



**AKIBAT HUKUM TRANSAKSI PERJANJIAN SEWA MENYEWA ATAS
DASAR KEPERCAYAAN KEPADA TEMAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PANGKALPINANG
NO. 36/PDT.G/2020/PN.PGP)**

Hanseen

(Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara)

(email : hanseengan2021@gmail.com)

Abstract

In the implementation of leasing land and buildings, of course, it cannot be separated from risks or problems that occur that are not in accordance with the agreement letter that has been agreed between the lessee and the lessor. The formulation of the problem in this thesis is how the legality of the lease deed signed by a legal subject who does not have the authority to act on behalf of a second business entity, what are the legal consequences of the act of signing the lease deed by a legal subject who does not have the authority to act? represent a business entity. This research includes a normative research typology. Collecting data obtained through interviews with the defendants, lawyers and academics and in the study of literature or appropriate documents, then presented descriptively and analyzed qualitatively. The analysis was carried out with a juridical-normative approach. This thesis aims to provide an understanding to tenants regarding legal remedies for dispute resolution in land lease agreements on the basis of trust in friends and to provide an understanding of what steps can be taken to obtain their rights as owners. Based on the provisions of Article 1320 of the Civil Code.

Keywords: Administrative, authority aspects, legal conditions, detention

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Banyak aspek yang perlu dipertimbangkan ketika memulai suatu usaha bisnis, seperti modal, legalitas usaha dan tempat strategis untuk menjalankan usaha. Namun, tidak semua pelaku usaha memiliki modal yang cukup untuk mendapatkan lokasi bisnis yang strategis, sehingga salah satu cara yang dapat dilakukan dengan melakukan sewa lahan atau bangunan.

Dalam suatu usaha bisnis tentu aspek hukum sangat penting untuk diperhatikan karena segala jenis usaha apapun tidak terlepas dari ketentuan hukum yang berlaku. Salah satu bisnis yang menguntungkan di Indonesia adalah bisnis karaoke, namun beberapa *owner* dari bisnis tersebut memilih mendapatkan tempat bisnis dengan perjanjian sewa menyewa tempat.

Perjanjian atau *Verbinten*is 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 pihak lain untuk menuaikan prestasi. Sahnya suatu perjanjian ditentukan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.

Terlepas dari adanya perlindungan dari norma hukum tersebut, mayoritas pelaku usaha atau investor di Indonesia, sering membuat keputusan berdasarkan rasa kepercayaan (*trust*) terhadap teman atau keluarga dalam menjalankan atau mengelola suatu bisnis. Rasa kepercayaan inilah yang kerap menimbulkan masalah dalam kegiatan bisnis di Indonesia, pertimbangan untuk mengangkat seseorang menjadi karyawan terlebih menjadi pengelola usaha/manager dengan alasan sudah berteman dari kecil dan sudah dekat (dianggap keluarga) bukanlah jaminan bahwa seseorang

tersebut memiliki kemampuan, integritas, dan tanggung jawab dalam mengembangkan bisnis yang dijalankan seperti kasus yang terjadi di Pangkalpinang Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN.PGP.

Pada tanggal 26 September 2018, terjadi penandatanganan perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dalam bentuk akta autentik dihadapan notaris di Pangkalpinang, antara Steven yang bertindak sebagai pemilik usaha karaoke “Pub and Lounge Oxtagon” (pihak penyewa) dengan Ny. Hidayati selaku direktur CV. Kencana Lestari (pihak yang menyewakan). Steven yang berposisi sebagai karyawan pengelola usaha atau manager Pub and Lounge Oxtagon mengadakan perjanjian sewa-menyewa dengan Ny. Hidayati selaku direktur CV. Kencana Lestari tanpa sepengetahuan dari pemilik modal dan usaha yang terdiri dari Daniel, Andri Wijaya, dan Rudyanto Salim.

Ketika mengetahui Steven bukanlah pemilik sebenarnya dari usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07 tanggal 26 September 2018, dibatalkan secara sepihak oleh Ny. Hidayati selaku direktur CV. Kencana Lestari tanpa ada pemberitahuan kepada Steven, dengan alasan Steven telah melanggar isi perjanjian (wanprestasi) yang tertuang dalam akta tersebut.

Dalam pembuatan akta Perjanjian sewa-menyewa Nomor: 07, dihadapan notaris. Steven memberikan keterangan identitas yang tidak benar dengan menerangkan bahwa dirinya adalah pemilik usaha karaoke “Pub and Lounge Oxtagon”, padahal kapasitas yang dimiliki oleh Steven ialah manager atau karyawan dari pengelola usaha. Manager/karyawan dari pengelola tidak memiliki kewenangan untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, kecuali jika diawali dengan adanya pemberian kuasa oleh pemilik usaha untuk mengadakan perbuatan hukum dengan pihak lain, salah satunya berupa perjanjian sewa-menyewa.

Perjanjian sewa-menyewa, seharusnya ditandatangani oleh pemilik usaha dan penyewa maupun kuasa yang ditunjuk masing-masing pihak. Akan tetapi apabila para pihak dan kedudukannya dalam sewa-menyewa tersebut bukanlah yang sebenarnya, maka keabsahan Perjanjian Sewa menyewa Nomor: 07, tanggal 26 September 2018 dapat diragukan dengan segala akibat hukumnya.

B. Rumusan Permasalahan

1. Bagaimana keabsahan akta sewa-menyewa yang ditandatangani oleh subjek hukum yang tidak memiliki kewenangan untuk bertindak mewakili suatu badan usaha?
2. Bagaimana akibat hukum dari tindakan penandatanganan akta sewa-menyewa yang dilakukan oleh subjek hukum yang tidak memiliki kewenangan untuk bertindak mewakili suatu badan usaha?

C. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif. Menurut pendapat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, penelitian hukum normatif mencakup:

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum
- c. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal
- d. Penelitian perbandingan hukum
- e. Penelitian sejarah hukum

Penulis memilih menggunakan metode penelitian normatif karena permasalahan yang ada (sebagaimana diuraikan Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN.PGP Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung Nomor: 24/PDT/2020/PTBBL) akan ditelaah dengan memperhatikan asas-asas hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian membuat analisis dan jawaban dari permasalahan tersebut.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum ini adalah deskriptif analitis. Deskriptif maksudnya adalah penelitian ini dilakukan dengan mendeskripsikan secara runtut dan spesifik keadaan objek penelitian. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan terhadap peraturan perundang undangan (statute approach) yang berkaitan dengan permasalahan ini, yakni Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-undang Hukum Dagang, Undang-undang Nomor: 2 Tahun 2014 yang digunakan untuk mengkaji masalah menurut norma-norma yang berlaku dalam masyarakat baik dari perspektif *ius constitutum* maupun *ius constituendum*.

Pendekatan ini diambil untuk melihat kedudukan Hukum Perdata sebagai suatu norma yang berlaku dalam masyarakat, kemudian menggunakannya sebagai pisau analisis untuk menentukan jawaban atas permasalahan yang ada.

3. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data

Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder ialah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, antara lain: buku-buku literatur dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian hukum ini. Teknik pengumpulan data, kepustakaan (*library Research*) dan studi dokumen.

II. PEMBAHASAN

A. Kerangka Konseptual



B. Kronologis Kasus

Karaoke “Pub and Lounge Oxtagon” merupakan badan usaha yang didirikan oleh 3 (tiga) investor yang bernama Daniel, Andri Wijaya, dan Rudyanto Salim dalam berbentuk kesepakatan bersama. Salah satu investor yang bernama Rudyanto Salim memerintahkan Steven untuk mencari lahan dan bangunan di Kota Pangkalpinang, kemudian Steven berhasil menemukan lahan dan bangunan yang cocok dengan usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon.

Berlokasi di Jalan Depati Hamzah, Kelurahan Semabung lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung. Setelah berjalannya usaha karaoke, ketiga pemilik usaha bersepakat untuk mengangkat Steven menjadi manager (pengelola usaha), terkait pengangkatan sebagai karyawan pengelola usaha dilakukan secara lisan tanpa memiliki SK pengangkatan kerja.

Pada tanggal 26 September 2018, Steven selaku manager “Pub and Lounge Oxtagon” membuat akta Perjanjian Sewa-Menyewa dengan Ny. Hidaryati selaku direktur CV. Kencana Lestari dihadapan notaris Fatiah, S.H., M.Kn. yang memuat tentang penyewaan sebidang tanah dan bangunan permanen seluas lebih kurang 1.588 m² (seribu lima ratus delapan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jl. Depati Hamzah, Kelurahan Semabung lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang, Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

Perjanjian Sewa-Menyewa lahan dan bangunan, dilangsungkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, terhitung mulai tanggal 01 Desember 2018 dan berakhir pada tanggal 01 Desember 2023. Atas Perjanjian sewa-menyewa tersebut terjadi kesepakatan harga sebesar Rp. 365.000.000,- (tiga ratus enam puluh lima juta rupiah) dengan pembayaran secara angsuran, tahap I (pertama) sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dibayar pada saat penandatanganan perjanjian sewa menyewa dan tahap II (kedua) sisanya sebesar Rp. 165.000.000,- (seratus enam puluh lima juta rupiah) akan dibayar 6 (enam) bulan setelah akta sewa-menyewa ditandatangani.

Pertengahan akhir bulan Juli 2020, Ny. Hidaryati selaku direktur CV. Kencana Lestari ditemui oleh 3 (tiga) pemilik usaha yang sebenarnya dari usaha karaoke “Pub and Lounge Oxtagon”. Pertemuan tersebut dilakukan dengan bermaksud untuk merubah Perjanjian sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan notaris Fatiah, S.H., M.Kn. Dasar dari perubahan isi Perjanjian Sewa-

Menyewa yaitu, telah terjadi kekeliruan identitas dalam akta Perjanjian Sewa-Menyewa, dimana tertulis bahwa Steven adalah pemilik usaha karaoke “Pub and Lounge Oxtagon” sementara Steven sebenarnya hanya berstatus sebagai manager (karyawan pengelola usaha).

Dengan adanya kekeliruan identitas pemilik usaha karaoke “Pub and Lounge Oxtagon”, Ny. Hidaryati selaku direktur CV. Kencana lestari diperintahkan atas salah satu pemilik usaha yang bernama Daniel untuk melakukan perubahan/perbaikan Perjanjian Sewa-Menyewa tertanggal 26 September 2018 dihadapan notaris Fatiah, S.H., M.Kn.

C. Kasus Posisi

Kasus ini secara kronologis dimulai dari Steven sebagai Penggugat dan Ny. Hidaryati sebagai Tergugat. Steven mengajukan gugatan tertanggal 10 Agustus 2020 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pangkalpinang pada tanggal 11 Agustus 2020 dalam Register perkara Nomor 36/Pdt.G/2020/PN Pgp. Steven selaku mantan manager Pub and Lounge “Oxtagon” menggugat Ny. Hidaryati selaku direktur CV. Kencana Lestari mengenai adanya wanprestasi. Gugatan yang diajukan oleh Steven ialah sebagai berikut:

1. Bahwa, Penggugat adalah pemilik Usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon yang beralamat di jalan Depati hamzah Kel. Semabung Lama Kec. Bukit intan Kota Pangkalpinang, berdasarkan Akta Salinan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 26 September 2018, Nomor: 07, yang di buat dihadapan Fatiah, S.H., M.Kn. Notaris di Kota Pangkalpinang.
2. Bahwa, fakta yang terjadi tempat usaha Pub and Lounge Oxtagon tersebut telah berubah menjadi Insanity KTV and Lounge tanpa sepengetahuan dan izin Steven dalam hal ini Penggugat sebagai Pemilik Tempat Usaha yang sah sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) didalam Salinan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 26 September 2018, Nomor : 07, yang mana Perjanjian tersebut ditetapkan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, yaitu terhitung mulai tanggal 01-12-2018 (satu Desember duaribu delapanbelas) dan berakhir pada tanggal 01-12-2023 (satu Desember dua ribu dua puluh tiga)
3. Bahwa, di dalam Salinan Perjanjian Sewa Menyewa Pasal 1 (satu) ayat (1) Sewa menyewa tersebut dilangsungkan dan diterima untuk jangka waktu 5 (lima) tahun, yaitu terhitung mulai tanggal 01-12-2018 (satu desember dua ribu delapan belas) dan berakhir pada tanggal 01-12-2023 (satu desember dua ribu dua puluh tiga) dan dapat di perpanjang lagi untuk jangka waktu dan dengan syarat utama kenaikan harga sewa maksimal 20% (dua puluh persen) dan apabila Penggugat tidak memperpanjang masa sewa maka dianggap Perjanjian Sewa menyewa tersebut berakhir, namun yang terjadi sebelum berakhirnya perjanjian Sewa Menyewa tersebut Tergugat lah dengan sengaja melakukan tanpa mengindahkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 26 September 2018, Nomor : 07, yang telah

membuat Plang Nama baru, yang mana Objek Sewa tersebut sebelumnya adalah tempat Usaha Karaoke Pub and Lounge Oxtagon berubah menjadi Isanity Ktv and Lounge, yang mana Tergugat telah mengunci dengan Gembok tempat tersebut di area Server dan Pub and Lounge namun tanpa sepengetahuan Pengugat Gembok tersebut telah diganti, atas perbuatan tersebut sudah sangat jelas Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

D. Pertimbangan Hakim

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati formalitas dari surat gugatan Penggugat tersebut, ternyata Penggugat di dalam petitumnya telah mengajukan tuntutan provisi, yaitu meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) dan menghentikan segala aktifitas terhadap Tempat Usaha yang sebelumnya bernama Pub and Lounge Oxtagon berubah menjadi Insanity Ktv and Lounge yang terletak di Jalan Depati Hamzah (dahulu Jalan Mawar) Kelurahan Semabung Lama, Kecamatan Bukit Intan, Kota Pangkalpinang yang dikuasai Tergugat, tetapi di dalam positanya tersebut Penggugat tidak mencantumkan sub judul mengenai provisi tersebut dengan menguraikan duduknya perkara atau alasan-alasan adanya tuntutan provisi dalam positanya tersebut.

Penggugat langsung meminta adanya provisi di dalam petitumnya tersebut, sehingga tidak ada kesesuaian antara petitum dengan posita di dalam provisinya tersebut, sehingga oleh karena Penggugat tidak mencantumkan sub judul provisi di dalam positanya dan tidak menguraikan alasan-alasan tentang adanya tuntutan provisi tersebut, maka terdapat ketidak sesuaian antara posita dengan petitum dan menyalahi mengenai sistematika dalam penyusunan surat gugatan, sehingga untuk tertibnya beracara di dalam mengajukan suatu gugatan terhadap tuntutan Provisi dari Penggugat tersebut, maka tuntutan provisi dari Penggugat yang demikian tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim menyatakan sah atau tidak perjanjian sewa-menyewa tersebut, terlebih dahulu akan dipertimbangkan, apakah penggugat saudara steven sebagai pemilik atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatannya mendalilkan bahwa penggugat adalah sebagai pemilik atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge dengan mendasarkan atas perjanjian sewa-menyewa nomor: 7 tanggal 26 september 2018 yang dibuat dihadapan notaris Fatiah, S.H., M.kn. di kota Pangkalpinang dan surat-surat izin atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) Nomor: 006/KEP-TDUP/DPMPSTP&NAKER/III/2019, tertanggal 4 Maret 2019 dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor: 31.02.5.56.01029.

Dalam bukti tersebut disebutkan bahwa Steven adalah Pemilik atas tempat usaha, serta surat-surat izin lainnya yang menyatakan Steven sebagai pemilik/Penanggung jawab Oxtagon KTV and Lounge. Sedangkan Tergugat di dalam jawabannya

mendalilkan bahwa penggugat bukanlah sebagai pemilik tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge, tetapi merupakan karyawan dengan jabatan Manager, dimana pemilik usaha Oxtagon KTV and Lounge adalah Saudara Daniel, Andri Wijaya, dan Rudiyanto Salim.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan seseorang sebagai pemilik atas suatu perusahaan, maka orang tersebut harus memiliki saham atau modal di dalam perusahaan tersebut. Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti perjanjian kerja sama usaha Oxtagon KTV and Lounge, tanggal 3 september 2018, diketahui telah terjadi perjanjian kerja sama usaha Oxtagon KTV and Lounge antara Daniel selaku Pihak kesatu, andri wijaya selaku pihak kedua, dan Rudyanto salim selaku pihak ketiga dalam penyertaan saham/modal usaha, yaitu pihak pertama sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah atau 50%, pihak kedua dan ketiga masing-masing sebesar Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atau masing-masing 25%, dimana berdasarkan bukti yang diajukan bahwa pemilik modal atau saham atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge adalah saudara Daniel, Andri Wijaya, dan Rudiyanto Salim.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan tergugat berupa Salary Recapitulation periode 26 Februari-25 Maret 2020, diketahui Steven adalah karyawan di Oxtagon KTV and Lounge dengan jabatan sebagai General Manager dengan gaji setiap bulannya adalah sebesar Rp. 9.000.000,- (sembilan juta rupiah) dan selama persidangan Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kepesertaan sdr. Steven dalam penyertaan modal atau saham di tempat usaha Oxtagon Ktv and Lounge tersebut.

Menimbang, bahwa majelis hakim berpendapat bahwa apabila Penggugat merasa sebagai Pemilik atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge hanya mendasarkan perjanjian sewa-menyewa, bukti perizinan berupa Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) Nomor: 006/KEP-TDUP/DPMPTSP&NAKER/III/2019, tertanggal 4 Maret 2019 dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) atau bukti perizininan yang lainnya yang menyebutkan sdr. Steven sebagai pemilik bukanlah merupakan alas hak atas kepemilikan perusahaan, sehingga atas dasar itu majelis hakim berpendapat bahwa penggugat bukan sebagai pemilik atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge, karena pemilik yang sah atas tempat usaha Oxtagon KTV and Lounge tersebut adalah Sdr. Daniel, Andri Wijaya, dan Rudiyanto Salim sebagaimana yang telah dipertimbangkan di atas.

Menimbang, bahwa setelah majelis hakim mencermati bukti penggugat berupa salinan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, tanggal 26 September 2018, yang dibuat dihadapan Fatiah, S.H., M.Kn., Notaris di Pangkalpinang, diketahui dalam akta tersebut disebutkan bahwa sdr. Steven, menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai pemilik usaha Karaoke Pub and Lounge Oxtagon, selaku pihak kedua adalah data yang tidak benar dan merupakan suatu kekeliruan, karena berdasarkan fakta dipersidangan Steven selaku Penggugat bukanlah sebagai pemilik atas tempat usaha

karaoke Pub and Lounge Oxtagon, tetapi sebagai karyawan dengan jabatan General Manager.

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim dalam pertimbangan tersebut diatas berpendapat bahwa sdr. Steven selaku Penggugat bukanlah sebagai pemilik atas tempat usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon, tetapi sebagai karyawan dengan jabatan general manager, maka Salinan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07 tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Fatiah, S.H., M.Kn., Notaris di Pangkalpinang yang menyebutkan sdr. Steven menurut keterangannya dalam hal ini bertindak sebagai pemilik usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hal ini dikarenakan tidak terpenuhi syarat subjektif dalam perjanjian tersebut sebagaimana dikehendaki dalam Pasal 1320 KUH Perdata, karena terdapat kekeliruan yang menyebutkan bahwa sdr. Steven sebagai pemilik atas tempat usaha karaoke Pub and Lounge “oxtagon”, sehingga konsekuensi hukumnya Salinan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07 tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Fatiah, S.H., M.Kn., Notaris di Pangkalpinang adalah tidak sah dan dapat dibatalkan, sehingga dengan demikian petituum penggugat yang menyatakan sah dan berharga perjanjian sewa-menyewa tanggal 26 September 2018 Nomor: 07 yang dibuat dihadapan Fatiah, S.H., M.Kn., Notaris di Pangkalpinang tersebut harus dinyatakan ditolak.

Amar Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung Nomor: 24/PDT/2020/PTBBL

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut
2. menguatkan Putusan Negeri Pangkalpinang tanggal 16 November 2020 Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN.PGP., yang dimohonkan pembanding
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

E. Hasil Wawancara dengan Narasumber

1. Hasil Wawancara dengan Pihak Tergugat (pihak yang menyewakan), yaitu Ibu Hidaryati selaku Direktur CV. Kencana Lestari.

Penulis melakukan wawancara terhadap Ny. Hidaryati, sebagai narasumber yang merupakan Direktur CV. Kencana Lestari dalam perkara a aquo sebagai pihak Tergugat. Wawancara dilakukan di Kota Pangkalpinang, Jl. Bukit Baru No. 174, Kel. Taman Bunga, Kec. Gerunggang. Wawancara dilakukan untuk mengetahui proses pembuatan Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018

Berdasarkan keterangan dari pihak tergugat, Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris, yang menghadap dan menandatangani perjanjian tersebut ialah Steven yang bertindak sebagai pemilik usaha Pub and Lounge Oxtagon dengan menerangkan berdasarkan Surat Tanda Daftar Usaha Pariwisata (TDUP) Nomor: 006/KEP-TDUP/DPMPTSP&NAKER/III/2019 tanggal

04 Maret 2019 atas nama Steven dan Tanda Daftar Perusahaan (TDP) Nomor: 31.02.5.56.01029 Penanggung jawab/Pemilik atas Oxtagon KTV and Lounge.

Pembayaran sewa lahan dan bangunan dilakukan secara angsuran melalui rekening Steven sebesar Rp. 200.000.000 (seratus enam puluh lima juta rupiah) dan pembayaran yang kedua dengan nominal sebesar Rp. 165.000.000 (dua ratus juta rupiah). Pembayaran pada tahap pertama (1) bersumber dari salah satu pemilik usaha yang bernama Rudyanto salim dengan dikirim melalui rekening Steven sedangkan pembayaran tahap kedua (2) dibayar dengan keuntungan yang diperoleh dari karaoke Pub and Lounge Oxtagon.

Dalam kasus Putusan Negeri Pangkalpinang Nomor: 36/PDT.G/2020/PN.PGP yang dilakukan oleh Steven mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Ny.Hidaryati sebagai pihak Tergugat. Dalam gugatan yang diajukan oleh Steven adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa terjadinya perubahan atau pergantian plang nama badan usaha dan kunci gembok yang sebelumnya Pub and Lounge Oxtagon menjadi Insanity KTV and Lounge dan pergantian yang dilakukan oleh Ny. Hidaryati
- b. Ny. Hidaryati yang telah menyewakan tempat usaha kepada orang lain.

Bahwa terjadinya perubahan atau pergantian plang nama badan usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon yang berubah menjadi Insanity KTV and Lounge dan menggantikan kunci gembok bukanlah perbuatan Ny. Hidaryati karena hanya berstatus sebagai pihak yang menyewakan. Tidak masuk akal apabila Ny. Hidaryati harus mengeluarkan uang untuk membuat/memasang plang nama badan usaha Insanity KTV and Lounge dan membeli kunci gembok untuk mengganti kunci usaha tersebut.

- c. Setelah diketahui pemilik usaha sesungguhnya yang terdiri dari Daniel, Rudyanto Salim, dan Andri Wijaya bahwa, Steven telah memberikan keterangan yang tidak benar dengan menerangkan bahwa dirinya bertindak sebagai pemilik usaha karaoke Pub and Lounge Oxtagon maka salah satu pemilik usaha yang bernama Daniel berinisiatif merubah/perbaikan akan tetapi Notaris Fatiah, S.H., M.Kn memberi arahan untuk membatalkan perjanjian sewa-menyewa dan melakukan perjanjian sewa-menyewa yang baru dengan mengubah nama Pub and Lounge Oxtagon menjadi Insanity KTV and Lounge.
2. Hasil Wawancara dengan Narasumber Notaris dan PPAT yaitu Leo Erika, S.H., M.Kn.

Penulis melakukan wawancara di Kantor Notaris dan PPAT Leo Erika, S.H., M.Kn. yang beralamat di Jl. Letkol Saleh Ode, Bukit Merapin, Gerunggang, Kota Pangkal Pinang, Kepulauan Bangka Belitung 33173. Wawancara terhadap narasumber untuk mengetahui proses pembuatan Perjanjian Sewa-menyewa yang berbentuk Akta Autentik.

Berdasarkan pendapat dari narasumber, Akta Notaris atau Notariil Akta, dimaknai sebagai akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris dan merupakan suatu alat bukti yang sempurna untuk melakukan pembuktian jika ada permasalahan hukum yang terjadi. Dalam membuat Perjanjian antara para pihak selalu menggunakan Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat yang mengikatkan diri, kecakapan, Suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Seseorang karyawan jika ingin membuat perjanjian selalu dilihat dari segi kewenangan untuk bertindak mewakili suatu badan usaha dan apabila seseorang tersebut tidak memiliki kewenangan untuk membuat suatu perjanjian sewa-menyewa dihadapan Notaris, maka notaris tersebut tidak bisa akan membuatnya jika mengetahui bahwa penghadap tersebut bukanlah pihak yang sebenarnya walaupun ada bukti perizinan yang diajukan dengan mengatasnamakan penyewa bahwa sebagai penanggung jawab usaha maupun sebagai pemilik.

Pemberian kekuasaan kepada karyawan untuk mewakili suatu badan usaha seharusnya dibuat dalam bentuk surat kuasa yang berbunyi “bertindak mewakili badan usaha dengan atas nama pemilik usaha” untuk dijadikan bukti menghadap notaris. Akan tetapi, jika seorang karyawan dengan sengaja menerangkan dirinya sebagai pemilik usaha maka dapat disebut dengan kekeliruan identitas/memberikan keterangan yang tidak benar dihadapan notaris.

Narasumber berpendapat bahwa apabila adanya kuasa dari pemilik usaha untuk karyawannya untuk membuat perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk akta autentik maka tidak akan jadi permasalahan. Melaksanakan pembatalan perjanjian sewa-menyewa dalam bentuk akta autentik tidak dapat dilakukan secara sepihak karena ketentuan dalam Pasal 1338 ayat 2 KUH Perdata yang berbunyi: 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 Sewa-menyewa dapat dibatalkan secara sepihak, apabila diawali dengan kesepakatan Pembatalan perjanjian dengan mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata yang pada intinya bahwa perjanjian antara para pihak harus memuat klausul “apabila salah satu pihak telah lalai melakukan kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam perjanjian, maka perjanjian dapat dibatalkan.”

Dalam melakukan Perjanjian dalam bentuk akta autentik, notaris selalu memberikan kebebasan kepada para pihak yang mengikatkan diri untuk menentukan kesepakatan yang diperjanjikan berhubungan dengan kepentingan para-pihak. Karena suatu perjanjian dalam bentuk autentik bersifat mengikat kedua belah pihak yang mengikatkan diri satu sama lain, apabila ada salah satu pihak dianggap melakukan ingkar janji maka harus dibuktikan terlebih dahulu prestasi yang dilanggar agar dapat diajukan gugatan berdasarkan wanprestasi.

3. Hasil Wawancara dengan Narasumber Akademisi Bapak Dharma Sutomo, S.H., M.H.

Bapak Dharma Sutomo, S.H., M.H. merupakan Kuasa Hukum dari Pihak Ny. Hidaryati dalam perkara Nomor: 36/PDT.G/2020/PN.PGP. Wawancara dilakukan di Kantor Hukum Dharma Sutomo & Rekan yang beralamat di Jl. Batu Dinding Komplek Taman Kota Kantor Gubernur, Air Itam, Bukit Intan, Kota Pangkal Pinang, Kepulauan Bangka Belitung. Wawancara dilakukan terhadap narasumber untuk mengetahui Proses Pembuktian di Persidangan yang digunakan menguatkan analisis permasalahan.

Dalam menjalankan hubungan bisnis tentunya membutuhkan karyawan yang berkualitas, memiliki integritas, dan tanggung jawab untuk memberikan kepercayaan penuh dalam mengolah bisnis seperti karaoke. Seseorang yang membuat perjanjian dihadapan pejabat umum yaitu notaris sudah pasti memenuhi unsur 2 (kedua) Pasal 1320 KUH Perdata yaitu kecakapan untuk membuat suatu perikatan yang berarti telah berumur dewasa, tidak berada dibawah pengampuan, dan tidak sedang mengalami gangguan jiwa.

Jika melihat Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 7, tanggal 26 September 2018, Steven yang menerangkan dirinya sebagai pemilik usaha Pub and Lounge Oxtagon sudah pasti cakap membuat suatu perjanjian. Akan tetapi, dalam membuat suatu perjanjian setiap orang yang kecakapan sudah terpenuhi belum tentu berwenang juga untuk membuat perjanjian dan sebaliknya setiap orang yang diberikan kewenangan untuk membuat suatu perjanjian, sudah pasti cakap untuk melakukan perbuatan hukum berupa perjanjian dihadapan Notaris.

Kasus dalam Putusan Negeri Pangkalpinang Nomor: 36/PDT.G/2020/PN.PGP, membahas tentang adanya wanprestasi yang dilakukan oleh Ny. Hidaryati terkait peralihan perjanjian sewa-menyewa antara Steven dengan Ny. Hidaryati. Dalam kasus tersebut sebenarnya tidak ada pengalihan kepemilikan usaha melainkan hanya berubah subjek hukum yang menandatangani perjanjian. Karena subjek hukum yaitu Steven sebagai pihak penyewa adalah karyawan yang tidak memiliki kuasa dan kewenangan yang seharusnya diberikan oleh pemilik usaha untuk melakukan suatu penandatanganan akta perjanjian sewa-menyewa Nomor, 07 tanggal 26 September 2018, dihadapan Notaris. Notaris memberikan arahan kepada Ny. Hidaryati dan salah satu pemilik usaha yang bernama Daniel untuk mengadakan pembatalan perjanjian sewa-menyewa Nomor; 22 dan membuat perjanjian sewa-menyewa yang baru Nomor: 02, Tanggal 01 Agustus 2020 dengan tidak merubah isi perjanjian tanggal Nomor: 07, tertanggal 26 September 2018.

F. Sah atau Tidaknya Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn.

Bahwa Pub and Lounge Oxtagon merupakan usaha karaoke yang pendiriannya hanya berdasarkan surat perjanjian kerjasama usaha yang didirikan oleh 3 pemilik modal yang terdiri dari Daniel, Andri Wijaya dan Rudyanto Salim.

Perjanjian kerjasama dibentuk pada tanggal 3 September 2018 ditandai dalam bentuk penyertaan modal sebesar sebesar Rp. 1.500.000.000 atas nama Daniel, Andri Wijaya dan Rudyanto Salim yang masing-masing menempatkan modal sebesar Rp. 750.000.000.

Dari fakta tersebut dibuktikan bahwa Steven (selaku penggugat) bukan sebagai pemegang saham atau dalam arti bukan sebagai pemilik Pub and Lounge Oxtagon. Bahwa secara hukum, berwenang dan bertindak untuk dan atas nama Pub and Lounge Oxtagon adalah saudara Daniel, Andri Wijaya, dan Rudyanto Salim, dalam kapasitasnya sebagai pemegang saham atau sebagai pemilik Pub and Lounge Oxtagon atau dengan memberikan kuasa kepada Steven (selaku penggugat).

Bahwa Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn, bukan dibuat oleh saudara Daniel, Andri Wijaya, dan Rudyanto Salim dan mereka tidak pernah memberikan kuasa tertulis kepada Steven (selaku penggugat). Oleh karena saudara Steven tidak memiliki kewenangan dan legal *standing* bertindak untuk dan atasnama Pub and Lounge Oxtagon, maka perjanjian tersebut mengandung cacat hukum.

Bahwa berdasarkan asas kebebasan berkontrak yang termuat dalam Pasal 1338 ayat 1 (satu) KUH Perdata yang menyatakan semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Penjelasan yang dimaksud dalam asas kebebasan kontrak bahwa setiap pihak memiliki kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Bahwa dasar kewenangan Notaris untuk membuat perjanjian sewa-menyewa diatur dalam Pasal 15 ayat 1 (satu) UUJN yang menyatakan bahwa:

“Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Dilihat dari ketentuan Pasal 15 ayat 1 (satu) UUJN Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn adalah sah. Namun, menurut penulis, Notaris Fatiah, S.H., M.Kn dalam menilai kebenaran keterangan/ pengakuan saudara Steven sebagai pemilik Pub and Lounge Oxtagon tidak melakukan konfirmasi dengan meminta saudara Steven untuk menunjukkan bukti lain yang membuktikan bahwa saudara Steven adalah benar

pemilik Pub and Lounge Oxtagon sehingga saudara Steven memiliki wewenang (legal standing) untuk mengikat perjanjian sewa-menyewa.

G. Sah atau Tidaknya Akta Nomor: 22 Tanggal 30 Agustus 2020 Yang Membatalkan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn.

Bahwa alasan pembatalan sepihak Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn. Akta Nomor: 22 Tanggal 30 Juli 2020 menggunakan ketentuan syarat batal yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (9) Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018.

Menurut Penulis, pembatalan sepihak Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn tersebut tidak dapat serta-merta batal demi hukum karena dengan menggunakan syarat batal yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (9) Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018, tetapi pembatalan perjanjian tetap harus dimintakan kepada Hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata. Berikut bunyi Pasal 1266 KUH Perdata

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”. Dan di Pasal 1266 ayat 2 KUH Perdata Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.”

Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan didalam perjanjian. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk, menurut keadaan, atas permintaan si tergugat, memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan.

Bahwa merujuk ketentuan Pasal 1266 KUH Perdata menurut penulis Notaris seharusnya tidak menerbitkan Akta Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018, tersebut dan membuat Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 02, Tanggal 1 Agustus 2020.

Bahwa, setelah penulis mencermati substansi materi Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 02, Tanggal 1 Agustus 2020, tidak ada perbedaan materi, subjek dan objek pihak dan jangka waktu dan harga sewa menyewa dengan substansi materi Akta Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018, Perbedaan hanya pada nama subjek penyewa dari pihak Pub and Lounge Oxtagon yaitu yang sebelumnya ditandatangani saudara Steven selaku manajer tanpa ada kuasa dari pemilik Pub and Lounge Oxtagon dan pada Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor:

02, Tanggal 1 Agustus 2020 ditandatangani oleh saudara Danil pemilik usaha Pub and Lounge Oxtagon.

Fakta hukumnya dalam gugatannya Nomor: 36/PDT.G/2020/PN.PGP, saudara Steven (Penggugat) tidak menggugat saudara Daniel, Andri Wijaya, dan Rudyanto Salim dalam kapasitas sebagai pemegang saham atau pemilik Pub and Lounge Oxtagon. Dengan tidak digugatnya saudara Daniel, Andri Wijaya, dan Rudyanto Salim atas pembuatan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 02, Tanggal 1 Agustus 2020 berarti saudara Steven (Penggugat) tidak mempermasalahkan Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 02, Tanggal 1 Agustus 2020 tersebut

Bahwa menurut penulis seharusnya bukan Akta Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018 dan membuat Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 02, Tanggal 1 Agustus 2020 yang dilakukan oleh Notaris tetapi melakukan perubahan (addendum) pihak Penyewa yaitu saudara Daniel sebagai pemilik usaha Pub and Lounge Oxtagon.

H. Perbuatan Wanprestasi Sebagai Alasan Penggugat Mengajukan Gugatan

Ada dua alasan untuk mengajukan gugatan yaitu Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) atau Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

1. Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji)

Bahwa perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji) adalah tidak memenuhi atau mengingkari janji yang telah dibuat dan disepakati oleh pihak-pihak yang membuat janji tersebut. Untuk mengajukan gugatan dengan alasan Perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji), maka terlebih dulu harus adanya janji yang disepakati oleh pihak-pihak tersebut baik lisan atau tertulis sebagaimana syarat sepakat sebagaimana dimaksud pasal 1320 KUH Perdata.

Perjanjian adalah merupakan hukum bagi mereka yang membuatnya yang jika dilanggar ada sanksi sebagaimana dimaksud pasal 1338 KUH Perdata. Jika kita cermati materi/isi Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn, hal-tersebut tidak diatur dan disepakati dalam perjanjian, oleh karena itu perbuatan Tergugat saudara HIDARYATI tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji). Oleh karena itu menurut penulis Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang Kelas 1A Nomor: 36/PDT.G/2020/PN.PGP, Tanggal, 16 November 2020 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bangka Belitung Nomor: 24/PDT/2020/PTBBL Tanggal, 18 Desember 2020 yang Menolak gugatan Penggugat telah benar berdasarkan fakta-fakta persidangan.

2. Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatigedaad) diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Berikut bunyi Pasal 1365 KUH Perdata:

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

Bahwa setelah penulis membaca surat gugatan Penggugat pada bagian posita dimana Penggugat mendalilkan Tergugat saudara HIDARYATI telah melakukan perbuatan mengganti dan merubah merek tempat usaha dari Pub and Lounge Oxtagon menjadi Insanity KTV And Lounge dan membuat perjanjian baru dengan saudara Daniel selaku pemilik Insanity KTV And Lound dahulu bermerek usaha Pub and Lounge Oxtagon, maka seharusnya alasan gugatan Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata bukan alasan Wanprestasi.

Bahwa pada pemeriksaan perkara di Pengadilan Negeri Pangkalpinang Kelas 1A dari keterangan saksi-saksi diperoleh fakta hukum bahwa yang melakukan perbuatan mengganti dan merubah merek tempat usaha dari Pub and Lounge Oxtagon menjadi Insanity KTV And Lounge bukan atau tidak atas perintah saudara Hidaryati/Tergugat tetapi dilakukan dan atas perintah saudara Danil selaku pemilik Insanity KTV And Lound dahulu bermerek usaha Pub and Lounge Oxtagon, Jika Penggugat mempermasalahkan pembuatan perjanjian baru antara Tergugat dengan saudara Daniel selaku pemilik Insanity KTV And Lound dahulu bermerek usaha Pub and Lounge Oxtagon, maka seharusnya Penggugat menarik saudara Daniel selaku pemilik Insanity KTV And Lound sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo.

Jika kita cermati materi/isi Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018, yang dibuat dihadapan Notaris Fatiah, S.H., M.Kn, hal-tersebut tidak diatur dan disepakati dalam perjanjian M.Kn, oleh karena itu perbuatan Tergugat saudara HIDARYATI tidak dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan Wanprestasi (Ingkar Janji).

I. Notaris Fatiah, S.H, M.Kn Tidak Melaksanakan Kewajibannya Terhadap Klien.

Bahwa, dari kronologis dan posisi perkara gugatan Nomor: 36/PDT.G/2020/PN.PGP, penulis melihat Notaris Fatiah, S.H, M.Kn Tidak Melaksanakan Kewajibannya Terhadap Klien sebagaimana yang diatur Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-Undang Republik Indonesia Nomor : 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris .yang menyatakan “Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta ”.

Frasa memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta” dimaknai sebagai kewajiban Notaris memberikan penjelasan dan arahan kepada para pihak penghadap tentang aspek-aspek hukum yang berhubungan dengan Akta. Penjelasan dan arahan aspek hukum ini penting untuk mencegah terjadinya persoalan hukum dikemudian hari.

Incassu pembuatan Akta Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 07, Tanggal 26 September 2018, Akta Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 02, Tanggal 1 Agustus 2020 dan Akta Perjanjian Sewa-Menyewa Nomor: 22 Tanggal 30 Agustus 2020 yang mengandung persoalan hukum tersebut, menunjukkan ketidak hati-hatian Notaris dalam pembuatan Akta. Memang benar seorang Notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban terhadap isi Akta Biasa namun demikian harus menghindari terjadinya kekeliruan dan kesalahan dalam pembuatan Akta notarial sebagai alat bukti yang sempurna.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian Sewa-menyewa Nomor: 07, Tertanggal 26 September 2018 yang dibuat antara Steven yang bertindak sebagai Pemilik Usaha Pub and Lounge Oxtagon dengan Ny. Hidaryati selaku direktur CV. Kencana Lestari seharusnya dinyatakan dapat dibatalkan dan tidak sah, dikarenakan tidak memenuhi Syarat subjektif Sahnya Suatu Perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.
2. Bahwa akibat hukum apabila dari tindakan penandatanganan akta perjanjian sewa-menyewa yang dilakukan oleh subjek hukum yang tidak memiliki kewenangan untuk bertindak mewakili suatu badan usaha berakibat pada akta perjanjian tersebut menjadi cacat hukum sehingga akta perjanjian sewa menyewa tersebut menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum.
3. Dalam Pasal 15 ayat 2 huruf e Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris berbunyi bahwa Notaris berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Yang artinya bahwa seharusnya yang dilakukan oleh Notaris Fatiah, S.H., M.Kn adalah Melakukan perubahan/ pergantian subjek hukum yang mendatangi perjanjian Sewa-menyewa bukan melakukan Pembatalan perjanjian sewa-menyewa dan membuat perjanjian sewa-menyewa yang baru.

B. Saran

Berdasarkan uraian di atas, penulis sampai pada suatu saran pemecahan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Dalam mendirikan suatu usaha/bisnis, pemilik usaha sebaiknya tidak mendasarkan rasa kepercayaan penuh kepada teman/keluarga walaupun sudah dekat. Menjalankan bisnis tidak hanya mengeluarkan modal akan tetapi mengolah dan membuat semua perizinan termasuk membuat perjanjian harus dilakukan oleh Pemilik usaha.
2. Setelah terjadinya kasus seperti ini, Notaris selaku pejabat umum harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melakukan pengecekan identitas/kepemilikan usaha ketika ada para pihak yang berkepentingan dalam pembuatan suatu akta yang berbentuk akta notarial.



IV. DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Achmad, Ali dan Wiwie, Heryani. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2002)
- Adonara, Firman Floranta, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Cetakan ke-1. (Bandung: CV. Mandar Maju, 2014).
- Amiruddin dan H. Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006)
- Ali, H. Zainuddin. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Bandung: Sinar Grafika, 2009),
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Cetakan ke- 4, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014),
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Cetakan ke-1, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002)
- Harahap, M Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Cetakan ke- 2. (Bandung: Alumni, 1986).
- _____. *Hukum Perseroan Terbatas*. Cetakan ke- 5. (Jakarta: Sinar Grafika, 2015)
- M. Khoidin (ed). *Memahami Beberapa Bab Pokok Hukum Administrasi*. (Yogyakarta: LaksBang Press Indo, 2008)
- Mardiana (ed), *Tanggung Gugat dalam Hukum Perdata*, Cetakan ke- 1. (Yogyakarta: LaksBang Justitia, 2020).
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cetakan ke-2. (Jakarta: Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2011).
- Meliala, Djaja S. *Hukum Perdata Dalam Perspektif BW*. Cetakan ke-4. (Bandung: Nuansa Aulia, 2014).
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Cetakan ke-8. (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2018).
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1991).
- Muhammad, Abdulakdir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2004).
- Naja, H.R. Daeng. *Teknik Pembuatan Akta*, Cetakan ke- 1. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Hukum Acara Perdata Di Indonesia*, Cetakan ke- 9. (Jakarta: Sumur Bandung, 1984)
- Ramlan dan Muhammad Yusrizal. *Hukum Perizinan*. Cetakan ke- 1. (Medan: Ratu Jaya, 2012)
- Salim H.S. “*Hukum Kontrak “Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak”*”, Cetakan ke- 2. (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)



Saliman, Abdul Rasyid dan Adisuputra, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Cetakan ke-13. (Jakarta: Kencana, 2021)

Samudera, Teguh. *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*. Cetakan ke-1. (Bandung: Penerbit Alumni, 1992), hal. 37.

Silalahi, Jur. Udin. *Badan Hukum dan Organisasi Perusahaan*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Iblam, 2005)

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3. (Jakarta: UI Press, 2008).

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11. (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2014)

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan ke-41. (Jakarta: Balai Pustaka, 2013).

Suharizal dan Muslim Chaniago, *Hukum Pemerintah Daerah*, Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Thafa Media, 2017)

B. Jurnal

Khalid, Zuhrianti. “Analisis Juridis Kedudukan Perjanjian Kemitraan antara Pengemudi Jasa Angkutan Online dan Perusahaan Provider Ditinjau dari Aspek Hukum Keperdataan.” *Jurnal Hukum Kaidah*. Edisi no. 3 tahun 2019.

Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUH Perdata)”, *Jurnal Pelangi Ilmu*, Edisi No. 1 Tahun 2012

C. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014* Tentang Jabatan Notaris.

D. Artikel

Sinaga, Niru Anita. “Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Artikel BinaMulia Hukum*, Edisi No. 2 Tahun 2018.

E. Website

Shanti Rachmadsyah, “Hukum Perjanjian”, www.hukumonline.com, 3 Agustus 2010.

Eddy Cahyono Sugiarto, “Investasi dan Indonesia Maju”, [https://www.setneg.go.id/baca/index/investasi dan indonesia maju](https://www.setneg.go.id/baca/index/investasi_dan_indonesia_maju), 23 Oktober 2021.

Smbc Group, “Peningkatan Kapasitas Usaha”, <https://www.btpn.com/id/tentangkami/daya/peningkatan-kapasitas-usaha>, 29 November 2021.

