



UNIVERSITAS INDONESIA

**PEMBATALAN AKTA SEWA-MENYEWAWA TANAH
(TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR: 15/K/Pdt/2009)**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Master Kenotariatan**

**Glorius Frits Taihuttu
0806426963**

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**



UNIVERSITY OF INDONESIA

**THE ANNULMENT OF LAND LEASE DEED
(JURIST ANALYSIS ON INDONESIA SUPREME COURT VERDICT
NUMBER: 15/K/PDT/2009)**

THESIS

**Proposed as one of the requirements for obtaining
Master of Notary**

**Glorius Frits Taihuttu
0806426963**

**FACULTY OF LAW
PROGRAM OF MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JUNI 2011**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar

Nama : Glorius Frits Taihuttu

NPM : 0806426369

Tandatangan :

Tanggal : 6 Juli 2011



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Glorius Frits Taihuttu
NPM : 0806426963
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 15/K/Pdt/2009)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

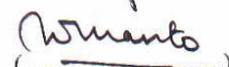
Pembimbing : Enny Koeswami, S.H., M.Kn.


(.....)

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H.


(.....)

Penguji : Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum.


(.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2011

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya haturkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa karena atas berkat dan pimpinan-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Master Kenotariatan (M.Kn) pada program studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Penulis menyadari bahwa tanpa bantuan, bimbingan dan doa restu dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyelesaian tesis ini, sangatlah sulit bagi penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
2. Ibu Enny Koeswarni, S.H., MKn, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
3. Bapak Winanto Wiryomartani, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. selaku penguji yang telah membantu penulis dalam menguji dan menyempurnakan tesis penulis;
4. Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
5. Seluruh staf perpustakaan dan administrasi pada program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Untuk Opa, Papa dan Mama tercinta, adik-adikku, Om-Om dan Tante-Tanteku, saudara-saudara sepupu penulis serta seluruh keluarga besar, yang selalu mendoakan, mendidik, memberikan kasih sayang, perhatian, dorongan, dan semangat untuk penulis meraih cita-cita dan harapan;
7. Buat Dessy, Pritha, Rury, Nagin, Eka, Adrita, Vira Jean, Rony, Hery, Rogen, Hasbi, Opa Bowo, Jafron, Bowo, serta teman-teman MKn yang penulis tidak menyebutkan satu per satu nama kalian, terima kasih atas kebersamaan dan kekeluargaan yang ada selama ini.

8. Buat Soy Susanti Pardede yang telah mengisi kehidupan penulis dengan cinta dan kasih sayang, mendoakan, mengingatkan serta menyemangati penulis dalam menyelesaikan tesis.
9. Buat Henry Darmawan Hutagaol, Rustam Hutahaean, dan Edwin Benyamin Lingga sebagai sahabat dan saudara rohani yang mendoakan, mendukung, dan mengingatkan penulis untuk menyelesaikan tesis.
10. Buat Kak Merry, Kak Diah, Kak Sartika, dan Bung Harry selaku kakak-kakak rohani penulis yang telah mendoakan dan menyemangati penulis dalam menyelesaikan tesis..
11. Buat Degxy Hartog, Michael Titahena, Francis Noya, Sepsy Sebenan, Lia Lamba serta teman-teman SMA, SMP yang tidak sempat disebutkan satu per satu.
12. Buat teman-teman di kantor Yayasan Bina Usaha Lingkungan (YBUL) yang terus menyemangati penulis untuk selesaikan tesis ini.

Akhir kata, penulis berdoa kepada Tuhan Yang Maha Kuasa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Depok, 06 Juli 2011



Glorius Frits Taihuttu

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai Sivitas Akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **Glorius Frits Taihuttu**
NPM : **0806426963**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Fakultas : **Hukum**
Jenis Karya : **Tesis**

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 15/K/Pdt/2009)

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencatumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada tanggal : 06 Juli 2011
Yang Menyatakan,



(Glorius Frits Taihuttu)

ABSTRAK

Nama : Glorius Frits Taihuttu
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Pembatalan Akta Sewa-Menyewa Tanah (Tinjauan Yuridis Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor : 15/K/Pdt/2009)

Tesis ini membahas mengenai: Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pembatalan akta perpanjangan perjanjian sewa-menyewa tanah yang dibuatnya? Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta perpanjangan perjanjian sewa-menyewa tanah oleh pengadilan? Apakah Putusan Mahkamah Agung No.15/K/Pdt/2009 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku? Penulisan tesis ini menggunakan metode kepustakaan dengan pendekatan yuridis normatif. Tujuan penulisan tesis adalah menemukan solusi atau jalan keluar (*problem solution*) dari permasalahan pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah oleh Pengadilan (Mahkamah Agung) dan perlindungan hukum bagi pihak penyewa.

Kata kunci: *sewa, akta, pembatalan*

ABSTRACT

Name : Glorius Frits Taihuttu
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : The Annulment Of Land Lease Deed (Jurist Analysis On
Indonesia Supreme Court Verdict Number:
15/K/Pdt/2009)

The focus of this study are: How is the responsibility of the annulment of land lease deed extension was made by the notary? How is legal protection for the tenant to the annulment of land lease deed extension by the court? Does the Decision of Supreme Court's No.15/K/Pdt/2009 in accordance with applicable laws and regulations? The method used by writer is literature method with a normative juridical approach. The purpose of this research is to find a solution or way out (problem solution) from the problem of the annulment of land lease deed by the Court (Supreme Court) and legal protection for the tenants.

Key words: *lease, deed, annulment*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	.....	iv
KATA PENGANTAR	.....	v
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	.....	vii
ABSTRAK	.....	viii
DAFTAR ISI	.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	.....	xii
1. PENDAHULUAN	.....	1
1.1. Latar Belakang	.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	.....	6
1.3. Metode Penelitian	.....	6
1.4. Sistematika Penulisan	.....	8
2. PEMBATALAN AKTA SEWA-MENYEWA TANAH DI KABUPATEN BADUNG, KECAMATAN KUTA, DESA BENOA, PROPINSI BALI	.....	9
2.1. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA, TEORI DAN HUKUM WARIS, NOTARIS DAN AKTA SEWA-MENYEWA TANAH	.....	9
2.1.1. Teori dan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa	.....	9

2.1.1.1.	Pengertian Perjanjian	9
2.1.1.2.	Asas-Asas Perjanjian	11
2.1.1.3.	Syarat Sahnya Perjanjian	12
2.1.1.4.	Pengertian Perjanjian Sewa -Menyewa	14
2.1.1.5.	Subyek dan Obyek Sewa- Menyewa	18
2.1.1.6.	Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan	19
2.1.1.7.	Hak dan Kewajiban Pihak Yang Disewakan	21
2.1.1.8.	Resiko Dalam Sewa- Menyewa	22
2.1.1.9.	Pengertian Penyewaan Ulang	23
2.1.1.10	Pengertian Mengulangsewakan	24
2.1.1.11	Aturan-Aturan Khusus Yang Berlaku Pada Sewa Tanah	24
2.1.1.12	Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa	27
2.1.1.13	Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi Dalam Perjanjian	29
2.1.2.	Teori dan Hukum Waris	33
2.1.2.1.	Pengertian Waris dan Pengaturannya Dalam KUHPerdota	33
2.1.2.2.	Penyelesaian Sengketa Waris	38
2.1.2.3.	Cara Mengurus Harta Warisan	39
2.1.3.	Notaris dan Akta Otentik	40
2.1.3.1.	Pengertian Notaris	40
2.1.3.2.	Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris Dalam UUJN	42
2.1.3.3.	Sanksi Terhadap Pelanggaran Notaris	45
2.1.3.4.	Akta Otentik dan Pembuktiannya	48
2.1.3.5.	Pembatalan Akta	52

2.2.	Duduk Perkara Kasus Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah Di Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Benoa, Propinsi Bali (Putusan MA No.15/K/Pdt/2009)	53
2.3.	Analisis Kasus Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah Di Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Benoa, Propinsi Bali (Putusan MA No.15/K/Pdt/2009)	62
2.3.1.	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah	62
2.3.2.	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penyewa Terhadap Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah	67
2.3.3.	Analisis Putusan Mahkamah Agung No.15/K/Pdt/2009 Terhadap Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku	71
3.	PENUTUP	74
3.1.	KESIMPULAN	74
3.2.	SARAN	75
	DAFTAR PUSTAKA	76

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15/K/Pdt/2009 tertanggal 25 Juni 2009



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau disingkat Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan dalam Pasal 44 ayat (1) bahwa: “Seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.”¹

Sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.²

Pengertian Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.³ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu:⁴

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Dua syarat yang pertama yaitu sepakat dan cakap disebut sebagai syarat subyektif, karena mengenai orang atau subyeknya yang mengadakan perjanjian. Dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif, karena mengenai perjanjian itu sendiri atau obyek dari perbuatan

¹ Indonesia (1), *Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)*, UU No. 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 2043, psl. 44 ayat (1).

² Indonesia (2), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1996), psl. 1548.

³ *Ibid.*, psl. 1313.

⁴ *Ibid.*, psl. 1320.

hukum yang dilakukan. Apabila syarat subyektif tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjiannya dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjian adalah batal demi hukum.⁵

Secara mendasar, suatu perjanjian dibedakan menurut sifat yaitu:⁶

1. Perjanjian konsensual, adalah perjanjian dimana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk timbulnya perjanjian.
2. Perjanjian Riil, adalah perjanjian yang baru terjadi kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.
3. Perjanjian Formil, adalah perjanjian di samping sepakat juga penguasaan dalam suatu bentuk atau disertai formalitas tertentu. Dalam hal ini bertujuan sebagai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat terdapat pada akta otentik. Akta Otentik⁷ adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa (pejabat umum) untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akte resmi, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Notaris sebagai *Pejabat Umum*⁸ mengkonstantir maksud/kehendak dari pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum kedalam sebuah *Akta Otentik*.

⁵ *Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa*, <http://www.docstoc.com>, diunduh pada tanggal 12 Februari 2010.

⁶ Gatot, *Perikatan dan Perjanjian*, <http://dokumentasihukum.blogspot.com/2007/02/tentang-perikatan-dan-perjanjian.html>, diunduh pada tanggal 10 Februari 2010.

⁷ Indonesia (2), *Op.Cit.*, psl. 1868 jo Pasal 1870.

⁸ Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan Pasal 1868 KUHP. Menurut Kamus Hukum salah satu arti dari Ambtenaren adalah Pejabat. Dengan demikian Openbare Ambtenaren adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika Openbare Ambtenaren diartikan sebagai Pejabat Publik Khusus berkaitan dengan Openbare Ambtenaren yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai Pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan

Pengertian Notaris dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi demikian:⁹

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Jika dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie*) Stbl.1860 Nomor 3 tersebut menyatakan bahwa:¹⁰

Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang menurut peraturan perundangan diharuskan atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan perundangan tidak juga ditugaskan atau menjadi wewenang khusus dari pejabat atau orang lain.

Kedua rumusan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Hal ini karena akta otentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Jika terjadi

kepada Notaris. R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1990), hal.9.

⁹Indonesia (3), *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, (Jakarta: Fokusmedia, 2004), ps. 1 angka 1.

¹⁰Indonesia (4), *Staablاد Tahun 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie)*, ps.1.

sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti terkuat dapat memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara.¹¹

Kendati demikian, dalam menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum terutama dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik, sering terjadi kekurangpahaman, ketidakmengertian bahkan kesengajaan melanggar hukum oleh masyarakat maupun Notaris sendiri yang dalam perkembangannya di kemudian hari mengakibatkan munculnya persengketaan. Dalam keadaan demikian, tanggung jawab Notaris serta kekuatan pembuktian akta Notaris menjadi dipertanyakan.

Untuk seorang Notaris diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan dan perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.¹² Notaris dalam hal ini hanya menjalankan tugas dan kewenangannya untuk menuangkan keinginan para pihak dalam suatu akta otentik sebagai alat bukti otentik adanya peristiwa hukum diantara para pihak yang bersangkutan. Berkenaan dengan hal tersebut, apakah Notaris dapat ikut bertanggung jawab dan dilibatkan sebagai tergugat dalam hal terjadinya sengketa di antara para pihak?

Berkaitan dengan tanggung jawab Notaris, di Kota Denpasar seorang Notaris dihadirkan sebagai Tergugat II dalam persidangan kasus Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah di Desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali. Kejadiannya dimulai dari tuan I Nyoman Wijana (Tergugat I/Penggugat Kasasi) telah menyewa sebidang tanah Hak Milik atas nama I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi dan berakhir tepat pada tanggal 22 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. dengan Akta Notaris No.103 tanggal 23 Juli 1993.

Pada tahun 1999, Tuan I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut A.A Oka Mas) meninggal dunia, dan meninggalkan warisan tanah yang belum

¹¹ Nurman Rizal, *Implementasi UUJN Kaitannya Dengan Pengawasan*, Renvoi 30 (November 2005): 35.

¹² Indonesia (3), *Op.Cit.*, Psl. 15 angka 1.

dibagi kepada ahli waris-ahli waris yang ada. Sedangkan kedua anak dari pewaris yakni Tuan AA. Ngurah Swednya Putra (Tergugat III/Penggugat Kasasi) dan Tuan AA. Ngurah Made Sujendra (Tergugat IV/Penggugat Kasasi) dengan si penyewa (Tergugat I) ternyata telah memperbaharui perjanjian sewa yang telah habis masa sewanya pada tanggal 22 Januari 2006 tanpa sepengetahuan Para Penggugat (Para ahli waris lainnya) dengan Akta Sewa No.90 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Eddy Nyoman Winarta (yang menjadi Tergugat II) pada tanggal 16 Januari 2006 untuk masa waktu 18 (delapan belas) tahun 7 (tujuh) bulan, sehingga sewa-menyewa tersebut akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2024. Hal ini menimbulkan persengketaan dimana ahli waris lain yakni Ny. A.A. Sayu Oka, Tuan A.A. Ngurah Oka, Nona A.A. Sagung Putri, dan Nona A.A. Sagung Oka (Para Penggugat) yang juga memiliki hak atas tanah warisan tersebut selama ini tidak mengetahui perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat III dan IV. Hal ini membuat Para Penggugat sebagai ahli waris dari tanah sengketa tersebut menggugat ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk membatalkan akta sewa tanah sengketa tersebut. Pada akhirnya setelah melewati proses persidangan dari Pengadilan Negeri sampai tingkat kasasi, keluarlah putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap No.15/K/Pdt/2009 yang menyatakan bahwa Akta No.90 tanggal 22 Januari 2006 yang dibuat oleh Tergugat II cacat demi hukum.

Berdasarkan kasus diatas, menarik sekali untuk dibahas secara mendalam mengenai tanggung jawab Notaris terhadap pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah yang dibuatnya, dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat pembatalan akta sewa-menyewa tersebut. Dengan melakukan pembahasan secara mendalam diharapkan para pihak maupun Notaris serta penegak hukum lainnya dapat memperoleh kepastian hukum dan penegakan hukum dalam rangka penyelesaian sengketa tersebut.

1.2. POKOK PERMASALAHAN

Penelitian ini mengangkat pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap pembatalan akta perpanjangan perjanjian sewa-menyewa tanah yang dibuatnya?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta perpanjangan perjanjian sewa-menyewa tanah oleh pengadilan?
3. Apakah Putusan Mahkamah Agung No.15/K/Pdt/2009 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku?

1.3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif yang menggunakan penelitian kepustakaan. Metode penelitian yang digunakan berupa:

1.3.1. Tipologi Penelitian

a. Sifat

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif analitis yang bertujuan untuk menjelaskan bagaimana suatu akta yang dibuat oleh Notaris dapat dibatalkan oleh Pengadilan sehingga membawa implikasi terhadap para pihak yang berkepentingan maupun terhadap Notaris itu sendiri.

b. Bentuk

Bentuk penelitian ini adalah penelitian preskriptif yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman mengenai tanggung jawab Notaris atas akta yang dibuatnya.

c. Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah menemukan solusi atau jalan keluar (*problem solution*) dari permasalahan pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah oleh Pengadilan dan perlindungan hukum bagi pihak penyewa.

d. Penerapan

Penelitian ini merupakan penelitian yang berfokus pada masalah (*problem focused research*) mengenai tanggung jawab Notaris terhadap Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah yang dibatalkan

oleh Pengadilan/Mahkamah Agung dan perlindungan hukum bagi si penyewa tanah.

e. Ilmu yang digunakan

Penelitian ini merupakan penelitian monodisipliner. Monodisipliner adalah disiplin ilmu pengetahuan yang berdiri sendiri. Monodisipliner pada satu jenis bidang ilmu pengetahuan yaitu ilmu hukum.

1.3.2. Jenis dan Alat Pengumpulan Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder berupa studi dokumen. Studi dokumen melalui bahan-bahan di bidang hukum yang menurut kekuatan mengikatnya dibagi menjadi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang mengikat di Indonesia. Pada penelitian ini menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, dan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer. Pada penelitian ini menggunakan buku-buku, artikel-artikel dari internet yang berhubungan dengan perjanjian sewa-menyewa tanah dan profesi notaris

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, kamus bahasa Inggris dan ensiklopedia.

1.3.3. Pengolahan dan Analisis Data

Penelitian ini menganalisis secara kualitatif berdasarkan data-data yang diperoleh terkait dengan masalah dalam penelitian ini.

1.4. SISTEMATIKA PENULISAN

Pada sistematika penulisan ini akan dipaparkan secara singkat isi dari tesis ini yang terbagi dalam 3 (tiga) bab yaitu:

Bab 1. Pendahuluan akan menjelaskan latar belakang permasalahan dari judul penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berupa 3 (tiga) pertanyaan untuk nantinya dibahas, penggunaan metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab 2. Isi dari tesis yang akan membahas mengenai landasan teori-teori dan hukum yang akan dipakai untuk menelaah pokok permasalahan, antara lain mengenai perjanjian sewa-menyewa, hukum waris, notaris dan akta sewa-menyewa tanah, duduk perkara dan resume putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 15/K/Pdt/2009, serta analisis kasus terhadap Pembatalan Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah di Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta, Desa Benoa, Propinsi Bali (Putusan Mahkamah Agung No: 15/K/Pdt/2009).

Bab 3. Penutup yang mengemukakan kesimpulan serta saran dari bab-bab terdahulu dalam penulisan tesis ini.

BAB 2

**PEMBATALAN AKTA SEWA-MENYEWA TANAH DI KABUPATEN
BADUNG, KECAMATAN KUTA, DESA BENOA, PROPINSI BALI**

**2.1. TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN SEWA-MENYEWA,
TEORI DAN HUKUM WARIS, NOTARIS DAN AKTA SEWA-
MENYEWA TANAH.**

2.1.1. Teori dan Hukum Perjanjian Sewa-Menyewa

2.1.1.1. Pengertian Perjanjian

Di dalam Pasal 1313 KUHPerdara memberikan defenisi mengenai perjanjian sebagai berikut: Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹³

Kata perbuatan pada perumusan tentang persetujuan sebagai yang disebutkan dalam Pasal 1313 KUHPerdara lebih tepat kalau diganti dengan kata perbuatan hukum/tindakan hukum mengingat bahwa dalam suatu perjanjian, akibat hukum yang muncul memang dikehendaki para pihak.¹⁴

Rumusan yang diberikan dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut hendak memperlihatkan bahwa suatu perjanjian adalah:¹⁵

1. Suatu perbuatan
2. Sekurangnya dua orang
3. Perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Selain pengertian yang diberikan Pasal 1313 KUHPerdara, beberapa sarjana juga memberikan perumusan mengenai pengertian perjanjian.

Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih. Perjanjian ini

¹³ Indonesia (2), *Op.Cit.*, Psl. 1313

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cet.1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal.7

¹⁵ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cet.1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal.7.

menimbulkan sebuah kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.¹⁶ Inti definisi yang tercantum dalam Black's Law Dictionary adalah bahwa kontrak dilihat sebagai persetujuan dari para pihak untuk melaksanakan kewajiban, baik melakukan atau tidak melakukan secara sebagian.

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹⁷

Menurut Charles L. Knapp dan Nathan M. Crystal, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama-sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.¹⁸ Hubungan kedua orang yang bersangkutan mengakibatkan timbulnya suatu ikatan yang berupa hak dan kewajiban kedua belah pihak atas suatu prestasi.

Menurut Salim H.S, perjanjian adalah hubungan hukum antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Perlu diketahui bahwa subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹⁹

Menurut M. Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁰

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan

¹⁶ Salim, HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*, Cet.1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal.16

¹⁷ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Cet.1, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal.1

¹⁸ Salim, *Op.Cit.*

¹⁹ *Ibid.*, hal.17

²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cet.II, (Bandung: Alumni, 1986), hal.6

diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²¹

2.1.1.2. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian memiliki asas-asas yaitu:²²

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak tersirat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Istilah “semua” dalam rumusan tersebut memberikan indikasi bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja. Asas kebebasan berkontrak meliputi:

1. Kebebasan untuk memutuskan apakah akan membuat perjanjian atau tidak membuat perjanjian.
2. Kebebasan untuk memilih dengan pihak mana akan membuat perjanjian.
3. Kebebasan untuk menentukan isi perjanjian.
4. Kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian.
5. Kebebasan untuk menentukan cara pembuatan perjanjian.

Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat-syarat sahnya perjanjian.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme berasal dari kata “consensus” (latin) berarti sepakat. Asas ini terdapat dalam Pasal 1320 butir 1 KUHPerdara. Asas konsensualisme bersumber dari moral manusia senantiasa memegang janjinya, ada adagium yang mengatakan:

²¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1994), hal.78.

²² Gunawan Widjaja, *Lisensi*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2001), hal.71

1. *Pacta sunt servanda* (janji itu mengikat)
 2. *Promissorum implendorum obligato* (kita harus memenuhi janji kita)
- c. Asas Personalialia
- Asas personalialia ini dapat kita temukan dalam rumusan Pasal 1315 KUHPerdara yang dipertegas lagi oleh ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara, dari kedua rumusan tersebut dapat kita ketahui bahwa pada dasarnya perjanjian hanya akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban di antara para pihak yang membuatnya. Pada dasarnya seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk kepentingan maupun kerugian bagi pihak ketiga, kecuali dalam hal terjadinya peristiwa penanggungan (dalam hal yang demikian pun penanggung tetap berkewajiban untuk membentuk perjanjian dengan siapa penanggungan tersebut akan diberikan dan dalam hal yang demikian maka perjanjian penanggungan akan mengikat penanggungan dengan pihak yang ditanggung dalam perjanjian penanggungan), ini berarti perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, demi hukum hanya akan mengikat para pihak yang membuatnya.
- d. Asas Itikad Baik
- Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Ketentuan ini merupakan penegasan lebih lanjut sebagai pelaksanaan dari suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah. Terpenuhinya syarat sahnya perjanjian tidak dengan begitu saja menghilangkan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian untuk tetap meminta pembatalan dalam perjanjian telah dilaksanakan tidak dengan itikad baik oleh pihak lainnya dalam perjanjian.

2.1.1.3. Syarat Sahnya Perjanjian

Agar suatu Perjanjian dapat menjadi sah dan mengikat para pihak, perjanjian harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:²³

²³ Indonesia (2), *Op.Cit.*, Pasal 1320

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
Kata “sepakat” tidak boleh disebabkan adanya kekhilafan mengenai hakekat barang yang menjadi pokok persetujuan atau kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam persetujuan yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut; adanya paksaan dimana seseorang melakukan perbuatan karena takut ancaman (Pasal 1324 KUHPerdara); adanya penipuan yang tidak hanya mengenai kebohongan tetapi juga adanya tipu muslihat (Pasal 1328 KUHPerdara). Terhadap perjanjian yang dibuat atas dasar “sepakat” berdasarkan alasan-alasan tersebut, dapat diajukan pembatalan.
- b. Cakap untuk membuat perikatan;
Pasal 1330 KUHPerdara menentukan yang tidak cakap untuk membuat perikatan adalah: (i) Orang-orang yang belum dewasa; (ii) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan; (iii) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Namun berdasarkan fatwa Mahkamah Agung, melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No.3/1963 tanggal 5 September 1963, orang-orang perempuan tidak lagi digolongkan sebagai yang tidak cakap. Mereka berwenang melakukan perbuatan hukum tanpa bantuan atau izin suaminya. Akibat dari perjanjian yang dibuat oleh pihak yang tidak cakap adalah batal demi hukum (Pasal 1446 KUHPerdara).
- c. Suatu hal tertentu;
Perjanjian harus menentukan jenis objek yang diperjanjikan. Jika tidak, maka perjanjian itu batal demi hukum. Pasal 1332 KUHPerdara menentukan hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan yang dapat menjadi obyek perjanjian, dan berdasarkan Pasal 1334 KUHPerdara barang-barang yang baru

akan ada di kemudian hari dapat menjadi obyek perjanjian kecuali jika dilarang oleh undang-undang secara tegas.

d. Suatu sebab atau causa yang halal;

Sahnya causa dari suatu persetujuan ditentukan pada saat perjanjian dibuat. Perjanjian tanpa causa yang halal adalah batal demi hukum, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang. Ketentuan Pasal 1337 KUHPdata yang menyatakan sebagai berikut: suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua menyangkut subyek, sedangkan syarat ketiga dan keempat mengenai obyek. Terdapatnya cacat kehendak (keliru, paksaan, penipuan) atau tidak cakap untuk membuat perikatan, mengenai subyek mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan. Sementara apabila syarat ketiga dan keempat mengenai obyek tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

2.1.1.4. Perjanjian Sewa-Menyewa

Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.

Ada beberapa pengertian mengenai sewa-menyewa antara lain:

- a. Menurut Subekti, sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²⁴
- b. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai: (i). pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii). Uang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii). Yang boleh

²⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1975), hal.48

dipakai setelah dibayar dengan uang. Sedangkan menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.²⁵

- c. Menurut M. Yahya Harahap, sewa-menyewa (*huur en venhuur*) adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya (*volledige genot*).²⁶
- d. Menurut Wirjono Prodjodikoro, sewa-menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.²⁷
- e. Sewa-menyewa menurut Pasal 1548, BabVII Buku III KUH Perdata menyebutkan bahwa:

“Sewa-menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang pihak tertentu belakangan itu disanggupi pembayarannya”.

Sewa-menyewa, seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.

Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk

²⁵ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-2, cet.7, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), hal.933

²⁶ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, cet.1, (Bandung: Alumni, 1986), hal.6

²⁷ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, cet.7, (Bandung: Sumur Bandung, 1981), hal.49

dipakai, dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu.

Karena kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan hak milik atas barang itu, maka ia tidak usah pemilik dari barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Kalau seorang disertai suatu barang untuk dipakainya tanpa kewajiban membayar sesuatu apa, maka yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam-pakai. Jika si pemakai barang itu diwajibkan membayar, maka bukan lagi pinjam-pakai yang terjadi tetapi sewa-menyewa.

Disebutkannya perkataan “waktu tertentu” dalam uraian Pasal 1548 tersebut diatas, menimbulkan pertanyaan apakah maksudnya itu, ada yang menafsirkan bahwa maksudnya tidak lain dari pada untuk mengemukakan bahwa pembuat undang-undang memang memikirkan pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa ditentukan, misalnya enam bulan, satu tahun dan sebagainya.

Suatu petunjuk terdapat dalam Pasal 1579 KUHPerdara, yang tertuju pada perjanjian sewa-menyewa dimana waktu sewa itu ditentukan. Pasal tersebut berbunyi: “Pihak yang menyewakan tidak dapat menghentikan sewanya dengan menyatakan hendak memakai sendiri barangnya yang disewakan, kecuali jika telah diperjanjikan sebaliknya”. Teranglah bahwa pasal ini ditujukan dan juga hanya dapat dipakai terhadap perjanjian sewa-menyewa dengan waktu tertentu. Memang sudah selayaknya bahwa seorang yang sudah menyewakan barangnya misalnya untuk lima tahun, tidak boleh menghentikan sewanya kalau waktu tersebut belum habis, dengan dalih bahwa ia ingin memakai sendiri barang yang disewakan itu. Tetapi kalau ia menyewakan barangnya tanpa

ditetapkannya suatu waktu tertentu, sudah barang tentu ia berhak menghentikan sewa itu setiap waktu asal ia menginginkan cara-cara dan jangka waktu yang diperlukan untuk pemberitahuan pengakhiran sewa menurut kebiasaan setempat.

Meskipun demikian, peraturan tentang sewa-menyewa yang termuat dalam bab ke-7 dari buku III KUHPerdara berlaku untuk segala macam sewa-menyewa, mengenai semua jenis barang, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik yang memakai waktu tertentu maupun yang tidak memakai waktu tertentu, oleh karena “waktu tertentu” bukan syarat mutlak untuk perjanjian sewa-menyewa.

Mengenai harga sewa, kalau dalam jual beli harga harus berupa uang, karena kalau berupa barang perjanjiannya bukan jual beli lagi tetapi menjadi tukar-menukar, tetapi dalam sewa-menyewa tidaklah menjadi keberatan bahwa harga sewa itu berupa barang atau jasa.

Sebagai telah diterangkan, segala macam barang dapat disewakan. Perkataan “carter” yang berasal dari dunia perkapalan ditujukan kepada pemborongan pemakai sebuah kendaraan atau alat pengangkut (kapal laut, pesawat terbang, mobil, dan lain-lain) untuk suatu waktu tertentu atau untuk suatu perjalanan tertentu, dengan pengemudinya yang akan tunduk pada perintah-perintah yang diberikan oleh si pencarter.

Meskipun sewa-menyewa adalah perjanjian konsensual, namun oleh undang-undang diadakan perbedaan (dalam akibat-akibatnya) antara sewa tertulis dan sewa lisan. Jika 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 sewa-menyewa tidak dibuat dengan tulisan, 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. Perihal sewa tertulis itu diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara dan perihal sewa yang tidak tertulis (lisan) diatur dalam Pasal 1571 KUHPerdara.

Jika seorang penyewa sebuah rumah atau ruangan, setelah berakhirnya waktu sewa yang ditentukan dalam suatu perjanjian sewa tertulis, dibiarkan menempati rumah atau ruangan tersebut, maka dianggaplah si penyewa itu tetap menguasai barang yang disewakan atas dasar syarat-syarat yang sama, untuk waktu yang ditentukan oleh kebiasaan setempat, dan tak dapatlah ia meninggalkan rumah atau ruangan itu atau dikeluarkan dari situ, melainkan sesudahnya dilakukan pemberitahuan penghentian sewanya menurut kebiasaan setempat (Pasal 1587 KUHPerdara).

Dengan uraian yang panjang lebar diatas dimaksudkan bahwa sewa tertulis tersebut, setelah habis waktunya dan penyewa dibiarkan menempati rumah atau ruangan sewa tersebut, berubah menjadi sewa lisan tanpa waktu tertentu yang hanya dapat diakhiri menurut adat kebiasaan setempat.

2.1.1.5. Subyek dan Obyek Sewa-Menyewa

Subyek sewa-menyewa atau Pihak-pihak yang terlibat dalam sewa-menyewa adalah:

- a. Pihak yang menyewakan. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak lainya unuk dinikmati kegunaan benda tersebut kepada penyewa. Pihak yang menyewakan barang atau benda tidak harus pemilik benda sendiri tetapi semua orang yang atas dasar hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang ke tangan orang lain. Hal tersebut dikarenakan didalam sewa-

menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukanlah hak milik atas suatu barang melainkan hanya pemakaian atau pemungutan atas hasil dari barang yang disewakan.

- b. Pihak Penyewa. Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang dapat disewakan menurut Hofmann dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, namun ada pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa tidak hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa melainkan hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat dengan adanya putusan Hoge Raad tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan ada persewaan suatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).

Obyek sewa-menyewa adalah segala jenis benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, benda berwujud maupun benda tidak berwujud. Seperti dinyatakan pada Pasal 1549 KUHPerdara alinea terakhir yang masih diberlakukan yaitu: “Semua jenis barang, baik yang tak bergerak, baik yang bergerak dapat disewakan”. Sudah barang tentu barang tersebut harus bernilai ekonomis atau berada pada lapangan harta kekayaan seperti telah diuraikan diatas.

2.1.1.6. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan

Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1548 KUH Perdata, yaitu:

- a. Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian;
- b. Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibanya dengan baik.

Sedangkan, kewajiban pihak yang menyewakan dapat ditemukan dalam Pasal 1550 KUH Perdata. Kewajiban-kewajiban tersebut, yaitu:

- a. Menyerahkan barang yang disewakan kepada penyewa.
- b. Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa sehingga barang tersebut dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan.
- c. Memberikan si penyewa kenikmatan yang tertera dari pada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa-menyewa.

Kewajiban pihak yang menyewakan adalah menyerahkan barang yang disewa untuk dinikmati kegunaan barang tersebut bukan hak milik. Tentang pemeliharaan barang yang disewakan pihak yang menyewakan barang diwajibkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan yang diperlukan atas barang yang disewakan. Ketentuan tersebut diatur di dalam Pasal 1551 ayat (2) KUH Perdata yang berbunyi: "Ia harus selama waktu sewa menyuruh melakukan pembetulan-pembetulan pada barang yang disewakan, yang perlu dilakukan kecuali pembetulan-pembetulan yang menjadi wajibnya si penyewa." Pasal 1552 KUH Perdata mengatur tentang cacat dari barang yang disewakan. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menanggung semua cacat dari barang yang dapat merinangi pemakaian barang yang disewakan walaupun sewaktu perjanjian dibuat pihak-pihak tidak mengetahui cacat tersebut. Jika cacat tersebut mengakibatkan kerugian bagi pihak penyewa maka pihak yang menyewakan diwajibkan untuk mengganti kerugian. Pihak yang menyewakan diwajibkan untuk menjamin tentang gangguan atau rintangan yang mengganggu penyewa menikmati obyek sewa yang disebabkan suatu tuntutan hukum yang bersangkutan dengan hak milik atas barangnya. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pasal 1556 dan 1557 KUH Perdata. Jika terjadi yang demikian, maka penyewa berhak menuntut suatu pengurangan

harga sewa menurut imbangan, asalkan gangguan dan rintangan tersebut telah di beritahukan kepada pemilik. Akan tetapi pihak yang menyewakan tidak diwajibkan untuk menjamin si penyewa terhadap rintangan-rintangan dalam menggunakan barang sewa yang dilakukan oleh pihak ketiga dengan peristiwa yang tidak berkaitan dengan tuntutan atas hak milik atas barang sewa.

2.1.1.7. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Disewakan

Bagi Pihak Yang Disewakan memiliki hak-hak, antara lain:

- a. Menerima barang yang disewa,
- b. Memperoleh kenikmatan yang terteram atas barang yang disewanya selama waktu sewa.
- c. Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa, apabila pembetulan-pembetulan tersebut merupakan kewajiban pihak yang menyewakan.

Bagi Pihak Yang Disewakan memiliki kewajiban-kewajiban yang diatur dalam Pasal 1560, 1564, dan 1583 KUH Perdata, antara lain:

- a. Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan.
- b. Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan.
- c. Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa.
- d. Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa-menyewa dan adat kebiasaan setempat.

2.1.1.8. Resiko Dalam Sewa-Menyewa²⁸

Menurut Pasal 1553 KUHPerdara, dalam sewa-menyewa itu resiko mengenai barang yang dipersewakan dipikul oleh si pemilik barang, yaitu pihak yang menyewakan. Mengenai pengertian resiko adalah kewajiban untuk memikul kerugian yang disebabkan oleh suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian.

Peraturan tentang resiko dalam sewa-menyewa itu tidak begitu jelas diterangkan oleh Pasal 1553 KUHPerdara seperti halnya dengan peraturan tentang resiko dalam jual beli yang diberikan oleh Pasal 1460 KUHPerdara, dimana dengan terang dipakai perkataan “tanggungan” yang berarti resiko. Peraturan tentang resiko dalam sewa-menyewa itu harus diambil dari Pasal 1553 KUHPerdara secara mengambil kesimpulan. Dalam pasal 1553 KUHPerdara dituliskan bahwa, apabila barang yang disewa itu musnah karena suatu peristiwa yang terjadi diluar kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dari perkataan “gugur demi hukum” inilah disimpulkan bahwa masing-masing pihak sudah tidak dapat menuntut sesuatu apa dari pihak lawannya, hal mana berarti bahwa kerugian akibat musnahnya barang yang dipersewakan dipikul sepenuhnya oleh pihak yang menyewakan. Dan ini memang suatu peraturan resiko yang sudah setepatnya, karena pada dasarnya setiap pemilik barang wajib menanggung segala resiko atas barang miliknya.

Berhubung dengan sangat sukarnya dewasa ini bagi seorang pemilik rumah atau bangunan untuk mengakhiri penyewaan (yang harus diajukan kepada Kantor Urusan Perumahan) maka dalam praktek Pasal 1553 KUHPerdara banyak sekali diajukan sebagai alasan untuk memutuskan hubungan sewa-menyewa apabila rumah atau bangunan itu sebagian rusak. Pemilik rumah atau bangunan itu dalam hal yang demikian terlalu tergesa-gesa mengatakan bahwa

²⁸ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet.10, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 1995), hal.44-45

rumah atau bangunan itu sudah musnah. Bahkan pernah ada juga yang mengajukan dalil bahwa sebuah rumah atau bangunan yang diduduki tentara sudah dapat dianggap sebagai “musnah” dalam arti bahwa kenikamatan atas barang-barang tersebut telah hilang untuk waktu tertentu. Maksud pemilik rumah atau bangunan itu ialah agar supaya hubungan sewa-menyewa diputuskan oleh instansi yang berwajib dan apabila tentara yang menduduki bangunan itu pergi, ia dapat menolak penghuni (penyewa) yang lama untuk memasuki lagi rumah atau bangunan tersebut.

2.1.1.9. Pengertian Penyewaan Ulang

Yang dimaksudkan dengan menyewakan ulang adalah sewa yang seharusnya sudah berakhir, namun terus dilanjutkan kembali. Sewa ulang tersebut bisa dengan ketentuan dan persyaratan perjanjian yang sama seperti sebelumnya atau bisa juga dengan perubahan, berdasarkan persetujuan kedua belah pihak. Berdasarkan Pasal 1572 KUHPerdara, apabila pihak yang satu (orang yang menyewakan) telah memberitahukan kepada pihak yang lainnya (penyewa) bahwa ia hendak menghentikan sewanya, si penyewa, meskipun ia tetap menikmati barangnya, tidak dapat memajukan adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam. Apabila perjanjian sewa-menyewa dibuat secara tertulis dan setelah sewa-menyewa berakhir si penyewa tetap menguasai barang yang disewa dan dibiarkan menguasainya, terjadilah suatu sewa baru yang akibat-akibatnya diatur dalam pasal-pasal tentang penyewaan dengan lisan²⁹ Namun dalam kedua perjanjian sewa-menyewa seperti itu, penanggungan utang yang dibuat untuk disewanya tidak meliputi kewajiban-kewajiban yang timbul dari perpanjangan sewa.³⁰

²⁹ _____(2), *op.cit.* Pasal 1573.

³⁰ *Ibid.*, Pasal 1574.

2.1.1.10. Pengertian Mengulang-sewakan

Mengulangsewakan tidak sama dengan penyewaan ulang. Yang dimaksudkan dengan mengulangsewakan adalah seseorang yang semula bertindak selaku penyewa kemudian dia bertindak sendiri selaku pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa-menyewa baru, terhadap pihak ketiga yang bertindak sebagai penyewa. Apabila si penyewa tidak diizinkan dan tidak diperbolehkan mengulangsewakan barang yang disewanya atau melepaskan sewanya kepada orang lain atas ancaman pembatalan perjanjian sewanya dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan setelahnya pembatalan itu, tidak diwajibkan menaati perjanjian ulang sewa. Yang dimaksud dengan melepaskan sewa adalah apabila si penyewa keluar atau menarik diri selaku penyewa dan digantikan oleh orang lain atau pihak ketiga, yang bertindak sebagai penyewa dalam sewa-menyewa tersebut.³¹

2.1.1.11. Aturan-Aturan Khusus Yang Berlaku Pada Sewa Tanah

Ketentuan-ketentuan khusus bagi perjanjian sewa-menyewa tanah, diatur dalam Pasal 1588 sampai Pasal 1600 KUHPerdara, sebagai berikut:

- a. Jika di dalam suatu perjanjian sewa tanah disebutkan suatu keluasan yang kurang atau yang lebih daripada keluasan yang sungguh-sungguh, maka hal itu tidaklah menjadi alasan untuk menambah atau mengurangi harga sewa, melainkan hanya dalam hal-hal dan menurut ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam bab kelima dari buku ini.
- b. Jika si penyewa tanah tidak melengkapi tanian (pengolahan tanah pertanian) yang diperlukan untuk pengembalaan atau tanah itu dengan hewan-hewan atau perkakas-perkakas penanaman; jika ia berhenti melakukan pengembalaan atau penanaman; atau dalam hal itu tidak berlaku sebagai seorang

³¹ *Ibid.*, Pasal 1559.

bapak rumah yang baik; jika ia memakai barang yang disewa untuk suatu tujuan lain dari tujuan yang dimaksudkan; atau pada umumnya, jika ia tidak memenuhi janji-janji yang dibuat dalam perjanjian sewa, dan karena itu diterbitkan sesuatu kerugian bagi pihak yang menyewakan, maka pihak ini adalah berhak untuk menurut keadaan, menuntut pembatalan sewa, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga.

- c. Semua penyewa tanah diwajibkan menyimpan hasil-hasil tanahnya di dalam tempat, penyimpanan yang telah disediakan untuk itu.
- d. Si penyewa tanah diwajibkan, atas ancaman penggantian biaya, kerugian dan bunga, melaporkan kepada si pemilik tentang segala peristiwa yang dilakukan di dalam pekarangan-pekarangan yang disewa. Pemberitahuan ini harus dilakukan di dalam tenggang yang sama sebagaimana ditentukan antara waktu gugatan dan hari menghadapnya di muka sidang persidangan, menurut jaraknya tempat-tempat.
- e. Jika di dalam suatu sewa untuk beberapa tahun, selama waktu sewa, seluruh atau separuh penghasilan setahun telah hilang karena kejadian-kejadian yang tak dapat dihindarkan, maka si penyewa dapat menuntut suatu pengurangan uang sewa, kecuali jika ia telah memperoleh penggantian kerugian karena penghasilan tahun-tahun yang lalu. Jika ia belum dapat penggantian kerugian maka perkiraan tentang pengurangan uang sewa tidak dapat dilakukan selain pada waktu berakhirnya sewa, apabila kenikmatan dari semua tahun telah diperjumpakan satu sama lain. Akan tetapi, hakim dapat mengizinkan si penyewa untuk sementara waktu, menahan sebagian dari uang sewa, menurut kerugian yang telah diderita.
- f. Jika sewa hanya dilakukan untuk satu tahun, sedangkan penghasilan telah hilang seluruhnya atau separuh maka si penyewa dibebaskan dari pembayaran seluruh jumlah harga

sewa atau sebagian harga sewa menurut imbangan. Apabila kerugiannya kurang dari separuh maka ia tidak berhak atas sesuatu pengurangan.

- g. Si penyewa tidak dapat diberikan pengurangan apabila kerugian penghasilan itu diderita setelah penghasilan ini dipisahkan dari tanah, kecuali jika dalam perjanjian sewa bagi si pemilik harus memikul bagiannya dalam kerugian, asal si penyewa tidak lalai menyerahkan kepada si pemilik bagiannya dari penghasilan. Begitu pula si penyewa tidak dapat menuntut sesuatu pengurangan, jika hal yang menyebabkan kerugian sudah ada dan sudah diketahui sewaktu perjanjian sewa dibuat.
- h. Dengan suatu janji yang dinyatakan dengan tegas si penyewa dapat dipertanggungjawabkan tentang kejadian-kejadian yang tak dapat diduga.
- i. Janji yang sedemikian itu, hanya dianggap dibuat untuk kejadian-kejadian biasa yang tak dapat diduga, seperti peletusan gunung, gempa bumi, kemarau yang telah lama, hama-hama yang merusak penghasilan, kilat atau rontoknya bunga dari pohon sebelum waktunya. Janji tersebut tidak meliputi kejadian-kejadian luar biasa, seperti kerusakan-kerusakan yang disebabkan oleh peperangan atau banjir yang tidak biasa menimpa negeri ini, kecuali jika si penyewa telah menyanggupi untuk memikul akibat dari semua kejadian, baik yang dapat diduga maupun yang tak dapat diduga.
- j. Sewa tanah yang dibuat dengan tidak memakai tulisan, dihitung telah dibuat untuk waktu sekian lama, sebagaimana dibutuhkan oleh si penyewa untuk mengumpulkan semua hasil dari tanah yang disewa. Demikianlah maka sewa sebidang padang rumput, sebidang kebun buah-buahan, dan semua tanah lain yang hasilnya dikumpulkan seluruhnya di dalam waktu satu tahun, dihitung sebagai dibuat untuk satu tahun. Sewa tanah pertanian, yang ditanami berganti-ganti dengan

bermacam-macam tanaman, dianggap sebagai dibuat untuk sekian tahun, menurut adanya macam tanaman.

- k. Jika setelah berakhirnya suatu sewa yang dibuat tertulis, si penyewa tetap menguasai barangnya, dan dibiarkan menguasainya maka akibat-akibat sewa yang baru diatur dalam pasal yang lalu.
- l. Si penyewa yang sewanya berakhir dan orang yang menggantinya, diwajibkan bantu-membantu sedemikian rupa hingga memudahkan keluarnya yang satu dan masuknya yang lain, baik yang mengenai penanaman untuk tahun yang akan datang, maupun yang mengenai pemungutan hasil-hasil yang masih berada di lading, maupun lagi yang mengenai hal-hal lain; segala sesuatu menurut kebiasaan setempat.
- m. Begitu pula si penyewa, apabila ia berangkat harus meninggalkan jerami dan gemuk dari 390 tahun yang lalu, jika ia menerimanya pada waktu mulai sewanya; dan meskipun ia tidak telah menerimanya, namun si pemilik dapat meminta supaya jerami dan gemuk tersebut ditinggalkan kepada padanya, menurut suatu perkiraan yang akan dibuat.

2.1.1.12. Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Perjanjian berakhir secara umum diatur di dalam undang-undang. Penentuan berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Ketentuan hukum perjanjian sewa-menyewa di dalam KUH Perdata membedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berikut ini cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa:

- a. Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan:
 - 1). Perjanjian sewa-menyewa tertulis
Diatur didaam pasal 1570 KUH Perdata yang berbunyi:
“jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut

berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukanya suatu pemberitahuan untuk itu”.

2). Perjanjian sewa-menyewa lisan

Diatur dalam pasal 1571 KUH Perdata yang berbunyi: “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

b. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya. Penghentian atau berakhirnya waktu sewa dalam perjanjian sewa-menyewa seperti ini didasarkan pada pedoman bahwa berakhirnya sewa-menyewa pada saat yang dianggap pantas oleh para pihak. Undang-undang tidak mengatur berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga penghentiannya diserahkan pada kesepakatan kedua belah pihak.³²

c. Berakhirnya sewa-menyewa dengan ketentuan khusus:

1) Permohonan / pernyataan dari salah satu pihak.

Penghentian perjanjian sewa-menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Penghentian karena kehendak para pihak ini bisa dilakukan tanpa putusan dari pengadilan. Di atur di dalam pasal 1579 KUH Perdata yang menyatakan bahwa pemilik barang tidak dapat menghentikan sewa dengan mengatakan bahwa ia akan menggunakan sendiri barangnya, kecuali apabila waktu membentuk perjanjian sewa-menyewa ini diperbolehkan.

2) Putusan Pengadilan.

³² Yahya Harahap, *Op.Cit.*, hal.240

Penghentian hubungan sewa-menyewa yang dikehendaki oleh salah satu pihak saja, hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan seperti yang diatur di dalam pasal 10 ayat (3) PP No. 49 Tahun 1963 jo PP No. 55 Tahun 1981.

3) Benda obyek sewa-menyewa musnah.

Pasal 1553 KUH Perdata mengaur apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum. Dengan demikian perjanjian berakhir bukan karena kehendak para pihak melainkan karena keadaan memaksa (*Overmacht*).

2.1.1.13. Perbuatan Melawan Hukum dan Ganti Rugi Dalam Perjanjian

Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu pada Pasal 1365 sampai dengan Pasal 1380, dimana Pasal 1365 memberikan uraian sebagai berikut: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Sehingga berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu sebagai berikut:

a. Adanya suatu perbuatan;

Yang dimaksud dengan adanya perbuatan adalah baik perbuatan aktif maupun perbuatan pasif, yaitu melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu. Adapun perbuatan tersebut tidak harus selalu perbuatan positif atau perbuatan yang disengaja, tetapi juga kelalaian atau kealpaan yang menimbulkan kerugian.³³

b. Perbuatan tersebut melawan hukum;

³³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Alumni, 1986), hal.30

Untuk dikenai perbuatan melawan hukum maka perbuatan yang dilakukan itu harus bersifat melawan hukum, perbuatan tersebut harus bertentangan dengan hukum dalam arti luas, yaitu tidak hanya terbatas pada hukum tertulis saja (peraturan perundang-undangan), tetapi juga hukum tidak tertulis yaitu aturan-aturan kesusilaan dan kepatutan dalam masyarakat.

c. Adanya kerugian bagi korban;

Adapun unsur kerugian tersebut meliputi kerugian material maupun immaterial, seperti adanya penghinaan, pencemaran nama baik dan kehormatan sebagaimana juga diatur dalam Pasal 1372 KUHPerdara. Dalam hal suatu perbuatan melawan hukum ternyata dilakukan oleh beberapa orang maka mereka harus mengganti biaya perbaikannya secara bersama-sama, atau secara proporsional menurut seberapa besar kerusakan yang ditimbulkan oleh masing-masing orang, bukan secara tanggung renteng sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1280 KUHPerdara, dengan demikian maka apabila suatu perbuatan hukum dilakukan oleh beberapa orang, maka bagi korban tidak ada kekuatiran mengenai ganti rugi yang akan diterimanya, karena para pelaku akan secara bersama-sama menunaikan tanggung jawabnya.³⁴

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Hubungan kausal atau sebab akibat dipakai untuk menentukan apakah ada pertalian antara suatu perbuatan hukum dengan kerugian, sehingga orang yang melakukan perbuatan tersebut dapat dimintakan pertanggung jawabannya. Ada berbagai teori tentang hubungan kausal ini, yaitu pertama adalah Teori *Conditio Sine Quo* yang dikemukakan oleh Von Buri, dan kedua adalah Teori Adekuat yang dikemukakan oleh Von Kries, namun karena Teori *Conditio Sine Quo* ini terlampaui luas, sehingga baik di dalam lingkup hukum perdata maupun

³⁴ Rahmat Setiawan, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*, (Bandung: Binacipta, 1991), hal.25-27.

hukum pidana teori ini tidak dapat digunakan untuk menentukan apakah suatu perbuatan dianggap sebagai suatu perbuatan hukum atau bukan, yang mana teori ini menyatakan bahwa “tiap-tiap masalah merupakan syarat bagi timbulnya suatu akibat adalah menjadi sebab akibat” sedangkan teori kedua yang menurut beberapa putusan dari Hoge Raad merupakan teori yang sebaliknya digunakan untuk menyelesaikan persoalan tentang hubungan kausal, karena teori ini tidak hanya memandang sesuatu dari segi normative maupun dari segi kenyataan, yaitu perbuatan yang harus dianggap sebagai sebab dari akibat yang timbul adalah perbuatan yang seimbang dengan akibat menurut perhitungan yang layak. Namun pada tahun 1962 teori kedua yang dianggap layak oleh Hoge Raad ini mendapat sangkalan dari Koster yang disampaikan pada pidato pengukuhan yang berjudul: “Kausaliteit dan Apa yang Dapat Diduga”, ia berpendapat bahwa Teori Adekuat yang sebelumnya menjadi dalam memecahkan masalah hubungan kausal tersebut dihapuskan dan diganti dengan system “dapat dipertanggungjawabkan secara layak” atau “*Toerekening Naar Redelijkheid*” dengan mempertimbangkan bagaimana sifat kejadian yang menjadi dasar tanggung jawab si pelaku serta sifat dari kerugian yang ditimbulkan dari kejadian tersebut dan sejauhmana tingkat kemungkinan timbulnya kerugian yang dapat diduga serta beban yang seimbang bagi pelaku untuk mengganti kerugian dengan memperhatikan kedudukan financial pihak yang dirugikan. Adapun teori yang terakhir merupakan penyempurnaan dari teori-teori yang sebelumnya, sehingga suatu persoalan mengenai hubungan kausal dapat dipecahkan dengan lebih bijaksana.³⁵

e. Adanya kesalahan.

³⁵ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, cet.1, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hal.66-69

Ada dua pengertian yang menentukan adanya unsur kesalahan (schuld) yaitu: Pertama adalah kesalahan dalam arti sempit yaitu kesengajaan, dan kedua adalah kesalahan dalam arti luas yang mencakup kesengajaan dan kealpaan.³⁶ Menurut pendapat Rosa Agustina bahwa unsur kesalahan sebagai syarat dari adanya perbuatan melawan hukum mempunyai beberapa pengertian, yaitu:³⁷

- 1) Pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut, yaitu bahwa setiap kesalahan yang dilakukan membawa suatu pertanggungjawaban yang harus ditunaikan oleh pelakunya, yaitu untuk mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut, yang dapat berupa materi maupun imateri;
- 2) Kelapaan sebagai lawan kesengajaan, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan tidak mengindahkan hal-hal yang seharusnya dilakukan, termasuk sikap ketidakhati-hatian dan ketidaktelitian sehingga menyebabkan kerugian;
- 3) Sifat melawan hukum, bahwa kesalahan yang dilakukan merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku.

Sebagaimana disinggung sebelumnya, setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum serta menimbulkan kerugian harus mengganti kerugian tersebut baik secara materi maupun immaterial. Bahwa terdapat beberapa syarat agar suatu perbuatan dapat dimintakan ganti rugi, sebagai berikut:

- a. Komponen kerugian. Adapun komponen dari ganti rugi meliputi:
 - 1) Biaya, adalah segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang dikeluarkan oleh korban yang dirugikan;

³⁶ Rosa Agustina, *Ibid.*, hal.46

³⁷ Rosa Agustina, *Ibid.*, hal.47-48

- 2) Rugi, yaitu keadaan berkurangnya nilai dari kekayaan;
 - 3) Bunga, dimana dalam kajian mengenai ganti rugi ruang lingkupnya lebih luas dari pengertian bunga yang dikenal dalam kehidupan sehari-hari, tidak hanya berupa prestasi dari hutang pokok saja, melainkan meliputi keuntungan yang didapat oleh korban, namun karena adanya suatu perbuatan termasuk karena perbuatan melawan hukum korban tidak mendapatkannya.
- b. Starting point dari ganti rugi, yaitu untuk menentukan ganti rugi yang dapat dihitung pada saat dinyatakan wanprestasi atau sejak orang yang berkewajiban telah melewati tenggang waktu untuk menunaikannya.
 - c. Bukan karena alasan *overmacht*; perbuatan yang dikarenakan adanya *overmacht* tidak dapat dimintakan ganti rugi.
 - d. Saat terjadinya kerugian; bahwa ganti rugi hanya dapat diberikan apabila benar-benar ada kerugian yang dialami oleh korban karena adanya suatu perbuatan orang lain terhadapnya.
 - e. Kerugian dapat diduga; bahwa kerugian tersebut harus diharapkan terjadi oleh pelaku atau patut diduga akan terjadi, walaupun perbuatan mana dimaksud merupakan kealpaan.

2.1.2. Teori dan Hukum Waris

2.1.2.1. Pengertian Hukum Waris dan Pengaturannya Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)³⁸

Hukum waris adalah hukum yang mengatur mengenai apa yang harus terjadi dengan harta kekayaan seseorang yang telah meninggal dunia, dengan perkataan lain mengatur peralihan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang telah meninggal dunia beserta akibat-akibatnya bagi ahli waris.

Pada azasnya yang dapat diwariskan hanyalah hak-hak dan kewajiban di bidang hukum kekayaan saja, terkecuali hak-hak dan

³⁸ Mahawisnu Tridaya Alam, S.H., *Waris Perdata*, <http://www.tanyahukum.com/keluarga-dan-waris/119/waris-perdata/>, diunduh pada tanggal 8 Mei 2011.

kewajiban dibidang hukum yang tidak dapat diwariskan, seperti perjanjian kerja, hubungan kerja, keanggotaan perseroan dan pemberian kuasa.

Penempatan hukum waris terdapat pada Pasal 528 dan Pasal 584 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Didalamnya subyek hukum waris terbagi 2 (dua) yakni :

- a. Perwaris, yakni yang meninggalkan harta dan diduga meninggal dengan meninggalkan harta.
- b. Ahli waris, yakni mereka yang sudah lahir pada saat warisan terbuka, hal ini berdasarkan Pasal 836 KUHPperdata.

Adapun prinsip umum dalam kewarisan perdata antara lain :

- a. Pewarisan terjadi karena meninggalnya pewaris dengan sejumlah harta;
- b. Hak-hak dan kewajiban dibidang harta kekayaan “beralih” demi hukum. Hal ini berdasarkan Pasal 833 KUHPperdata, yang menimbulkan hak untuk menuntut (*Hereditatis Petitio*);
- c. Yang berhak mewaris menurut UU adalah mereka yang memiliki hubungan darah, hal ini berdasarkan Pasal 832 KUHPperdata;
- d. Harta tidak boleh dibiarkan tidak terbagi; dan
- e. Setiap orang cakap untuk mewaris (terkecuali ketentuan pada Pasal 838 KUHPperdata).

KUHPperdata juga mengatur mengenai syarat-syarat pewarisan hukum waris perdata, yang antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Pewaris meninggal dan meninggalkan harta;
- b. Antara pewaris dan ahli waris harus ada hubungan darah. Hal ini untuk maksud mewaris berdasarkan undang-undang;
- c. Ahli waris harus patut mewaris atau cakap mewaris, dan pengecualian terdapat pada ketentuan Pasal 838 KUHPperdata. Pasal tersebut menyatakan, bahwa orang yang dianggap tidak pantas untuk menjadi ahli waris, dan dengan demikian tidak mungkin mendapat warisan, ialah :

- 1) Dia yang telah dijatuhi hukuman karena membunuh atau mencoba membunuh orang yang meninggal itu;
- 2) Dia yang dengan putusan Hakim pernah dipersalahkan karena dengan fitnah telah mengajukan tuduhan terhadap pewaris, bahwa pewaris pernah melakukan suatu kejahatan yang diancam dengan hukuman penjara lima tahun atau hukuman yang lebih berat lagi;
- 3) Dia yang telah menghalangi orang yang telah meninggal itu dengan kekerasan atau perbuatan nyata untuk membuat atau menarik kembali wasiatnya; dan
- 4) Dia yang telah menggelapkan, memusnahkan atau memalsukan wasiat orang yang meninggal itu.

Dalam KUHPerdota juga diatur mengenai hal dimana terjadi peristiwa yang menyebabkan pewaris dan ahli waris meninggal secara bersama-sama, hal ini disebutkan dalam Pasal 831 KUHPerdota yang menyatakan, bahwa apabila beberapa orang, yang antara seorang dengan yang lainnya ada hubungan pewarisan, meninggal karena suatu kecelakaan yang sama, atau meninggal pada hari yang sama, tanpa diketahui siapa yang meninggal lebih dahulu, maka mereka dianggap meninggal pada saat yang sama, dan terjadi peralihan warisan dan yang seorang kepada yang lainnya. Oleh karenanya, dalam hal ini dapat ditegaskan kembali bahwa jika tidak diketahui siapa yang meninggal terlebih dahulu, maka tidak saling mewaris, akan tetapi harus dibuktikan terlebih dahulu karena bilamana terdapat selisih 1 (satu) detik maka dianggap tidak meninggal bersamaan.

Cara-cara mewaris dalam KUHPerdota juga dibagi menjadi beberapa bagian, yakni sebagai berikut :

- a. Mewaris Berdasarkan Undang-Undang (*ab intestato*)
 - 1) Atas dasar kedudukan sendiri. Dalam hal ini penggolongan ahli waris berdasarkan garis keutamaan

sebagaimana yang disebutkan dalam KUHPerdara, antara lain :

- i. Golongan I, sebagaimana disebutkan pada Pasal 852 sampai Pasal 852a KUHPerdara. Dalam golongan ini yang berhak menerima warisan, adalah suami atau istri pewaris dan atau anak keturunan pewaris yang sah;
 - ii. Golongan II, sebagaimana disebutkan pada Pasal 855 KUHPerdara. Dalam golongan ini adalah mereka yang mendapatkan warisan bila pewaris belum mempunyai suami atau istri, dan anak. Dengan demikian yang berhak adalah kedua orangtua, saudara, dan atau keturunan saudara pewaris;
 - iii. Golongan III, sebagaimana disebutkan pada Pasal 850 jo 858 KUHPerdara. Dalam golongan ini pewaris tidak mempunyai kedua orang tua dan saudara kandung sehingga yang mendapatkan warisan adalah keluarga dalam garis lurus ke atas, baik dari garis ibu maupun ayah; dan
 - iv. Golongan IV, sebagaimana disebutkan pada Pasal 858 sampai dengan Pasal 861 KUHPerdara. Pada golongan ini yang berhak menerima warisan adalah keluarga sedarah dalam garis lurus ke atas yang masih hidup, dan atau garis menyamping sampai derajat ke enam.
- 2) Atas dasar penggantian. Dalam hal ini penggantian disyaratkan apabila orang yang digantikan telah meninggal terlebih dahulu dari pewaris. Adapaun macam-macam penggantian diantaranya adalah :

- i. Dalam garis lenggang ke bawah tanpa batas, sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 842 KUHPerduta;
 - ii. Dalam garis menyamping, saudara digantikan anak-anaknya sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 844 KUHPerduta; dan
 - iii. Penggantian dalam garis samping dalam hal ini yang tampil adalah anggota keluarga yang lebih jauh tingkat hubungannya daripada saudara, misalnya paman, bibi atau keponakan.
- b. Mewaris Berdasarkan Testament (*testamentair*)

Dalam hal ini testamen merupakan suatu akta yang memuat tentang apa yang dikehendaki terhadap harta setelah pewaris meninggal dunia dan dapat dicabut kembali (pernyataan sepihak), testament ini diatur dalam Pasal 875 KUHPerduta.

Adapun unsur-unsur testament antara lain :

- 1) Akta;
- 2) Pernyataan kehendak;
- 3) Apa yang akan terjadi setelah ia meninggal terhadap harta;
- 4) Dapat dicabut kembali.

Dan testament tersebut memuat hal-hal sebagai berikut:

- 1) Syarat-syarat dalam membuat testament, yakni antara lain :
 - i. Dewasa atau berumur 18 (delapan belas) tahun. (cakap bertindak);
 - ii. Akal sehat;
 - iii. Tidak dapat pengampuan;
 - iv. Tidak ada unsur paksaan, kekhilafan, kekeliruan;
 - v. Isi harus jelas
- 2) Isi testament, yang antara lain memuat:
 - i. Erfstelling, terdapat pada Pasal 954 KUHPerduta;

- ii. Legaat (berhubungan dengan harta), terdapat pada Pasal 957 KUHPerdara;
- iii. Codicil (tidak berhubungan dengan harta).

Pencabutan testament, antara lain dilakukan dengan cara :

- 1) Secara tegas, jika dibuat surat wasiat yang isinya mengenai pencabutan surat wasiat; atau
- 2) Secara diam-diam, dibuat testament baru yang memuat pesan-pesan yang bertentangan dengan testament lama.

2.1.2.2. Penyelesaian Sengketa Waris

Masalah warisan biasanya mulai timbul pada saat pembagian dan pengurusan harta warisan. Sebagai contoh, ada ahli waris yang tidak berbesar hati untuk menerima bagian yang seharusnya diterima atau dengan kata lain ingin mendapatkan bagian yang lebih. Guna menyelesaikan masalah tersebut perlu memperhatikan beberapa hal yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:³⁹

- a. Jika timbul suatu perselisihan sekitar soal siapakah ahli warisnya dan siapakah yang berhak memperoleh hak milik seperti diatas, maka Hakim memerintahkan, agar segala harta peninggalan si yang meninggal ditaruh terlebih dahulu dalam penyimpanan.
- b. Untuk menduduki hak milik seperti di atas, Negara harus meminta keputusan Hakim terlebih dahulu, dan atas ancaman hukuman mengganti segala biaya, rugi, dan bunga, berwajib pula menyelenggarakan penyegelan dan pendaftaran akan barang-barang harta peninggalan dalam bentuk yang sama seperti ditentukan terhadap cara menerima warisan dengan hak istimewa akan pendaftaran barang.
- c. Tiap-tiap waris berhak memajukan gugatan guna memperjuangkan hak warisnya, terhadap segala mereka, yang

³⁹ Indonesia (2), *Op.Cit.*, Pasal 833 ayat (2) sampai Pasal 835

- baik atas dasar hak yang sama, baik tanpa dasar sesuatu hak pun menguasai seluruh atau sebagian harta peninggalan, seperti pun terhadap mereka, yang secara licik telah menghentikan penguasaannya.
- d. Ahli waris yang sah boleh memajukan gugatan itu untuk seluruh warisan, jika ia adalah waris satu-satunya, atau hanya untuk sebagian, jika ada beberapa waris lainnya. Gugatan demikian adalah untuk menuntut, supaya diserahkan kepadanya, segala apa yang dengan dasar hak apa pun juga terkandung dalam warisan beserta segala hasil, pendapatan dan ganti rugi, menurut peraturan termaktub dalam bab ke tiga buku ini terhadap gugatan akan pengembalian barang milik.
 - e. Tiap tuntutan demikian gugur karena kadaluarsa dengan tenggang waktu selama tiga puluh tahun. Artinya ada batas waktu untuk menggugat haknya atas warisan yaitu tiga puluh tahun.

2.1.2.3. Cara Mengurus Harta Warisan⁴⁰

Ada beberapa tahapan yang perlu dilakukan untuk mengurus harta warisan, khususnya untuk harta warisan berupa benda tidak bergerak (tanah dan bangunan).

Langkah pertama yang harus dilakukan adalah membuat Surat Keterangan Kematian di Kantor Kelurahan/Kecamatan setempat atau di Kantor Catatan Sipil setempat. Setelah itu membuat Surat Keterangan Waris di Notaris atau Pengadilan Negeri setempat atau Fatwa Waris di Pengadilan Agama setempat, atau berdasarkan Peraturan Daerah masing-masing. Dalam surat/fatwa tersebut akan dinyatakan secara sah dan resmi siapa-siapa saja yang berhak mendapatkan warisan dari pewaris.

⁴⁰ Hmadriansyah (Notaris_Indonesia@yahoo.com), *Cara Membagi Waris Menurut KUH Perdata*, http://groups.yahoo.com/group/Notaris_Indonesia/message/5460, diunduh pada Hari Sabtu, 16 Mei 2009.

Apabila di antara para ahli waris disepakati bersama adanya pembagian warisan, maka kesepakatan tersebut wajib dibuat dihadapan Notaris. Jika salah satu pembagian yang disepakati adalah pembagian tanah maka harus melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan Surat Kematian, Surat Keterangan Waris atau Fatwa Waris, dan surat Wasiat atau Akta Pembagian Waris bila ada.

Satu bidang tanah bisa diwariskan kepada lebih dari satu ahli waris. Bila demikian maka pendaftaran dapat dilakukan atas nama seluruh ahli waris (lebih dari satu nama). Nah, dengan pembagian waris yang dilakukan berdasarkan Undang-Undang maka diharapkan bisa meminimalkan adanya gugatan dari salah satu ahli waris yang merasa tidak adil dalam pembagiannya.

2.1.3. Notaris dan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa

2.1.3.1. Pengertian Notaris

Pengertian Notaris dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang berbunyi demikian:⁴¹

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Jika dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie*) Stbl.1860 Nomor 3 tersebut menyatakan bahwa:⁴²

Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai

⁴¹Indonesia (3), *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, (Jakarta: Fokusmedia, 2004), psl. 1 angka 1.

⁴²Indonesia (4), *Staablاد Tahun 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie)*, psl.1.

semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang menurut peraturan perundangan diharuskan atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan perundangan tidak juga ditugaskan atau menjadi wewenang khusus dari pejabat atau orang lain.

Kedua pasal diatas dapat dikatakan adalah copy dari Pasal 1 Notaris-wet yang berlaku di Negeri Belanda, yang mana pada gilirannya adalah terjemahan yang kurang berhasil dari Pasal 1 dari 25 Ventose an XI (16 Maret 1803) yang berlaku di Negeri Perancis. Dikatakan kurang berhasil, oleh karena perkataan “etablis” yang dipergunakan dalam Pasal 1 Ventose-wet, yang sebenarnya mempunyai arti “yang khusus ditunjuk untuk itu” adalah lebih tepat daripada perkataan “bevoegd” (berwenang) yang dipergunakan dalam Pasal 1 Notarisreglement (Peraturan Jabatan Notaris – PjN) dan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris - UujN. Jika diperbandingkan antara Pasal 1 PjN dan Pasal 1 angka (1) UujN dengan Pasal 1 Notaris-wet dan Pasal 1868 KUHPerdata, maka dapat dilihat bahwa di dalam Pasal 1 Notaris-wet dipergunakan perkataan “verlijden” (yang mempunyai arti menyusun, membacakan dan menandatangani akta), sedang di dalam Pasal 1 PjN dan Pasal 1 angka (1) UujN dipergunakan perkataan “opmaken” (yang mempunyai arti “membuat akta”), padahal sebagaimana dikatakan dalam Pasal 1868 KUHPerdata, yang merupakan sumber bagi Pasal 1 PjN dan Pasal 1 angka (1) UujN, dipergunakan perkataan “verlijden”. Jika memang dengan perkataan “opmaken” diartikan bahwa Notaris hanya berwenang “membuat akta” saja, oleh karena pekerjaan yang bersifat

“menyusun akta” dapat dilakukan oleh asisten atau pegawai yang berpengalaman pada kantor Notaris, akan tetapi yang dimaksud ialah “verlijden” dalam arti memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (in wettelijke vorm) oleh notaris, seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 KUHPerdara, dengan mempergunakan perkataan-perkataan “door” (oleh) dan “ten overstaan” (dihadapan) Notaris dan justru dengan memproduksi akta itu dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan Notaris menurut bunyi pasal 1868 KUHPerdara yang memberikan stempel otentisitas kepada akta Notaris.

2.1.3.2. Kewenangan, Kewajiban, dan Larangan Notaris Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris

Kewenangan dari seorang Notaris adalah sebagai berikut: (Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris):

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, untuk dinyatakan dalam akta otentik, menajmin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya sepanjang pembuatan akta tersebut tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- b. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pembuatan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus (legalisasi). Legalisasi adalah tindakan mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan yang dibuat sendiri oleh orang perseorangan atau oleh para pihak diatas kertas yang

- bermaterai cukup yang di tanda tangani di hadapan notaris dan didaftarkan dalam buku khusus yang disediakan oleh notaris.
- c. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*).
 - d. Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
 - e. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).
 - f. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
 - g. Membuat akta yang berhubungan dengan pertanahan.
 - h. Membuat akta risalah lelang.
 - i. Membetulkan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak (pasal 51 UUJN).

Kewajiban dari Notaris adalah sebagai berikut: (Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris):

- a. Bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris, dan notaris menjamin kebenarannya; Notaris tidak wajib menyimpan minuta akta apabila akta dibuat dalam bentuk akta original.
- c. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- d. Wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- e. Yang dimaksud dengan alasan menolaknya adalah alasan:

- i. Yang membuat notaris berpihak,
 - ii. Yang membuat notaris mendapat keuntungan dari isi akta;
 - iii. Notaris memiliki hubungan darah dengan para pihak;
 - iv. Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral
- f. Merahasiakan segala suatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah jabatan.
- g. Kewajiban merahasiakan yaitu merahasiakan segala suatu yang berhubungan dengan akta dan surat-surat lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait.
- h. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi 1 buku/bundel yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlahnya lebih maka dapat dijilid dalam buku lainnya, mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku; Hal ini dimaksudkan bahwa dokumen-dokumen resmi bersifat otentik tersebut memerlukan pengamanan baik terhadap aktanya sendiri maupun terhadap isinya untuk mencegah penyalahgunaan secara tidak bertanggung jawab.
- i. Membuat daftar dan akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga;
 - j. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut uraian waktu pembuatan akta setiap bulan dan mengirimkan daftar akta yang dimaksud atau daftar akta nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen Hukum Dan Hak Asasi Manusia paling lambat tanggal 5 tiap bulannya dan melaporkan ke majelis pengawas daerah selambat-lambatnya tanggal 15 tiap bulannya;
 - k. Mencatat dalam repotrorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- l. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri minimal 2 orang saksi dan ditanda tangani pada saat itu juga oleh para penghadap, notaris dan para saksi;
- n. Menerima magang calon notaris;
Larangan bagi Notaris adalah sebagai berikut: (Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris)
 - a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
 - b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
 - c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
 - d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
 - e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
 - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha milik swasta;
 - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah jabatan Notaris;
 - h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
 - i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris;

2.1.3.3. Sanksi Terhadap Pelanggaran Notaris

Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris seperti:

- a. Mengirimkan daftar akta yang berkenaan dengan wasiat atau daftar nihil ke Daftar Pusat Wasiat Departemen;

- b. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - c. Para penghadap yang dibuatkan aktanya harus berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum, serta tidak dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepada Notaris oleh 2 (dua) orang saksi pengenal;
 - d. Akta yang dibuat wajib dibacakan oleh Notaris yang dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi;
 - e. Akta yang dibacakan, wajib ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notaris, kecuali apabila penghadap yang tidak dapat membubuhkan tandatangan dengan menyebutkan alasannya;
 - f. Isi akta tidak boleh diubah atau ditambah, kecuali perubahan atas akta tersebut mendapat persetujuan para pihak dengan dilakukan perubahan di sisi kiri akta, dengan diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
 - g. Pembetulan isi akta akibat kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik pada Minuta Akta yang telah ditandatangani perlu membuat berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta dengan menyebut tanggal dan nomor akta berita acara pembetulan, serta wajib menyampaikan salinan akta berita acara kepada para pihak;
 - h. Notaris tidak boleh membuat akta untuk diri sendiri atau istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun karena hubungan darah;
- Mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi

batal demi hukum, serta dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris (sanksi perdata).

Selain itu, pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, seperti:

- a. Dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/janji jabatan Notaris wajib: menjalankan jabatannya dengan nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan Notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah, serta menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap/stempel jabatan Notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggung jawab dibidang agraria pertanahan, Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah serta Bupati atau Walikota di tempat Notaris diangkat;
- b. Dalam menjalankan jabatannya, Notaris mempunyai kewajiban yang diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris (sebagaimana telah dijelaskan diatas sebelumnya);
- c. Notaris wajib menghindari larangan yang diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Jabatan Notaris (sebagaimana telah dijelaskan diatas sebelumnya);
- d. Notaris dalam menjalankan jabatannya dalam bentuk perserikatan perdata dengan tetap memperhatikan kemandirian dan ketidakberpihakan;
- e. Notaris mengajukan permohonan cuti secara tertulis kepada:
 - i. Majelis Pengawas Daerah, dalam jangka waktu cuti tidak lebih dari 6 (enam) bulan.
 - ii. Majelis Pengawas Wilayah, dalam jangka waktu cuti lebih dari 6 (enam) bulan sampai dengan 1 (satu) tahun, atau
 - iii. Majelis Pengawas Pusat, dalam jangka waktu cuti lebih dari 1 (satu) tahun.

- f. Pengajuan cuti oleh Notaris disertai usulan penunjukan Notaris Pengganti, dan wajib menyerahkan Protokol Notaris kepada Notaris Pengganti;
- g. Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu;
- h. Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan;
- i. Notaris membuat daftar akta, daftar surat di bawah tangan yang disahkan, daftar surat di bawah tangan yang dibukukan, dan daftar surat lain yang diwajibkan oleh undang-undang ini;
- j. Notaris membuat daftar klapper untuk daftar akta dan daftar surat di bawah tangan yang disahkan;
- k. Penyerahan Protokol dilakukan paling lama 30 (tiga puluh) hari dengan pembuatan berita acara penyerahan Protokol Notaris yang ditandatangani oleh yang menyerahkan dan yang menerima Protokol Notaris;

dapat dikenai sanksi administrasi berupa:

- i. Teguran lisan;
- ii. Teguran tertulis;
- iii. Pemberhentian sementara;
- iv. Pemberhentian dengan hormat; atau
- v. Pemberhentian dengan tidak hormat.

2.1.3.4. Akta Otentik dan Pembuktiannya

Yang dimaksud dengan akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara adalah:

Suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-

pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Untuk memenuhi syarat otentisitas suatu akta, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara diatas, harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁴³

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum. Pejabat umum yang dimaksud tersebut adalah Notaris. Hubungan erat antara ketentuan mengenai bentuk akta dan keharusan adanya pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya, menyebabkan adanya kewajiban bagi penguasa untuk menunjuk dan mengangkat pejabat yang dimaksud.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, artinya tidak boleh ditentukan oleh peringkat peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang, misalnya peraturan pemerintah, apalagi peraturan menteri, atau surat keputusan menteri. Akta yang bersangkutan kehilangan otentisitasnya apabila persyaratan tersebut tidak dipenuhi. Sehubungan dengan hal ini, hendaknya jangan diartikan bahwa setiap kelalaian mengakibatkan suatu akta tidak sah.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu. Seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di dalam daerah hukum itu ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah.

Selain akta otentik ada pula akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan dapat dibuat oleh siapa saja dengan bentuk bebas. Isi akta di bawah tangan dapat sama dengan akta Notaris (akta

⁴³ G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, (Jakarta: Erlangga, 1999), hal.48

otentik), baik titik, koma, maupun kalimat-kalimatnya, tetapi kekuatan pembuktiannya akan berbeda. Perbedaan terbesar antara akta otentik dengan akta yang dibuat dibawah tangan, menurut G.H.S. Lumban Tobing adalah:⁴⁴

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedang mengenai tanggal dari akta yang dibuat dibawah tangan tidak selalu demikian;
- b. Grosee dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedangkan akta yang dibuat dibawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial;
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat dibawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.

Bila suatu akta di bawah tangan tidak ditindaklanjuti dengan legalitas Notaris, sehingga bila suatu saat terjadi sengketa maka jika diperlukan alat bukti, bisa saja perjanjian di bawah tangan tersebut diberikan kepada hakim sebagai bukti, namun terdapat kesulitan karena hakim akan bertanya kepada para pihak bersengketa mengenai kebenaran dari para pihak yang telah membuat perjanjian atau pernyataan seperti ditulis dalam akta itu, sebagaimana yang dikemukakan oleh Efendi Pesagih dan Abu Dinar:⁴⁵

Apa benar atau tidak tanda tangan yang ada di dalam akta itu, Jika yang bersangkutan menyatakan kebenarannya atas tanda tangan yang tertera pada akta itu, maka akta tersebut diterima sebagai bukti yang dapat diyakini oleh hakim. Sebaliknya, jika yang bersangkutan ada yang menyatakan ketidakbenaran tanda tangan yang tertera pada akta, maka hakim tidak dapat menerima akta itu sebagai bukti. Pihak yang merasa dirugikan atas pernyataan dari pihak lawannya bahwa adanya ketidakbenaran

⁴⁴ G.H.S. Lumban Tobing, *Ibid.*, hal.54.

⁴⁵ Efendi Pesagih dan Abu Dinar, *Aneka Jabatan Sarjana Hukum*, (Jakarta: CV.Rajawali, 1986), hal.96

salah satu tanda tangan yang tertera pada akta, maka terpaksa harus mengambil jalan lain untuk membuktikan bahwa akta itu benar dan tanda tangan itu adalah tanda tangan lawannya.

Untuk menghindari kesulitan itu, maka salah satunya muncul jabatan Notaris yang memiliki wewenang utama untuk membuat akta otentik. Sehingga adanya otentisitas akta yang dibuat Notaris, tidak akan memunculkan persoalan, karena undang-undang memberi kepercayaan kepada Notaris sehingga segala apa yang ditulis dalam akta Notaris adalah benar, kecuali dibuktikan tidak benar di muka Pengadilan atau di hadapan hakim.

Berkaitan dengan akta Notaris yang otentik, undang-undang telah memberikan kekuatan istimewa pada akta Notaris, khusus mengenai tanggalnya, tanggal dibuatnya akta tersebut adalah sudah pasti dan tidak perlu dipermasalahkan lagi. Hal ini adalah berbeda dengan tanggal yang terdapat pada akta di bawah tangan yang bisa dibuat dengan tanggal maju atau tanggal mundur sesuai dengan yang dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan.

Selain mengenai kepastian tanggal, akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

a. Kekuatan pembuktian formil

Akta Notaris tersebut membuktikan bahwa kedua belah pihak pada hari dan tanggal yang tersebut dalam akta itu benar-benar telah datang menghadap di hadapan Notaris untuk membuat akta tersebut.

b. Kekuatan pembuktian materiil

Isi dari akta tersebut adalah benar yaitu bahwa apa yang dituangkan di dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi.

c. Kekuatan pembuktian lahir

Pasal 1870 KUHPerdara menyatakan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya atau pun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari pihak-pihak tersebut,

suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Bahkan Pasal 1871 KUHPerdara menyatakan bahwa suatu akta otentik tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai penuturan belaka, kecuali bila yang dituturkan itu mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta. Maksudnya adalah jika apa yang termuat dalam akta itu hanya merupakan suatu penuturan belaka, yang tidak mempunyai hubungan langsung dengan pokok isi akta maka hal itu hanya dapat digunakan sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan. Berdasarkan kedua pasal tersebut diatas, kekuatan pembuktian lahir berarti bahwa akta Notaris bukan hanya mengikat para pihak yang membuatnya. Bagi para pihak yang berkepentingan, para ahli warisnya dan bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari pihak-pihak tersebut, suatu akta Notaris yang merupakan akta otentik, memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Kekuatan bukti yang sempurna berarti bahwa bukti tersebut hanya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan yang kuat.

Berdasarkan penjelasan diatas maka akta Notaris merupakan alat bukti pertama dan utama dalam suatu persidangan perkara di Pengadilan karena di dalamnya terdapat pembuktian terjadinya hubungan hukum, substansi perjanjian dan legalitas yang dilindungi undang-undang.

2.1.3.5. Pembatalan Akta

Pasal 1266 KUHPerdara menjelaskan bahwa terdapat dua kebatalan (*nulitas*) dalam suatu perikatan yakni: suatu perikatan dianggap selalu mempunyai suatu syarat batal (Pasal 1266 ayat 1 KUHPerdara), dan pembatalan harus diberikan oleh suatu majelis hakim (Pasal 1266 ayat 2 KUHPerdara).

Pasal 1266 KUHPerdara ini erat kaitannya dengan Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara, yang memperjelas bilamana suatu akta (baik otentik maupun dibawah tangan) dapat dimintakan dibatalkannya ataupun batal demi hukum, seperti syarat-syarat yang diuraikan oleh masing-masing pasal tersebut, yang dalam doktrin ilmu hukum terdapat ketentuan secara obyektif dan subyektif, atau berkenaan dengan subyek hukum, perbuatan, hubungan, keadaan atau peristiwa hukum dan obyek hukum yang merupakan terjadinya perikatan atau perjanjian.

2.2. DUDUK PERKARA KASUS PEMBATALAN AKTA SEWA-MENYEWA TANAH (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 15/K/PDT/2009)

2.2.1. Para pihak yang bersengketa yaitu:

- a. Pihak Penggugat/Pembanding/ Termohon Kasasi:
 1. Ny. A.A. Sayu Oka
 2. Tuan A.A. Ngurah Oka
 3. Nona A.A. Sagung Putri
 4. Nona A.A. Sagung Oka
- b. Pihak Tergugat/Terbanding/Pemohon Kasasi:
 1. Tuan I Nyoman Wijaya
 2. Tuan Eddy Nyoman Winarta, SH (Notaris)
 3. Tuan A.A. Ngurah Swednya Putra
 4. Tuan A.A. Ngurah Made Sujadra

2.2.2. Obyek sengketa:

Yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah Sertipikat Hak Milik No.301, menurut Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984 No.1036/Desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertipikat Hak Milik tertanggal 10 Maret 1984, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria di

Kabupaten Badung, tertera atas nama: I Gusti Alit Oka Mas dan Ni Gusti Raka Endi, seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) yang diperpanjang sewa oleh I Nyoman Wijaya (penyewa). Selanjutnya tanah tersebut disebut tanah sengketa.

2.2.3. Kronologis sengketa:

Adapun kronologis sengketa bermula dari sebidang tanah Hak Milik atas nama I Gusti Alit Oka Mas dan Ny. Ni Gusti Ketut Raka Endi (A.A. Sayu Oka) seluas 500 M² sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984 dan Sertipikat yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984 atas nama I Gusti Alit Oka Mas (almarhum) dan Ny. Ni Gusti Ketut Raka Endi (A.A. Sayu Oka) menyewakannya kepada Dewa Made Budiasa dengan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Bagus Alit Sediarmika, SH, Notaris dan PPAT di Denpasar untuk jangka waktu 15 tahun, terhitung sejak 22 Januari 1991 dan berakhir tanggal 22 Januari 2006.

Bahwa Dewa Made Budiasa yang mempunyai hak sewa atas tanah seluas 400 m² sebagaimana dalam Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991, Dewa Made Budiasa telah mengoperkan hak sewa atas tanah tersebut untuk tanah yang seluas 300 m², yang merupakan bagian dari tanah Hak Milik No.301/Desa Benoa kepada I Nyoman Wijana dengan Akta Perjanjian No.56 tanggal 20 Oktober 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Bagus Sudiarmika, SH, Notaris dan PPAT di Denpasar terhitung sejak tanggal 20 Oktober 1992 berlaku selama 13 tahun dan 3 bulan dan akan berakhir tanggal 22 Januari 2006, dengan uang pengoperan sebanyak Rp. 25.000.000,- yang telah dibayar lunas oleh I Nyoman Wijana kepada Dewa Made Budiasa sejak ditandatangani Akta Pengoperan Hak Sewa tersebut dan pemindahan Hak Sewa telah mendapat persetujuan dari I Gusti Alit Oka Mas sebagaimana Pasal 8 Akta Perjanjian Sewa-Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991.

Bahwa Akta Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No.56 tertanggal 20 Oktober 1992 terhitung sejak tanggal 20 Oktober 1992 untuk selama 13 tahun dan 3 bulan, hingga berakhir tanggal 22 Januari 2006, tetapi beberapa tahun sebelum akta perjanjian dimaksud berakhir telah terjadi kesepakatan antara I Nyoman Wijana dengan I Gusti Alit Oka Mas selaku pemilik tanah dan salah satu anaknya yaitu Anak Agung Ngurah Oka (Tergugat II) yakni kesepakatan untuk perpanjangan sewa tanah Hak Milik No.301/Desa Bena yang tadinya seluas 300 m² menjadi 500 m² atas nama I Gusti Alit Oka Mas dan Ni Gusti Ketut Raka Endi.

Sebagai wujud kesepakatan lisan bahwa tanah seluas 500 m² akan diperpanjang kontraknya/sewanya, kemudian secara bertahap oleh I Nyoman Wijana telah menyerahkan sebagian uang untuk memperpanjang sewa tanah tersebut, yaitu:

1. Dengan kwitansi tanggal 26 Juni 1997 sebanyak Rp. 10.000.000,- yang diterima oleh Anak Agung Ngurah Oka dan I Gusti Alit Oka Mas;
2. Dengan Kwitansi tanggal 10 November 1997, sebanyak Rp. 2.000.000,- yang diterima sendiri oleh Anak Agung Ngurah Oka;

Bahwa oleh karena I Gusti Alit Oka Mas selaku pemilik tanah semasa hidupnya telah menyetujui dan sepakat untuk memperpanjang hak sewa kepada I Nyoman Wijana atas tanah miliknya seluas 500 m² dan juga I Gusti Alit Oka Mas serta Anak Agung Ngurah Oka telah menerima sebagian uang perpanjangan sewa tanah dimaksud, tetapi sebelum perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut dibuat secara Akta Notarial, I Gusti Alit Oka Mas telah meninggal dunia, maka untuk mewujudkan kehendak I Gusti Alit Oka Mas menyewakan tanah miliknya seluas 500 m² kepada I Nyoman Wijana, selanjutnya, pada hari Senin, tanggal 16 Januari 2006 antara A.A Ngurah Swednya Putra dan A.A Ngurah Made Sujendra yang bertindak untuk kepentingan diri sendiri dan selaku ahli waris dari I Gusti Alit Oka Mas sebagai Pihak Pertama yang mengontrakkan/menyewakan dengan I Nyoman Wijana sebagai Pihak Kedua yang merupakan Penyewa.

Bahwa jangka waktu sewa-menyewa tanah sengketa tersebut diperpanjang terhitung sejak akan ditandatangani tanggal 16 Januari 2006 untuk selama 18 tahun 7 bulan, sehingga sewa-menyewa tersebut akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2024.

Bahwa seluruh uang untuk perpanjangan sewa terhadap tanah sengketa tersebut seluruhnya telah dibayar lunas secara bertahap, yaitu:

1. Tahap Pertama tanggal 26 Juni 1997 sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh A.A Ngurah Oka dan I Gusti Alit Oka Mas (almarhum);
2. Tahap Kedua tanggal 10 November 1997 sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) yang diterima sendiri oleh A.A Ngurah Oka;
3. Tahap Ketiga (pelunasan) pada tanggal 16 Januari 2006 sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diterima oleh A.A Ngurah Swednya Putra dan A.A Ngurah Made Sujendra, pada saat Akta ini ditandatangani;

Bahwa A.A Ngurah Swednya Putra dan A.A Ngurah Sujendra yang adalah ahli waris I Gusti Alit Oka Mas sebagai pihak pemberi sewa dengan I Nyoman Wijana sebagai pihak penyewa telah memperbaharui Perjanjian Sewa atas Akta No.103 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Ida Bagus Alit Sudiarmika, SH yang akan habis masa sewanya pada tanggal 22 Januari 2006. Tanpa menunggu habis masa sewanya para pihak membuat Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa No.90 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Eddy Nyoman Winarta SH pada tanggal 16 Januari 2006 untuk masa waktu sewa 18 tahun 7 bulan, sehingga sewa-menyewa tersebut akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2024.

Bahwa jangka waktu sewa Akta No.90 tanggal 16 Januari 2006 belum habis masa perjanjian sewanya, I Nyoman Wijana dengan A.A Ngurah Swednya Putra dan A.A Ngurah Sujendra kembali membuat perpanjangan sewa atas obyek yang sama dengan Akta No.05 tertanggal 3 Juli 2006 untuk jangka waktu 15 tahun dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Eddy Nyoman Winarta, sehingga sewa-menyewa tersebut akan berakhir seluruhnya selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2039 dan atas nama semuanya

itu, A.A Ngurah Swednya Putra dan A.A Ngurah Sujendra tidak pernah memberitahukan kepada para ahli waris lainnya yang diketahuinya nyata-nyata atas tanah tersebut belum dibagi waris (masih bundle waris) sepeninggalnya ayah mereka (pemilik sah atas tanah sengketa tersebut).

Bahwa setelah para ahli waris lainnya mengetahui dan menghubungi Pejabat Notaris dan PPAT Eddy Nyoman Winarta untuk membatalkan Akta Sewa no.90 dan disanggupi oleh Notaris tersebut dengan mengeluarkan Surat Keterangan tertanggal 23 Maret 2007 akan tetapi atas surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh I Nyoman Wijana hingga surat gugatan para ahli waris didaftarkan ke Pengadilan Negeri Denpasar, Propinsi Bali.

2.2.4. Hasil Putusan Pengadilan:

a. Pengadilan Negeri Denpasar

Adapun hasil putusan Pengadilan Negeri Denpasar yaitu putusan No.340/Pdt.G/2007/PN.Dps tertanggal 26 Maret 2008 yang amar putusannya sebagai berikut:

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam provisi:

- Menolak seluruh Provisi dari Para Penggugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;
3. Menetapkan Para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (A.A. Oka Mas);
4. Menetapkan Tanah Sengketa/Sertipikat Hak Milik No.301 Desa Benoa, dengan luas keseluruhan 500 m² dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Jalan Umum ;
 - Sebelah Timur : Jalan Umum ;

- Sebelah Selatan : Jalan Umum ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Jero Gede Kepisah ;
- Merupakan Harta Peninggalan Almarhum I Gusti Alit Oka Mas ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I, II dalam rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 33 tanggal 24 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT: Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH beserta pengoperannya dengan Akta Perjanjian Pengoperan Hak Sewa Nomor: 56 tanggal 20 Oktober 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT: Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. adalah sah menurut Hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat;
3. Menyatakan Hukum, Tanah sengketa seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) adalah sah merupakan Hak Sewa Penggugat I Dalam Rekonvensi terhitung sejak tanggal 16 Januari 2006 untuk jangka waktu 18 (delapan belas) tahun, 7 (tujuh) bulan sehingga sewa-menyewa tersebut berakhir selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2024 berdasarkan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor:90 tanggal 16 Januari 2006 yang dibuat secara sah oleh dan dihadapan Penggugat II dalam Rekonvensi selaku Notaris/PPAT, dan menyatakan Hukum pula, tanah sengketa seluas 500 M² (lima ratus persegi) adalah sah pula merupakan Hak Sewa Penggugat I Dalam Rekonvensi, terhitung mulai dari tanggal 22 Agustus 2024 untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun, sehingga sewa-menyewa tersebut berdasarkan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 05 tanggal 03 Juli selaku Notaris/PPAT;
4. Menghukum Para Turut Tergugat Dalam Rekonvensi untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan ini;

5. Menolak Gugatan Penggugat I dan II Dalam Rekonpensi untuk yang selain dan selebihnya;

Dalam Provisi, Konpensi, Dan Rekonpensi :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Para Turut Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan berjumlah Rp.849.000,- (delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

b. Pengadilan Tinggi Denpasar

Dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 77/Pdt/2008/PT.Dps. tanggal 9 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding : Anak Agung Sayu Oka, dkk semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 Maret 2008 Nomor: 340/Pdt.G/2007/PN.Dps. yang dimohonkan banding;

Dalam Konpensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan sah menurut Hukum bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat;
- 3 Menetapkan Para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV adalah Ahli Waris yang sah dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas);
- 4 Menetapkan tanah sengketa/Sertifikat Hak Milik No.301/Desa Benoa, dengan luas keseluruhan 500 m² dengan batas-batas:

- Sebelah Utara: Jalan Umum;
- Sebelah Timur: Jalan Umum;
- Sebelah Selatan: Jalan Umum;
- Sebelah Barat: Tanah Hak Milik Jero Gede Kepisah;

Merupakan Harta Peninggalan Almarhum I Gusti Alit Oka Mas yang belum dibagi waris (boedel waris) diantara para ahli waris yang sah;

- 5 Menyatakan perbuatan perpanjangan kontrak atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I,II,III dan IV dengan Akta No.90 dan No.05 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
- 6 Menyatakan Akta No.90 dan No.05 tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan hukum;
- 7 Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa setelah tanggal 22 Agustus 2009 kepada Para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV dan tanpa beban apapun, bilamana perlu pelaksanaannya dapat dimintakan bantuan Polisi atau isntansi/aparat keamanan yang berwenang untuk itu;
- 8 Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonpensi:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian;
- 2 Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991, beserta pengoperannya dengan Akta Pengoperan Hak Sewa Nomor: 56 tanggal 20 Oktober 1992, yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris/ PPAT: Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat;
- 3 Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk yang selain dan selebihnya;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi:

- Menghukum Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp.849.000,- (delapan ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp 7.000,- (tujuh ribu rupiah);

c. Mahkamah Agung Republik Indonesia:

Mahkamah Agung berpendapat: bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

- Pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 tahun 2004 ;
- Obyek sengketa adalah harta warisan peninggalan almarhum I Gusti Alit Oka Mas yang belum dibagi waris ;
- Perpanjangan sewa sampai tahun 2039 oleh Tergugat II (salah satu ahli waris) tanpa persetujuan ahli waris lain dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas adalah tidak sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : TUAN I NYOMAN WIJANA DKK tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 serta peraturan perundangundangan lain yang bersangkutan ;

Mengadili:

- Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. Tuan I Nyoman Wijana, 2. Tuan Eddy Nyoman Winarta, Sh. 3. Tuan A.A. Ngurah Swednya Putra, 4. Tuan A.A. Ngurah Made Sujendra tersebut;
- Menghukum para Pemohon Kasasi/ para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

2.3. ANALISIS KASUS PEMBATALAN AKTA SEWA-MENYEWA TANAH (PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 15/K/Pdt/2009)

2.3.1. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

Notaris merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang dalam membuat akta otentik dan sekaligus Notaris merupakan perpanjangan tangan Pemerintah. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan perundang-undangan serta menjunjung tinggi Kode Etik Notaris. Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, yakni tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral.⁴⁶

⁴⁶ Notaris Herman, *Sanksi Hukum Terhadap Akta Otentik Yang memuat Keterangan Palsu*, <http://herman-notary.blogspot.com/2009/03/sanksi-hukum-terhadap-akta-otentik-yang.html>, Selasa, 03 Maret 2009.

Dalam kasus sengketa sewa tanah di Desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, Notaris diikutsertakan menjadi Tergugat II karena dianggap turut membantu melancarkan perbuatan hukum (sewa-menyewa) antara Tergugat I (si penyewa tanah) dengan Tergugat III, IV (si pemberi sewa tanah), dengan membuat Akta Perpanjangan Sewa Tanah No.90 dan No.05 yang masing-masing tertanggal 16 Januari 2006 dan 3 Juli 2006.

Akta yang dibuat oleh Notaris tersebut, pada pelaksanaannya membawa sengketa/masalah. Tanah yang akan disewakan kepada penyewa (Tergugat I) merupakan tanah warisan yang ditinggalkan si pemilik tanah pada saat meninggal dunia kepada ahli warisnya sebagai warisan yang belum dibagi waris (bundle waris).

Para Penggugat selaku ahli waris atas tanah yang akan diperpanjangsewakan, mempunyai hak / kapasitas selaku pihak pemberi sewa. Namun pada saat pembuatan akta Notaris No.90 dan No.05 yang melibatkan para pihak yang melakukan perjanjian perpanjangan sewa-menyewa tanah hanya ahli waris tertentu (Tergugat III dan IV) dengan Tergugat I selaku penyewa tanah.

Ketidakhadiran para Penggugat dalam pembuatan akta perpanjangan sewa-menyewa yaitu pembuatan Akta Notaris No.90 dan No.05, menunjukkan bahwa tidak adanya kesepakatan dari seluruh ahli waris atas perpanjangan sewa-menyewa tanah.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata, sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat yaitu: adanya sepakat mengikatkan diri dalam perjanjian, cakap dalam melakukan perbuatan hukum, hal tertentu, dan sebab yang halal. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi dalam melakukan perjanjian, maka perjanjian yang dilakukan tersebut menjadi tidak sah.

Oleh karena tidak semua ahli waris sepakat (para Penggugat selaku ahli waris tidak sepakat) untuk membuat akta perpanjangan sewa-menyewa maka Akta Notaris No.90 dan No.05 yang telah dibuat oleh Notaris (Tergugat II) secara hukum menjadi tidak sah/batal.

Pada pasal 1266 KUHPerdata terdapat dua kebatalan (*nulitas*) dalam suatu perikatan yakni: suatu perikatan dianggap selalu mempunyai suatu syarat batal (Pasal 1266 ayat 1 KUHPerdata), dan pembatalan harus diberikan oleh suatu majelis hakim (Pasal 1266 ayat 2 KUHPerdata).

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung No.15/K/Pdt/2009 tersebut, maka akta perpanjangan sewa-menyewa (Akta Notaris No.90 dan No.05) yang dibuat oleh para pihak (Tergugat I dengan Tergugat III, IV) dihadapan Notaris (Tergugat II) menjadi batal dan membawa akibat pada perbuatan perpanjangan sewa-menyewa atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I, II, III, dan IV merupakan perbuatan melawan hukum.

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata memberikan uraian sebagai berikut:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Berdasarkan Pasal tersebut diatas, dapat diketahui adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan para Tergugat antara lain:

1. Adanya suatu perbuatan
Bahwa Tergugat I, II, III, dan IV telah bersama-sama melakukan perbuatan hukum yaitu melakukan perpanjangan sewa.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
Perbuatan perpanjangan sewa yang dilakukan oleh Tergugat I, II, III dan IV tidak sah karena tidak melibatkan pihak Penggugat sebagai pihak yang turut berhak atas obyek sewa tersebut (Artinya Tergugat III dan IV yang datang menghadap Notaris untuk melakukan perpanjangan perjanjian sewa tidak mempunyai kapasitas sebagai penghadap).
3. Adanya kerugian bagi korban

Para Penggugat yang berhak juga atas tanah sengketa tersebut, tidak menikmati hasil dari tanah sengketa tersebut, karena tidak diberitahukan dan dilibatkan dalam proses perpanjangan sewa tanah yang dilakukan oleh para Tergugat.

4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Oleh karena perbuatan perpanjangan sewa yang dilakukan tanpa sepengetahuan para Penggugat, maka para Penggugat tidak dapat mengusahakan atau memanfaatkan tanah sengketa dengan baik, seperti diketahui tanah sengketa terletak di daerah pariwisata di Kecamatan Kuta dan harga sewanya sudah mencapai Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) per bulan.

5. Adanya kesalahan

Ketidakterlibatan para Penggugat pada pembuatan akta perpanjangan sewa, merupakan kesengajaan dan persengkokolan yang dilakukan antara Pihak Tergugat III dan IV (ahli waris) serta kelalaian Tergugat II sebagai Notaris yang membuat akta tersebut.

Sebagaimana disampaikan sebelumnya, bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum serta menimbulkan kerugian harus mengganti kerugian tersebut, baik secara materiil maupun imateriil. Sebagaimana perbuatan Tergugat I (penyewa) yang masih mengusahakan atau menguasai tanah sengketa tersebut, berakibat pada kerugian yang dialami oleh para Penggugat yang seharusnya dapat memperoleh keuntungan tidak kurang dari $10\% \times \text{Rp } 1.000.000.000$ (hasil sewa dari bulan Januari 2006 sampai Agustus 2007) atau sekitar Rp 1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah).

Menurut penulis, Notaris dalam wewenangnya membuat Akta Perpanjangan Sewa-Menyewa Tanah yaitu Akta Notaris No.90 dan No.05 tidak teliti dan hati-hati terhadap kapasitas/identitas para penghadap khususnya pihak pemberi sewa yang menghadap kepadanya. Oleh karena kelalaian Notaris tersebut dengan tidak memperhatikan hal-hal secara detail dalam membuat akta sehingga menyebabkan Akta Notaris No.90 dan No.05 dibatalkan oleh Putusan Pengadilan, maka tanggung jawab

Notaris sebagai pihak yang turut membantu membuat akta tersebut wajib menanggung kerugian yang dialami oleh pihak ketiga maupun para pihak dalam perjanjian tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPdata, yang berbunyi demikian: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatiannya”. Berdasarkan pasal tersebut, maka Notaris selaku Tergugat II yang telah lalai sehingga menyebabkan kerugian kepada orang lain, diwajibkan untuk mengganti rugi tersebut (Pasal 1365 KUHPdata).

Selain itu secara khusus diatur dalam Pasal 84 Jo. Pasal 41 Jo. Pasal 39 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) mengenai notaris, dikatakan bahwa:

- a. Pasal 84 UUJN : “Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf i, Pasal 16 ayat 1 huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”
- b. Pasal 41 UUJN: “Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.”
- c. Pasal 39 UUJN:
 - (1). Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:
 - a. Paling sedikit berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah;
 - b. Cakap melakukan perbuatan hukum.
 - (2). Penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling sedikit 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah

dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.

- (3). Pengenalannya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan secara tegas dalam akta.

Berdasarkan pasal-pasal tersebut diatas, penulis dapat menyimpulkan bahwa: Notaris bertanggung jawab dalam memenuhi syarat formal untuk pembuatan akta otentik, seperti status/identitas penghadap yang datang menghadap kepadanya, apabila tidak terpenuhi syarat formal tersebut, maka akta tersebut akan menjadi akta dibawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

2.3.2. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Si Penyewa Terhadap Pembatalan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah di Desa Benoa, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali.

Perlindungan hukum menurut kamus umum bahasa Indonesia berarti hal (perbuatan) melindungi, sedangkan yang dimaksud hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah: Keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan/kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama; keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama yang dapat dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum sebagai jaminan perlindungan hak yang diberikan oleh hukum kepada mereka yang berhak secara normatif menurut ketentuan-ketentuan suatu peraturan hukum.

Notaris dalam membuat akta harus berpegang pada peraturan perundang-undangan dan kode etik yang mengaturnya. Notaris harus bersikap netral dan tidak memihak serta mempunyai pengetahuan hukum yang baik, agar dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang datang kepadanya. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Notaris terkait peranan notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, yaitu:

a. Tidak boleh ada yang dirugikan. Semua perjanjian harus dibuat dengan itikad baik, apakah yang diperjanjikan melanggar hukum, dalam hal adanya pelanggaran terhadap ketentuan hukum maka notaris akan memberitahukan kepada para pihak untuk tidak melaksanakannya atau merubah sehingga tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan notaris harus membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak, walaupun didalam Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris boleh tidak membacakan isi akta kepada para pihak dengan alasan para pihak telah mengerti isi akta tersebut.

b. Akta perjanjian sewa-menyewa tidak dapat disangkal kebenarannya oleh para pihak kecuali dibuktikan sebaliknya.

Akta sewa-menyewa yang dibuat dihadapan Notaris adalah kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta. Hal tersebut terdapat di dalam Pasal 1338 KUHPerdara yaitu: Perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Jadi dalam perikatan yang dilahirkan dari perjanjian, maka para pihak bukan hanya terikat oleh kata-kata perjanjian itu, tetapi juga oleh itikad baik.

Martijn Hasselin menyebutkan semua itikad baik yang bersifat objektif mengacu kepada konsep normatif. Sesungguhnya itikad baik seringkali dilihat sebagai suatu norma tertinggi dari hukum kontrak, hukum perikatan, bahkan hukum perdata. Itikad baik seringpula dikatakan sebagai berhubungan dengan standar moral. Di satu sisi, dikatakan menjadi suatu standar moral itu sendiri, yakni suatu prinsip legal ethical, sehingga itikad baik bermakna *honesty*. Dengan demikian, pada dasarnya itikad baik bermakna bahwa satu pihak harus memperhatikan kepentingan pihak lainnya di dalam kontrak. Di sisi lain, itikad baik dapat dikatakan sebagai pintu masuk hukum melalui nilai moral (*moral values*). Dengan keadaan yang demikian itu menjadikan itikad baik sebagai norma terbuka (*open norm*), yakni suatu norma yang isinya tidak dapat ditetapkan secara

abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkretisasi kasus demi kasus dengan memperhatikan kondisi yang ada.⁴⁷

Terkait dengan hasil putusan Mahkamah Agung No.15/K/Pdt/2009 tertanggal 25 Juni 2009 yang memenangkan para Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi atas tanah sengketa, maka akta perpanjangan perjanjian sewa tanah yang sudah dibuat antara Tergugat I dengan Tergugat III, IV tidak lagi berlaku/dianggap hapus.

Mengingat I Gusti Alit Oka Mas selaku pemilik tanah semasa hidupnya secara sukarela menyetujui dan bersepakat dengan Pihak Tergugat I / penyewa (I Nyoman Wijana) untuk memperpanjang kembali hak sewa atas tanah miliknya seluas 500 m² dengan pembayaran secara bertahap yang telah dilakukan oleh Tergugat I / penyewa sampai lunas, sebagai berikut:

- Tahap pertama pada tanggal 26 Juni 1997 sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Penggugat II (Anak Agung Ngurah Oka) dan I Gusti Alit Oka Mas (almarhum).
- Tahap kedua pada tanggal 10 November 1997 sebesar Rp 2.000.000 (dua juta rupiah) yang diterima sendiri oleh Anak Agung Ngurah Oka.
- Tahap ketiga pada tanggal 16 Januari 2006 sebesar Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) yang diterima oleh para ahli waris I Gusti Alit Oka Mas (almarhum).

Maka Tergugat I telah menunjukkan kewajibannya selaku pihak penyewa untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian yang telah disepakati dengan pemilik tanah selaku pemberi sewa.

Dengan demikian, untuk melindungi hak penyewa yang sudah terlanjur membuat akta perpanjangan sewa-menyewa tersebut bersama Tergugat III dan IV, maka berdasarkan hukum, atas dasar itikad baik si penyewa untuk menyelesaikan perjanjian yang telah disepakati dengan membayar uang perpanjangan sewa sampai lunas, perlu dilindungi oleh hukum.

⁴⁷ Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta : Pascasarjana UI, 2004), hlm.34-35.

Menurut penulis, atas dasar itikad baik dari Tergugat I untuk membayar perpanjangan sewa, maka uang sewa yang telah dibayarkan Tergugat I kepada Tergugat III dan IV (pemberi sewa) wajib dikembalikan, dan bagi pihak yang tidak beritikad baik atau yang telah melakukan kelalaian atau pelanggaran atas undang-undang wajib mengganti kerugian yang dialami oleh Tergugat I / si penyewa yang beritikad baik tersebut. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1341 KUHPerdara, dikatakan bahwa: “Hak-hak yang diperolehnya dengan itikad baik oleh orang-orang pihak ketiga atas barang-barang yang menjadi pokok perbuatan yang batal itu, dilindungi.”

Mengenai para Penggugat menghubungi Notaris yang bersangkutan (Tergugat II) untuk membatalkan Akta tersebut dan disanggupi oleh Tergugat II dengan mengeluarkan Surat Keterangan tertanggal 23 Maret 2007, akan tetapi atas surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I (penyewa) hingga surat gugatan para Penggugat didaftarkan ke Pengadilan Negeri Denpasar. Berdasarkan ketidaktanggapan Tergugat I (penyewa) atas Surat Keterangan tersebut, hal ini tidak dapatlah dibuktikan bahwa Tergugat I menunjukkan ketidak-itikad baik terhadap masalah yang ada, karena berbicara mengenai pembatalan menurut undang-undang hanya dapat dilakukan oleh kedua belah pihak yang sepakat untuk membatalkan perjanjian, atau pembatalan yang dilakukan oleh hakim di Pengadilan. Jadi Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Notaris untuk membatalkan akta Notaris No.90 dan 05 sudah tentu tidak ditanggapi oleh Tergugat I.

Selama Tergugat I / si penyewa beritikad baik maka undang-undang akan melindungi hak si penyewa dari kerugian. Sebaliknya jika si penyewa tidak beritikad baik dan bersekongkol dengan pihak pemberi sewa sehingga membuat kerugian bagi pihak ketiga sehingga pihak ketiga mengalami kerugian materiil maupun imateriil, maka hak si penyewa tidak dilindungi oleh peraturan perundang-undangan. Melainkan kerugian yang dialami oleh pihak ketiga, akan menjadi tanggungjawab si penyewa dan pihak pemberi sewa serta tergugat lainnya.

2.3.3. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 15/K/Pdt/2009 Terhadap Peraturan Perundang-undangan.

Pengambilan keputusan seorang hakim tergantung dari keadaan akta Notaris yang dijadikan bukti tersebut. Tidak semua akta Notaris yang dipandang salah oleh Hakim harus dinyatakan batal demi hukum. Bahkan ada juga yang cukup dinyatakan bahwa akta Notaris tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Putusan Hakim dapat memuat:

1. Isi Akta (peristiwa/perbuatan hukumnya) batal dan aktanya itu sendiri juga batal. Hal ini terjadi bila bentuk akta itu menjadi persyaratan dari sahnya perbuatan hukum tersebut, seperti:
 - a. Hibah harus dibuat dengan akta Notaris (Pasal 1682 KUHPerdara)
 - b. Perjanjian kawin harus dibuat dengan akta Notaris (Pasal 147 KUHPerdara)

Kalau akta-akta ini dibatalkan oleh Hakim, maka akta itu batal sebagai akta otentik dan perbuatan hukumnya tersebut juga ikut batal.

2. Isi akta batal, aktanya sendiri tidak batal.
Ini dapat terjadi bila akta tersebut tidak mengandung cacat yuridis. Yang dibatalkan hanyalah perbuatan hukum/peristiwa hukum yang disebutkan dalam akta tersebut.
3. Akta batal tetapi isi akta (perbuatan hukum dan peristiwa hukum tersebut) tidak batal. Hal ini terjadi apabila misalnya ada Akta Pernyataan Keputusan Rapat yang dijadikan bukti di persidangan, sedang seharusnya bentuk akta tersebut adalah Berita Acara Rapat. Apabila Hakim berpendapat akta tersebut salah, maka seharusnya Hakim memutuskan membatalkan akta tetapi peristiwa hukumnya tidak dibatalkan.

R. Subekti dalam bukunya hukum pembuktian menyatakan: Akta Otentik merupakan suatu bukti yang mengikat, dalam arti bahwa apa yang

ditulis dalam akta tersebut harus dapat dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap benar, selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan.⁴⁸

Sekalipun ada ketentuan seperti diatas, Hakim biasanya suka membatalkan bunyi akta dengan berlandaskan adanya pendapat doktrin bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan sesuai dengan kepastian, yang mengakibatkan Hakim boleh memperluas atau membatasi kewajiban para pihak dalam perjanjian.

Pembatalan yang diputuskan oleh seorang hakim atas suatu akta notaris dapat berbentuk: batal demi hukum atau dapat dibatalkan, apabila akta notaris tersebut tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang yaitu: tidak terpenuhinya syarat subyektif (sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian) atau syarat obyektif (suatu hal tertentu, sebab yang halal). Dengan pertimbangan tersebut, hakim dapat membatalkan akta tersebut dalam bentuk batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat obyektif, atau dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat subyektif.

Terkait dengan putusan Mahkamah Agung terhadap kasus sengketa sewa tanah tersebut belum tepat karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya melihat ancaman kelalaian notaris yang akhirnya mengeluarkan putusan berupa pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah. Artinya pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa tanah yang telah dilakukan oleh para pihak (Tergugat I, III, dan IV) dihadapan notaris (Tergugat II) tidak dianggap ada atau hapus (batal demi hukum). Sedangkan kesepakatan para pihak sebelum membuat akta telah terjadi dengan adanya pembayaran, dan dari pihak penggugat sendiri mengetahui akan perjanjian sewa tersebut.

Menurut penulis, akta otentik yang dibatalkan oleh Pengadilan tidak serta merta menjadi hapus, melainkan akta tersebut masih berfungsi sebagai akta dibawah tangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1869 KUHPerdara: “Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak

⁴⁸ R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hal.48

dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak”. Artinya: apabila akta otentik yang dibuat oleh notaris tidak sesuai dengan bentuk yang ditentukan oleh undang-undang maka otentisitas dari akta tersebut menjadi hilang dan berubah menjadi akta dibawah tangan. Seperti dalam kasus sengketa tanah, oleh karena notaris tidak memperhatikan syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Pasal 41, maka akta perpanjangan sewa tanah yang dibuat oleh notaris tersebut akan menjadi akta di bawah tangan.

Pada Pasal 41 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yang menyebutkan bahwa: “Apabila ketentuan Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi (Pasal 39 yaitu penghadap yang datang menghadap Notaris harus memenuhi syarat dan dikenal oleh Notaris), akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Artinya: Apabila Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi syarat formal seperti status/identitas penghadap, maka akta tersebut akan menjadi akta di bawah tangan.

BAB 3

PENUTUP

3.1. SIMPULAN

Simpulan yang dapat diambil dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- 3.1.1. Tanggung jawab Notaris terhadap pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa yang dikarenakan kelalaiannya (Ps.1366 KUHPer) dalam memenuhi syarat formalitas akta yang dibuatnya (Ps.41 jo 39 UUJN) mengakibatkan Notaris tersebut dapat dimintakan ganti rugi, biaya, dan bunga (Ps.84 UUJN).
- 3.1.2. Perlindungan hukum bagi pihak penyewa terhadap pembatalan akta perpanjangan sewa-menyewa adalah penggantian kerugian/biaya yang telah dikeluarkan oleh penyewa dalam rangka melaksanakan perjanjian tersebut asalkan si penyewa bertitikad baik (Ps.1341 ayat 2 KUHPer). Untuk melindungi para pihak dari sengketa dikemudian hari, maka Notaris wajib menolak untuk membuat akta jika tidak dipenuhi dokumen dan kapasitas para pihak yang belum lengkap.
- 3.1.3. Analisis putusan Mahkamah Agung Nomor: 15/K/Pdt/2009 terhadap peraturan perundang-undangan adalah: Putusan tersebut kurang tepat karena berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdada dan Pasal 41 UUJN, akta otentik tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang maka akta otentik akan menjadi akta di bawah tangan.

3.2. SARAN

Adapun saran yang ingin disampaikan dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Notaris dalam menjalankan jabatannya harus tegas dan teliti dalam membuat akta otentik terhadap kliennya. Setiap klien/penghadap yang datang menghadap ke Notaris harus dikenal oleh Notaris dan memenuhi syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila tidak dikenal oleh Notaris, maka perlu diperkenalkan oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan (Pasal 39 UUJN).
2. Notaris harus mengetahui dan menguasai betul hukum waris sebagai bagian dari pengetahuan dan keahlian Notaris, apabila suatu saat dihadapkan dengan masalah pewarisan.
3. Notaris harus mandiri dan tidak berpihak serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum, sebab Notaris diberikan kepercayaan untuk membuat akta otentik yang memuat kebenaran formal dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuh sebagai jaminan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat.
4. Notaris harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya dalam hal melindungi hak para pihak/klien yang datang menghadap kepadanya, sepanjang tanggung jawabnya tersebut diatur dalam peraturan perundang-undangan serta kode etik.
5. Notaris harus berani menolak permintaan para penghadap/klien yang datang kepadanya untuk membuat akta jika tidak dipenuhi kelengkapan dokumen dan kapasitas penghadap yang tidak lengkap.

DAFTAR PUSTAKA

I. BUKU:

- Agustina, Rosa. (2003). *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Gunawan Widjaja. (2001). *Lisensi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Harahap, Yahya, M. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- HS, Salim. (2003). *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mamudji, Sri. Et al. (2005). *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Muhammad, Abdulkadir. (1994). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Mulyadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. (2003). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Pesagih, Efendi dan Dinar, Abu. (1986). *Aneka Jabatan Sarjana Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Prodjodikoro, Wirjono. (1981). *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung: Sumur Bandung.
- Rizal, Nurman. (2005). *Implementasi UUJN Kaitannya Dengan Pengawasan*. Jakarta: Renvoi
- Satrio, J. (1992). *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, Rahmat. (1991). *Tinjauan Elementer Perbuatan Melawan Hukum*. Bandung: Binacipta.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- _____ (1993). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- _____ dan Tjitrosudibio, R. (1990). *Kamus Hukum*. Jakarta: Pradnya Paramita.

_____ (2001). *Hukum Pembuktian*. Jakarta: Pradnya Paramita.

Syahmin. (2006). *Hukum Kontrak Internasional*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. (1996). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Tobing, Lumban, G.H.S. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia. *Undang-Undang Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Jakarta: Pradnya Paramita, 1996

Indonesia. *Staatsblad Tahun 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie)*

Indonesia. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Jakarta: Fokusmedia, 2004

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu) Nomor 38 Tahun 1960 tentang Penggunaan dan Penetapan Luas Tanah Untuk Tanaman-Tanaman Tertentu*, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2058.

III. ARTIKEL

Tinjauan Yuridis Tentang Pelaksanaan Perjanjian Sewa-Menyewa, <http://www.docstoc.com>, diunduh pada tanggal 12 Februari 2010.

Gatot, *Perikatan dan Perjanjian*, <http://dokumentasihukum.blogspot.com>, diunduh pada tanggal 10 Februari 2010.

Mahawisnu Tridaya Alam, S.H., Waris Perdata,
<http://www.tanyahukum.com/keluarga-dan-waris/119/waris-perdata/>, diunduh pada tanggal 8 Mei 2011.

Hmadriansyah (Notaris_Indonesia@yahoo.com), *Cara Membagi Waris Menurut KUH Perdata*,
http://groups.yahoo.com/group/Notaris_Indonesia/message/5460
diunduh pada Hari Sabtu, 16 Mei 2009.

Notaris Herman, *Sanksi Hukum Terhadap Akta Otentik Yang memuat Keterangan Palsu*,
<http://herman-notary.blogspot.com/2009/03/sanksi-hukum-terhadap-akta-otentik-yang.html>, Selasa, 03 Maret 2009.





P U T U S A N

No. 15 K/Pdt/2009

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. TUAN I NYOMAN WIJANA, bertempat tinggal di Dajan Bingin Sading Kelurahan Sempidi, Kecamatan Mengwi Kabupaten Badung ;
2. TUAN EDDY NYOMAN WINARTA, SH. Notaris di Kabupaten Badung, berkedudukan di Kuta, beralamat di Komplek Pertokoan Segi Tiga Emas Kav 31-32 Jalan By Pass Ngurah Rai No.5 Kuta Badung ;
3. TUAN A.A. NGURAH SWEDNYA PUTRA, bertempat tinggal di Banjar/Lingkungan Kepisah Jl. Pulau Singkep No.11 Denpasar, Kota Denpasar ;
4. TUAN A.A. NGURAH MADE SUJENDRA, bertempat tinggal di Banjar/Lingkungan Kepisah, Jl. Pulau Singkep No.11 Denpasar. Kota Denpasar, dalam hal ini memberi kuasa kepada I WAYAN RINDHA, SH.MH. Advokad & Pengacara, berkedudukan di Kantor Advokat & Pengacara I Wayan Rindha and Associates 2nd Floor Bebet Sari Motor Jalan Raya Ngurah Rai No.227-229 Sanur-Denpasar Bali ;
Para Pemohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding ;

m e l a w a n :

1. NY.A.A SAYU OKA, ;
2. TUAN A.A NGURAH OKA,
3. NONA A.A SAGUNG PUTRI ;
4. NONA A.A SAGUNG OKA, yang semuanya beralamat di Jalan Jero Gede Kepisah, Br/Desa Kepisah, Desa Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Jalan Pulau Singkep No.11 Denpasar ;

Hal. 1 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para
Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Denpasar pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa antara para Penggugat dan Tergugat I dan II saling kenal ;

Bahwa para Penggugat dan Tergugat III dan Tergugat IV adalah merupakan para ahli waris dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) ;

Bahwa Tergugat I pada hari Kamis tanggal 29 Juli 1993 telah menyewa sebidang tanah Hak Milik yang terletak di Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Desa Benoa di Propinsi Bali, seluas lebih kurang 100 M² (seratus meter persegi) yang merupakan bagian dari tanah Hak Milik No.301 Desa Benoa, dengan luas keseluruhan 500 M² (lima ratus meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur sementara tertanggal 10 Maret 1984, sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh kepala Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984, tertulis atas nama I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi (bukti P.1) dan berakhir tepat pada tanggal 22 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. dengan Akta Notaris No.103 tanggal 23 Juli 1993 ;

Bahwa almarhum I Gusti Alit Oka Mas suami dari Penggugat I dan orang tua dari Penggugat II,III,IV dan Tergugat III,IV (bukti P.2) ada meninggalkan beberapa bidang tanah yang salah satunya adalah Tanah Hak Milik No.301 Desa Benoa dengan luas keseluruhan 500 M² (lima ratus meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984, sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984, tertulis atas nama Tuan I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi ;

Hal. 2 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat III dan IV dengan Tergugat I telah memperbaharui perjanjian sewa atas Akte No.103 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH yang telah habis masa sewanya pada tanggal 22 Januari 2006 tanpa sepengetahuan Para Penggugat dengan Akta Sewa No.90 yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Eddy Nyoman Winarta (yang sekarang Tergugat II) pada tanggal 16 Januari 2006 untuk masa waktu 18 (delapan belas) tahun 7 (tujuh) bulan, sehingga sewa menyewa tersebut akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2024 (bukti P.3) ;

Bahwa jangka waktu sewa Akte No.90 tanggal 16 Januari 2006 belum habis masa perjanjian kontraknya Tergugat I dan atas bantuan Tergugat II kembali membuat Perpanjangan kontrak atas objek yang sama dengan Akta Kontrak No.05 tertanggal 3 Juli 2006 untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun (bukti P.4) sehingga sewa menyewa tersebut akan berakhir seluruhnya selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2039 dan atas nama semua itu Tergugat III dan IV tidak pernah memberitahukan pada para Penggugat yang diketahuinya nyata-nyata atas tanah tersebut belum dibagi waris (masih bundle waris) dan Para Penggugat memiliki hak juga atas tanah tersebut ;

Bahwa atas perpanjangan sewa tersebut belum habis masa sewanya telah diperpanjang lagi oleh Tergugat III dan IV hingga tanggal 22 Agustus 2024 dengan Akta No.90 tanggal 16 Januari 2006 di hadapan Tergugat III ;

Bahwa I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) yang juga merupakan orang tua Para Tergugat III dan IV telah meninggal pada tahun 1999 (bukti P.2). Maka atas Tanah Hak Milik No.301 Desa Benoa dengan luas 500 M² (lima ratus meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984, sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984 tertulis atas nama Tuan I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi, hingga saat ini belum diadakan pembagian waris (boedel waris) yang atas pengelolaannya harus ada persetujuan dari Para Penggugat ;

Bahwa Tergugat I,III dan IV dengan dibantu Tergugat II tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat telah membuat sewa kontrak yang baru atas seluruh luas tanah boedel waris tanah Hak Milik No.301 Desa Benoa,

Hal. 3 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



dengan luas keseluruhan 500 M² (lima ratus meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984, sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984, tertulis atas nama Tuan I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi yang merupakan suami Penggugat I dan orang tua Penggugat III dan IV, Para Penggugat dan Tergugat III dan IV yang mana perbuatan dari Tergugat I,II dan IV telah melawan hukum ;

Bahwa oleh karena Tergugat I,III dan IV telah memperbaharui sewa atas tanah tersebut tanpa sepengetahuan dan siizin Para Penggugat, maka wajar dan patut menurut hukum agar Tergugat I,II,III dan IV untuk membatalkan sewa tanah Hak Milik No.301 Desa Benoa dengan luas keseluruhan 500 M² (lima ratus meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984, sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984, tertulis atas nama Tuan I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi yang telah dibuat Akte Sewanya No.90 oleh Tergugat II tanpa syarat apapun juga ;

Bahwa setelah Para Penggugat mengetahui dan menghubungi Tergugat II untuk membatalkan Akta Sewa No.90 dan disanggupi oleh Tergugat II dengan mengeluarkan Surat Keterangan tertanggal 23 Maret 2007 (bukti P.6) akan tetapi atas surat tersebut tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat I hingga Surat Gugatan ini Para Penggugat daftarkan ;

Bahwa telah patut untuk dapat diduga kalau Tergugat II telah bersekongkol dengan Tergugat I untuk memuluskan pembuatan Akta Sewa atas tanah Hak Milik No.301 Desa Benoa, dengan luas keseluruhan 500 M² (lima ratus meter persegi), sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984, sebagaimana ternyata dari sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Agraria Kabupaten Badung di Denpasar tertanggal 10 Maret 1984, tertulis atas nama Tuan I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Jetut Raka Endi dengan Akta No. 90 tanggal 16 Januari 2006 ;

Bahwa Tergugat I menguasai tanah sengketa tanpa hak dan melawan hukum, dan oleh karena Tergugat I menguasai tanah sengketa tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum, maka Tergugat I selanjutnya harus



menyerahkan tanah sengketa kepada tanpa beban apapun kepada Para Penggugat ;

Bahwa perbuatan Tergugat I yang menguasai di tanah sengketa merupakan perbuatan melawan hukum dan merugikan hak daripada Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah sengketa dengan baik, seperti diketahui tanah sengketa terletak di daerah pariwisata di Kecamatan Kuta Kabupaten Badung dan harga sewanya sudah mencapai Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) perbulan per are dan apabila Para Penggugat menyewakan akan memperoleh uang sewa dari bulan Januari 2006 (saat berakhir sewa antara orang tua Para Penggugat dengan Tergugat I) sampai didaftarkan surat gugatan ini bulan Agustus 2007 maka akan memperoleh hasil sebesar Rp.10.000.000,- x 20 bulan x 5 are = Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan apabila hasil sewa tersebut didepositokan akan mendapat bunga tidak kurang dari 10 % x Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)=Rp.100.000.000,- (saratus juta rupiah), maka kerugian seluruhnya tidak kurang dari Rp.1.000.000.000,- + Rp.100.000.000,- = Rp.1.100.000.000,- (satu milyar seratus juta rupiah) ;

Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat I berakibat pada para Penggugat yang tidak dapat mengusahakan atau menggunakan uang tersebut, Para Penggugat seharusnya dapat memperoleh keuntungan tidak kurang dari 10% x Rp.1.100.000.000,-=Rp.110.000.000,- + Rp.1.100.000.000,- = Rp.1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah) ;

Bahwa guna menjamin untuk dipenuhinya tuntutan dari Para Penggugat ini oleh Para Tergugat, maka cukup beralasan apabila Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa gugatan ini untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa, serta barang-barang bergerak dan barang-barang tidak bergerak milik dari Para Tergugat ;

Bahwa Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila lalai untuk memenuhi atau melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini dibacakan hingga dipenuhi isi putusan tersebut ;

Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih banyak lagi bagi Para Penggugat, cukup beralasan pula apabila Para Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim yang memeriksa gugatan



ini berupa tuntutan provisi yakni menghentikan segala kegiatan dan aktivitas yang ada di dalam areal tanah sengketa milik dari Para Penggugat oleh Tergugat I atau siapapun juga yang memperoleh hak izin dari padanya, terhitung sejak putusan atau permohonan penghentian kegiatan ini dibacakan hingga pokok perkaranya memperoleh putusan yang tetap dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap ;

Bahwa oleh karena tuntutan Para Penggugat beralasan dan mempunyai data-data hukum yang kuat maka mohon supaya Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Para Penggugat apabila mereka lalai melaksanakan isi putusan provisi, terhitung sejak putusan provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan tersebut ;

Bahwa mengingat gugatan dari Para Penggugat cukup beralasan dan patut dikabulkan, maka mohon kiranya Para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun secara tanggung renteng membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Bahwa untuk menghindari Para Tergugat dapat mengulur-ngulur waktu dan melaksanakan isi putusan Pengadilan kiranya Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq Majelis Hakim yang memeriksa Gugatan ini berkenan menjatuhkan putusannya dapat dilaksanakan terlebih dahulu kendati ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar agar memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi :

1. Memerintahkan Tergugat I atau siapapun juga yang memperoleh izin dari padanya untuk menghentikan segala kegiatannya di dalam areal tanah sengketa tersebut, sementara perkara ini berjalan dan mendapatkan putusan pengadilan yang kuat dan tetap menurut hukum ;
2. Menghukum Tergugat I secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) setiap harinya kepada Penggugat apabila mereka lalai, melaksanakan isi putusan provisi, terhitung sejak putusan provisi tersebut dibacakan hingga dilaksanakannya isi putusan tersebut ;



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara ini ;
3. Menyatakan sah menurut hukum bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat ;
4. Menetapkan Para Penggugat dan Tergugat III dan IV adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) ;
5. Menetapkan tanah sengketa/sertifikat hak Milik No.301 Desa Benoa, dengan luas keseluruhan 500 M² dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : jalan umum ;
 - Sebelah Timur : jalan umum ;
 - Sebelah Selatan : jalan umum ;
 - sebelah barat : tanah hak milik Jero Gede Kepisah ;Merupakan harta peninggalan aomarhum I Gusti Alit Oka Mas yang belum dibagi waris (boedel waris) diantara para ahli yang sah ;
6. Menyatakan pembuatan perpanjangan kontrak yang di lakukan Tergugat I,II,III dan IV batal demi hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
7. Menyatakan akta No.90 dan No.05 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum ;
8. Menyatakan tanah sengketa adalah sah milik Para Penggugat dan Tergugat III dan IV selaku ahli waris dari I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) ;
9. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga untuk menyerahkan tanah milik Para Penggugat atau tanah sengketa yang dikuasai tersebut kepada para Penggugat dan tanpa beban apapun juga, bilamana perlu pelaksanaannya dapat dimintakan bantuan polisi atau instansi/aparat keamanan yang berwenang untuk itu ;
10. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV untuk membatalkan akta No.90 dan No.05 tanggal 16 Januari 2006 ;
11. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.1.210.000.000,- (satu milyar dua ratus sepuluh juta rupiah) ;
12. Menghukum Tergugat I untuk membayar utangnya (uang sewa) dari bulan Januari 2006 sampai dengan diajukan gugatan ini sebesar Rp.10.000.000,- x 20 bulan x 5 are) Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) ;

Hal. 7 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



13. Menghukum Tergugat I untuk membayar bunga morotair sebesar Rp.110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah) kepada Para Penggugat terhitung sejak dibacakan putusan ini sampai dilaksanakannya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, keterlambatan melaksanakan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau terhitung sejak tanggal Januari 200 sampai dilaksanakannya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ;
15. Menyatakan putusan serta merta dapat dilaksanakan walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya ;
16. Menghukum Tergugat I,II,III dan IV secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidaire :

Atau apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, mohon untuk memutuskan perkara ini menurut kebijaksanaan Pengadilan yang sesuai dengan keadilan dan berdasarkan Hukum ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Gugatan Para Penggugat tidak jelas, dan kabur (abscuur libel) ;
 - a. Bahwa gugatan Para Penggugat pada posita 3 yang menyatakan pada pokoknya :

“ Tergugat I pada hari Kamis tanggal 29 Juli 1993 telah menyewa sebidang tanah Hak Milik terletak di Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Bena di Propinsi Bali seluas kurang lebih 100 M² yang merupakan bagian dari tanah Hak Milik No.301, Desa Bena dengan luas keseluruhan 500 M², sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret....., tertulis atas nama I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) dan Nyonya Ni Gusti Ketut Raka Endi (bukti P-1) dan berakhir tepat pada tanggal 22 Januari 2006, yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan PPAT Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. dengan Akte Notaris No.103 tanggal 23 Juli 1993 “ ;

..... Bahwa gugatan Para Penggugat tersebut sama sekali tidak menyebutkan ataupun menguraikan secara jelas Tergugat I menyewa tanah seluas 100 M² tersebut “ Dari Siapa “ sehingga gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan secara jelas “ Dari Siapa Tergugat I

Hal. 8 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewa tanah dimaksud adalah merupakan gugatan yang tidak jelas, sangat kabur (abscuur libel), oleh karenanya gugatan Para Penggugat yang demikian itu sudah sepatutnya dinyatakan ditolak, atau setidaknya gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

b. Bahwa dalil-dalil gugatan Para Penggugat antara Posita dengan Petitum tidak saling melengkapi dan bahkan kontradiksi, tidak jelas dan sangat kabur, yang antara lain pada Petitum : 14, yang menyatakan : “ Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya, keterlambatan melaksanakan keputusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap atau terhitung sejak tanggal Januari 200....) sekali lagi Tergugat I petik terhitung sejak Tanggal Januari 200...) sampai dilaksanakannya putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

.....Bahwa petitum 14, yang menyatakan “ terhitung sejak tanggal Januari 200 ... “ tersebut adalah sangat amat kabur, tidak jelas dan sangat janggal karena Surat Gugatan para Penggugat dibuat pada tanggal 20 Agustus 2007 atau surat gugatan dibuat pada Abad 21 (dua puluh satu) tetapi dalam Petitum 14, yang menyatakan “terhitung sejak tanggal ...200 (dua ratus) Para Penggugat dalam Petitumnya tersebut supaya dilaksanakan terhitung sejak “ Abad 2 (Dua) “ dengan demikian tuntutan Para Penggugat pada Petitum 14 tersebut sangat amat “ Prematur “, yakni menuntut sesuatu 19 (sembilan belas abad) sebelum surat gugatan dalam perkara aquo dibuat, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak, atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

2. Gugatan Para Penggugat salah alamat :

- Bahwa di dalam perkara aquo Para Penggugat menggugat I Nyoman Wijana (sebagai Tergugat I) adalah salah alamat karena pada tanggal 29 Juli 1993 Tergugat I “Tidak Pernah “ menyewa tanah seluas 100 M² dari bagian tanah sertifikat Hak Milik No.301 Desa Benoa dari luas tanah seluruhnya 500 M² berakhir tepat tanggal 22 Januari 2006, yang dibuat dihadapan Pejabat PPAT Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. dengan Akte Notaris No.103 tanggal 23 Juli 1993, sekali lagi Tergugat I petik, Tergugat I tidak pernah menyewa tanah “ dengan Akte No.103 tanggal 23 Juli 1993 tersebut sebagaimana dimaksud dalam Surat Gugatan Para Penggugat

Hal. 9 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Posita 3 dalam surat gugatan, juga Tergugat I tidak ada hubungan Hukum dengan Para Penggugat sehubungan sewa tanah dengan Akte Notaris No.103 tanggal 23 Juli 1993 tersebut, sehingga Para Penggugat menggugat I Nyoman Wijana (sebagai Tergugat I) adalah “ salah alamat “, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat, khususnya yang menggugat I Nyoman Wijana (sebagai Tergugat I) harus ditolak, setidaknya gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan tersebut dan sebaliknya mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa dalam bagian ini Tergugat I dan Tergugat II Dalam Kompensi menjadi Penggugat I, dan II dalam Rekonvensi atau Para Penggugat Rekonvensi dan Para Penggugat dalam Kompensi menjadi Para Tergugat dalam Rekonvensi atau Para Tergugat Rekonvensi, sedangkan Tergugat III,IV dalam Kompensi disebut Turut Tergugat III,IV dalam Rekonvensi atau Para Turut Tergugat dalam Rekonvensi ;
- Bahwa dalam segala hal yang telah dikemukakan dalam bagian dalam Kompensi diatas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dari Gugatan Dalam Rekonvensi ;
- Bahwa I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A Oka Mas) dan Ni Gusti Ketut Raka Endi (Orang Tua Para Penggugat Rekonvensi dan Para Turut Tergugat Rekonvensi) dengan Akte Perjanjian Sewa Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Bagus Alit Sediarmika, SH. Notaris dan PPAT di Denpasar telah menyewakan sebidang tanah terletak di Provinsi Bali Kabupaten Badung Kecamatan Kuta, Desa Bena seluas kurang lebih 400 M² diuraikan dalam Surat Ukur Sementara tanggal 10 Maret 1984 No.1036/1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Kabupaten Badung, tertulis atas nama I Gusti Alit Oka Mas, Ni Gusti Ketut Raka Endi, kepada : Dewa Made Budiasa untuk jangka waktu 15 tahun, terhitung sejak tanggal 22 Januari 1991 dan tepat akan berakhir tanggal 22 Januari 2006 ;
- Bahwa Dewa Made Budiasa yang mempunyai hak sewa atas tanah seluas 400 m² sebagaimana dalam Akte Perjanjian Sewa-Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991, Desa Made Budiasa telah mengoperkan hak sewa atas tanah tersebut untuk yang seluas 300 M², yang merupakan dari bagian tanah Hak Milik No.301/Desa Bena kepada Penggugat I dalam Rekonvensi

Hal. 10 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



dengan Akte Perjanjian No.56 tanggal 20 Oktober 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH Notaris dan PPAT di Denpasar terhitung sejak tanggal 20 Oktober 1992 berlaku selama 13 tahun dan 3 bulan dan akan berakhir tanggal 22 Januari 2006, dengan uang pengoperan sebanyak Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) yang telah dibayar lunas oleh Penggugat I dalam Rekonpensi kepada Dewa Made Budiasa sejak ditandatangani Akte Pengoperan Hak Sewa tersebut dan pemindahan Hak Sewa telah mendapat persetujuan dari orang tua Para Tergugat dalam Rekonpensi sebagaimana Pasal 8 Akte Perjanjian Sewa-Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991, sehingga pengoperan hak sewa tanah seluas 300 M² dari Dewa Made Budiasa kepada Penggugat I dalam Rekonpensi adalah sah serta mengikat ;

- Bahwa Akte Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No.56 tertanggal 20 Oktober 1992 terhitung sejak tanggal 20 Oktober 1992 untuk selama 13 tahun dan 3 bulan, hingga berakhir tanggal 22 Januari 2006, tetapi beberapa tahun sebelum akte perjanjian dimaksud berakhir telah terjadi kesepakatan antara Penggugat I dalam Rekonpensi dengan I Gusti Alit Oka Mas selaku pemilik tanah dan salah satu anaknya yaitu : Anak Agung Ngurah Oka, yakni : Tergugat II dalam Rekonpensi, yaitu kesepakatan untuk perpanjangan kontrak tanah seluas 500 M², Tanah Hak Milik No.301/Desa Benoa atas nama I Gusti Alit Oka Mas dan Ni Gusti Ketut Raka Endi ;
- Bahwa sebagai wujud kesepakatan lisan bahwa tanah seluas 500 M² akan diperpanjang kontraknya/sewanya, kemudian secara berhatap Penggugat I dalam Rekonpensi telah menyerahkan sebagian uang untuk memperpanjang sewa/kontrak tanah tersebut, yaitu :
 - dengan kwitansi tanggal 26 Juni 1997 sebanyak Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Anak Agung Ngurah Oka, yakni Tergugat II dalam Rekonpensi dan I Gusti Alit Oka Mas ;
 - Dengan Kwitansi tanggal 10 Nopember 1997, sebanyak Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang diterima sendiri oleh Anak Agung Ngurah Oka, yakni : Tergugat II dalam Rekonpensi ;
 - Bahwa oleh karena I Gusti Alit Oka Mas selaku pemilik tanah semasa hidupnya telah menyetujui dan sepakat untuk memperpanjang hak sewa/kontrak kepada Penggugat I dalam Rekonpensi atas tanah miliknya seluas 500 m² dan juga I Gusti Alit Oka Mas serta Tergugat II dalam Rekonpensi telah menerima sebagian uang perpanjangan sewa/kontrak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dimaksud sebagaimana telah dikemukakan pada Posita 5 diatas, tetapi sebelum perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa tersebut dibuat secara Akte Notarial, I Gusti Alit Oka Mas telah meninggal dunia, maka untuk mewujudkan kehendak I Gusti Alit Oka Mas (almarhum) untuk mengontrakkan/menyewakan tanah miliknya seluas 500 M² kepada Penggugat I dalam Rekonpensi maka selanjut :

- Pada hari Senin, tanggal 16 Januari 2006 antara Turut Tergugat II dalam Rekonpensi dan Turut Tergugat IV dalam Rekonpensi yang bertindak untuk kepentingan diri sendiri dan selaku ahli waris I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) sebagai Pihak Pertama yang mengontrakkan/menyewakan dengan Penggugat I dalam Rekonpensi sebagai Pihak Kedua Penyewa ;
- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.301, menurut Surat Ukur Sementara tertanggal 10 Maret 1984, No.1036/Desa Bena, Kecamatan Kuta Kabupaten Badung Provinsi Bali, satu dan lain hal sebagaimana yang lebih jelas diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik tertanggal 10 Maret 1984, dikeluarkan oleh yang berwenang di Kabupaten Badung, tertera atas nama : I Gusti Alit Oka Mas, Ni Gusti Raka Endi ;

Yang dalam gugatan rekonpensi ini tanah tersebut selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa ;

- bahwa jangka waktu sewa-menyewa Tanah Sengketa tersebut diperpanjang terhitung sejak akan ditandatangani tanggal 16 Januari 2006 untuk selama 18 tahun, 7 bulan, sehingga sewa-menyewa tersebut akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2004 ;
- Bahwa seluruh uang untuk perpanjangan sewa terhadap Tanah Sengketa tersebut seluruhnya telah dibayar lunas secara bertahap, yaitu :
 - ◇ Tahap Pertama tanggal 26 Juni 1997 sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang diterima oleh Tergugat II dalam Rekonpensi dan I Gusti Alit Oka Mas (sekarang almarhum) ;
 - ◇ Tahap Kedua tanggal 10 Nopember 1997 sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) yang diterima sendiri oleh Tergugat II dalam Rekonpensi ;
 - ◇ Tahap Ketiga (Pelinasan) pada tanggal 16 Januari 2006 sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) diterima oleh para Turut Tergugat dalam Rekonpensi, pada saat Akte ini ditandatangani ;

Bahwa oleh karena Akte Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Sengketa telah disepakati dan disetujui oleh Pemilik Tanah Sengketa sebelum meninggal dunia dan juga telah ikut menerima sebagian dari uang

Hal. 12 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



perpanjangan perjanjian sewa, demikian pun Tergugat II dalam Rekonpensi iktu sepakat serta bahkan menerima sendiri sebagian dari uang perpanjangan perjanjian Sewa-Menyewa Tanah sengketa dengan Akte Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa No.90 tanggal 16 Januari 2006 yang dibuat oleh dan dihadapan Penggugat II dalam Rekonpensi selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Dati II Badung telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur serta ketentuan yang berlaku, karenanya sah menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;

- Bahwa oleh karena Perpanjang Perjanjian Sewa-Menyewa terhadap Tanah sengketa dengan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa No.90 tanggal 16 Januari 2006 telah dilakukan menurut tata cara dan prosedur serta ketentuan yang berlaku, sehingga sah menurut Hukum serta mempunyai kekuatan Hukum yang mengikat, maka dengan demikian Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa tanah sengketa yang berikutnya, yaitu dengan Akte Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa No.05 tanggal 3 Juli 2007 antara para Turut Tergugat dalam Rekonpensi sebagai Pihak Pertama yang menyewakan, dengan Penggugat I dalam Rekonpensi sebagai pihak Kedua-Penyewa yang dibuat oleh dan dihadapan Penggugat II dalam Rekonpensi selaku Notaris dan PPAT Kabupaten Dati II Badung, terhitung mulai tanggal 22 Agustus 2024 untuk jangka waktu 15 tahun sehingga sewa menyewa berakhir selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2039 adalah telah pula dilakukan menurut tata cara dan prosedur serta menurut ketentuan yang berlaku, dan karenanya adalah sah menurut hukum serta mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;
- Bahwa adapun yang menjadi dasar alasan Penggugat I dan II dalam Rekonpensi/Tergugat I,II dalam Kompensi mengajukan gugatan rekonpensi kepada Para Turut Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat dalam Kompensi, karena nyata-nyata gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut tidak berdasarkan Hukum dan tidak beralasan, bahkan nyata-nyata ikut menyetujui tentang adanya perpanjangan perjanjian sewa menyewa terhadap tanah sengketa, bahkan menerima langsung dari bagian uang sewa tanah sengketa dimaksud ;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat dalam Kompensi yang tidak berdasar Hukum dan tidak beralasan seperti dimaksud adalah bertentangan dengan keharusan dari setiap orang untuk berindak berhati-hati dan cermat (orgyalddig) terhadap hak dan kepentingan orang lain di dalam pergaulan masyarakat, dalam hal ini khususnya yang Penggugat I,II dalam Rekonpensi



untuk tidak diganggu dengan adanya gugatan yang tidak beralasan, maka perbuatan Para Tergugat dalam Rekonpensi ini adalah perbuatan melanggar Hukum (onrechtmatigedaad) ;

- Bahwa perbuatan para Tergugat dalam Rekonpensi seperti tersebut di atas telah mengakibatkan merugikan Penggugat I dalam Rekonpensi yaitu :
- Terganggunya rutinitas masing-masing provisi Penggugat I dalam Rekonpensi sebagai pebisnis/usahawan/wiraswasta dan Penggugat II dalam Rekonpensi sebagai Notaris/PPAT yang telah kehilangan materi yang seharusnya diperoleh masing-masing tidak kurang dari Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ;
- Biaya – biaya yang harus dikeluarkan untuk membela hak-hak Penggugat I,II dalam Rekonpensi/Tergugat I,II dalam Rekonpensi yang antara lain namun tidak terbatas pada ongkos Advokad/Pengacara, termasuk juga biaya-biaya untuk mempersiapkan bukti-bukti , biaya perkara dan sebagainya yang besarnya untuk masing-masing Penggugat I dalam Rekonpensi/Tergugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat II dalam Rekonpensi/Tergugat II dalam Rekonpensi masing-masing sebesar Rp.250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang seharusnya Para Penggugat dalam Rekonpensi tidak harus mengeluarkan biaya sebesar itu jikalau tidak digugat oleh Para Penggugat dalam Rekonpensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi dengan gugatan sebagaimana dikemukakan di atas ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam Rekonpensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Denpasar supaya memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat I,II dalam Rekonpensi untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Akte Perjanjian Sewa-Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT : Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. beserta pengoperannya dengan Akte Perjanjian Pengoperan Hak Sewa No.56 tanggal 20 Oktober 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT : Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH adalah sah menurut Hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat ;
3. Menyatakan Hukum, tanah sengketa seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) adalah sah merupakan Hak Sewa Penggugat I dalam Rekonpensi terhitung sejak tanggal 16 Januari 2006 untuk jangka waktu 18 (delapan belas) tahun, 7 (tujuh) bulan sehingga sewa-menyewa tersebut berakhir selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2024 berdasarkan Akte Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa No.90 tanggal 16 Januari 2006

Hal. 14 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat secara sah oleh dan dihadapan Penggugat II dalam Rekonpensi selaku Notaris/PPAT, dan menyatakan hukum pula, Tanah Sengketa seluas 500 m² (lima ratus meter persegi) adalah sah pula merupakan hak sewa Penggugat I dalam Rekonpensi, terhitung mulai dari tanggal 22 Agustus 2024 untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun, sehingga sewa-menyewa tersebut akan berakhir seluruhnya selambat-lambatnya pada tanggal 22 Agustus 2039 berdasarkan Akte Perpanjangan Sewa-Menyewa No.05 tanggal 03 Juli 2006 yang dibuat secara sah oleh dan dihadapan Penggugat II selaku Notaris/PPAT ;

4. Menyatakan,, Para Tergugat dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan yang melanggar Hukum (onrechtmatigedaad) yang merugikan Penggugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat II dalam Rekonpensi ;
5. Menghukum Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat I dalam Rekonpensi dan Penggugat II dalam Rekonpensi secara tanggung renteng masing-masing berupa uang :
 - a. Kepada Penggugat I dalam Rekonpensi sejumlah : Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara kontan dan seketika ;
 - b. Kepada Penggugat II dalam Rekonpensi sejumlah : Rp.1.250.000.000,- (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan pembayaran secara kontan dan seketika ;
6. Menghukum Para Turut Tergugat dalam Rekonpensi untuk tunduk dan melaksanakan isi Putusan ini ;

Dalam Kompensi dan Dalam Rekonpensi :

- Menghukum Para Penggugat dalam Kompensi/Para Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng ;

A T A U : Para Penggugat dalam Rekonpensi mohon Putusan yang Patut menurut Hukum ;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 340/Pdt.G/2007/PN.Dps. tanggal 26 Maret 2008 yang amarnya sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

Hal. 15 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi :

- Menolak seluruh Provisi dari Para Penggugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat ;
3. Menetapkan para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV adalah Ahli waris yang sah dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) ;
4. Menetapkan Tanah Sengketa/Sertifikat Hak Milik No.301 Desa Benoa, dengan luas keseluruhan 500 M² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Umum ;
 - Sebelah Timur : Jalan Umum ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Umum ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Jero Gede Kepisah ;Merupakan Harta Peninggalan Almarhum I Gusti Alit Oka Mas ;
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonvensi :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I,II Dalam Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor :33 tanggal 24 Januari 1991 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT:Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH beserta pengoperannya dengan Akta Perjanjian Pengoperan Hak Sewa Nomor :56 tanggal 20 Oktober 1992 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT:Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. adalah sah menurut Hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat ;
3. Menyatakan Hukum, Tanah sengketa seluas 500 M² (lima ratus meter persegi) adalah sah merupakan Hak Sewa Penggugat I Dalam Rekonvensi terhitung sejak tanggal 16 Januari 2006 untuk jangka waktu 18 (selapan belas) tahun, 7 (tujuh) bulan sehingga sewa-menyewa tersebut berakhir selambat-lambatnya tanggal 22 Agustus 2024 berdasarkan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor :90 tanggal 16 Januari 2006 yang dibuat secara sah oleh dan dihadapan Penggugat II dalam Rekonvensi selaku Notaris/PPAT, dan menyatakan Hukum pula, tanah sengketa seluas 500 M² (lima ratus persegi) adalah sah pula merupakan Hak Sewa Penggugat I Dalam Rekonvensi, terhitung mulai dari tanggal 22 Agustus 2024 untuk jangka waktu 15 (lima belas) tahun, sehingga sewa-

Hal. 16 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewa tersebut berdasarkan Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor : 05 tanggal 03 Juli selaku Notaris/PPAT ;

4. Menghukum Para Turut Tergugat Dalam Rekonpensi untuk tunduk dan melaksanakan isi putusan ini ;
5. Menolak Gugatan Penggugat I dan II Dalam Rekonpensi untuk yang selain dan selebihnya ;

Dalam Provisi, Kompensi, Dan Rekonpensi :

- Menghukum Para Penggugat Kompensi/Para Turut Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan berjumlah Rp.849.000,- (delapan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dengan putusan No. 77/Pdt/2008/PT.Dps. tanggal 9 September 2008 yang amarnya sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding : Anak Agung Sayu Oka, dkk semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 Maret 2008 Nomor :340/Pdt.G/2007/PN.Dps. yang dimohonkan banding :

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari Para Penggugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut Hukum bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat ;
3. Menetapkan Para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV adalah Ahli Waris yang sah dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) ;
4. Menetapkan tanah sengketa/Sertifikat Hak Milik No.301/Desa Bena, dengan luas keseluruhan 500 M² dengan batas-batas :

Hal. 17 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Jalan Umum ;
- Sebelah Timur : Jalan Umum ;
- Sebelah Selatan : Jalan Umum ;
- Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Jero Gede Kepisah ;

Merupakan Harta Peninggalan Almarhum I Gusti Alit Oka Mas yang belum dibagi waris (boedel waris) diantara para ahli waris yang sah ;

5. Menyatakan perbuatan perpanjangan kontrak atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I,II,III dan IV dengan Akta No.90 dan No.05 yang dibuat dan ditanda tangani dihadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan Akta No.90 dan No.05 tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa setelah tanggal 22 Agustus 2009 kepada Para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV dan tanpa beban apapun, bilamana perlu pelaksanaannya dapat dimintakan bantuan Polisi atau isntansi/aparat keamanan yang berwenang untuk itu ;
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991, beserta pengoperannya dengan Akta Pengoperan Hak Sewa Nomor : 56 tanggal 20 Oktober 1992, yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT : Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH. adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat ;
3. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk yang selain dan selebihnya ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

- Menghukum Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi dan Turut Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya-biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat pertama sebesar Rp.849.000,- (delapan ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp.7.000,- (tujuh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat /Para Pembanding pada tanggal 29 Oktober 2008 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Agustus 2007 diajukan

Hal. 18 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 6 Nopember 2008 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 340/Pdt.G/2007/PN.Dps. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, permohonan mana disertai dengan/diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Nopember 2008 ;

bahwa setelah itu oleh Para Tergugat/para Terbanding yang pada tanggal 18 Nopember 2008 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Para Penggugat/para Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 28 Nopember 2008 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi/ para Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

- Menerima permohonan banding dari para pembanding : Anak Agung Sayu Oka, dkk, semula Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekompensi tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 26 maret 2008 Nomor 340/Pdt.G/2007/PN.Dps, yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut ;

Dalam Provisi :

- Menolak tuntutan provisi dari para Penggugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah menurut hukum bukti-bukti yang diajukan oleh para Penggugat ;
3. Menetapkan para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV adalah ahli waris yang sah dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga Anak Agung Oka Mas) ;



4. Menetapkan para sengketa/sertifikat hak milik No.301/Desa Benoa, dengan luas keseluruhannya 500 m² dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Jalan Umum ;
 - Sebelah Timur : Jalan Umum ;
 - Sebelah Selatan : Jalan Umum ;
 - Sebelah Barat : Tanah Hak Milik Jero Gede Kepisahan ;

Merupakan harta peninggalan almarhum I Gusti Alit Oka Mas yang belum dibagi waris (boedel waris) diantara para ahli waris yang sah ;

5. Menyatakan perbuatan perpanjangan kontrak atas tanah sengketa yang dilakukan Tergugat I,II,III dan IV dengan akte No.90 dan No.05 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum ;
6. Menyatakan akte No.90 dan No.05 tersebut di atas tidak mempunyai kekuatan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I atau siapapun juga yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa setelah tanggal 22 Agustus 2009 kepada para Penggugat dan Tergugat III serta Tergugat IV dan tanpa beban apapun, bilamana perlu pelaksanaannya dapat dimintakan bantuan polisi atau instansi/aparat keamanan yang berwenang untuk itu ;
8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Dalam Rekonpensi :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat dalam rekonpensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Akte Perjanjian Sewa Menyewa No.33 tanggal 24 Januari 1991,, beserta pengoperannya dengan akte Pengoperan Hak Sewa Nomor : 56 tanggal 20 Oktober 1992, yang keduanya dibuat oleh dan dihadapan Notaris / PPAT :Ida Bagus Alit Sudiatmika, SH adalah sah menurut hukum dan mempunyai kekuatan yang mengikat ;
3. Menolak gugatan Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk yang selain dan selebihnya ;

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi :

- Menghukum Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi dan turut Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat pertama sebesar Rp.849.000,- (delapan ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp.7.000,- (tujuh ribu rupiah) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Pemohon tidak dapat menerima keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut dengan baik dan untuk itu Pemohon telah menyatakan pemeriksaan dalam Tingkat Kasasi atas Keputusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut pada hari kamis tanggal 6 Nopember 2008 ;
2. Bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar telah salah menerapkan hukum dan tidak melaksanakan hukum acara perdata yang berlaku atau salah melaksanakan hukum acara tersebut, oleh karena Pengadilan Tinggi Denpasar sama sekali tidak mempertimbangkan tindak lanjut dari kuitansi yang bermeterai cukup tertanggal 10 Nopember 1997 senilai Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) merupakan titipan untuk tujuan perpanjangan kontrak tanah (titipan yang ke-2) yang telah ditandatangani oleh I Gusti Alit Oka Mas (atau disebut juga A.A. Oka Mas), pun demikian Pengadilan Tinggi Denpasar juga tidak mempertimbangkan kuitansi yang bermeterai cukup pelunasan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 16 Januari 2006 atas pembayaran kontrak tanah sengketa seluas 500 m² sertipikat hak milik No.301/Desa Benoa atas nama I Gusti Alit Oka Mas yang berakhir pada tanggal 22 Agustus 2024, dan terakhir kuitansi bermeterai cukup pelunasan Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 3 Juli 2006 atas pembayaran kontrak tanah sengketa seluas 500 m² sertifikat hak milik No.301/Desa Benoa atas nama I Gusti Alit Oka Mas & Ni Gusti Ketut Raka Endi Dari tanggal 22 Agustus 2024 sampai dengan 22 Agustus 2039, hal mana tiga lembar kuitansi yang bermeterai cukup sama sekali tidak mendapat pertimbangan yang adil dari Pengadilan Tinggi Denpasar, sehingga para Tergugat/Para Terbanding sekarang para Pemohon Kasasi merasa sangat dirugikan hal mana juga etiked baik dari Tergugat I/Terbanding/Pemohon Kasasi tidak dapat perlindungan hukum yang seksama. Tidaklah patut jikalau persoalan keluarga diantara ahli waris yang tidak mendapat bagian yang seksama dari hasil sewa kontrak harus mengorbankan penyewa (Tergugat I/Terbanding I/Pemohon Kasasi), yang beritikad baik melalui pembayaran tunai berdasarkan kuitansi yang bermeterai cukup sebagaimana tersebut juga telah secara terang dan jelas sudah disetujui dan ditandatangani oleh I Gusti Alit Oka Mas sebelum ia meninggal ? ;

Hal. 21 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009



3. Bahwa, hal ini lainnya sudah dipertimbangkan secara cermat dan benar oleh Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya tertanggal 26 Maret 2008 Nomor : 340/Pdt.G/2007/PN.Dps. sehingga sudah sepatutnya pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri Denpasar tersebut diambil alih dan dikuatkan dalam tingkat kasasi ;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

- Pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dalam Undang-Undang No.5 tahun 2004 ;
- Obyek sengketa adalah harta warisan peninggalan almarhum I Gusti Alit Oka Mas yang belum dibagi waris ;
- Perpanjangan sewa sampai tahun 2039 oleh Tergugat II (salah satu ahli waris) tanpa persetujuan ahli waris lain dari almarhum I Gusti Alit Oka Mas adalah tidak sah ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh para Pemohon Kasasi : TUAN I NYOMAN WIJANA DKK tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi ditolak, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 Tahun 2004, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi : 1. **TUAN I NYOMAN WIJANA**, 2. **TUAN EDDY NYOMAN WINARTA, SH.** 3. **TUAN A.A. NGURAH SWEDNYA PUTRA**, 4. **TUAN A.A. NGURAH MADE SUJENDRA** tersebut ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/ para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Kamis tanggal 25 Juni 2009** oleh **DR.Harifin Tumpa, A. SH.MH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **I Made Tara, SH.** dan **Prof.DR.H.Muchsin, SH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Bandung Suhermoyo, SH.M.Hum.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./ I Made Tara, SH

ttd./Prof.DR.H.Muchsin, SH

Ketua :

ttd./ DR.Harifin Tumpa, A. SH.MH.,

Biaya-biaya :

1. Redaksi..... Rp. 1000,-

2. Meterai Rp. 6.000,-

3. Administrasi Kasas ...Rp.493.000,-

Jumlah Rp.500.000,-

Panitera Pengganti :

ttd./ Bandung Suhermoyo, SH.M.Hum

Salinan
Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH

NIP : 040030169

Hal. 23 dari 23 hal. Put. No. 15 K/Pdt/2009