharjo.**

**b. Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018**

Pada Putusan Mahkamah Agung ini, pihak yang mengajukan kasasi atas

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor Nomor 74/Pdt/2018/ PT.SMG yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 8/Pdt.G/2017/PN.Bla yaitu Pihak Fuji Irawaty Timothy (Tergugat III) yang merasa masih dirugikan atas Putusan Pengadilan Negeri dan Tinggi tersebut.

Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung mengatakan bahwa perjanjian sewa menyewa atas objek sengketa yang dilakukan antara Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti yang mengaku sebagai pemilik dengan Fuji Irawaty Timothy sebagai penyewa di hadapan Notaris Erly Maida, terbukti objek sewa menyewa berupa rumah yang dilakukan tanggal 24 Agustus 2016 ternyata sudah bukan lagi milik dari Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti karena rumah tersebut telah dijual kepada Penggugat pada tanggal 12 April 2016 dan hak telah beralih kepada Oktavia Cokrodiharjo.

**Dengan demikian kausa yang halal dalam perjanjian *a quo* tidak terpenuhi sehingga perjanjian sewa menyewa tersebut batal demi hukum (*nietig*) dan Fuji Irawaty Timothy harus menyerahkan objek sengketa kepada Oktavia Cokrodiharjo sebagai pihak yang berhak.**

**Berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, Majelis Hakim Mahkamah Agung mengadili dan menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Fuji Irawati Timothy tersebut.**

Menurut Penulis, mengenai syarat dan ketentuan mengenai akta sewa menyewa yang dibuat Notaris batal demi hukum pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 dikarenakan syarat sebab yang halal tidak terpenuhi. Adapun penjelasan mengenai syarat sebab yang halal tidak terpenuhi tersebut adalah melanggar ketentuan dalam Pasal 28 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan dengan tegas bahwa “rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan”. Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1337 KUHP, bahwa “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.

Mengenai akta sewa menyewa yang dibuat Notaris batal demi hukum, 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.

## **2. Akibat Hukum Bagi Notaris Atas Akta Sewa Menyewa yang Dibuatnya**

Sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III Pasal 1548 KUHPperdata, yang memberikan pengertian sewa-menyewa merupakan suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak.

Berdasarkan hasil wawancara Notaris Surya Sudrajad di wilayah kerja Depok, menjelaskan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa yang kerap dilakukan masyarakat yaitu perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan antara perjanjian sewa menyewa secara tertulis dan perjanjian sewa menyewa secara lisan. Jika perjanjian sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum (otomatis) apabila waktu yang ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu. Sebaliknya, kalau perjanjian sewa-menyewa secara lisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang

ditentukan, melainkan jika pihak yang menyewakan memberitahukan kepada si penyewa bahwa ia hendak menghentikan sewanya, pemberitahuan mana harus dilakukan dengan mengindahkan jangka waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat. Jika tidak ada pemberitahuan seperti itu, maka dianggaplah bahwa sewa itu diperpanjang untuk waktu yang sama.<sup>4</sup>

Dalam penelitian ini, fakta hukum terkait pembuatan akta sewa menyewa yang dibuat Notaris berdasarkan Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018, bahwa:

**Pada tanggal 24 Agustus 2016 pukul 15.00 Wib, Eny Rahayu dan Susmi Haryanti dengan Fuji Irawati Timothy menghadap Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora, untuk membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan obyek sewa berupa 2 (dua) unit bangunan yang juga merupakan objek perkara, dimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa tersebut mencantumkan bahwa Eny Rahayu dan Susmi Haryanti adalah sebagai pemilik objek sewa sedangkan Fuji Irawati Timothy sebagai pihak penyewa, sehingga terbitlah Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora.**

Dalam pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora tersebut, harus memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPer dalam membuat perjanjian sewa menyewa oleh pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Selain itu, syarat pembuatan akta sewa menyewa tersebut juga harus terpenuhi oleh Notaris yang merupakan kewenangan dalam membuat akta otentik.

Apabila syarat subjektif dan objektif tidak terpenuhi dapat berakibat

---

<sup>4</sup> Hasil Wawancara melalui *Via Phone* dengan Notaris Surya Sudrajad wilayah Kerja Depok, pada tanggal 23 Juli 2021.

perjanjian sewa menyewa dibatalkan dan batal demi hukum.<sup>5</sup>

- a. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, maka konsekuensinya adalah perjanjian sewa menyewa yang telah dibuat dapat dibatalkan. Artinya, salah satu pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan kepada hakim. Namun, perjanjian sewa menyewa tersebut tetap mengikat para pihak sampai adanya keputusan dari hakim mengenai pembatalan tersebut.
- b. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat objektif dalam perjanjian sewa menyewa, maka perjanjian sewa menyewa tersebut akan dianggap batal demi hukum. Artinya, perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap tidak pernah ada sehingga tidak akan mengikat para pihak.

Penjelasan syarat yang harus terpenuhi dalam membuat akta sewa menyewa oleh Notaris syarat materil dan syarat formil. Syarat materil sebagaimana dimaksud merupakan syarat sahnya perjanjian sewa menyewa yang telah dijelaskan sebelumnya berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHP. Sedangkan syarat formil sebagaimana dimaksud berdasarkan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan fakta hukum pada **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018, diketahui Pembuatan Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora tidak memenuhi syarat kesepakatan dan sebab yang halal berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim.** Adapun penjelasan dari pertimbangan Majelis Hakim tersebut, sebagai berikut:

**a. Adanya Kekhilafan Pihak Yang Menyewakan**

Diketahui jika Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti telah membuat surat pernyataan masing-masing tertanggal 10 Pebruari 2017 dan tertanggal 16 Pebruari 2017 dimana pada intinya keduanya benar telah melakukan perjanjian

---

<sup>5</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Bardin, 1999), hlm. 61.

sewa menyewa dengan Fuji Irawati Timothy atas obyek sengketa dikantor Notaris Erly Maida di Kabupaten Blora sehingga terbit akta perjanjian sewa-menyewa No.26 tertanggal **24 Agustus 2016** yang dilakukan atas kekeliruan karena melakukan perjanjian sewa menyewa pada saat obyek sewa masih dalam sengketa dan hal tersebut terjadi karena ketidaktahuan hukum dari Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sehingga keduanya memohon maaf kepada Oktavia Cokrodiharjo atas kekeliruan tersebut.

Sengketa yang dimaksud adalah sengketa pengosongan lahan pada tanah dan bangunan SHM No. 3009 antara Oktavia Cokrodiharjo melawan Ny. Eny Rahayu, Tn. Adityo Irawan, dan Nn. Susmi Hariyanti yang dimulai pada tanggal 02 Mei 2016 dan sengketa terus baru berakhir pada tanggal 16 Januari 2017, telah mencapai perdamaian berdasarkan akta perdamaian No.09 tanggal 16 Januari 2017 dengan hasil perdamaian status tanah secara resmi telah menjadi milik Oktavia Cokrodiharjo.

Uraian pertimbangan diatas diketahui perjanjian sewa menyewa dilakukan atas dasar kesepakatan karena ada kekilafan dari Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti sehingga syarat subyektif yaitu sepakat tidak terpenuhi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut sehingga perjanjian tersebut harus dibatalkan.

**b. Bertentangan Dengan Kepatutan**

Oleh karena perjanjian sewa menyewa dibuat setelah adanya sengketa atas obyek sewa dimana Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti pada saat membuat perjanjian sewa menyewa itu tidak menunjukkan asli dari sertifikat hak milik atas obyek sewa yang menunjukkan itikad baiknya sebagai pihak yang menyewakan dan Fuji Irawati Timothy pun telah mengetahui bahwa obyek sewa masih dalam sengketa, akan tetapi Fuji Irawati Timothy justru membuat perjanjian sewa menyewa dihadapan Notaris Erly Maida, sedangkan Notaris Erly Maida tidak menunjukkan sikap hati-hatinya untuk menerbitkan akta perjanjian sewa menyewa dengan tidak meminta dokumen kepemilikan atas

obyek sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik maka Eny Rahayu, Susmi Hariyanti, Fuji Irawati Timothy dan Notaris Erly Maida melakukan perbuatan yang bertentangan dengan kepatutan, dengan demikian beralasan hukum syarat sebab yang halal tidak terpenuhi yang berakibat perjanjian batal demi hukum.

Berdasarkan uraian pertimbangan Majelis Hakim tersebut di atas, sehingga Majelis Hakim pada **Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018, menyatakan secara hukum perbuatan Para Tergugat dimana dalam hal ini termasuk Notaris Erly Maida yang membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 bersalah melakukan perbuatan melawan hukum.**

Menurut penulis, Majelis Hakim menyatakan Notaris Erly Maida bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 yaitu tidak menunjukkan sikap hati-hatinya untuk menerbitkan akta perjanjian sewa menyewa dengan tidak meminta dokumen asli kepemilikan atas obyek sengketa. Hal ini, diketahui bahwa pihak Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti memberikan fotokopi kepemilikan hak atas tanah kepada Notaris Erly Maida. Terhadap hal ini, Notaris Erly Maida dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum (perdata dan Administrasi) terkait melakukan perbuatan melawan hukum.

Uraian tersebut di atas, **penulis tidak sependapat terhadap Notaris Erly Maida dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 untuk kepentingan Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti dengan Fuji Irawati Timothy. Hal dapat berakibat terhadap Notaris Erly Maida dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum.**

Analisis penulis, bahwa kesalahan yang dilakukan para Tergugat (Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti serta Fuji Irawati Timothy) dikarenakan alasan **kekhilafan** sebagaimana yang dimaksud para pihak yang menyewakan (Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti) dalam perjanjian sewa menyewa tersebut merupakan **perbuatan penipuan atau tipu muslihat** dengan hanya memberikan bukti fotokopi sertipikat hak milik atas

nama Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti. Padahal objek sewa menyewa tersebut telah dijual sebelumnya kepada Oktavia Cokrodiharjo dan telah beralih nama kepada Oktavia Cokrodiharjo secara sah.

Eny Rahayu dan Susmi Hariyanti mengetahui dan menyadari bahwa objek sewa menyewa tersebut sudah bukan merupakan milik mereka lagi, sehingga melakukan penipuan atau tipu muslihat terhadap Fuji Irawati Timothy untuk melakukan perjanjian sewa menyewa. Disini, dapat diketahui bahwa niat penipuan atau tipu muslihat tersebut berlanjut ke pembuatan akta sewa menyewa yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris Erly Maida yaitu dengan sengaja menyembunyikan informasi yang benar terhadap Notaris.

Mengenai kesalahan Notaris melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 berdasarkan pertimbangan dan putusan Majelis Hakim bahwa tidak menunjukkan sikap hati-hatinya untuk menerbitkan akta perjanjian sewa menyewa dengan dasar fotokopi kepemilikan atas obyek sengketa, **penulis tidak sependapat dikarenakan Notaris Erly Maida dalam membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 berdasarkan kepentingan para pihak dan telah sesuai dengan ketentuan syarat materil dan formil berdasarkan KUHPer dan UUJN.**

**Pendapat ahli bernama Yusuf Istanto, S.H., M.H., CLA sebagai Pengurus Majelis Pengawas Daerah (MPD) di Kabupaten Blora dan Rembang dalam perkara ini, yang pada pokoknya menerangkan bahwa seorang Notaris pada saat membuat akta sewa rumah tidak ada kewajiban untuk menanyakan Sertipikat Asli kepada yang menyewakan rumah tersebut apabila seorang Notaris tersebut sudah kenal betul dan mengetahui apabila rumah yang disewakan tersebut adalah milik yang menyewakan.<sup>6</sup>**

Menurut penulis, sebagaimana perbuatan hukum perjanjian sewa menyewa Rumah atau Rumah Toko (Ruko) yang kerap dilakukan masyarakat melalui perjanjian

---

<sup>6</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla, hlm. 48.

lisan dengan bukti kwitansi. Mengenai prestasi dalam perjanjian sewa menyewa tersebut hanya disampaikan secara lisan mengenai harga, waktu berakhirnya sewa menyewa dan kondisi objek sewa menyewa. Sebahagian masyarakat melakukan perjanjian sewa menyewa Rumah atau Rumah Toko (Ruko) melalui tertulis dan dibuatkan akta otentik melalui Notaris, kerap tidak melampirkan sertipikat kepemilikan apalagi apabila Notaris sudah mengetahui selama ini bahwa objek sewa menyewa tersebut adalah milik pihak yang menyewakan. Akan tetapi, tidak ada salahnya juga Notaris meminta bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

Mengenai Notaris yang dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta sewa menyewa terkait tidak meminta sertipikat asli kepemilikan atas objek sewa menyewa, penulis meminta **pendapat Surya Sudrajad Notaris wilayah kerja di Depok** yang mengatakan,<sup>7</sup>

- a. Bahwa tidak dapat dilakukan sewa menyewa terhadap tanah dan bangunan yang telah dialihkan melalui jual beli terlebih telah dibaliknamakan atas nama pembeli. Yang dapat dilakukan apabila terhadap objek sewa menyewa berupa tanah dan bangunan dapat dilakukan jual beli atas objek sewa menyewa tetapi terhadap perjanjian sewa menyewa tersebut tidak putus akibat adanya perjanjian jual beli. Hal ini, diatur dalam ketentuan Pasal 1576 KUHPerdara disebutkan bahwa :

“Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang, jika ada suatu perjanjian yang demikian, si penyewa tidak berhak menuntut suatu ganti rugi apabila tidak ada suatu perjanjian yang tegas, tetapi jika ada suatu janji seperti tersebut belakangan ini, ia tidak diwajibkan mengosongkan barang yang disewa, selama ganti rugi yang terutang belum dilunasi.”

- b. Notaris dalam penelitian ini tidak dapat dimintai pertanggungjawabannya

---

<sup>7</sup> Hasil Wawancara melalui *Via Phone* dengan Notaris Surya Sudrajad wilayah Kerja Depok, pada tanggal 23 Juli 2021.

dikarenakan kesalahan merupakan dari pihak yang menyewakan dengan sengaja menyewakan tanah dan bangunan milik orang lain. Mengenai pembuatan akta sewa menyewa tidak ada kewajiban dan keharusan dari Notaris untuk meminta sertipikat asli dikarenakan perjanjian sewa menyewa dibuat berdasarkan kehendak dan kepentingan. Hal ini, dimanfaatkan pihak yang menyewakan untuk mendapatkan keuntungan dari pihak penyewa dengan cara meyakinkan bahwa objek sewa menyewa miliknya. Berdasarkan perkara ini, agar kedepannya menjadi pelajaran dan terhindar dari kasus hukum agar dalam membuat akta sewa menyewa tidak ada salahnya untuk meminta sertipikat kepemilikan hak atas objek sewa menyewa.

**Uraian analisis penulis tersebut didukung dengan fakta hukum pendapat ahli MPD dalam perkara a quo (data sekunder) dan pendapat dari Notaris Surya Sudrajat di wilayah kerja Depok (data primer) lebih menjelaskan bahwa Notaris Erly Maida dalam membuat Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 bukan merupakan pihak yang dapat didudukkan sebagai Tergugat IV dan dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum.**

Selain itu, untuk memberikan pembahasan dan analisis yang berbeda dengan penelitian sebelumnya yang pernah dilakukan terhadap Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 dimana membahas dan menganalisis bahwa Notaris Erly Maida dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum secara perdata dan administrasi dikarenakan telah dinyatakan bersalah melakukan perbuatan melawan hukum dalam membuat akta sewa menyewa. (terlampir pada latar belakang).

Dengan demikian, **akibat hukum bagi Notaris atas akta sewa menyewa yang dibuatnya pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 yang dinyatakan batal demi hukum tersebut, terhadap Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum (perdata, administrasi, pidana) dikarenakan menurut analisis penulis bahwa yang melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara ini yaitu Eny Rahayu (Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Tergugat II) serta Fuji Irawati Timothy (Tergugat III). Akta Sewa Menyewa Nomor 26 tertanggal 24 Agustus 2016 batal demi hukum dikarenakan**

**syarat materil (Pasal 1320 KUHPer) dalam perjanjian sewa menyewa tersebut tidak terpenuhi, bukan karena adanya kesalahan Notaris Erly Maida dalam membuat akta sewa menyewa sebagaimana telah dijelaskan bahwa Notaris telah memenuhi syarat formil dalam membuat akta sewa menyewa tersebut.**

#### **D. KESIMPULAN**

1. Syarat mengenai akta sewa menyewa yang dibuat Notaris batal demi hukum pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018, berdasarkan tidak terpenuhinya ketentuan Pasal 1320 KUHPer mengenai syarat kesepakatan mengenai adanya penipuan atau tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPer) untuk mendapatkan kesepakatan dari pihak penyewa dan sebab yang halal mengenai melanggar ketentuan Pasal 28 ayat (6) PP No.14/2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, menyatakan dengan tegas bahwa “rumah yang sedang dalam sengketa tidak dapat disewakan”. Sebagaimana dijelaskan dalam ketentuan Pasal 1337 KUHPer, bahwa “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.
2. Akibat hukum bagi Notaris atas akta sewa menyewa yang dibuatnya pada Putusan Perkara Nomor 2750 K/Pdt/2018 batal demi hukum, Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum (administrasi, perdata dan pidana) dikarenakan bukan merupakan kesalahan Notaris. Akan tetapi, kesalahan dan Pihak yang menyewakan yaitu Eny Rahayu (Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Tergugat II) dengan sengaja melakukan penipuan dan tipu muslihat dalam membuat perjanjian sewa menyewa dengan objek sewa menyewa sudah atas milik atau nama orang lain. Sehingga, akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pihak Eny Rahayu (Tergugat I) dan Susmi Hariyanti (Tergugat II) terhadap akta sewa menyewa tersebut batal demi

hukum (perjanjian dan akta sewa menyewa dianggap tidak pernah ada atau terjadi).

## **E. DAFTAR PUSTAKA**

### **1. Buku**

Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2010),

Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana, 2004),

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002),

R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Bandung: Putra Bardin, 1999),

### **2. Wawancara**

Hasil Wawancara melalui *Via Phone* dengan Notaris Surya Sudrajad wilayah Kerja Depok, pada tanggal 23 Juli 2021.

### **3. Putusan**

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Negeri Blora Nomor 08/Pdt.G/2017/PN Bla.,