

Kepastian Hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa

Erika Yoberthin Suba, Iran Sahril, M. Sudirman

Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya, Indonesia

Email: 2020010461033@pascajayabaya.ac.id, iransahrilsiregar@yahoo.com,
m.sudirman321@gmail.com, magister.kenotariatan@pascajayabaya.ac.id

ABSTRAK

Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mengatur bahwa perubahan isi akta dapat dilakukan jika diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Namun, dalam praktiknya, sering terjadi akta otentik mengenai perjanjian sewa menyewa yang direnvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akibat hukum dan kepastian hukum dari akta notaris yang direnvoi sepihak tersebut. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis, dan metode konstruksi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum dari akta notaris yang direnvoi sepihak adalah hilangnya kekuatan pembuktian absolut akta tersebut, yang berubah menjadi akta di bawah tangan. Hal ini menyebabkan akta tersebut dapat disangkal oleh salah satu pihak, sehingga pemberi sewa berhak meminta pembatalan akta melalui pengadilan. Kepastian hukum terkait akta notaris yang direnvoi sepihak juga terancam, karena akta tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Pemberi sewa yang dirugikan dapat menuntut pembatalan berdasarkan pelanggaran syarat formal dalam pembuatan akta notaris. Penelitian ini menyarankan perlunya revisi Pasal 48 dan Pasal 51 UUN untuk menambahkan sanksi pidana dan administratif bagi Notaris yang melanggar ketentuan mengenai renvoi.

Kata Kunci: *Akta Notaris, Perjanjian Sewa, Renvoi*

ABSTRACT

Article 48 paragraph (2) of Law Number 2 Year 2014 on the Office of Notary stipulates that changes to the contents of the deed can be made if the confronter, witnesses, and Notary initial them. However, in practice, there is often an authentic deed regarding a lease agreement that is revised unilaterally by the lessee without the lessor's knowledge. This research analyzes the legal consequences and certainty of the unilaterally revised notarial deed. The method used in this research is normative juridical research, namely library law research or secondary data with primary, secondary and tertiary legal sources. The research approach used is the Legislative Approach, Conceptual Approach, Analytical Approach, Case Approach, and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, book literature, journals, and other sources of legal material. For legal material analysis techniques carried out by grammatical interpretation, systematic interpretation, and legal construction methods. The results showed that the legal effect of a unilateral renvoi notarial deed is the loss of absolute evidentiary power of the deed, which turns into a deed under the hand. This causes the deed to be denied by one of the parties so that the hirer has the right to request the cancellation of the deed through the court. Legal certainty related to unilaterally renvoied notarial deeds is also threatened

Keywords: *Notarial Deed, Rental Agreement, Renvoi*

PENDAHULUAN

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan (Kie, 2000:159).

Notaris berwenang sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut UUJN dimana menyebutkan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan kata, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Dalam pembuatan akta Notaris tidak luput dari kesalahan. Salah satu kesalahan yang lazim terjadi adalah kesalahan dalam pengetikan, yang dikenal dengan *renvoi*. Kewenangan Notaris untuk membetulkan akta yang salah ketik terdapat pada Pasal 51 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.

Pembetulan ini dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris itu sendiri yang kemudian dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan. Apabila hal tersebut dilanggar, maka mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Adanya kesalahan akibat kelalaian maupun kesengajaan yang dilakukan Notaris dalam setiap pembuatan akta otentiknya, dapat diajukan gugatan baik secara perdata maupun pidana. Dalam hal pemanggilan untuk pemeriksaan terhadap Notaris yang bersangkutan, terlebih dahulu harus seizin dari Majelis Kehormatan Notaris (MKN).

Dalam penelitian ini peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus adalah:

1. Kasus pada putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg, dimana Juju Andriyani dan PT. Indomarco Prismatama membuat akta sewa menyewa No. 31 tanggal 29 September 2016 dengan objek Rumah Toko (Ruko) yang dibuat dihadapan Notaris Umang Retno Ayu Melasari. Namun pada akta tersebut direnvoi oleh PT. Indomarco Prismatama selaku penyewa tanpa sepengetahuan Juju Andriyani selaku pemberi sewa, dimana dalam Akta penuh coretan, belokan, sisipan, tambahan, dan seperti tumpang tindih apa pun, yang bukan salah ketik dan tidak adanya dokumen dan sidik jari yang melekat pada Risalah Akta.
2. Kasus pada Putusan Nomor 16/Pdt.Bth/2020/PN Gdt, dimana Melia Elisa dan Bank Panin Kcu Lampung Bagian Kmp Mikro membuat Akta Perjanjian Kredit Nomor 11 (sebelas) yang dibuat dihadapan Notaris Lindawati. Namun pada Akta Perjanjian Kredit nomor 11 (sebelas) tersebut dalam pembuatannya tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dan tidak seksama, sehingga terdapat beberapa kesalahan penulisan, sehingga dilakukan *renvoi* tanpa sepengetahuan Melia Elisa.
3. Kasus pada putusan Nomor 572/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., dimana telah dibuat Akta Kesepakatan Bersama Nomor 19, tertanggal 24 Oktober 2012, yang dibuat dihadapan Notaris Endang Betty Budiyaniti Moesigit antara Tjhai Siu Ngo dan Tuan Sudin. Namun setelah ditandatangani Akta tersebut, Tjhai Siu Ngo baru menyadari bahwa telah terjadi kekeliruan perihal penentuan mana yang termasuk sebagai harta bersama dan mana yang termasuk harta bawaan, yaitu terhadap harta bawaan atau harta yang diperoleh Tjhai Siu Ngo sebelum perkawinan, berupa Sebidang tanah dan bangunan atau dikenal dengan Toko Bangunan "Achen Jaya Indah", berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2108/Pejaten Barat.

Ketiga putusan diatas sudah berkekuatan hukum tetap (*incrhath*). Berdasarkan latar belakang di atas menarik peneliti untuk menuangkan dalam bentuk karya tulis yang berjudul: “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Direnvoi Secara Sepihak Oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa”.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Pendekatan Konseptual, Pendekatan Analitis, Pendekatan Kasus dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis, dan metode konstruksi hukum (Kenotariatan, 2024:6).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak oleh Penyewa

Perjanjian sewa menyewa merupakan suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak, yakni pemilik barang (pemberi sewa) dan pihak yang akan menyewa (penyewa). Dalam konteks ini, barang bisa berupa rumah, apartemen, kantor, atau bahkan tanah. Perjanjian ini mengatur hak dan kewajiban kedua belah pihak terkait penggunaan barang tersebut. Dalam proses pembuatan perjanjian sewa menyewa, salah satu langkah penting adalah memastikan bahwa perjanjian tersebut disahkan oleh seorang notaris (Hernoko, 2011:109).

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Selain itu notaris juga berwenang dalam membuat akta/surat pendirian perusahaan, jual beli, perubahan anggaran dasar, sertifikat hak milik, akta waris serta surat kuasa (Vernando dkk, 2021:2).

Dalam proses sewa menyewa, seperti rumah, apartemen, toko, gudang, dan properti lainnya, pemilik atau penyewa sering kali merasa bahwa perjanjian terpisah yang telah mereka tanda tangani atau surat yang disiapkan oleh layanan pemasaran properti sudah cukup. Hal ini sering kali guna menghindari biaya notaris yang harus dibayarkan serta prosedur administrasi atau data yang harus dikumpulkan jika ingin menggunakan jasa notaris. Namun kebiasaan atau penilaian masyarakat terhadap hal ini tidak sepenuhnya benar karena ada tujuan dan manfaat positif bagi pemilik atau penyewa apabila kontrak sewanya disetujui dihadapan notaris.

Dalam hal ini suatu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa campur tangan notaris atau pejabat umum lainnya disebut perjanjian dibawah tangan menurut Pasal 1874 KUHPerdota. Sedangkan suatu perjanjian yang ditandatangani dihadapan notaris atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta atau perjanjian dibuat dikenal dengan istilah perjanjian notaris atau yang umum dikenal dengan akta autentik sebagaimana termuat di dalam Pasal 1868 KUHPerdota (Sjahdeini, 1993:47).

Perjanjian sewa menyewa adalah suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak yang disebut sebagai penyewa dan pemberi sewa. Dalam kesepakatan ini, penyewa setuju untuk menggunakan properti atau barang yang dimiliki oleh pemberi sewa dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran tertentu yang disebut sebagai sewa. Perjanjian semacam ini dapat mencakup berbagai jenis aset, termasuk tanah, bangunan, kendaraan, atau bahkan peralatan. Perjanjian ini biasanya diatur dalam dokumen tertulis yang memuat ketentuan-ketentuan yang mengikat kedua belah pihak, seperti harga sewa, durasi sewa, dan hak serta kewajiban masing-masing pihak (Badruzaman et al, 2001:82).

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar sebuah perjanjian sewa menyewa dianggap sah di mata hukum. Pertama, perjanjian tersebut harus memuat identitas lengkap penyewa dan pemilik properti. Kedua, perjanjian harus mencantumkan besaran biaya sewa dan jangka waktu sewa dengan jelas. Selain itu, perjanjian juga harus mencantumkan kewajiban masing-masing pihak, seperti perawatan properti, pembayaran utilitas, dan peraturan yang berkaitan dengan penggunaan properti. Dalam banyak kasus, syarat-syarat ini diatur oleh hukum lokal.

Sewa menyewa dihadapan notaris memiliki sejumlah kelebihan. Pertama, notaris adalah pejabat yang independen dan sah secara hukum, sehingga perjanjian yang dia buat memiliki tingkat keabsahan yang tinggi. Kedua, notaris mampu memastikan bahwa perjanjian tersebut mematuhi hukum yang berlaku dan melindungi hak-hak kedua belah pihak. Kelebihan lainnya adalah notaris memiliki pengetahuan mendalam mengenai hukum properti dan dapat memberikan nasihat yang berharga kepada pihak yang terlibat dalam perjanjian (Anshori, 2009:34).

Perjanjian sewa menyewa yang disahkan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan. Notaris adalah saksi independen yang tidak memiliki kepentingan dalam perjanjian, sehingga catatan notaris dianggap sebagai bukti otentik dalam perselisihan hukum. Hal ini membuat perjanjian tersebut lebih mudah diterima sebagai alat bukti dalam kasus perselisihan atau pelanggaran kontrak. Dengan demikian, pihak yang merasa haknya dilanggar dapat dengan lebih mudah memperjuangkan haknya di pengadilan (Adjie, 2008:104).

Namun dalam praktiknya, Notaris dapat saja melakukan suatu kesalahan dalam pembuatan akta. Kesalahan-kesalahan yang mungkin dapat terjadi, yaitu:

- a. Kesalahan ketik pada salinan Notaris, dalam hal ini kesalahan tersebut dapat diperbaiki dengan membuat salinan baru yang sama dengan yang asli dan hanya salinan yang sama dengan yang asli baru mempunyai kekuatan sama seperti akta asli.
- b. Kesalahan bentuk akta Notaris, dalam hal ini dimana seharusnya dibuat berita acara rapat tapi oleh Notaris dibuat sebagai pernyataan keputusan rapat.
- c. Kesalahan isi akta Notaris, dalam hal ini mengenai keterangan dari para pihak yang menghadap Notaris, di mana saat pembuatan akta dianggap benar tapi ternyata kemudian tidak benar. (Hadi, 2019:142-143)

Didunia praktik membuat suatu Akta autentik bukan hanya dengan mengandalkan pada contoh-contoh akta tanpa mengetahui apa yang menjadi dasar hukum, mengapa menggunakan frasa, kalimat, dan susunan kata-kata tertentu di dalam akta yang dibuat. Notaris harus benar-benar menggambarkan fakta-fakta dan keterangan yang sebenarnya tentang suatu kejadian yang berlangsung diantara para penghadap, kemudian dituangkan dalam bentuk tertulis berupa akta. Sangatlah penting kiranya bahwa dalam membuat akta harus benar-benar diperhatikan keterangan yang disampaikan oleh penghadap, dimana pada akhirnya dapat dipertanggungjawabkan secara moral, etika, dan khususnya secara hukum sesuai dengan ketentuan pada Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Pada prinsipnya akta yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris harus dibuat tanpa ada perubahan dengan penggantian; penambahan; pencoretan; maupun penyisipan. Tetapi apabila terdapat kesalahan penulisan, maka harus diperbaiki, sebab kesalahan merupakan suatu hal yang perlu dipertanggungjawabkan. Tanggung jawab sehubungan dengan kesalahan yang dilakukan, dapat diformulasikan sebagai keharusan untuk menanggung terjadinya suatu peristiwa. Tanggung jawab dapat dilakukan secara personal, dengan melakukan perbaikan. Upaya yang dapat dilakukan Notaris bilamana terjadi kesalahan dalam penulisan komparisi, dapat diperbaiki melalui cara ralat, renvoi, dan berita acara pembedulan (Salim H.S, 2015:3).

Kesalahan penulisan komparisi akta yang baru diketahui pada saat Minuta Akta sudah dikeluarkan dan ditandatangani, maka kesalahan tersebut masih dapat diperbaiki dengan pembedulan melalui Ralat. Hal ini diatur pada Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Notaris berwenang melakukan perbaikan kesalahan tulis/ketik terhadap Minuta Akta melalui Ralat dengan cara sebagai berikut:

- a. Pembedulan dilakukan dengan cara membuat Berita Acara Pembedulan dihadapan penghadap, saksi, dan Notaris;
- b. Notaris mencatat dalam Minuta Akta tersebut tentang pembedulan, dengan menyebutkan nomor dan tanggal berita acara pembedulan, tanpa mencoret atau me-renvoi Minuta Akta yang mengandung kesalahan ketik atau tulis;
- c. Notaris wajib menyampaikan, memberitahukan pembedulan kesalahan ketik atau tulis kepada para pihak dengan cara menyampaikan Salinan Berita Acara pembedulan kepada para pihak Pembedulan kesalahan ketik/penulisan merupakan kewenangan seorang Notaris, bukan kewenangan penghadap. (Latumenten, 2014:13-15)

Selain ralat perbaikan kesalahan pengetikan pada akta notaris juga dapat dilakukan dengan cara renvoi. Renvoi merupakan cara perbaikan terhadap substansi akta dengan melalui perubahan, berupa penambahan; penggantian; atau pencoretan; dengan paraf atau tanda pengesahan oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Renvoi dapat terjadi karena adanya kesalahan penulisan dan dapat juga terjadi karena adanya perubahan yang diusulkan oleh para penghadap, atau karena adanya perubahan yang dikehendaki oleh

Notaris sendiri. Kesalahan penulisan dalam suatu akta otentik, baik salah ketik, salah kata, salah kalimat, atau terdapat penafsiran yang tidak disetujui oleh penghadap, tidak boleh disetip/dihapus, dikerok/dikorek, atau asal coret, akan tetapi dapat dilakukan perbaikan dengan dibuatkan perubahan melalui renvoi, yang dapat berupa tambahan, coretan, atau coretan dengan penggantian (Utoyo, 2006:170).

Undang-undang telah memberikan jalan keluar apabila terjadi kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang sudah ditandatangani, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 51 UUJN. Pasal 51 UUJN menentukan :

- a. Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani.
- b. Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan.
- c. Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak.

Untuk menafsirkan kesalahan ketik yang seperti apa yang boleh dibetulkan dengan cara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 UUJN, berkaitan dengan hal itu, terdapat 2 (dua) jenis akta notaris, yaitu akta partij dan akta relaas. Akta partij adalah akta yang “dibuat di hadapan” notaris, sedangkan akta relaas adalah akta yang “dibuat oleh” notaris. Kedua jenis akta tersebut memiliki sifat yang berbeda (Anand, 2014:136). Oleh karena itu, penafsiran dan batasan penerapan cara pembetulan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 UUJN tersebut juga bergantung pada jenis aktanya .

Sebagai studi komparasinya ada beberapa putusan pengadilan mengenai hal ini, yaitu: 1) Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg; 2) Putusan Negeri Gedong Tataan Nomor 16/Pdt.Bth/2020/PN Gdt; 3) Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 572/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. Ketiga putusan tersebut kesemuanya terkait kasus pembuatan akta dan penerbitan akta oleh notaris. Hal tersebut menunjukkan kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan dalam pembuatan akta suatu perjanjian/kesepakatan antara para pihak dimana terjadi kesalahan pengetikan dalam sebuah akta dan dilakukan renvoi, meskipun hal tersebut sudah diatur dalam ketentuan Pasal 48 dan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun kesalahan yang dilakukan masih saja terjadi sehingga menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Dimana pada Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg, salah satu pihak yaitu pihak pemberi sewa dalam akta perjanjian sewa menyewa dirugikan dengan adanya renvoi sepihak oleh penyewa yang melibatkan notaris. Pada Putusan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 16/Pdt.Bth/2020/PN Gdt, terkait renvoi, salah satu pihak dalam perjanjian tersebut dirugikan dengan adanya renvoi. Adapun akta perjanjian yang direnvoi tersebut adalah akta perjanjian kredit akan tetapi masih dalam lingkup perjanjian. Sedangkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 572/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, terjadi kesalahan ketik oleh notaris sehingga merugikan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun tidaknya notaris yang melakukan kesalahan pengetikan itu terjadi pada Akta Kesepakatan Bersama dan hal tersebut masih dalam lingkup perjanjian.

Analisis Kepastian Hukum Pelaksanaan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Direnvoi Secara Sepihak Oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa

Pada hakikatnya, akta otentik memiliki kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada Notaris. Dalam kaitannya dengan hal ini, Notaris berkewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris adalah sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya, sehingga menjadi jelas isi aktanya, dan memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap Peraturan Perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta tersebut. Para pihak kemudian dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditanda tangannya (Ma'ruf&Wijdaya, 2015).

Dalam praktik, perjanjian sewa menyewa misalnya seperti bangunan/tanah dibuat dalam bentuk tertulis dan isi perjanjian telah dirumuskan oleh para pihak dan/atau Notaris sehingga nanti akan adanya Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang mana akta ini termasuk dalam akta otentik.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik menurut Pasal 38 UUJN, harus berdasarkan permintaan dari para penghadap. Notaris wajib mendengarkan keterangan atau pernyataan dari para pihak tanpa memihak kepada salah satunya. Keterangan atau pernyataan para pihak tersebut selanjutnya

dituangkan kedalam akta yang setelahnya dibacakan oleh Notaris di hadapan para pihak, saksi-saksi dan disetujui oleh para pihak yang kemudian ditandatangani (Tjukup, 2016:182). Pasal 48 UUJN menyebutkan bahwa;

1). Isi akta dilarang untuk diubah dengan:

- a. Diganti;
- b. Ditambah;
- c. Dicoret;
- d. Disisipkan;
- e. Dihapus; dan/atau
- f. Ditulis tindh.

2). Perubahan isi akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c, dan huruf d dapat dilakukan dan sah jika perubahan tersebut diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

3). Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Ketentuan dalam Pasal 51 UUJN menyebutkan bahwa:

- 1). Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani;
- 2). Pembetulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan Notaris yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan;
- 3). Salinan akta berita acara sebagaimana dimaksudkan pada ayat (2) wajib disampaikan kepada para pihak;
- 4). Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Jika masih terdapat kesalahan ketika dalam suatu akta otentik tetapi para pihak telah menandatangani akta tersebut, maka Notaris tidak dapat melakukan renvoi atas akta tersebut. Tetapi Notaris dapat melakukan renvoi setelah akta ditandatangani untuk kesalahan-kesalahan yang tidak bersifat substansial, seperti salah penulisan huruf, maka Notaris berwenang untuk membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 51 ayat (1) UUJN.

Pembetulan ini dilakukan di hadapan penghadap, saksi-saksi dan Notaris yang kemudian dimuat dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor berita acara pembetulan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 51 ayat (2). Salinan akta berita cara tersebut kemudian wajib disampaikan kepada para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 51 ayat (3) UUJN.

Pasal 49 UUJN memberikan ketentuan bahwa perubahan atas isi akta harus dibuat di sisi kiri akta, atau apabila tidak dapat dibuat di sisi kiri akta, maka dapat dibuat pada akhir akta sebelum penutup akta, dengan menunjuk bagian yang diubah, atau dapat pula dengan menyisipkan lembar tambahan. Berdasarkan pasal tersebut dapat ditafsirkan bahwa ketika masih dapat dilakukan perubahan-perubahan dalam suatu akta, seperti penambahan dan lain sebagainya, yaitu adalah sebelum dilakukan penandatanganan karena akta tersebut belum diberikan pengesahan.

Dalam mementukan suatu akta dikatakan sah atau tidak sah, digunakan asas praduga sah. Asas ini dapat dipergunakan untuk menilai akta Notaris, yaitu akta Notaris harus dianggap sah sampai ada pihak yang menyatakan akta tersebut tidak sah. Untuk menyatakan atau menilai sah tidaknya suatu akta Notaris harus dengan gugatan ke Pengadilan Umum (Marzuki, 2018:50). Sesuai dengan akta perjanjian yang direnvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto dalam Sidartha (2006:85), kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh.

bahwa akibat hukum akta notaris perjanjian sewa menyewa yang direnvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa yaitu hilangnya kekuatan pembuktian absolut sebuah akta autentik menjadi sebuah akta dibawah tangan yang kekuatannya menjadi tidak sempurna karena dapat disangkal oleh salah satu pihak, hilangnya status akta autentik dan kekuatan pembuktian sempurna ini tentu

saja mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak karena akta dibawah tangan tersebut dapat disangkal oleh pihak lain.

Pengaturan perjanjian sewa menyewa dalam praktik masih berdasarkan penafsiran atas kewajiban para pihak sendiri. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu Jan Michiel Otto mendefinisikan teori kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu: Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;

1. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
2. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
3. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan; Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Dalam pelaksanaan suatu perjanjian, tidak dapat dihindari jika terjadi salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya karena kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) yang disebut dengan wanprestasi. Dalam hal ini wanprestasi (default, nonfulfillment, breach of contract, atau cidra janji) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu yang disebutkan dalam kontrak, yang merupakan pembelokan pelaksanaan kontrak, sehingga menimbulkan kerugian yang disebabkan oleh kesalahan oleh salah satu para pihak (Fuady, 2001:87).

Dapat dikatakan bahwa seseorang termasuk dalam kategori wanprestasi, apabila si berhutang (debitur) tidak melakukan apa yang telah diperjanjikan, atau bisa juga dikatakan wanprestasi apabila salah satu pihak melanggar perjanjian yang telah mereka buat. Adapun wujud wanprestasi terdiri dari 4 (empat) macam, yaitu (Syaifuddin, 2012:338):

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;
2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya;
3. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
4. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam kontrak.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa apabila perjanjian beli sewa telah dibuat secara sah maka konsekwensi hukumnya :

Berlaku sebagai undang-undang

Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang mengikatkan dirinya, artinya perjanjian mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada pihak yang melanggar perjanjian beli sewa yang mereka buat, dia dianggap sama dengan melanggar undang-undang, sehingga diberi akibat hukum tertentu yaitu sanksi hukum.

Dengan demikian ciri khas dari hukum perdata adalah pemberian sanksi berupa ganti rugi, oleh karena kontrak dan pelaksanaannya termasuk dalam lingkup hukum perdata, maka sanksi bagi debitur yang wanprestasi adalah ganti rugi. Mengenai sanksi yang diberikan kepada debitur ini haruslah dapat dibuktikan bahwa sebenarnya telah terjadi wanprestasi yang mengakibatkan kerugian salah satu pihak. Adapun mengenai ganti rugi tersebut haruslah dapat diperhitungkan secara materiil dan mengenai hal-hal yang dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak yang dinyatakan wanprestasi (Sridadi, 2009:59).

Tidak Dapat Ditarik Secara Sepihak

Dalam perjanjian yang kontraktual, pada perjanjian ini ada persetujuan kedua belah pihak, maka jika akan ditarik kembali atau dibatalkan adalah wajar jika disetujui oleh pula kedua belah pihak tersebut. Tetapi apabila ada alasan yang cukup menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak. Alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang itu adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian yang bersifat terus-menerus, berlakunya dapat dihentikan secara sepihak. Misalnya Pasal 1571 KUHPerdara tentang sewa-menyewa yang dibuat secara tidak tertulis dapat dihentikan dengan pemberitahuan kepada penyewa.
- b. Perjanjian sewa suatu rumah Pasal 1587 KUHPerdara setelah berakhir waktu sewa seperti ditentukan dalam perjanjian tertulis, penyewa tetap menguasai rumah tersebut. Tanpa ada teguran dari pemilik yang menyewakan, maka penyewa dianggap tetap meneruskan penguasaan rumah itu atas dasar sewa menyewa dengan syarat-syarat yang sama untuk waktu yang ditentukan menurut kebiasaan setempat. Jika pemilik ingin menghentikan sewa-menyewa tersebut ia harus memberitahukan kepada penyewa menurut kebiasaan setempat.
- c. Perjanjian pemberian kuasa, Pasal 1814 KUHPerdara pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya apabila ia menghendakinya. Perjanjian pemberian kuasa Pasal 1817 KUHPerdara penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasa yang diterimanya dengan memberitahukan kepada pemberi kuasa.

Pelaksanaan dengan Itikad Baik.

Itikad baik dalam Pasal 1338 KUHPerdara adalah ukuran objektif untuk menilai pelaksanaan perjanjian, apakah pelaksanaan perjanjian beli sewa itu mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, apakah pelaksanaan perjanjian beli sewa itu telah berjalan sesuai dengan aturan yang berlaku. Apakah yang dimaksud dengan kepatutan dan kesusilaan itu, undangundang sendiri tidak memberikan rumusnya. Tetapi jika dilihat dari arti katanya kepatutan artinya kepantasan, kelayakan, kesesuaian, kecocokan. Sedangkan kesusilaan artinya kesopanan, keadaban.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat diketahui bahwa kepastian hukum akta notaris perjanjian sewa menyewa yang direnvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa yaitu akta tersebut dapat dibatalkan demi hukum, dimana pemberi sewa yang dirugikan dapat memintakan pembatalannya ke pengadilan. Hal tersebut dikarenakan renvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa telah melanggar syarat formal dalam pembuatan akta Notaris sebagaimana ditentukan dalam UUJN. Selain itu perbuatan penyewa telah melanggar asas dari perjanjian yaitu asas itikad baik Pasal 1338 KUHPerdara.

SIMPULAN

Akibat hukum akta notaris perjanjian sewa menyewa yang direnvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa yaitu hilangnya kekuatan pembuktian absolut sebuah akta autentik menjadi sebuah akta dibawah tangan yang kekuatan pembuktiannya menjadi tidak sempurna karena dapat disangkal oleh salah satu pihak, hilangnya status akta autentik dan kekuatan pembuktian sempurna ini tentu saja mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak karena akta dibawah tangan tersebut dapat disangkal oleh pihak lain.

Kepastian hukum akta notaris perjanjian sewa menyewa yang direnvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa yaitu akta tersebut dapat dibatalkan demi hukum, dimana pemberi sewa yang dirugikan dapat memintakan pembatalannya ke pengadilan. Hal tersebut dikarenakan renvoi sepihak oleh penyewa tanpa sepengetahuan pemberi sewa telah melanggar syarat formal dalam pembuatan akta Notaris sebagaimana ditentukan dalam UUJN. Selain itu perbuatan penyewa telah melanggar asas dari perjanjian yaitu asas itikad baik Pasal 1338 KUHPerdara.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial* Kencana Prenada Media Group, Jakarta 2011.
- Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum Dalam Bisnis, Departemen Manajemen* Fakultas Ekonomi Universitas Airlangga, Surabaya, 2009.
- Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*, Zifatama Publisher, Sidoarjo, 2014.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Hasan Utoyo, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2006.
- I Ketut Tjukup, *Akta Notaris (Akta Autentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata*, *Jurnal Acta Comunitas*, 2016.
- Magister Kenotariatan, *Buku Pedoman Pembuatan Tesis*, Program Pascasarjana, Universitas Jayabaya 2024.

- Mariam Darus Badruzaman et al, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Muchammad Ali marzuki, Tanggung Jawab Notaris Atas Kesalahan Ketik pada Minuta Akta yang Sudah Keluar Salinan Akta, *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Volume 4 Nomor 2, 2018.
- Mudofir Hadi, Pembatalan Isi Akta Notaris Dengan Putusan Hakim, *Jurnal Varia Peradilan*, Volume VI, No. 72, 2019.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis) Buku Kedua*, Citra Aditya, Bandung 2001.
- Ocnineteen Louisito Vernando dkk., Efektivitas Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Terkait Klausula Force Majeure Di Kota Bekasi. *e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha*. Vol 4. No 3, 2021. <https://doi.org/10.23887/jatayu.v4i3.43088>
- Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.
- Pieter Latumenten, *Aplikasi Perubahan UU Jabatan Notaris Dalam Akta Notaris, Makalah yang disampaikan dalam rapat pleno Pengurus Pusat yang diperluas Pembekalan dan Penyegaran Pemberitahuan*, Ikatan Notaris Indonesia, Jakarta, 2014.
- Putusan Pegadilan Tinggi Bandung Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg, diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/>
- Putusan Pengadilan Negeri Gedong Tataan Nomor 16/Pdt.Bth/2020/PN Gdt, diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/>
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 572/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/>
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Rajawali Pers, Jakarta, 2015.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993.
- Tan Tong Kie, *Studi Notariat*, Buku I, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000.
- Umar Ma'ruf, Dony Wijaya, Tinjauan Hukum Kedudukan Dan Fungsi Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik (Studi Kasus Di Kecamatan Bergas Kabupaten Semarang), *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume II No.3 September - Desember 2015 <http://dx.doi.org/10.26532/jph.v3i3.1370>
- Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen Keempat
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris