

Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris

Suta Ramadan

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Indonesia

E-mail: suta.ramadan@ubl.ac.id

Dodi Setiawan

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Indonesia

E-mail: dodis1702@gmail.com

Rian Setiawan

Fakultas Hukum, Universitas Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung, Indonesia

E-mail: riansetia27062003@gmail.com

Abstract. Law has an important role in regulating human actions, creating balance in society. In Indonesia, law is divided into public law and civil law, where the law of engagement is included in civil law. Leases, as part of the engagement, are governed by Article 1548 BW, and according to R. Subekti, constitute a consensual contractual agreement. In the context of a lease agreement, its legal force can be analyzed when it is made before a notary. This study uses a qualitative approach with a descriptive method to analyze the legal strength of a lease agreement before a notary. The discussion involved Article 1320 of the Civil Code, which provides freedom to make written agreements without the involvement of a notary. The results showed that the lease agreement can be made in the form of a notarial deed or under hand. Notary deeds provide high evidentiary power because they are considered undeniable evidence of their existence and content. However, underhand agreements can also be used as evidence by being acknowledged by the parties involved.

Keywords: Agreement Law, Lease, Notary

Abstrak. Hukum memiliki peran penting dalam mengatur perbuatan manusia, menciptakan keseimbangan dalam masyarakat. Di Indonesia, hukum dibagi menjadi hukum publik dan hukum perdata, di mana hukum perikatan termasuk dalam hukum perdata. Sewa-menyewa, sebagai bagian dari perikatan, diatur oleh Pasal 1548 BW, dan menurut R. Subekti, merupakan perjanjian kontrak konsensual. Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa, kekuatan hukumnya dapat dianalisis ketika dibuat di hadapan notaris. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif untuk menganalisis kekuatan hukum perjanjian sewa-menyewa dihadapan notaris. Pembahasan melibatkan Pasal 1320 KUHPperdata, yang memberikan kebebasan untuk membuat perjanjian tertulis tanpa keterlibatan notaris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau di bawah tangan. Akta notaris memberikan kekuatan pembuktian yang tinggi karena dianggap sebagai bukti yang tidak dapat disangkal keberadaan dan isinya. Namun, perjanjian bawah tangan juga dapat dijadikan bukti dengan diakui oleh para pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Hukum Perjanjian, Sewa Menyewa, Notaris

PENDAHULUAN

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”¹ Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-

¹ Departemen Pendidikan Nasional.2005. *Kamus Besar Ikhtasar Indonesi Edisi Ketiga*, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. hlm. 458

masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”²

Para sarjana Hukum Perdata pada umumnya berpendapat bahwa definisi perjanjian yang terdapat di dalam ketentuan tersebut tidak lengkap dan terlalu luas. Tidak lengkap karena hanya mengenai perjanjian sepihak saja dan dikatakan\ terlalu luas karena dapat mencakup hal-hal yang mengenai janji kawin, yaitu perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga yang menimbulkan perjanjian juga, tetapi, bersifat istimewa karena diatur dalam ketentuan-ketentuan tersendiri sehingga Buku III KUH Perdata secara langsung tidak berlaku terhadapnya. Juga mencakup perbuatan melawan hukum, sedangkan di dalam perbuatan melawan hukum ini tidak ada unsur persetujuan.³ Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, di satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban. Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati⁴

Istilah perjanjian sering disejajarkan pengertiannya dengan istilah kontrak. Meskipun ada beberapa pakar hukum yang membedakan dua istilah tersebut. Apabila kembali kepada peraturan perundang-undangan seperti yang tercantum dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata yang berjudul “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian” secara jelas terlihat bahwa undang undang memberikan pengertian yang sejajar antara kontrak dan perjanjian. Sewa menyewa adalah salah satu perjanjian yang terjadi antara dua belah pihak yang sepakat untuk menggunakan atau memberikan salah satu pihak kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Ada berbagai macam barang yang sering kali diperuntukan untuk disewakan. Biasanya barang seperti kendaraan bermotor, rumah, gedung , maupun rumah toko (ruko), dan masih banyak lagi. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik.

² Sudarsono.2007.*Kamus Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.hlm. 363

³ Mariam Darus.2005. *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, PT. Alumi Bandung.hlm. 89. (Selanjutnya dise-but Mariam I)

⁴ Sudikno, 2008, Ilmu Hukum, Penerbit Liberty, Yogyakarta.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu: 1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu. 2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga menggunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian.⁵

Menurut R. Subekti sewa-menyewa, seperti halnya jual-beli dan perjanjian-perjanjian pada umumnya, adalah suatu perjanjian kontrak konsensual. Artinya, perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga.⁶ Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir ini adalah membayar “harga sewa”. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual-beli, tetapi hanya dipakai untuk dinikmati kegunaannya. Dengan demikian maka penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka atas barang yang disewa itu. Kewajiban pihak yang menyewakan adalah barang untuk dinikmati dan bukannya menyerahkan barang hak milik atas barang tersebut. Dengan demikian maka seorang yang mempunyai hak nikmat-hasil dapat secara sah menyewakan barang yang dikuasainya dengan hak tersebut.

Menurut R.M. Sudikno Mertokusumo, ada beberapa macam bentuk perjanjian yaitu perjanjian bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak yang bersangkutan saja, perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak, dan perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notaris. Akta notaris merupakan bukti prima facie mengenai fakta, yaitu pernyataan atau perjanjian yang termuat dalam akta notaris, mengingat notaris di Indonesia merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan untuk

⁵ Ocnineteen Louisito Vernando dkk. 2021. *Efektivitas Peran Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Sewa Menyewa Ruko Terkait Klausula Force Majeure Di Kota Bekasi*. e-Journal Komunitas Yustisia Universitas Pendidikan Ganesha. Vol 4. No 3.hlm.2

⁶ R. Subekti.1995. *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.hlm. 39.

memberikan kesaksian atau melegalisir suatu fakta. Jika isi dari fakta semacam itu disangkal disuatu pengadilan, maka pengadilan harus menghormati dan mengakui isi akta notaris, kecuali pihak yang menyangkal dapat membuktikan bahwa bagian tertentu dari akta telah diganti atau bahwa hal itu bukanlah yang disetujui oleh para pihak, pembuktian mana yang sangat berat.⁷

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris (“UU 30/2004”) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 2/2014”). Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang Tahun 2014. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.⁸

Berdasarkan uraian dalam latar pendahuluan di atas maka dapat diberikan rumusan masalah diserahkan sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa di hadapan notaris?

METODE PENELITIAN

Tata cara riset ini merupakan deskriptif serta dipakai pendekatan dengan cara kualitatif. “Sesuatu cara, prinsip, serta metode yang dicoba untuk menciptakan kasus serta memperoleh balasan ialah maksud dari metodologi “riset tata cara kualitatif menggunakan subjek alami dengan periset ialah kunci dari instrument riset, pengumpulan informasi memakai Metode kombinasi, analisa informasi mempunyai watak induktif, tidak hanya itu pada riset ini lebih dipusatkan arti dari abstraksi. Tujuan riset ini merupakan menganalisa daya hukum akad sewa menyewa dihadapan notaris

⁷ Heru Guntoro.2012.*Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat di Hadapan Notaris Kaitannya dengan Putusan Hakim Mahkamah Agung*. Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM. VOL. 19 NO 3.hlm 3.

⁸ Ocniuteen Louisito Vernando dkk.2021 *Ibid*

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa yang dibuat di hadapan notaris

Setiap orang berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPdata dibebaskan dalam membuat perjanjian tercatat bagus hal isi perjanjian, pihak dalam perjanjian, syarat-syarat, serta pula wujud perjanjian yang hendak dibuat apakah perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris. Tidak seluruh tipe perjanjian tercatat diwajibkan dibuat dengan akta notaris. Pasal 1868 KUHPdata menerangkan kalau perjanjian yang diwajibkan dibuat dalam wujud akta notaris merupakan perjanjian yang oleh hukum khusus diharuskan terbuat dalam wujud akta asli ataupun akta notaris. Semacam ilustrasi dalam bisnis jual beli tanah ada keharusan dibuatnya akta jual beli tanah di hadapan notaris supaya memperoleh kekuatan pembuktian yang legal atas kepemilikan tanah. Tetapi, bukan berarti ada tipe perjanjian yang tidak dapat terbuat dengan akta notaris semacam halnya perjanjian pinjaman, perjanjian sewa menyewa, serta perjanjian yang lain yang tidak diwajibkan oleh hukum. Seluruh tipe perjanjian bisa dibuat dengan akta notaris, apalagi perjanjian tercatat yang belum terbuat dalam wujud akta notaris bisa dibawa ke hadapan notaris untuk dicoba waarmeding ataupun legislasi buat perjanjian yang belum ditandatangani supaya kekuatan ketetapanannya serupa dengan akta notaris. Menurut Pasal 1 Angka 1 UU No 2 Tahun 2014 mengenai Pergantian Hukum No 30 Tahun 2004 mengenai Kedudukan Notaris menarangkan kalau notaris tidak cuma berhak membuat akta asli hal akad yang diwajibkan oleh hukum saja, namun notaris pula berhak membuat akta asli yang dikehendaki oleh pihak yang bersangkutan.

Perjanjian-perjanjian di bawah tangan yang terbuat dalam akta notaris bermaksud supaya memperoleh daya pembuktian hukum yang lebih besar bila ke depannya terjalin bentrokan serta disertakan selaku perlengkapan pembuktian. Dengan begitu, bisa ditarik kesimpulan kalau pada intinya perjanjian-perjanjian tercatat yang tidak diharuskan oleh hukum berupa akta notaris semacam perjanjian pinjaman, perjanjian sewa menyewa, perjanjian kegiatan serupa upaya patungan, serta perjanjian yang lain senantiasa dapat terbuat dalam wujud akta notaris dengan tujuan untuk memperoleh daya pembuktian hukum yang lebih besar⁹.

Salah satu anggapan yang tumbuh di masyarakat tentang pembuatan perjanjian merupakan akad wajib terbuat serta atau ataupun dibuatkan dalam wujud akta notaris supaya akad itu legal dengan cara hukum. Anggapan itu bukanlah betul. Sesuatu akad senantiasa legal

⁹ Perlu, H.Y., Oleh, D., Dalam, N. & Hanapiah, Y. 2018. *Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat...* (Yogi Hanapiah) Vol 5 No 1.hm 112–116.

walaupun tidak terbuat di hadapan notaris. Perihal ini merujuk pada pasal 1320 (“KUHPerduta”) yang menarangkan ketentuan sahnya sesuatu perjanjian yaitu: Terdapat perjanjian dari para pihak; Para pihak yang terikat cakap dengan cara hukum; Mengenai sesuatu perihal khusus; Menyangkut karena yang tidak dilarang Dalam perihal ini, perjanjian yang dibuat serta ditandatangani para pihak tanpa mengaitkan notaris ataupun administratur biasa yang lain diucap selaku perjanjian dibawah tangan. Sebaliknya sesuatu perjanjian yang terbuat di hadapan Notaris, disebut dengan Perjanjian Notaris ataupun dengan cara garis besar diucap selaku Akta Asli(Autentik). Akta Asli merupakan sesuatu akta yang terbuat bersumber pada determinasi hukum oleh administratur biasa yang berhak, dalam perihal ini notaris serta terbuat di tempat peran administratur biasa itu. (Pasal 1868 KUHPerduta). Hal yang membedakan antara Perjanjian dibawah tangan dengan Akta autentik terdapat pada daya pembuktian akad itu di hadapan majelis hukum bila pada suatu waktu terjadi bentrokan. Sesuatu akta atau akad yang terbuat dihadapan Notaris mempunyai tingkatan pembuktian yang sempurna begitu juga diatur dalam Pasal 1870 KUHPerduta: Sesuatu akta asli membagikan di antara para pihak bersama pakar warisnya ataupun banyak orang yang menemukan hak dari mereka, sesuatu fakta yang sempurna mengenai apa yang dilansir di dalamnya“.

Pembuktian yang sempurna disini berarti: Tidak bisa disangkal keberadaannya. Hal ini disebabkan akad itu terbuat oleh Notaris; Tidak bisa disangkal isinya, hal ini disebabkan Notaris sudah membenarkan kalau isi para pihak dalam akad menguasai isi dari akad dengan metode membacakannya di hadapan para pihak serta membenarkan kalau ciri tangan itu cocok dengan aslinya. Dengan begitu, bila sesuatu Akta Notaris diajukan sebagai pelengkap fakta di majelis hukum, hingga akad itu jadi perlengkapan fakta yang tidak bisa disangkal oleh para pihak. Hakim juga wajib menyakini perlengkapan fakta itu legal. Dispensasi dalam hal ini merupakan, bila pihak rival ataupun ada fakta lain yang melaporkan kebalikannya. Kemudian, bagaimana status pembuktian untuk akad/perjanjian dibawah tangan? Perjanjian di bawah tangan bisa dijadikan juga sebagai perlengkapan fakta di majelis hukum begitu juga diatur dalam pasal 1875 KUHPerduta yang berbunyi¹⁰: “Sesuatu catatan di dasar tangan yang diakui oleh orang kepada siapa catatan itu akan digunakan, ataupun dengan metode bagi hukum dikira selaku diakui, membagikan kepada banyak orang yang menandatangani..... fakta yang sempurna semacam sesuatu akta otentik....”.

¹⁰ Sciences, H. 2016. *Tanggung Jawab Hukum Terhadap Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko)*. 4(1).hlm 1–23.

Hal itu berarti, perjanjian di bawah tangan hanya bisa menjadi fakta yang sempurna jika “diakui oleh para pihak “dalam perjanjian. Bila salah satu pihak melawan isi perjanjian di bawah tangan itu, hingga hakim diuruskan untuk melaksanakan pengecekan atas bukti akad itu di hadapan majelis hukum (Pasal 1877 KUHPerdara) serta mengajukan bukti-bukti pendukung yang lain. Pada dasarnya, perjanjian mengikat serta legal selaku hukum untuk para pihak dalam perjanjian itu. Begitu bunyi pasal 1338 KUHPerdara. Ketentuan legal perjanjian itu sendiri antara lain merupakan¹¹:

1. perjanjian mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan buat membuat sesuatu habitat;
3. sesuatu utama perkara khusus;
4. sesuatu karena yang tidak ilegal.

Namun, kita harus melihat lagi dalam perihal perjanjian itu dipakai sebagai fakta. Perjanjian tercantum ke dalam salah satu perlengkapan fakta bersumber pada Pasal 1866 KUHPer ialah fakta tercatat. Bersumber pada Pasal 1866 KUHPer serta Artikel 164 Het Herzien Inlandsch Reglement (HIR) atau Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB) (“HIR”), alat-alat fakta itu sendiri dalam hukum awas terdapat beragam yang terdiri atas:

1. fakta tercatat;
2. fakta saksi;
3. agakan;
4. pengakuan;
5. ikrar.

Bersumber pada Pasal 1867 KUHPer serta Pasal 165 HIR, fakta tercatat dipecah jadi 2, ialah:

1. Fakta tulisan-tulisan asli (akta asli)

Ialah sesuatu akta yang terbuat dalam wujud yang didetetapkan hukum oleh ataupun dihadapan administratur biasa yang berhak buat itu di tempat akta itu terbuat (Pasal 1868 KUHPer serta Pasal 165 HIR).

2. Fakta tulisan-tulisan di bawah tangan

Sesuatu akte yang ditanatangani di dasar tangan serta terbuat tidak dengan bantuan administratur biasa, semacam misalnya akte jual beli, sewa-menyewa, utang-piutang serta lain serupanya yang terbuat tanpa bantuan administratur biasa (Pasal 165 HIR).

¹¹ Sinaga, N.A. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam*. 7(2). Hlm 107–120.

Namun, meski akta asli serta akta di bawah tangan merupakan sebuah fakta, daya pembuktiannya bisa jadi berlainan. Kekokohnya bisa jadi berlainan sebab¹²:

1. Akte asli itu ialah fakta yang lumayan untuk kedua belah pihak serta ahli warisnya dan sekaligus orang yang menemukan hak dari padanya, mengenai seluruh perihal yang dituturkan dalam akte itu serta pula mengenai yang terdapat dalam pesan itu selaku pemberitahuan saja. Isi dari akta asli itu tidak bisa disangkal kebenarannya, melainkan bisa dibuktikan, kalau apa yang oleh pejabat administrasi biasa itu dicatat benar, tetapi bukan begitu perihalnya (Pasal 165 HIR). Begitu pun dalam Pasal 1870 KUHP, kalau akta asli ialah sesuatu fakta yang sempurna mengenai apa yang dilansir di dalamnya.
2. Sebaliknya untuk akta di bawah tangan atau akad di bawah tangan, mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta asli bila diakui oleh pihak yang bersangkutan (Pasal 1875 KUHP serta Pasal 165 HIR). Bila salah satu pihak membantah catatan atau tanda tangannya, ataupun pakar warisnya ataupun banyak orang yang menemukan hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, hingga Juri wajib menginstruksikan agar bukti dari catatan ataupun tanda tangan itu dibuktikan di hadapan Majelis hukum.
3. Perbandingan lain merupakan: bila pihak lain berkata, kalau isi akta asli itu tidak benar, hingga pihak yang berkata seperti itu yang wajib meyakinkan, kalau akta itu tidak benar, sebaliknya pihak yang mengenakan akta itu tidak harus meyakinkan, kalau isi akta itu benar, sebaliknya pada akta di bawah tangan, bila terdapat pihak yang meragukan bukti akta itu, hingga pihak ini tidak butuh meyakinkan, kalau akta itu tidak benar, hendak namun pihak yang mengenakan akta seperti itu yang wajib meyakinkan kalau akta itu merupakan benar (Pasal 165 HIR).

Jadi yang memastikan daya pembuktian sesuatu akta ataupun akad tidaklah terdapatnya materai ataupun tidak pada akad yang sudah ditandatangani itu. Namun daya pembuktian terdapat pada siapa yang membuat akta ataupun perjanjian itu. Materai dipakai supaya akad itu bisa dipakai sebagai kekuatan pembuktian di majelis hukum. Bila akad sewa menyewa rumah itu bukan terbuat dalam wujud akta asli (bukan terbuat oleh notaris ataupun terbuat di hadapan notaris), akta di bawah tangan, akad sewa menyewa itu mempunyai daya pembuktian yang sempurna semacam akta asli sepanjang para pihak membenarkan akta itu. Namun bila salah satu pihak tidak membenarkan terdapatnya akta itu, dalam perihal ini misalnya pihak yang

¹² Ana, D. & Hanim, L. 2021. *Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*. Application Of The Principle Of Consensualism In House Renting Agreements. hlm 267–279.

menyewakan tidak membenarkan akad sewa menyewa, selaku pihak yang mengenakan akta itu untuk meyakinkan kalau terdapat ikatan sewa menyewa atas rumah itu, wajib meyakinkan kalau akad itu betul terdapatnya¹³.

Perlindungan hukum bagi pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa di hadapan notaris

Perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa yang dilakukan di hadapan notaris memainkan peran sentral dalam menjamin keabsahan, keadilan, dan keamanan hukum transaksi tersebut. Dengan melibatkan notaris dalam proses pembuatan perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dapat menikmati beberapa keuntungan yang penting. Pertama-tama, peran utama notaris adalah memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan pengetahuan mendalam mengenai hukum properti dan peraturan sewa menyewa, notaris dapat menyusun dokumen perjanjian yang memenuhi standar hukum dan memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak. Keberadaan notaris dalam transaksi ini menciptakan tingkat otomatisitas yang tinggi, mengurangi risiko adanya ketidakjelasan atau interpretasi ganda terhadap perjanjian. Keuntungan lain yang diberikan oleh peran notaris adalah tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi. Dokumen yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat digunakan sebagai bukti otentik dalam perselisihan hukum. Ini memberikan perlindungan yang solid terhadap potensi sengketa atau ketidaksepakatan di kemudian hari, karena notaris menjamin bahwa semua aspek perjanjian telah dipertimbangkan dan disusun sesuai dengan hukum yang berlaku. Selain itu, notaris berfungsi sebagai penjelas hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Mereka dapat memberikan panduan dan penjelasan mengenai konsekuensi hukum dari berbagai klausa dan ketentuan dalam perjanjian. Pengetahuan notaris mengenai hukum properti dan kontrak menyewa menyewa dapat memberikan pencerahan kepada pihak-pihak yang mungkin tidak familiar dengan kompleksitas aspek hukum transaksi tersebut.

Keberadaan notaris juga membawa unsur netralitas dan independensi ke dalam perjanjian. Sebagai pihak ketiga yang tidak memiliki kepentingan langsung dalam transaksi, notaris dapat memastikan bahwa perjanjian tersebut adil dan setara bagi semua pihak yang terlibat. Ini membantu mencegah terjadinya konflik kepentingan yang dapat merugikan salah satu pihak dan menjaga integritas keseluruhan proses. Tentu saja, aspek penting lainnya dari

¹³ Yuniarlin, W.Y.L.& P. 2020. *Kekuatan Hukum Perjanjian Dibawah Tangan yang Didaftarkan (Waarmerken) di Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Slmn)*. Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Undergraduate Conference, hlm 599–608

perlindungan hukum yang diberikan oleh notaris adalah pencatatan resmi perjanjian. Dokumen yang dibuat di hadapan notaris sering kali dicatat secara resmi dalam catatan publik atau kantor notaris. Pencatatan ini memberikan tingkat keabsahan dan keamanan tambahan terhadap transaksi tersebut. Selain itu, pencatatan resmi ini dapat menjadi referensi yang mudah diakses oleh pihak-pihak yang terlibat dan pihak ketiga yang berkepentingan. Namun, perlu dicatat bahwa meskipun melibatkan notaris memberikan perlindungan hukum yang signifikan, pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tetap memiliki tanggung jawab mereka sendiri. Mereka perlu memahami dengan baik isi perjanjian dan konsekuensi hukumnya. Notaris, sementara memberikan bimbingan, tidak dapat menggantikan tanggung jawab pribadi dalam memahami dan mematuhi isi perjanjian. Selain itu, penting untuk diingat bahwa perlindungan hukum dapat bervariasi tergantung pada yurisdiksi hukum masing-masing negara. Oleh karena itu, konsultasi dengan ahli hukum lokal tetap disarankan untuk memastikan bahwa perjanjian tersebut sepenuhnya sesuai dengan hukum yang berlaku di wilayah tersebut.

Secara keseluruhan, melibatkan notaris dalam perjanjian sewa menyewa memberikan perlindungan hukum yang kuat dan menyeluruh bagi pihak-pihak yang terlibat. Dengan menjamin keabsahan, kepastian hukum, dan netralitas, peran notaris membantu menciptakan lingkungan yang aman dan adil untuk pelaksanaan transaksi properti¹⁴.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Kesimpulan dari pembahasan ini adalah bahwa hukum memiliki peran penting dalam mengatur perbuatan manusia untuk menciptakan keseimbangan di masyarakat. Hukum di Indonesia terbagi menjadi hukum publik dan hukum perdata, di mana hukum perdata mencakup perikatan, termasuk sewa-menyewa. Sewa-menyewa adalah perjanjian kontrak konsensual yang dapat dibuat dalam bentuk tertulis atau akta notaris. Peraturan di KUHPerdata, khususnya Pasal 1548 -1600, mengatur tentang perjanjian sewa menyewa. Pembahasan menunjukkan bahwa tidak semua perjanjian harus dibuat dalam bentuk akta notaris, namun keberadaan akta notaris memberikan kekuatan pembuktian yang lebih tinggi di pengadilan. Perjanjian sewa menyewa, baik dalam bentuk akta notaris maupun bawah tangan, sah secara hukum. Namun, kekuatan pembuktian keduanya dapat berbeda, di mana akta notaris memberikan bukti yang lebih kuat dan tidak dapat disangkal, sedangkan perjanjian bawah

¹⁴ Arif Rifqi Muslim, Achmad Busro. 2022. *Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko Di Wilayah Semarang Barat*. NOTARIUS . Vol 15. No 2.

tangan memerlukan pengakuan para pihak yang terlibat. Dalam konteks bukti di pengadilan, akta notaris dianggap sebagai bukti yang sempurna, sementara perjanjian bawah tangan dapat diakui jika diakui oleh para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, kekuatan hukum suatu perjanjian tidak hanya ditentukan oleh adanya materai, tetapi lebih pada siapa yang membuat perjanjian dan apakah itu diakui oleh para pihak yang terlibat. Sebagai kesimpulan, perjanjian sewa menyewa dapat memiliki kekuatan hukum yang sah baik dalam bentuk akta notaris maupun bawah tangan, dengan pertimbangan kekuatan pembuktian yang berbeda tergantung pada cara perjanjian tersebut dibuat dan diakui oleh para pihak.

Saran

Kepada para pihak yang melakukan perjanjian sewa menyewa diharapkan membuat perjanjian sewa secara tertulis dan disarankan dilakukan dihadapan notaris (akta autentik) dan harus menyadari hak dan kewajiban dari masing masing pihak agar tidak terjadi kesalah pahaman di kemudian hari dan mempunyai dasar hukum yang kuat

DAFTAR PUSTAKA

- Ana, D. & Hanim, L. 2021. Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Application Of The Principle Of Consensualism In House Renting Agreements. 267–279.
- Arsawan, I.G.Y. 2019. FORCE MAJEURE DALAM AKTA SEWA MENYEWA (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI PALU NOMOR : 23 / PDT . G . S / 2019 / PN PAL).
- Indonesia, U.H.P., Andrie, A., Setyaningrum, F. & Zainudin, R. 2021. Nomos : Jurnal Penelitian Ilmu Hukum Implementasi Bentuk Ganti Rugi Menurut Burgelijk Wetboek (Kitab. 1(7): 1–10
- Perlu, H.Y., Oleh, D., Dalam, N. & Hanapiah, Y. 2018. Hal-Hal Yang Perlu Diperhatikan Oleh Notaris Dalam Membuat... (Yogi Hanapiah) Vol 5 No 1 Januari 2018. 5(1): 112–116.
- Purnayasa, A.T. 2019. Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik. Acta Comitatus, 3(3): 395.
- Sciences, H. 2016. Tanggung Jawab Hukum Terhadap Proses Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko (Ruko). 4(1):
- Sinaga, N.A. 2018. PERANAN ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN DALAM. 7(2): 107–120.
- Yuniarlin, W.Y.L.& P. 2020. Kekuatan Hukum Perjanjian Dibawah Tangan yang Didaftarkan (Waarmerken) di Notaris (Studi Kasus Putusan Nomor 07/Pdt.G/2014/PN.Slmm). Universitas Muhammadiyah Yogyakarta Undergraduate Conference, 2020(2015): 599–608
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 293, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5602
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004