

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Akibat Kesalahan Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 146/PDT/2018/PT.BDG

1. Deskripsi Kasus

Pihak yang menyewakan dan penyewa yakni Juju Andryani selaku Penggugat dan PT. Indomarco Prismatama selaku Tergugat I, dan Notaris/PPAT yang bernama Umang Retno Ayu Melasari, S.H., selaku Tergugat II melakukan perjanjian sewa-menyewa No. 31 tanggal 29 September 2016 dengan objek Rumah Toko (Ruko) yang dikenal dan terletak di Jalan Camat Enjan No. 18 A, Rt 002, Rw 016 Cileungsi, Kabupaten Bogor dengan Sertipikat Hak Milik No. 97 Cileungsi, Bogor atas nama Juju Andryani. Penggugat dan Tergugat I telah sepakat harga Rp. 320.000.000 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang ditawarkan oleh Tergugat I menyewa ruko milik Penggugat yakni Ny. Juju Andriyani selama 4 (empat) tahun dan Penggugat telah menerima uang sewa tersebut.

Akta sewa menyewa yang dibuat dalam Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG, Penggugat bernama Juju Andriyani, ditandatangani oleh Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H dan tidak dihadiri oleh perwakilan PT. Indomarco Prismatama. Tidak adanya perwakilan dari PT. Indomarco Prismatama mengakibatkan Ibu Juju Andriyani tidak mengetahui bahwa ketika menandatangani akta tersebut, perwakilan dari PT. Indomarco Prismatama yang diwakilkan oleh Muhammad Agus Noviyanto tidak membawa surat kuasa, dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H yang mengetahui hal ini masih ingin terus menandatangani akta dan menulis komparatif dari perwakilan

commit to user

PT. Indomarco Prismatama sebagai pemakan dalam kedudukannya berdasarkan surat kuasa. Ketika ditemukan oleh Ibu Juju Andriyani, telah berlalu sekitar 2 minggu dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H.

Salinan Risalah Akta tidak terlihat yang tidak terdengar sama dengan Salinan Akta. Dalam Akta Minutta ternyata penuh coretan, belokan, sisipan, tambahan, dan seperti tumpang tindih apa pun, yang bukan salah ketik. Fakta hukum yang mewakili PT Indomarco Prismatama tidak disajikan pada penandatanganan Akta Otentik No. 31 oleh Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H. (ini dibuktikan dengan tidak adanya dokumen dan sidik jari yang melekat pada Risalah Akta).¹

Dalam Penutupan Akta Notaris No. 31 Umang Retno Ayu Melasari, SH telah menulis frasa "dilakukan tanpa perubahan apa pun" tidak boleh ada perubahan dalam Risalah Akta otentik No. 31, tetapi pada kenyataannya Minuta Akta memiliki banyak perubahan, dalam Akta otentik No. 31 ditulis. Namun, ada ungkapan "diberikan sebagai salinan yang sama". Salinan Akta Otentik harus persis sama dengan Risalah Akta, tetapi pada kenyataannya itu tidak terdengar sama.²

No	Gugatan Pemilik Ruko	Putusan PN Dan Pertimbangan Hakim	Putusan PT Dan Pertimbangan Hakim
1	Tidak dibacanya akta oleh Notaris selaku Tergugat II pada saat penandatanganan akta tersebut.	Menimbang, bahwa, Karena itu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya maka gugatan penggugat ditolak	Ditolak Pertimbangan hakim, Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam

¹ Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG

² *Ibid*,

			hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.
2	<p>Penggugat (P) hanya menandatangani akta bersama T2 saja dengan kata lain penandatanganan akta tidak dilakukan bersamaan dengan T1. Ketidakhadiran T1 mengakibatkan P tidak mengetahui bahwa pada saat 6 penghadap dari T1 menandatangani akta, penghadap tersebut tidak membawa surat kuasa kepada T2. Mengetahui hal ini T2 tetap melanjutkan proses penandatanganan akta dan menulis komparisi dari T1 sebagai penghadap dalam kedudukannya berdasarkan surat kuasa. Hal ini baru diketahui oleh P dua minggu setelah akta ditandatangani saat ia hendak meminta salinan akta dan kemudian T2 baru memberitahu bahwa surat kuasa milik T1 belum turun dan belum</p>	<p>Ditolak,</p> <p>Menimbang, bahwa isi akta perjanjian sewa-menyewa sudah sesuai dengan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat 1, karena apabila Penggugat merasa tidak setuju dengan isi akta perjanjian sewa-menyewa tersebut seharusnya pada waktu itu Penggugat menolak dan tidak menandatangani akta tersebut dengan sukarela dan tanpa paksaan dari pihak manapun dan Penggugat telah menerima semua uang sewa yang telah disepakati.</p>	<p>Ditolak,</p> <p>Bukti TI-1 jelas terbukti bahwa telah terjadi hubungan hukum sewa menyewa antara Terbanding/Tergugat I dan Pembanding/Penggugat yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 yang dilakukan dihadapan Turut Terbanding/Tergugat II. Kemudian mengenai isi akta perjanjian sewa menyewa sudah sesuai dengan kesepakatan antara Terbanding/Tergugat I dengan Pembanding/Penggugat hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata.</p>

	diterima oleh T2. Hal ini, menunjukkan tidak adanya itikad baik dari T1 dan T2 kepada P karena jika P tidak menanyakan maka mereka tidak akan jujur memberitahu P apa yang terjadi sesungguhnya.		
3	<i>Renvoi</i> yang cacat hukum, dimana akta yang dibuat oleh Notaris Umang Retno, S.H. ada cacat di mana akta perjanjian sewa banyak coretan dan penyisipan. Pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris Umang Retno, S.H. yang mengakibatkan kerugian bagi Juju Andriyani di mana akta sewa secara hukum cacat, sehingga sesuai untuk Notaris Umang Retno, S.H. bertanggung jawab sesuai dengan ketentuan dalam pasal 48 ayat 3 (tiga) dan Pasal 51 UUJN. Salinan laporan resmi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) menghasilkan akta yang hanya	Ditolak Menimbang, bahwa dalam Pasal 1365 KUHPerdara menjelaskan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan menggantian kerugian tersebut. Menimbang, bahwa oleh perbuatan dari Tergugat I dan Tergugat II adalah tidak mengandung cacat yuridis akta perjanjian sewa-menyewa tersebut sah menurut hukum oleh karena itu dapat pula disimpulkan Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum.	Ditolak Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama diatas telah tepat dalam memandang permasalahan dalam perkara a quo. Karena faktanya Pembanding/Penggugat hanya pandai berargumen

	memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat berupa alasan partai menderita kerugian untuk meminta kompensasi, dan bunga kepada notaris.		
4	Kesalahan Notaris ini akan mengakibatkan keadaan surat ikatan asli dalam pasal 1338 KUHPerdato jo. Perkara 38 UUDN tidak dipenuhi dan akta pajakan mempunyai bukti kekuatan di bawah tangan yang boleh membahayakan Ny. Juju Andriyani, yang menuduh PT. Indomarco Prismaatama dan Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H pergi ke PT untuk membatalkan perjanjian itu.	Ditolak, Menimbang, bahwa untuk dapat dinyatakan aktanya otentik akta perjanjian sewa menyewa No. 31 tanggal 29 September 2016 yang dibuat oleh Tergugat II, Notaris dan PPAT dengan obyek yang dikenal dan terletak di Jalan Camat Enjan No.18 A RT 002, RW 016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor, Kp. BPM dengan Sertifikat Hak Milik No. 97 Cileungsi, Bogor atas nama Juju ANDriyani bukti P-1 dan P-9 haruslah memenuhi kriteria-kriteria yang termuat dalam Pasal 1320 BW yang menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan (consensus), kecakapan, suatu hal tertentu, dan causa yang halal.	Ditolak Bahwa untuk poin (A) angka 1 sampai dengan angka 3 pada halaman 3 sampai dengan halaman 6 dalam Memori Banding Pembanding/Penggugat tidak perlu ditanggapi karena bentuk pengulangan dalil-dalil dalam gugatan serta terlihat mengada-ada dan mencari-cari hal yang tidak perlu dan terkesan Mencari Keuntungan dalam perkara ini dengan tidak mau melaksanakan isi dalam perjanjian yang tertuang dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 31 malah ingin membatalkan secara sepihak perjanjian tersebut.

2. Amar Putusan

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Cibinong tanggal 19 September 2017 Nomor 25/Pdt.G/2017/PN Cbi yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya Perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

3. Metode Hakim dalam Mengambil Keputusan

Suatu putusan Majelis Hakim harus mengemukakan analisis, argumentasi, pendapat, kesimpulan hukum, dan harus pula memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili.

Dalam mengambil putusan, masing-masing Hakim mempunyai hak yang sama dalam melakukan tiga tahap yang mesti dilakukan Hakim untuk memperoleh putusan yang baik dan benar.³ Pertama, tahap konstatir. Mengonstatir peristiwa hukum yang diajukan oleh para pihak kepadanya dengan melihat, mengakui atau membenarkan telah terjadinya peristiwa yang telah diajukan tersebut. Jadi, mengkonstatir berarti bahwa Hakim melihat, mengetahui, membenarkan, telah terjadinya peristiwa, harus pasti bukan dugaan, yang didasarkan alat bukti pembuktian.

Proses pembuktian dimulai meletakkan beban bukti yang tepat, kepada siapa beban bukti ditimpakan. Menilai alat bukti yang diajukan, apakah alat bukti tersebut memenuhi syarat formil, syarat materil, memenuhi batas minimal bukti serta mempunyai

³ Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence)*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 213.

nilai kekuatan pembuktian. Menentukan terbukti atau tidak/dalil peristiwa yang diajukan. Bagi Hakim yang penting fakta peristiwa, bukan hukumnya. Pembuktian adalah ruh bagi putusan Hakim.

Kedua, tahap kualifisir. Mengkualifisir peristiwa hukum yang diajukan pihak-pihak kepadanya. Peristiwa yang telah dikonstatirnya itu sebagai peristiwa yang benar-benar terjadi harus dikualifisir. Mengkualifisir berarti menilai peristiwa yang dianggap benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum mana dan hukum apa, dengan kata lain harus ditemukan hubungan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir itu. Jadi, mengkualifisir berarti mencari/menentukan hubungan hukum terhadap dalil/peristiwa yang telah dibuktikan. Hakim menilai terhadap dalil/peristiwa yang telah terbukti atau menilai dalil/peristiwa yang tidak terbukti dengan peraturan perundang-undangan yang merupakan hukum materil atau dapat dikatakan mencari penerapan hukum yang tepat terhadap dalil/peristiwa yang telah dikonstatir. Ketiga, tahap konstituir. Mengkonstituir, yaitu menetapkan hukumnya atau memberikan keadilan kepada para pihak yang berperkara.⁴

Berdasarkan uraian di atas, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg tahap yang harus dilalui seorang Hakim untuk membuat putusan di atas (konstatir, kualifisir dan konstituir) dijadikan alat ukur untuk menilai pertimbangan hukum Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg, maka dapat disimpulkan Hakim tidak melakukan salah satu proses dari tahapan tersebut atau gagal melakukan, dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg Hakim tidak berhasil melakukan tahap konstatir, karena tidak

⁴ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 275.

menetapkan beban pembuktian dan tidak menilai alat bukti, atau tidak berhasil melakukan tahap kualifikasi, karena tidak menyimpulkan mana fakta hukum yang terbukti dan apa saja dasar hukum yang berkaitan dengan pokok perkara. Ketidakberhasilan pada dua tahap sebelumnya di atas, sangat berpotensi mengakibatkan ketidakberhasilan dalam dalam menjatuhkan amar putusan yang merupakan tahap konstitutir ini dapat menghasilkan putusan yang tidak memberikan rasa keadilan, kepastian dan manfaat kepada para pihak yang berperkara.

4. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Akibat Kesalahan Notaris

4.1 Tidak dibacakannya akta dihadapan para pihak

Pembacaan akta merupakan salah satu dari kewajiban seorang notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. terkait dengan kewajiban notaris membacakan akta otentik dihadapan penghadap berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Ketentuan pembacaan akta yang berbunyi bahwa “Notaris membacakan akta di hadapan penghadap dengan di hadiri oleh paling sedikit dua orang saksi, atau empat orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”, sementara itu dalam pasal 1868 KUHPdata di jelaskan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”, dari kedua ketentuan tersebut pembacaan akta di hadapan penghadap itu adalah wajib dilakukan.

Kewajiban pembacaan akta kepada para pihak mempunyai beberapa filosofi, yaitu:⁵

- 1.1 supaya notaris memberikan kebenaran isi akta kepada penghadap.
- 1.2 Yang bertujuan agar para penghadap benar-benar mengerti dan memahami mengenai kebenaran isi akta yang telah disepakati, sehingga dikemudian hari para pihak tidak menyangkal bahwa ia tidak mengetahui adanya klausula yang dapat merugikan dirinya karena ia telah membaca dan memahami isi akta.
- 1.3 Supaya penghadap mengetahui isi akta telah sesuai dengan kesepakatan dari penghadap.
- 1.4 Pembacaan akta oleh notaris di hadapan penghadap sangat penting agar sebelum para pihak menandatangani akta tersebut mereka telah mengetahui klausula-klausula dalam akta, selain itu klausula-klausula tersebut telah sesuai dengan keinginan mereka. Apabila salah satu penghadap merasa klausula yang dicantumkan tidak sesuai dengan kehendak mereka, ia dapat meminta penghadap lainnya untuk mengganti isi klausula tersebut ataupun ia dapat meminta untuk membatalkan perjanjian tersebut apabila tidak tercapai kesepakatan mengenai klausula yang diperdebatkan. Dengan mengetahui isi akta, para pihak dapat dengan bebas menentukan untuk menyetujui atau tidak isi menyetujui dari akta tersebut.
- 1.5 Supaya ada jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang ditandatangani adalah sama dengan apa yang didengar pada saat pembacaan akta. Seperti yang terdapat didalam pasal 44 ayat (1) UUJN yang menyatakan bahwa “Segara

⁵ Dwi Merlyani, Annalisa Yahana, Agus Trisaka, “Kewajiban Pembacaan Akta Otentik Oleh Notaris Dihadapan Penghadap Dengan Konsep Cyber Notary”, *Reportorium*, Vol.9, No.1, 2020, hlm. 39-40.

setelah akta dibacakan, akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan notaris, kecuali ada penghadap yang tidak membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya. Kata “segera setelah dibacakan” di dalam pasal ini merujuk bahwa notaris memang berkewajiban membacakan akta kepada para pihak sebelum akta itu ditandatangani.

Terdapat pengecualian untuk tidak melakukan pembacaan akta tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7) UUJN bahwa pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isisnya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutupan serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.

Notaris Umang Retno terhadap akta perjanjian sewa-menyewa sebagaimana di dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m dan ayat (7) UUJN yaitu tidak membacakan akta kepada para penghadap pada saat sebelum penandatanganan akta berarti notaris tersebut telah lalai dan melakukan kesalahan dalam melaksanakan tugas dan jabatannya. Salah satu akibat hukum dari tidak dibacakannya akta oleh notaris di hadapan penghadap pada saat penandatanganan akta akan menyebabkan akta mengalami degradasi.⁶ Degradasi akta ini menyebabkan perubahan status akta yang seharusnya akta otentik berubah menjadi akta di bawah tangan. Akibat hukum itu terdapat di dalam Pasal 16 ayat (9) UUJN yang menyatakan “jika salah satu syarat sebagaimana yang

⁶ *Ibid*, hlm. 41

dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan”.

4.2 Surat kuasa yang cacat hukum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (1) bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang mempunyai wewenang penuh untuk membuat akta otentik atas perbuatan, perjanjian, dan penetapan selama tidak ditentukan lain oleh Undang-Undang. Kewenangan notaris untuk membuat akta otentik merupakan kewenangan umum sedangkan apabila pejabat lain yang ditunjuk untuk membuat akta merupakan pengecualian yang diberikan oleh Undang-Undang. Pembuatan suatu perjanjian sewa-menyewa yang dituangkan dalam suatu akta merupakan kewenangan notaris, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPdata yang berbunyi:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Pejabat umum yang dimaksud dalam pasal tersebut adalah Notaris. Akta yang dibuat notaris dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg merupakan akta sewa menyewa, secara kewenangannya Tergugat II membuat akta tersebut sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dan dalam KUHPdata. Berdasarkan wilayah jabatan notaris Umang Retno Ayu Melasari tidak melanggar ketentuan yang dimaksudkan dalam pasal tersebut diatas, penghadap yakni penggugat berhadapan di depan notaris yang melaksanakan di dalam wilayah jabatannya. Setelah mengetahui

bahwa akta sewa menyewa tersebut dibuat oleh notaris yang berwenang maka keabsahan akta tersebut harus dilihat terlebih dahulu melalui sudut pandang mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam KUHPerduta, yaitu:⁷

a. Sepakat pihak yang menyewakan dan penyewa yang mengikatkan diri

Transaksi sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat I menunjukkan adanya kesepakatan atas barang berupa ruko milik Penggugat dan harga sebesar Rp 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) untuk sewa selama 4 (empat) tahun. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam perjanjian konsensual dimana perjanjian ini dianggap sah dan mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa saat terjadinya kesepakatan diantara pihak yang menyewakan dan penyewa mengenai unsur pokok perjanjian ini yaitu barang dan harga. Akta Perjanjian Sewa Menyewa No.31 tersebut dibuat berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat I. Sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian sewa menyewa, akta tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat I, hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta yang berbunyi :

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Namun dalam perkara ini terdapat pertanyaan mengenai kesepakatan pihak yang menyewakan dan penyewa karena ditemukannya *renvoi* berupa

⁷ Pasal 1320 KUHPerduta

coretan, gantian, sisipan dan tindihan yang tidak diakibatkan oleh kesalahan ketik dan tidak diketahui Penggugat.

b. Cakap dalam membuat perjanjian atau perikatan

Tergugat I merupakan suatu perusahaan sehingga untuk melakukan perbuatan hukum maka harus diwakili oleh direksi atau dewan komisaris atau dapat juga dengan memberikan kuasa kepada karyawan dengan memenuhi syarat yang ditentukan dalam anggaran dasar perseroan. Dalam hal ini Tergugat I diwakili oleh Muhammad Agus Noviyanto yang diberikan kuasa oleh direktur utama perseroan. Maka dari itu selaku penerima kuasa Muhammad Agus Noviyanto berwenang mewakili perseroan sepanjang memiliki surat kuasa yang sah dari perusahaan, akan tetapi kewenangannya dipertanyakan karena adanya pemunduran tanggal dari surat kuasa yang diberikan dari perusahaan kepada dirinya sehingga menimbulkan suatu masalah hukum atas kewenangannya untuk mewakili perusahaan.

c. Suatu hal tertentu

Suatu perjanjian haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum.⁸ Obyek perjanjian harus berupa suatu hal atau benda yang dapat ditentukan jenisnya dan merupakan benda atau barang yang dapat diperdagangkan sebagaimana diatur dalam KUHPerdara mengenai syarat sahnya sebuah perjanjian. Dalam perjanjian sewa menyewa yang dimaksud sebagai obyek perjanjian adalah benda yang disewakan dan harga. Benda yang dimaksud adalah berupa Bangunan Rumah Toko (Ruko) Ukuran 187 m², yang berdiri diatas Tanah Hak Milik seluas 2.230 m² sebagaimana tercatat dalam

⁸ Pasal 1322 KUHPerdara

Sertipikat Hak Milik No. 97, Cileungsi, Bogor atas nama Juju Andryani, dikenal dan terletak di Jalan Camat Enjan No. 18 A, Rt.002 RW.016 Kelurahan Cileungsi, Kecamatan Cileungsi Kabupaten Bogor,Kp Bpm. Harga adalah biaya sewa yang harus dibayarkan oleh Tergugat I terhadap Penggugat atas penyewaan dari obyek sewa selama empat tahun yaitu senilai Rp 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah). Maka yang dimaksud dengan “hal tertentu” dalam syarat sahnya perjanjian ini telah terpenuhi.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu perjanjian harus dibuat dengan sebab atau maksud tertentu yang sesuai dengan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum. Perjanjian yang tidak memiliki sebab (*causa/oorzaak*) dapat mengakibatkan perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.⁹ Melalui nama dari akta yang dipermasalahkan dalam perkara ini “Akta Sewa Menyewa” dapat kita ketahui bahwa perjanjian yang dibuat diantara Penggugat dan Tergugat I adalah mengenai perjanjian sewa menyewa. Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota sehingga termasuk dalam perjanjian bernama yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Adanya asas kebebasan berkontrak dalam pembuatan suatu perjanjian tidak menyebabkan perbedaan pengaturan dalam setiap akta sewa menyewa dianggap melawan hukum. Salah satu unsur yang dapat diatur secara bebas oleh pihak yang menyewakan dan penyewa dalam sewa menyewa adalah mengenai harga sehingga harga sewa menyewa tidaklah harus sama.

⁹ Pasal 1335 KUHPerdota

Permasalahan dalam kasus ini adalah mengenai keabsahan suatu perjanjian ketika salah satu pihak menggunakan surat kuasa. Tergugat I merupakan suatu badan hukum berupa perseroan sehingga cakap untuk melakukan sewa menyewa dengan pihak lain selama memenuhi ketentuan dalam perundang-undangan dan anggaran dasar perseroan. Untuk melaksanakan sewa menyewa dengan Penggugat , Muhammad Agus Noviyanto (penerima kuasa) yang mewakili Tergugat I juga telah dewasa dan tidak dalam pengampunan sehingga otomatis penerima kuasa adalah cakap untuk mewakili Tergugat I.

Setelah memastikan kecakapan dari penerima kuasa Tergugat I, hal selanjutnya yang harus diperhatikan adalah mengenai kewenangan penerima kuasa dalam membuat akta sewa menyewa dihadapan Tergugat II. Agar penerima kuasa dikatakan berwenang untuk mewakili perseroan maka kuasa tersebut harus diberikan kepada penerima kuasa sebelum pelaksanaan pembuatan akta dan segala sesuatu yang berhubungan dengan pengurusan sewa menyewa dalam perkara ini. Dalam surat kuasa tersebut haruslah berisi pemberian kuasa dari direktur utama perseroan dalam kedudukannya kepada penerima kuasa yang menguraikan secara jelas identitas penerima kuasa.¹⁰ Surat kuasa juga harus memuat perbuatan apa saja yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa yang dalam hal ini menerima kuasa untuk mengurus/menandatangani Perjanjian Sewa Menyewa termasuk melakukan pembayaran uang sewa dan menerima tanda pembayarannya atas objek sewa.

Namun dalam kasus ini Tergugat II mempersilahkan penghadap dari Tergugat I menandatangani akta walaupun surat kuasa belum ada. Hal in tentu saja bertentangan dengan undang-undang karena Tergugat II membuat akta dan

¹⁰ Michelle S. *Op.Cit*, hlm. 15

melaksanakan penandatanganan akta dengan penghadap yang tidak memiliki kewenangan dan menyatakan bahwa penghadap tersebut memiliki kewenangan berdasarkan kuasa yang tidak ia miliki saat itu. Pasal 47 ayat(1) UUDN menyatakan bahwa surat kuasa otentik atau surat lainnya yang menjadi dasar kewenangan pembuatan Akta yang dikeluarkan dalam bentuk original atau surat kuasa di bawah tangan wajib dilekatkan pada Minuta Akta. Dalam kasus ini dapat diketahui bahwa hingga hampir 1 (satu) bulan setelah akta ditandatangani Tergugat II menyatakan kepada Penggugat bahwa surat kuasa belum turun. Melalui pernyataan Tergugat II tersebut maka surat kuasa belumlah dilekatkan pada minuta akta hingga tanggal 27 Oktober 2016, padahal seharusnya minuta akta sudah jadi dari tanggal 29 September 2016.

Terdapat kemungkinan bahwa kuasa yang diberikan kepada penerima kuasa dilakukan secara lisan, mengingat dalam pemberian kuasa dikenal pemberian kuasa secara lisan.¹¹ Namun untuk melakukan perbuatan hukum dihadapan notaris tentu saja notaris seharusnya meminta bukti pemberian kuasa yaitu berupa surat kuasa. Sulitnya pembuktian atas pemberian kuasa lisan mengakibatkan tidak adanya pembuktian atas kewenangan dari penerima kuasa, sehingga pada akhirnya pembuktian tersebut harus dilakukan dengan memberikan bukti tertulis berupa surat kuasa. Tidak dapatnya dilakukan pembuktian juga mengakibatkan penerima kuasa tersebut menjadi tidak memiliki kewenangan atas pembuatan akta sewa menyewa.

Tidak cakapnya Tergugat I melanggar syarat subyektif dari perjanjian yang memiliki akibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan.¹² Yang dimaksud dengan tidak

¹¹ *Ibid*, hlm 17

¹² Subekti, *Op, Cit*, hlm. 20

dapat dibatalkan adalah jika tidak dimintakan pembatalannya ke Pengadilan maka perjanjian tersebut akan tetap mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa. Dalam hal ini, Penggugat menggugat Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan mengenai tidak berwenangnya Tergugat I untuk penandatanganan akta sewa menyewa. Konsekuensi dari batalnya perjanjian tidak boleh ada pihak yang dirugikan atau kembali kepada keadaan semula.

Komparisi yang menguraikan tentang para penghadap sehingga dapat dikatakan komparisi merupakan unsur yang sangat penting dalam akta. Terjadinya kesalahan Tergugat II sebagai notaris dalam mencantumkan komparisi terjadi saat Tergugat II tidak memastikan kewenangan Tergugat I saat menghadap dengan memastikan keberadaan Surat Kuasa yang menjadi landasan penghadap Tergugat I hadir di hadapannya. Selain itu, Tergugat I juga melakukan kesalahan dengan tidak memberikan surat kuasa terlebih dahulu sebelum melakukan penandatanganan akta. Mengingat Tergugat I merupakan perusahaan besar yang sering melakukan pembuatan akta sehingga Tergugat II dapat dikatakan telah memiliki pengetahuan tentang syarat-syarat untuk menghadap dan membuat perjanjian dihadapan notaris. Terdapatnya unsur kesalahan notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II selaku notaris. Perbuatan Tergugat II tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum karena mengandung kesalahan sebagai mana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang memuat ketentuan sebagai berikut :

Tiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian.

Beberapa unsur dalam perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya hubungan sebab-akibat diantara kerugian dan perbuatan.¹³ Adanya kesalahan Tergugat II sebagai notaris mengakibatkan adanya ketidakpastian hukum dalam akta sewa menyewa yang dibuatnya dan dapat mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dikemudian hari karena tidak berwenangnya Tergugat I sebagai pihak saat menandatangani akta. Tentu saja kesalahan tersebut akan mengakibatkan syarat suatu akta otentik dalam pasal 1338 KUHPerdato jo. pasal 38 UUPN tidak terpenuhi dan mengakibatkan akta sewa menyewa tersebut memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan saja yang dapat menimbulkan kerugian kepada P yang menuntut Tergugat I dan Tergugat II ke pengadilan agar perjanjian tersebut dibatalkan.

Pembatalan perjanjian oleh pengadilan tentu saja mengakibatkan Penggugat akan mengalami kerugian, dan karenanya Penggugat berhak menuntut ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II. Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia yang dimaksud Kerugian adalah kondisi di mana seseorang tidak mendapatkan keuntungan dari apa yang telah mereka keluarkan (modal).¹⁴ Kerugian dalam KUHPerdato dapat bersumber dari Wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdato Jo. Pasal 1243 KUHPerdato dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdato.

Terjadinya pemunduran tanggal dalam suatu kuasa dapat mengakibatkan surat kuasa menjadi cacat hukum dan mengakibatkan penerima kuasa menjadi tidak memiliki kuasa untuk melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini menandatangani

¹³Djaja, *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*, Nuansa Aulia, Bandung, 2012, hlm. 186.

¹⁴ Kamus Bahasa Indonesia, *Op,Cit.*

akta sewa menyewa dan mengadakan perjanjian sewa menyewa. Tidak berwenangnya pihak dalam suatu perjanjian mengakibatkan syarat subyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Apabila suatu perjanjian tersebut tidak dimintakan pembatalannya ke Pengadilan maka perjanjian tersebut akan tetap mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa. Sebaliknya apabila perjanjian tersebut dimintakan pembatalannya ke pengadilan dan pengadilan membatalkan perjanjian tersebut tentu saja akan kembali ke keadaan semula atau dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perjanjian. Jika ada pihak yang dirugikan dengan pembatalan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi baik secara material maupun immaterial kepada pihak yang menyebabkan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian.

4.3 *Renvoi* yang cacat hukum

Kesalahan *renvoi* yang dilakukan Tergugat II mencerminkan adanya kelalaian Tergugat II untuk membuat akta yang sesuai dengan yang diatur oleh undang-undang sehingga *renvoi* tersebut menjadi cacat hukum. Tergugat II dianggap lalai karena tidak membuat akta sesuai dengan bentuk yang telah ditentukan undang-undang sehingga akta sewa menyewa yang dibuatnya tidak otentik. Hal ini terlihat dari ditemukannya *renvoi* yang tidak sesuai dengan UUJN dan adanya kesalahan lainnya. Perubahan kekuatan pembuktian akta otentik menjadi akta di bawah tangan karena *renvoi* yang cacat hukum karena adanya unsur kesalahan dari notaris tentu saja akan merugikan pihak yang menyewakan dan penyewa dalam akta tersebut. Atas kerugian yang diderita oleh Penggugat maka

secara perdata notaris dapat dimintai ganti rugi diawali dengan gugatan perdata ke pengadilan, sebagaimana telah dilakukan oleh Penggugat.

Tergugat II dalam hal ini termasuk dalam melakukan kelalaian terkait pembuatan akta dan sesuai dengan unsur kesalahannya maka Tergugat II termasuk dalam melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum sendiri diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Melalui pasal ini maka dapat diketahui bahwa terdapat beberapa unsur dalam perbuatan melawan hukum adalah:

- a. adanya perbuatan melawan hukum;
- b. adanya kesalahan
- c. adanya kerugian
- d. adanya hubungan sebab-akibat diantara kerugian dan perbuatan.

Tidak sesuainya *renvoi* dalam akta ini menunjukkan Tergugat II telah melawan hukum dengan membuat akta yang tidak sesuai dengan hukum positif di Indonesia. Perbuatan ini sendiri terjadi karena adanya kesalahan dalam prosedur pembuatan akta dimana Penggugat dan Tergugat I tidak menandatangani akta diwaktu yang bersamaan sehingga saat *renvoi* dilakukan setelah Penggugat menandatangani akta maka *renvoi* tersebut tidak dibubuhi paraf dari Penggugat. Saat Penggugat mengetahui hal ini terjadi Penggugat merasa dirugikan oleh Tergugat I dan Tergugat II karena telah merubah isi akta dengan *renvoi* saat Penggugat tidak ada dengan pengakuan Penggugat bahwa adanya bunyi pasal yang tidak ia setujui sebelumnya. Karena perubahan bunyi dalam akta yang diakibatkan oleh *renvoi* tersebut maka Penggugat merasakan kerugian.

Akta otentik yang dibuat notaris digunakan sebagai alat pembuktian sempurna dan ketentuan dalam akta otentik berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang menyewakan dan penyewa karena itu notaris harus membuat akta secara sempurna. Yang dimaksud dengan membuat akta secara sempurna adalah membuat akta secara hati-hati dan teliti yang memenuhi ketentuan dalam perturan perundang-undangan, baik mengenai pengaturan mengenai pembuatan akta otentik maupun pemenuhan syarat-syarat atas transaksi yang diatur dalam suatu akta yang dalam kasus ini ialah mengenai perjanjian sewa menyewa. UUJN mengatur mengenai kewajiban beberapa kewajiban Notaris yang terlanggar dalam melaksanakan jabatannya dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dan m UUJN, yang memiliki bunyi sebagai berikut:¹⁵

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban:
 - a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.

Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi apa yang disyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara secara kumulatif atau harus meliputi semuanya. Pasal 1868 KUHPerdara berbunyi sebagai berikut:

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dan penyewa, namun tidak memenuhi salah satu persyaratan Pasal

¹⁵ Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

1868 KUHPerdara, membuat akta tersebut menjadi memiliki kekuatan sebatas akta di bawah tangan saja. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam 1868 KUHPerdara, yaitu:

- a. Akta harus dibuat "oleh" atau "dihadapan" seorang pejabat umum.

Dalam perkara ini akta sewa menyewa nomor 31 dibuat oleh Tergugat II yang merupakan seorang Notaris yang merupakan pejabat umum. Sehingga syarat pertama dari akta otentik telah terpenuhi.

- b. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.

Akta sewa menyewa nomor 31 yang dibuat oleh Tergugat II belum dibuat menurut bentuk yang ditentukan oleh undang-undang terutama dalam perkara ini Akta sewa menyewa nomor 31 tidak dibuat menurut bentuk yang ditentukan oleh undang-undang karena terjadinya pelanggaran mengenai Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya. Tentu saja terjadinya hal ini melanggar pasal 48 UUD yang mengatur mengenai *renvoi*.

- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Sebagai Notaris Tergugat II memiliki kewenangan untuk membuat akta yang memuat perjanjian sewa menyewa dari Penggugat dan Tergugat I. Akta sewa menyewa tersebut dibuat di kantor cabang Tergugat I yang berada di Jalan Raya Bogor KM 46.7, Kelurahan Nanggewer, Kecamatan Cibinong, Kabupaten Bogor. Sebagai Notaris yang memiliki tempat kedudukan di

Kabupaten bogor dan wilayah jabatan di Provinsi Jawa Barat Tergugat II tentu saja mempunyai kewenangan untuk membuat akta sewa menyewa tersebut.

Notaris harus sangat berhati-hati dalam membuat akta yang sempurna dan karenanya notaris harus memeriksa setiap hal yang menjadi dasar pembuatan akta bahkan saat pembacaan aktaupun notaris harus tetap memastikan bahwa setiap kata yang tercantum dalam akta adalah benar. Salah satu cara notaris memeriksa akta yang dibuatnya adalah dengan membacakan akta dihadapan penghadap. Pembacaan ini berguna bagi notaris untuk memastikan tidak adanya kesalahan ketik dan untuk memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat dan tidak terlihat sebelumnya pada saat-saat akhir proses peresmian akta (*verlijden*), karena bisa saja terdapat kesalahan-kesalahan kecil yang tidak terlihat namun bersifat fatal. Selain itu, apabila terdapat perubahan kehendak dari pihak yang menyewakan dan penyewa melalui pembacaan akta ini pihak yang menyewakan dan penyewa dapat meminta perbaikan terkait perubahan tersebut. Perbaikan atas akta notaris dikenal dengan istilah *renvoi* yang diatur dalam pasal 48 sampai dengan pasal 51 UUNJ.

Renvoi atas kesalahan ketik atau kesalahan isi dalam minuta akta dapat dilakukan sebelum akta ditandatangani dan setelah akta ditandatangani. Isi akta dilarang diubah dengan cara sebagai berikut:¹⁶

- a. Diganti;
- b. Ditambah
- c. Dicoret
- d. Disisipkan

¹⁶ Pasal 48 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUNJ)

- e. Dihapus
- f. Ditulis tindih”

Perubahan isi akta dengan cara diganti, ditambah, dicoret dan disipkan dapat dilakukan dan dianggap sah jika perubahan tersebut diparaf atau ditandatangani oleh para penghadap, saksi dan notaris.¹⁷ Keempat cara perubahan yang diperbolehkan inilah yang merupakan cara atau bentuk dalam melakukan *renvoi*. Perubahan akta dengan cara dihapus dan ditulis tindih sepenuhnya dilarang untuk dilakukan dan akan mengakibatkan akta hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan jika dilakukan.

Renvoi atas kesalahan ketik atau kesalahan isi dapat dilakukan sebelum akta ditandatangani dan setelah akta ditandatangani dihadapan para penghadap dan saksi. *Renvoi* yang dilakukan sebelum penandatanganan akta dapat dilakukan dengan cara:¹⁸

1. Pencoretan bagian pada bagian yang salah dengan garis sehingga tetap dapat dibaca sesuai dengan yang tercantum semula. Jika penambahan isi langsung diberikan tanda;
2. Pemberian tanda atas kesalahan dengan lambang yang masing-masing berbeda dalam satu halaman yang sama.;
3. Penulisan perubahan dibagian kiri akta yang telah tersedia disertai lambang yang telah diberikan pada bagian isi akta secara berurutan kemudian jumlah kata,

¹⁷ Pasal 48 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

¹⁸ Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

huruf, atau angka yang dicoret, ditambah atau diganti dinyatakan pada sisi kiri Akta;

4. Perubahan yang dituliskan pada bagian kiri kemudian diparaf oleh para penghadap, saksi-saksi dan notaris;
5. Perubahan yang dilakukan kemudian dituangkan oleh Notaris dengan memberikan catatan pada bagian akhir minuta akta asli tentang ada atau tidak adanya perubahan disertai rincian jumlah perubahan keseluruhan dalam akta secara jelas.

Perubahan yang tidak dapat dibuat pada bagian kiri Akta dapat dibuat pada bagian akhir Akta, sebelum penutup Akta, dengan menunjuk bagian yang diubah atau dengan menyisipkan lembar tambahan. Perubahan yang dilakukan tanpa menunjuk bagian yang diubah mengakibatkan perubahan tersebut batal.¹⁹ Dalam hal ditemukan kesalahan ketik pada Minuta Akta yang telah ditandatangani notaris berwenang untuk merubah kesalahan ketik tersebut. Perubahan tersebut harus dilakukan dihadapan para penghadap dan saksi dengan cara menuangkannya dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembetulan. Berdasarkan uraian diatas *Renvoi* adalah sebuah bentuk untuk melakukan perbaikan pada saat akta dibacakan kepada para penghadap dan kata atau kalimat yang diubah dalam akta akan dicoret dengan garis dalam keadaan masih dapat terbaca, kemudian dituliskan pada bagian kiri akta dan diparaf.

¹⁹ Pasal 49 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

Minuta akta Sewa Menyewa No.31 yang dibuat oleh Tergugat II, ditemukan adanya pembetulan akta notaris yang sifatnya tidak dilakukan karena adanya kesalahan ketik. Pembetulan tersebut ditemukan dalam bentuk coretan, gantian, sisipan dan tindihan dan Penggugat tidak mengetahui sebagian perubahan yang telah dilakukan tersebut. Mengingat pada saat Penggugat menandatangani akta tidak bersamaan dengan Tergugat I (Tergugat I menandatangani akta setelah Penggugat) maka Penggugat menyimpulkan bahwa pembetulan akta notaris yang tidak ia ketahui dilakukan setelah ia menandatangani akta. Dengan kata lain, terdapat kelalai Tergugat II selaku notaris dalam membuat *renvoi* di akta ini.

Pembetulan akta yang dilakukan oleh Tergugat II dalam akta ini ialah berupa coretan, gantian, sisipan dan tindihan. UUJN dalam hal ini hanya mengakui pembetulan akta dengan cara coretan, gantian dan tambahan. Namun dalam pelaksanaannya di akta ini ketiga bentuk *renvoi* ini tidak disertai dengan paraf dari Penggugat selaku pihak pertama atau pemberi sewa. Kemudian pembetulan akta dalam akta ini juga dilakukan dalam bentuk sisipan dan tindihan yang memang pada dasarnya dilarang oleh UUJN.

Pembuktian dalam Pasal 1866 KUHPdata, 164 HIR dan Pasal 284 Rbg yang menggariskan adanya 5 (lima) macam alat bukti yaitu:²⁰

1. Bukti Surat;
2. Bukti Saksi;
3. Persangkaan-persangkaan;
4. Pengakuan;
5. Sumpah.

²⁰ Bayu Nur Rochim, Adi Sulistiyono, "Tinjauan Yuridis Tentang Kedudukan Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Notaris Sebagai Alat Bukti Yang Diabaikan Oleh Hakim Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata", *Jurnal Repertorium*, Vol. 5, No. 1, 2018, hlm. 77.

Dalam hukum perdata akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna berdasarkan asas *acta publica probat sese ipsa*, yang berarti suatu akta yang lahir sebagai akta serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan maka akta tersebut berlaku serta dianggap sempurna sebagai akta otentik sampai terbukti sebaliknya. Namun untuk mencari suatu kebenaran materil dalam hukum acara pidana tentunya dalam proses peradilan untuk membuktikan bahwa dalam akta otentik yang dibuat notaris mengandung unsur-unsur tindak pidana pemalsuan surat, surat kuasa yang cacat hukum dan *renvoi* yang cacat hukum tersebut, baik polisi, jaksa dan hakim harus memperhatikan kebenaran kekuatan pembuktian akta otentik yang dibuat notaris, baik dari kebenaran lahiriah, formal, dan materil sehingga dalam proses pembuktian ditemukan unsur-unsur tindak pidana dalam akta yang dibuat notaris.

Teori Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian, dalam hal ini dikaitkan dengan tanggung jawab Notaris dalam hal pembuatan akta sewa menyewa atas dasar surat kuasa yang cacat hukum dapat mengakibatkan perjanjian menjadi batal dan pembuatan akta sewa menyewa atas dasar *renvoi* yang cacat hukum dapat mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Akibatnya dapat terjadi kerugian pada salah satu pihak atau kedua pihak dalam akta. *Renvoi* dapat menjadi cacat hukum karena adanya kesalahan dari notaris karena notaris kurang teliti dan tidak hati-hati dalam membuat akta. Kesalahan notaris sebagai pejabat umum yang membantu negara untuk melayani masyarakat yang mengakibatkan kerugian pada pihak menyewakan dan penyewa dalam akta yang

dibuatnya menjadi alasan bagi pihak dalam akta untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

Berdasarkan uraian diatas, penulis berpendapat bahwa putusan yang diambil Pengadilan Tinggi Bandung adalah kurang tepat terkait keabsahan akta sewa menyewa. Dengan tidak adanya kewenangan Tergugat I dan kesalahan Tergugat II saat penandatanganan akta sewa menyewa maka unsur subyektif suatu perjanjian menjadi tidak terpenuhi dan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan serta menjadi memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan saja. Perubahan kekuatan pembuktian dari akta sewa menyewa ini akan mengakibatkan Penggugat dapat mengalami kerugian dan karena itu seharusnya Penggugat dapat menuntut ganti rugi atas akta yang tidak otentik tersebut karena Tergugat II yang tidak melaksanakan jabatannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan Sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg. hakim menolak seluruh permohonan banding dan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi. yang menolak gugatan dari penggugat. Putusan Hakim dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. majelis hakim menolak permohonan dari Penggugat yang menuntut pengembalian ruko dan ganti rugi serta tetap menyatakan bahwa akta sewa menyewa nomor 31 adalah sah dan tetap mengikat Penggugat dan Tergugat I. Namun berdasarkan uraian di atas penulis menyarankan agar seharusnya perjanjian tersebut batal . Batalnya perjanjian tersebut mengakibatkan seluruh kejadian akan kembali kekeadaan semula, dengan kata lain sewa menyewa tidak dapat lagi dilaksanakan karena dianggap tidak ada. Maka dari itu, Tergugat I seharusnya segera mengosongkan objek sewa dan P seharusnya mengembalikan uang sewa kepada Tergugat

I senilai sewa yang belum pernah dilaksanakan dan untuk tidak dikembalikannya sewa dari yang telah dilaksanakan dapat dianggap sebagai ganti kerugian atas penggunaan Trgugat I atas penggunaan ruko milik Penggugat.

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Ruko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Akibat Kesalahan Notaris

Sewa-menyewa merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dalam kehidupan masyarakat. Kejujuran atau itikad baik dalam sewa-menyewa merupakan hal yang penting sehingga kedua belah pihak antara pemberi sewa dan penyewa mendapat perlindungan hukum yang adil. Kejujuran atau itikad baik dapat dilihat dalam dua macam, yaitu pada waktu mulai berlakunya suatu perhubungan hukum atau pada waktu pelaksanaan hak-hak dan kewajiban yang termaktub dalam perlindungan hukum itu.²¹

Pasal 1313 KUHPdata yang mendefinisikan sebuah perjanjian sebagai berikut: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Terjadinya pengikatan diri terhadap satu orang atau lebih tersebut menimbulkan akibat hukum yakni munculnya hak dan kewajiban terhadap masing-masing pihak yang mengikatkan diri. Kewajiban dalam hal ini berupa pemenuhan suatu prestasi dari satu atau lebih pihak kepada satu atau lebih pihak lainnya yang berhak atas suatu prestasi tersebut.

Penulis menyimpulkan bahwa suatu perjanjian selalu ada 2 (dua) pihak ataupun lebih, bahwa satu pihak yang wajib melakukan atas suatu prestasi (disebut prestasi) sedangkan pihak yang lain merupakan pihak yang berhak menerima atas suatu prestasi (disebut kreditur). Sama halnya perjanjian sew-menyewa harus dilakukan 2 (dua) pihak ataupun lebih

²¹ Windi Astriana, “Perlindungan Terhadap Pihak Ketiga dan Tanggung Jawab Notaris Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dan Notaris Dalam Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/PDT/2019/PT.BDG)”, *Notary Indonesian*, Vol. 2, No. 3, 2020, hlm. 744.

yang saling mengikatkan diri, yang disebut sebagai pihak pemberi sewa dan penyewa. Pengikatan diri satu sama lain antara pemberi sewa dan penyewa akan menimbulkan akibat hukum yakni adanya suatu kewajiban dalam hal ini pemenuhan suatu prestasi dari pemberi sewa untuk menyerahkan objek (benda) yang menjadi objek sewa-menyewa kepada penyewa. Penyewa juga berkewajiban untuk membayar objek yang telah dibelinya sesuai dengan kesepakatan dengan pemberi sewa. Bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa tidak hanya berupa pengikatan sewa-menyewa antara kedua belah pihak, namun juga harus memperhatikan syarat-syarat sah suatu perjanjian agar tidak terjadi perjanjian yang batal demi hukum ataupun yang dapat dibatalkan.

perlindungan hukum hendaknya di dapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 28D ayat (1) Uundang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) yang menyatakan : “ Setiap orang yang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Pasal 1338 ayat (3) telah dijelaskan dalam bahwasannya suatu perjanjian yang dibuat harus berlandaskan itikad baik dari kedua belah pihak yang berarti bahwa setiap pembuatan dan pelaksanaan perjanjian jual beli yang berlandaskan itikad baik harus mengindahkan substansi perjanjian tersebut atas dasar kepercayaan antara kedua belah pihak. Namun apabila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian tersebut ditemukan itikad yang tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beritikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.²²

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika telah terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungan berupa penegakan hukum yang

²² *Ibid*, hlm. 4

meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa di persidangan. Terhadap pihak-pihak yang beritikad baik atau karena salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1267 KUHPerdata, bahwa :

“Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, rugi dan bunga”.

1. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Ruko Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Akibat Kesalahan Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 146/PDT/2018/PT.BDG

Perjanjian sewa-menyewa dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 146/PDT/2018/PT.BDG terdapat kesalahan Notaris di dalam perjanjian yang dibuatnya yaitu mengenai akta yang tidak dibacakan, pemunduran surat kuasa penyewa, dan *renvoi* yang tidak sesuai dengan UUJN sesuai gugatan yang diajukan ke Pengadilan oleh Ny. Juju.

Seseorang Notaris dipandang sebagai seseorang *figure* yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan dan dapat dipercayai yang tanda tangannya serta segel (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat dalam akta otentik yang dibuatnya. Namun pada saat ini sering terjadi permasalahan hukum dalam pembuatan akta yang dibuat oleh notaris, karena akta yang dibuatnya terindikasi mengandung unsur-unsur pidana karena pihak-pihak yang menghadap dalam proses pembuatan akta memberikan dokumen-

dokumen atau surat palsu serta mencantumkan keterangan palsu kedalam akta otentik yang dibuat notaris.²³

Perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi tanggung jawab dari Tergugat II selaku Notaris yang membuat akta sewa menyewa tersebut. Hal ini dikarenakan Tergugat II pada saat penandatanganan akta sewa menyewa seharusnya memastikan bahwa perwakilan dari Tergugat I telah memiliki surat kuasa dari kantor Tergugat I untuk memastikan perwakilan dari Tergugat I memiliki kewenangan untuk menandatangani akta sewa menyewa tersebut.

Namun Tergugat II tidak melakukan hal tersebut, dan ini menunjukkan bahwa Tergugat II dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak secara cermat dan saksama sebagaimana diatur didalam Pasal 16 UJN-P, dan Tergugat II mempersilahkan perwakilan dari Tergugat I untuk menandatangani akta walaupun perwakilan dari Tergugat I tidak memiliki surat kuasa. Hal ini tentu saja bertentangan dengan undang-undang karena Tergugat II dalam membuat akta dan melaksanakan penandatanganan akta sewa menyewa tersebut dengan perwakilan dari Tergugat I yang tidak memiliki kewenangan dan menyatakan bahwa penghadap tersebut memiliki kewenangan berdasarkan kuasa yang tidak ia miliki saat itu.

Padahal Notaris dalam menjalankan jabatannya harus cermat, teliti dan berhati-hati, semua dokumen yang dibutuhkan dalam proses penandatanganan minuta akta seharusnya sudah lengkap dan diketahui oleh para pihak. Jika dokumen yang diperlukan tersebut belum lengkap sebaiknya Notaris memberitahukan kepada para pihak agar

²³ Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, I Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", Jurnal Acta Comitas, Vol. 1, No. 1, 2018, hlm. 68.

dokumen tersebut segera diberikan kepada Notaris, agar tidak dianggap seakan-akan Notaris berpihak kepada salah satu pihak.

Mengenai sanksi pada Pasal 16 ayat (11) UUJN-P terkait apabila tidak dilaksanakannya ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf c UUJN-P. “Pasal tersebut sedikit memberatkan bagi para Notaris, namun bagaimanapun juga Notaris harus melaksanakan kewajiban tersebut karena merupakan bagian dari UUJN-P, selain itu pula apabila tidak dilaksanakan juga melanggar Kode Etik Notaris”. Meskipun begitu Pasal 16 ayat (11) bisa dijadikan sebagai acuan agar Notaris tidak teledor atau berhati-hati dalam membuat Akta.²⁴

Menurut pendapat penulis Notaris dalam kasus ini, telah gagal melakukan kewajibannya sebagai seorang pejabat umum yakni tidak membacakan akta di hadapan para penghadap, surat kuasa yang accat hukum dan *renvoi* yang cact hukum, maka Notaris yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi berdasarkan Pasal 84 dan 85 UUJN. Padahal Tergugat II selaku seorang pejabat umum seharusnya melaksanakan tugasnya dengan cermat, teliti dan berhati-hati. Notaris yang lalai melaksanakan kewajibannya dalam tugas jabatannya akan melahirkan sebuah akibat hukum dapat berupa sanksi administratif, perdata, maupun pidana.

a. Sanksi Administratif

Secara administratif Tergugat II dapat dimintai pertanggungjawaban dengan pemberian sanksi dalam pasal 85 UUJN jo pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu melanggar kewajiban notaris untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak,

²⁴ Guritno Tri Kuncoro, Diana TantriCahyaningsih, Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni, “Efektivitas Pasal 16 Ayat (1) Huruf C Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014Tentang Perubahan Atas Undangundang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Mengenai Kewajiban Pelekatan Sidik Jari Penghadap Pada Minuta Akta”, *Privat Law*, Vol. 6, No. 1, 2018, hlm. 118

dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Penerapan sanksi ini tidak dapat dilakukan secara bersamaan tetapi pemberian sanksi administratif dilakukan dengan menyesuaikan pada jenis pelanggaran yang dilakukan Tergugat II dan pelanggaran keberapa kali yang dilakukan Tergugat II. Sanksi administratif yang dapat diberikan kepada Tergugat II diantaranya adalah: Teguran lisan, Teguran tertulis, Pemberhentian sementara, Pemberhentian dengan hormat, Pemberhentian dengan tidak hormat. Apabila Penggugat hendak meminta tanggung jawab administratif kepada T2 maka P seharusnya mengajukan laporan ke Majelis Pengawas Daerah Notaris atau Majelis Pengawas Wilayah Notaris sebagai bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat.

b. Sanksi Perdata

Menurut Penulis Notaris dalam kasus yang diteliti ini dapat dikenakan sanksi perdata yang telah diatur di dalam Pasal 84 UUJN yang di mana sebelumnya juga pernah diatur di dalam Pasal 60 PJN (Peraturan Jabatan Notaris). Dengan dilanggarnya syarat subjektif dalam syarat sahnya suatu perjanjian, *renvoi* yang cacat hukum dan tidak dibacakannya akta otentik tersebut pada saat penandatanganan menyebabkan akta otentik tersebut mengalami degradasi akta tersebut menjadi sebuah akta di bawah tangan yang tentu saja akan mengakibatkan kerugian bagi para penghadap tersebut. Notaris yang telah mengakibatkan kerugian kepada para penghadap tersebut haruslah mengganti kerugian yang timbul dan para penghadap yang mengalami kerugian tersebut juga dapat menggugat secara perdata di pengadilan karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris tersebut.

c. Sanksi Pidana

Selain secara perdata dan administratif Tergugat II juga memiliki pertanggungjawaban secara pidana sebagaimana diatur dalam pasal 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berbunyi sebagai berikut:

- “ 1. Barangsiapa menyuruh memasukkan keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun.
2. Diancam dengan pidana yang sama, barangsiapa dengan sengaja memakai 20 akta tersebut seolah-olah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian.”

Namun sanksi pidana hanya dapat diberikan kepada notaris dalam hal terjadinya kelalaian notaris terkait isi akta, sedangkan dalam hal terjadinya kesalahan dalam *renvoi* maka sanksi pidana ini kurang tepat untuk dilaksanakan. Dengan kata lain atas kelalaian Tergugat II terkait *renvoi* maka Tergugat II dapat diberikan sanksi perdata dan sanksi administratif, namun karena Penggugat menggugat ke pengadilan setempat secara perdata maka sanksi perdata lebih tepat untuk diterapkan.

Upaya perlindungan hukum bagi pemilik ruko yang disewakan dalam kasus yang penulis ambil Ny. Juju (Penggugat) dapat diperoleh melalui penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Pasal 147 sampai dengan Pasal 149 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Menurut kamus hukum, sengketa adalah kondisi adanya perbedaan pendapat yang saling dipertahankan antar pihak yang menyewakan dan penyewa. Dalam keilmuan hukum perdata, sengketa dapat muncul akibat perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian maupun perbuatan-perbuatan melawan hukum lainnya. Perbedaan pendapat mengenai suatu perjanjian biasanya terkait dengan isinya, pelaksanaannya, maupun penafsirannya.

Berdasarkan Pasal 147 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, Penyelesaian sengketa di bidang perumahan terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat. Berdasarkan Pasal 148 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa. Berdasarkan Pasal 148 ayat(2) yang berbunyi: Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Praktik sewa-menyewa terdapat Peraturan Pemerintah No. 44 Tahun 1994 tentang Sewa Menyewa yang memberikan jaminan perlindungan hukum, baik bagi pemilik maupun penyewa. Di dalam PP No 44 Tahun 1994 tentang Sewa Menyewa pula disebutkan, perjanjian dan peraturan sewa-menyewa hanya sah dilakukan jika ada persetujuan atau ijin pemilik.

Pasal 1238 KUHPerdata Jo. Pasal 1243 KUHPerdata, akta yang melanggar peraturan perundang-undangan sebagaimana yang terkandung dalam Pasal 1365 KUHPerdata, kerugian boleh diperoleh daripada tidak ada sebagai perjanjian dan tidak pernah ada persetujuan.

Jika sesuatu pihak cedera dengan membatalkan perjanjian itu, pihak yang cedera boleh meminta ganti rugi secara material dan tidak bersalah daripada pihak yang menyebabkan kerugian kerana syarat-syarat perundangan tidak dipenuhi.

Penulis berpendapat bahawa keputusan yang diambil oleh Mahkamah Tinggi Bandung kurang tepat berkaitan dengan kesahihan surat ikatan pajakan. Tanpa ketiadaan PT. Indomarco Prismatama dan kesalahan Notaris Umang Retno Ayu Melasari, S.H ketika menandatangani pajakan, unsur subjektif suatu perjanjian tidak dipenuhi dan mengakibatkan kesepakatan dibatalkan dan menjadi satu kekuatan bukti hanya di bawah tangan. Perubahan dalam kekuatan bukti dari pajakan akan menyebabkan Juju Andriyani dapat mengalami kerugian dan oleh karena itu, Juju Andriyani harus dapat menuntut pampasan atas akta yang tidak asli karena Notaris Umang Retno Ayu Melasari, SH, yang tidak melaksanakan posisinya sesuai dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku. Seperti yang dinyatakan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 146/Pdt/2018/PT.Bdg bahwa hakim menolak semua tuntutan dari Penggugat. Keputusan Hakim di Jawa Barat Keputusan Pengadilan Tinggi Nomor 146/PDT/2018/PT.BDG. Hakim menolak tuntutan dari Juju Andriyani yang menuntut kembalinya rumah toko (ruko) dan kompensasi dan terus menyatakan bahwa surat ikatan pajak 31 adalah sah dan tetap mengikat Juju Andriyani dan PT. Indomarco Prismatama. Tetapi berdasarkan penjelasan di atas penulis berpendapat bahwa perjanjian tersebut tidak sah, karena tidak cakupnya Tergugat I melanggar syarat subyektif dari perjanjian yang memiliki akibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan ke Pengadilan. Pembatalan perjanjian boleh mengakibatkan semua peristiwa yang kembali ke keadaan asalnya, dengan kata lain, perjanjian pajak tidak boleh dijalankan lagi kerana dianggap tidak berwujud. Oleh itu, PT. Indomarco Prismatama mesti segera mengosongkan objek sewa dan Ny. Juju Andriyani mesti mengembalikan pajakan kepada PT. Nilai pajak

Indomarco Prismatama yang belum dibuat dan tidak membayar balik pajak yang telah dibuat mungkin dianggap sebagai ganti rugi untuk penggunaan PT. Indomarco Prismatama untuk kegunaan ruko milik Juju Andriyani.

