

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing manusia saling berkaitan kepada orang lain, Manusia saling melakukan tolong-menolong ataupun tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi.

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi. Kebutuhan tempat usaha adalah salah satu hal yang sangat berperan dalam mengembangkan usaha, Kegiatan usaha dagang masyarakat ada yang memerlukan ruko namun tidak semua masyarakat dapat memiliki ruko itu sendiri. Adanya hal tersebut mau tidak mau para pelaku usaha dagang harus melakukan sewa menyewa ruko yang diinginkan dan dianggap strategis untuk tempat usahanya. Kebutuhan akan ruko tersebut menjadi salah satu lahan bisnis atau usaha bagi masyarakat yang memiliki tanah atau rumah ditempat strategis untuk membangun ruko yang khusus untuk disewakan kepada pelaku usaha dagang. Adanya keadaan yang demikian menyebabkan timbulnya perjanjian sewa menyewa ruko. Perjanjian sewa menyewa ini sendiri diatur dalam Bab VII Buku II KUHPerdara yang berjudul tentang “Sewa Menyewa”

Dalam pasal 1548 KUHPer menyebutkan: “Sewa Menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi

pembayarannya”.¹ Suatu Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk sahnya perjanjian-perjanjian diperlukan 4 (empat) syarat, yaitu:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal²

Perjanjian Sewa-Menyewa tidak mutlak harus dilakukan dihadapan notaris itu sendiri, Dalam prakteknya ada juga yang membuat perjanjian Sewa-Menyewa hanya dibuat dihadapan dua belah pihak antara pihak Penyewa dan juga pihak yang Menyewakan. Namun, banyak pihak yang memilih untuk membuat perjanjian Sewa-Menyewa dihadapan notaris untuk dijadikan akta otentik agar hal-hal yang ada didalam perjanjian tersebut memiliki pembuktian yang sempurna dan mengikat.

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, di tempat dimana akta itu dibuat”³ Berdasarkan dengan pasal tersebut, maka akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang atau dibentuk oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu. Dalam pembuatan akta otentik, pihak yang bersangkutan dapat memberikan kuasa kepada orang lain apabila dianggap mempunyai kepentingan atau kesibukan lain yang tidak bisa ditinggalkan.⁴ Pemberian surat kuasa merupakan suatu persetujuan dari pemberi kuasa kepada orang lain sebagai penerima

¹ Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

² Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³ 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴ Emei Dwinanarhati Setiamandani, *Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Studi Tentang Pemalsuan Identitas Diri Penghadap*, penerbit CV. Literasi Nusantara Abadi, Malang, 2022, Hal 23

kuasa, untuk melakukan suatu perbuatan ataupun tindakan untuk dapat “atas nama” dari si pemberi kuasa⁵

Keberadaan notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata khususnya pembuatan akta otentik sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini⁶.

Dalam pembuatan akta autentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
2. Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
3. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
4. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahnyanya suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus

⁵ Eudea Adeli Arsyah dkk, “*Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Cacat Hukum Dan Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Pembuatan Akta Dalam Undang-Undang Jabatan Notaris*”, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol 6, Nor 1, 2021, Hal 131

⁶ Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

dapat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara⁷

Seiring dengan perkembangan zaman yang sangat pesat ini jasa seorang Notaris kian hari semakin diperlukan oleh masyarakat. Jasa Notaris diperlukan oleh masyarakat dalam memenuhi kebutuhan masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang bersifat Hukum Perdata.⁸ Seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya tersebut wajib melaksanakan tugasnya dengan penuh disiplin, profesional dan integritas moralnya tidak boleh diragukan, apa yang tertuang dalam awal dan akhir akta yang menjadi tanggungjawab notaris adalah ungkapan yang mencerminkan keadaan yang sebenarnya pada saat pembuatan akta⁹. Hal ini karena akta otentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti yang terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat, yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari¹⁰. Apabila dalam pembuatan akta tersebut tidak memenuhi ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Jabatan Notaris maka pihak-pihak yang bersangkutan dalam pembuatan akta dan merasa dirugikan oleh Notaris yang membuat akta tersebut dapat meminta ganti kerugian kepada Notaris.¹¹

Namun sebagai seorang manusia, dalam menjalankan tugas dan kewajibannya notaris tidak terlepas dari kesalahan-kesalahan yang dapat mempengaruhi keadaan

⁷ Putra Arafaid, "*Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta In Originali*", Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan, Vol.5, No.3 Tahun 2017, Hal 511.

⁸ R.Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, penerbit PT. Raja Grafindo, Jakarta, 1993, Hal 63

⁹ Ferdiansyah Putra dan Ghansham Anand, "*Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Dirugikan Atas Penyuluhan Hukum Oleh Notaris*" Jurnal Komunikasi Hukum (JKH), Vol 4, No 2, 2018, Hal 27.

¹⁰ Ibid

¹¹ Rizky Amalia dan Musakkir Musakkir, "*Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta*", Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 24, No. 1, 2021, Hal 197

kekuatan hukum akta yang dibuatnya, yang dapat berakibat akta tersebut tidak lagi mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik bahkan akta tersebut dapat batal demi hukum. Batal Demi Hukum disini maksudnya adalah Perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktiknya batal demi hukum.¹²

Terdapat beberapa akibat hukum mengenai Akta notaris yang isinya cacat hukum yaitu:

1. Akta tersebut batal demi hukum;
2. Akta tersebut dapat dibatalkan;
3. Akta Terdegradasi atau Akta menjadi Akta dibawah tangan.¹³

Dalam hal ini Notaris selaku pembuat akta tersebut dapat dimintai tanggung jawab yakni wajib menanggung kerugian yang dialami oleh pihak ketiga maupun para pihak dalam perjanjian tersebut. Pihak dalam hal ini ialah Siapapun Orang yang mengalami kerugian akibat Akta Sewa Menyewa yang dibuat oleh notaris.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUHPerdara, yang berbunyi demikian: “Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya”. Berdasarkan pasal tersebut, maka Notaris yang telah berbuat lalai sehingga menyebabkan kerugian kepada orang lain, diwajibkan untuk mengganti rugi tersebut (Pasal 1365 KUHPerdara).

¹² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, penerbit Refika Aditama, Jakarta, 2010, Hal 24

¹³ Fariz Rachman Iqbal “*Kekuatan Pembuktian Akta Notaris Yang Cacat Formil*” Jurnal Jurist-Diction, Vol. 3, No 1, 2020, Hal 81

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

Sebagaimana Perkara Nomor 8/Pdt.G.2017/Pn.Bla, dimana penggugat dalam hal ini telah membeli berupa tanah beserta bangunan yang berdiri diatasnya, dengan luas tanah 575 m² dengan Nomor Sertifikat Hak Milik : 3009, Surat Ukur Nomor 772/BALUN/2004 yang terletak di Kelurahan Balun, Kecamatan Cepu, Kabupaten Blora, Jawa Tengah kepada Tergugat 1 Dan Tergugat 2. Namun, tanpa sepengetahuan Penggugat tanah beserta bangunan yang sudah sah menjadi milik penggugat disewakan kepada Tergugat 3 dimana kemudian Tergugat 1, Tergugat 2, dan Tergugat 3 bersama-sama menghadap Tergugat 4 yang berprofesi sebagai Notaris untuk dibuatkan akta sewa menyewa. Penggugat yang tidak terima dengan hal tersebut kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Blora. Setelah perkara tersebut diperiksa oleh pengadilan, maka pengadilan memutuskan bahwa akta perjanjian sewa menyewa tersebut tidak sah menurut hukum, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada dan juga menghukum para Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat.

Sehubungan dengan uraian diatas telah mendorong penulis untuk melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Akta Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Studi Putusan Nomor 8/Pdt.G.2017/Pn.Bla)”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, yang menjadi rumusan masalah adalah:

1. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pihak Yang Dirugikan Dalam Akta Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Akta Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Berdasarkan Studi Putusan Nomor 8/Pdt.G.2017/Pn.Bla?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang diperoleh bagi pihak yang dirugikan dalam akta sewa-menyewa yang dibuat oleh notaris
2. Untuk mengetahui tanggung jawab notaris kepada pihak yang dirugikan dalam akta sewa-menyewa yang dibuat oleh notaris itu sendiri

D. Manfaat Penelitian

Adapun yang menjadi manfaat penelitian skripsi ini tidak dapat dipisahkan dari tujuan penulisan yang telah diuraikan diatas, yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan pembahasan ini dapat memberikan manfaat dan kegunaan dalam ilmu pengetahuan dan menambah wawasan kepada pembaca, khususnya menyangkut akta otentik khususnya akta sewa-menyewa, Selain itu hasil penelitian ini dapat diharapkan menjadi bahan tambahan, referensi kepada penulis lain dalam mengkaji masalah sejenis.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan dan referensi bagi pembaca terutama bagi setiap orang yang berminat untuk mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum di setiap perguruan tinggi, dan dapat menjadi bahan masukan bagi masyarakat mengenai permasalahan akta otentik khususnya akta sewa menyewa yang dibuat oleh notaris yang memiliki cacat hukum dapat bermanfaat untuk dijadikan bahan bacaan, wawasan, dan juga pandangan pada notaris. Sehingga secara social penelitian ini dapat memberikan pandangan terhadap masyarakat untuk berhati-hari terhadap resiko yang dihadapi jika mengalami hal yang sama.

3. Manfaat bagi Penulis

Manfaat bagi penulis ialah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata-1 Hukum dan untuk lebih memahami lebih dalam lagi mengenai hal hal yang berkaitan dengan akta otentik.

BAB II TINJAUAN

UMUM

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Kata perlindungan dalam bahasa Inggris adalah *protection* yang berarti sebagai: (1) *protecting or being protected*; (2) *system protecting*; (3) *person or thing that protect*. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perlindungan diartikan: (1) tempat berlindung; (2) perbuatan atau hal dan sebagainya memperlindungi.¹⁴ Dari kedua definisi tersebut, maka perlindungan merupakan perbuatan melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada yang lemah

Perlindungan Hukum adalah merupakan salah satu cara untuk melindungi subyek hukum dari kewenangan yang terjadi. Perlindungan ini adalah supaya pemenuhan hak dan pemberian untuk memberikan rasa aman kepada subyek hukum. Perlindungan diberikan agar setiap subyek hukum dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 pasal 28D ayat 1, yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dimuka hukum”. Berpijak dari itulah kemudian perlindungan hukum menjadi suatu yang esensial dalam kehidupan yang beragam. Perlindungan hukum diciptakan sebagai sarana atau instrumen untuk mengatur hak-hak dan kewajiban-kewajiban subyek hukum. Di samping itu, hukum juga berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi subyek hukum.

¹⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/>. Diakses Minggu 12 Februari 2023 Pukul 14.00 WIB

¹⁵ Salim HS, dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis*. Rajawali Jakarta, 2016. Hal 259

Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1) Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan Perlindungan Hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁶
- 2) Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹⁷
- 3) Menurut CST Kansil Perlindungan Hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁸

Berdasarkan beberapa pengertian diatas maka penulis menyimpulkan pengertian Perlindungan Hukum adalah Hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan maupun yang tertulis. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari sisis fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kemanfaatan, dan kedamaian

¹⁶ <https://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/>, Diakses Kamis 9 Februari 2023 Pukul 13.35 WIB

¹⁷ Ibid

¹⁸ C.S.T Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta, Hal 40

2. Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon, sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu:¹⁹

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak

¹⁹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, penerbit Bina Ilmu, Surabaya. 1989. Hal 20

asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang menjalankan sebagian dari fungsi publik dari negara, khususnya di bagian hukum perdata dalam membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.²⁰ Menurut Pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris untuk selanjutnya disebut UUJN yang berbunyi: “Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki wewenang lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undangundang lainnya”²¹

2. Tugas dan Kewajiban Notaris

Dalam menjalankan jabatannya, tentunya notaris juga memiliki sejumlah tugas dan kewajiban. Berdasarkan Pasal 16 ayat 1 UUJN, Notaris memiliki tugas dan kewajiban yakni:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;

²⁰ <https://ntb.kemenkumham.go.id/layanan-publik/pelayanan-hukum-umum/mpw-dan-mpd-notaris/apa-itu-notaris>, Diakses Kamis 9 Februari 2023 Pukul 14.02 WIB

²¹ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri 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; dan
- n. menerima magang calon Notaris.²²

3. Kewenangan Notaris

Notaris merupakan pejabat umum yang dipercayai oleh masyarakat untuk pembuatan akta otentik.²³ Kewenangan ini diberikan oleh KUHPerdara yang tertuang dalam Pasal 1868. Adapun untuk memperkuat ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1868 KUHPerdara, maka diundangkan UUJN sebagai salah satu produk hukum yang mengatur mengenai notaris. Salah satu hal yang diatur dalam UUJN yaitu mengenai kewenangan Notaris.

Pasal 15 ayat (1) UUJN mengatakan bahwa Notaris berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

²² Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²³ Pratiwi Ayuningtyas "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik" Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan, Vol.9, No.2 November 2020, Hal 96

Kewenangan yang terdapat dalam Pasal 15 UUJN tidak hanya sebatas dalam membuat akta otentik saja, akan tetapi juga diberikan kewenangan lain seperti yang tercantum dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN yaitu:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. membuat copy dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat akta risalah lelang.

4. Larangan Bagi Notaris

Berdasarkan Pasal 17 ayat 1 UUJN, larangan yang tidak boleh dilakukan oleh notaris terdiri dari:

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;

- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan Notaris;
- h. menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.²⁴

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah diuraikan di atas, yang menjadi tugas utama dari Notaris adalah membuat akta autentik, bahwa Notaris sebagai pengabdian masyarakat menjalankan sebagian tugas Negara dan karena itu sangat penting bagi para notaris di dalam memangku jabatannya untuk memberi pelayanan kepada masyarakat dan demi kepentingan masyarakat.²⁵ Notaris dalam menjalankan kewenangan dan kewajibannya, haruslah mengacu pada undang-undang dan kode etik notaris yang mengaturnya.²⁶ Seorang Notaris di dalam menjalankan jabatannya sekalipun ia telah memiliki ketrampilan hukum yang cukup, akan tetapi tidak dilandasi tanggung jawab dan tanpa adanya penghayatan terhadap keluhuran dan martabat jabatannya serta nilai-nilai dan ukuran etika, tidak akan dapat menjalankan tugas jabatannya, sebagaimana yang dituntut oleh hukum dan kepentingan masyarakat umum.

²⁴ Pasal 17 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²⁵ Ria Trisnomurti dan I Gusti Bagus Suryawan “*Tugas Dan Fungsi Majelis Pengawas Daerah Dalam Menyelenggarakan Pengawasan, Pemeriksaan, Dan Penjatuhan Sanksi Terhadap Notaris*” Jurnal Notariil, Vol. 2, No. 2 November 2017, Hal 128

²⁶ Ibid Hal 102

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa

1. Pengertian Sewa Menyewa

Istilah sewa menyewa berasal dari bahasa Belanda yaitu *Huur onver huur*, menurut bahasa sehari-hari sewa artinya pemakaian sesuatu dengan membayar uang.²⁷ Perjanjian sewa-menyewa telah diatur di dalam Bab VII Buku ke III KUHPerdara yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi pasal 1548 sampai dengan pasal 1600. Pengertian dari perjanjian sewa menyewa dalam pasal 1548 KUHPerdara, yaitu “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang selama waktu tertentu dan dengan pembayaran”

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Adapun beberapa pengertian lain mengenai sewa menyewa yakni:

- a) Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, sewa didefinisikan sebagai: (i) pemakaian sesuatu dengan membayar uang; (ii) Uang dibayarkan karena memakai aatau meminjam sesuatu, ongkos biaya pengangkutan (transportasi); (iii) Boleh dipakai setelah dibayar dengan uang. Menyewa didefinisikan sebagai memakai (meminjam, mengusahakan, dan sebagainya) dengan membayar uang sewa.²⁸
- b) Menurut Subekti, Sewa-menyewa adalah pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan suatu benda untuk dipakai selama suatu jangka waktu tertentu sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar harga

²⁷<https://repository.uhn.ac.id/bitstream/handle/123456789/1343/Daniel%20Wanjar%20Manik.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Diakses Minggu 19 Februari 2023 Pukul 17.09 WIB

²⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia. <https://kbbi.web.id/> . Diakses Minggu 19 Februari 2023 Pukul 07.05 wib

yang telah ditetapkan untuk pemakaian itu pada waktu-waktu yang ditentukan.²⁹

- c) Menurut M. Yahya Harahap, Sewa-menyewa adalah persetujuan antara pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan menyerahkan barang yang hendak disewa kepada pihak penyewa untuk dinikmati sepenuhnya.³⁰

Sewa-menyewa sama halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya, adalah suatu perjanjian konsensual. Artinya sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu adalah menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak lain, Sedangkan kewajiban pihak yang lain adalah membayar harga sewa. Jadi barang diserahkan tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam jual beli, tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:

- a. Adanya pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa
- b. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
- c. Adanya objek sewa menyewa
- d. Adanya kewajiban dari pihak yang menyewakan untuk menyerahkan kenikmatan kepada pihak penyewa atas suatu benda

²⁹ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1975, Hal. 48.

³⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, ctk. Kedua, Alumni, Bandung, Hal. 220

- e. Adanya kewajiban dari penyewa untuk menyerahkan uang sewa kepada pihak yang menyewakan.³¹

2. Subjek dan Objek Sewa Menyewa

Didalam sebuah perjanjian terdapat dua subjek hukum yaitu manusia atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban atau sebagai pendukung hak dan kewajiban. Manusia sebagai subjek hukum mempunyai kewenangan untuk melaksanakan kewajiban dan menerima haknya. Selain itu manusia sebagai subjek hukum harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau di perbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah.³² Manusia sebagai subjek hukum berlaku sebagai pendukung hak dan kewajiban (*subjek hukum/rechts subject*) mulai saat ia dilahirkan dan berakhir pada saat ia meninggal dunia. Jadi setiap manusia yang dilahirkan hidup menjadi subjek hukum dan berkaitan dengan itu mempunyai kewenangan hukum (*rechbevoegd*). Disamping manusia sebagai pembawa hak, badan-badan atau perkumpulan-perkumpulan juga dipandang sebagai subjek hukum.³³

Subjek yang berupa seorang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah yaitu, harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah. Para Pihak yang ada di dalam perjanjian sewa menyewa disebut subjek perjanjian sewamenyewa yang terdiri atas kreditur selaku pihak yang menyewakan dan debitur selaku pihak penyewa. Pihak yang menyewakan merupakan

³¹ Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*. Cet. Ke- 5. Sinar Grafika. Jakarta. 2010. Hal 58

³² Subekti. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa, Jakarta. 1984. Hal 90

³³ Wirjono Prodjodikoro. *Azas-Azas Hukum Perjanjian*. Mandar Maju. 2000. Hal 13

orang atau badan hukum yang memberikan kenikmatan dari suatu barang selama jangka waktu tertentu kepada pihak penyewa, atas prestasi itu pihak yang menyewakan berhak untuk memperoleh harga sewa dari pihak penyewa. Sedangkan pihak Penyewa adalah orang atau badan hukum yang mendapatkan kenikmatan atas suatu kenikmatan atas suatu barang selama jangka waktu tertentu dan penyewa berkewajiban untuk membayar harga sewa.

3. Hak Dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan Dan Para Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa

a) Hak dan Kewajiban Pihak yang Menyewakan

Hak-hak yang diperoleh pihak yang menyewakan dapat disimpulkan dari ketentuan pasal 1548 KUHPerdara, yaitu:

- 1) Menerima uang sewa sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian
- 2) Menegur penyewa apabila penyewa tidak menjalankan kewajibannya dengan baik.

Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa berdasarkan ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara, pihak yang menyewakan mempunyai tiga kewajiban yang wajib dipenuhi, yaitu:

- 1) Menyerahkan benda sewaan kepada penyewa
- 2) Memelihara barang yang disewakan
- 3) Memberikan si penyewa kenikmatan yang tentram daripada barang yang disewakan selama berlangsungnya sewa

Dalam pasal tersebut mengenai kewajiban yang pertama, hal yang diserahkan itu hanya penguasaan benda, bukan hak milik. Penyerahan benda sewaan bertujuan untuk memberikan kenikmatan kepada pihak penyewa. Adapun mengenai penyerahan benda pada persetujuan sewa menyewa adalah “penyerahan nyata” atau “*feitelijk levering*”. Oleh karena itu dalam sewa menyewa daripadanya tidak dapat dituntut penyerahan secara yuridis yaitu perbuatan hukum memindahkan hak milik atas suatu benda dari seorang kepada orang lain, cukup dengan jalan menyerahkan barang dibawah penguasaan si penyewa.³⁴

Kewajiban penyewa yang kedua yang wajib dipenuhi oleh pihak yang menyewakan adalah pemeliharaan benda sewaan. Menurut ketentuan Pasal 1550 KUHPerdara butir 2 KUHPerdara, pihak yang menyewakan wajib memelihara benda sewaan sedemikian rupa sehingga benda itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksud. Dalam melaksanakan kewajiban pemeliharaan tersebut, Pasal 1551 ayat 2 KUHPerdara menentukan, selama berlakunya sewa menyewa, pihak yang menyewakan wajib menyuruh melakukan perbaikan-perbaikan yang perlu terhadap benda sewaan, kecuali perbaikan kecil yang menjadi kewajiban penyewa. Pemeliharaan ini berlangsung sejak diadakan sewa menyewa sampai berakhirnya sewa menyewa tersebut. Tujuan Pemeliharaan adalah keselamatan, keamanan, dan kenikmatan penyewaan.³⁵

Kewajiban yang ketiga dari pihak yang menyewakan adalah memberi penikmatan yang tentram bagi pihak si penyewa, selama jangka waktu

³⁴ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. PT. Alumni, Bandung. 1986. Hal 223

³⁵ Rio Ch. Rondonuwu, “*Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Pasal 1548 KUHPerdara*”, *Lex Crimen*, Vol 7 No.6, 2018, Hal 9

persetujuan sewa menyewa berjalan. Penikmatan yang tentram antara lain menanggung segala kekurangan yang merupakan cacat pada barang yang disewakan, pihak yang menyewakan tidak boleh merubah bangunan dan susunan barang yang disewa selama perjanjian sewa menyewa masih berlangsung, pihak yang menyewa bertanggung jawab atas cacat barang yang disewa apabila cacat tadi menghalangi pemakaian barang. Terkait dengan hak dari pihak yang menyewakan, yaitu berhak mendapatkan biaya sewa yang harus dibayar oleh pihak penyewa tepat waktunya sesuai dengan perjanjian, dan pihak yang menyewakan berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pihak penyewa apabila barang yang disewakan rusak.

b) Hak dan Kewajiban Penyewa

Pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Adapun hak-hak pihak penyewa yaitu:³⁶

- 1) Menerima barang yang disewa
- 2) Memperoleh kenikmatan yang tentram atas barang yang disewanya selama waktu sewa
- 3) Menuntut pembetulan-pembetulan atas barang yang disewa

Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak penyewa ialah telah diatur dalam pasal 1560, 1564, dan 1583 KUHPerdara dimana dalam pasal ini menentukan bahwa pihak penyewa memiliki kewajiban-kewajiban, yaitu:

- 1) Memakai barang yang disewa sebagai bapak rumah yang baik, sesuai dengan tujuan yang diberikan pada barang itu menurut perjanjian sewanya, atau jika

³⁶ https://repository.uksw.edu/bitstream/123456789/16312/3/T1_312013032_BAB%20III.pdf Diakses Minggu 19 Februari Pukul 18.43 WIB

tidak ada perjanjian mengenai itu, menurut tujuan yang dipersangkakan berhubungan dengan keadaan

- 2) Membayar harga sewa pada waktu-waktu yang telah ditentukan
- 3) Menanggung segala kerusakan yang terjadi selama sewa-menyewa, kecuali jika penyewa dapat membuktikan bahwa kerusakan tersebut terjadi bukan karena kesalahan si penyewa
- 4) Mengadakan perbaikan-perbaikan kecil dan sehari-hari sesuai dengan isi perjanjian sewa- menyewa dan adat kebiasaan setempat.

4. Bentuk Perjanjian Sewa Menyewa

Sewa menyewa termasuk perjanjian konsensual yaitu perjanjian yang dianggap sah atau ada setelah terjadi kesepakatan antara para pihak. Oleh undang-undang diadakan pembedaan terutama dalam hal akibat-akibatnya antara perjanjian sewa tertulis dan lisan. Menurut KUHPerdara bentuk perjanjian sewa menyewa ada 2 (dua) macam yaitu secara tertulis dan secara lisan. Hal ini sesuai yang tercantum dalam Pasal 1570 dan Pasal 1571 KUHPerdara. Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu. Saat sewa dibuat tidak dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.

a) Sewa Tertulis

Perjanjian sewa tertulis yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara tertulis. Dalam hal ini biasanya para pihak membuat perjanjian sewa menyewa secara tertulis dihadapan Notaris dalam bentuk akta notaris, Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan

maupun pihak ketiga.³⁷ Didalamnya memuat ketentuan atau syarat-syarat yang disepakati oleh para pihak sehingga timbul perjanjian sewa menyewa. Mengenai perjanjian sewa menyewa secara tertulis ini diatur dalam ketentuan pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian yang dibuat tertulis ini juga merupakan alat bukti yang lebih kuat dari pada perjanjian secara lisan

b) Sewa Lisan

Perjanjian sewa lisan yaitu perjanjian sewa yang dilakukan secara lisan tanpa membuat perjanjian tertulis, cukup dengan kesepakatan kata dari para pihak. Hal ini dilakukan bila sudah ada kepercayaan yang benar-benar dari pihak yang menyewakan kepada penyewa. Biasanya penyewa adalah pelanggan yang sudah sangat dipercaya atau kolega dekat dari pimpinan perusahaan mengingat besarnya tanggung jawab yang harus dipikul jika terjadi sesuatu pada objek sewa menyewa.³⁸

Mengenai perjanjian lisan dalam sewa menyewa ini juga diakui dan diatur dalam pasal 1571 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian sewa lisan seperti ini tetaplah sah, tetapi yang menjadi masalah adalah jika ada sengketa yang lahir terkait dengan perjanjian ini maka para pihak akan kesulitan melakukan pembuktian.

5. Hal-Hal Yang Dapat Membatalkan Sewa Menyewa

Sewa Menyewa adalah adalah jenis akad lazim yang salah satu pihak yang berakad itu tidak mempunyai hak untuk membatalkan perjanjian. Bahkan jika salah satu pihak yang menyewakan/yang menyewa meninggal, perjanjian sewa-menyewa tidak

³⁷ <https://staff.blog.ui.ac.id/disriani.latifah/2009/01/10/akta-notaris-sebagai-alat-bukti-tertulis-yang-mempunyai-kekuatan-pembuktian-yang-sempurna/> Diakses Senin 20 Februari 2023 Pukul 12.21 WIB

³⁸ <https://media.neliti.com/media/publications/29380-ID-upaya-hukum-penyelesaian-wanprestasi-dalam-perjanjian-sewa-menyewa-kendaraan-ren.pdf> Diakses Senin 20 Februari 2023 Pukul 14.00 WIB

akan menjadi batal, asalkan saja yang menjadi obyek sewa-menyewa masih tetap ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya apakah dia sebagai pihak yang menyewakan / sebagai pihak penyewa.³⁹

Namun tidak menutup kemungkinan perjanjian sewa menyewa dapat dibatalkan oleh salah satu pihak jika alasan/dasar yang kuat untuk hal itu, Adapun hal yang menyebabkan batal/berakhirnya sewa-menyewa menurut Sayyid Sabiq adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:⁴⁰

1. Terjadinya cacat pada barang sewaan, Cacat yang dimaksud dalam hal ini ialah “Cacat Hukum”. Cacat hukum dapat diartikan suatu perjanjian, kebijakan atau prosedur yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga dikatakan cacat secara hukum.⁴¹ Dalam konteks suatu putusan pengadilan, cacat hukum ini dikenal dengan istilah cacat formil. Cacat formil ini sehubungan dengan putusan yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*). Putusan *niet ontvankelijke verklaard* merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil
2. Rusaknya barang yang disewakan, Apalagi kalau yang menjadi obyek sewa-menyewa mengalami kerusakan / musnah sama seali, sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, misal yang menjadi obyek sewa-menyewa adalah rumah, kemudian rumah tersebut terbakar, maka perjanjian tersebut batal

³⁹ Chairuman Pasaribu. *Hukum Perjanjian dalam Islam*. Sinar Grafika. Jakarta. 1994. Hal 57.

⁴⁰ M. Ali Hasan. *Berbagai Macam Transaksi Dalam Islam*. Sinar Grafika. Jakarta. 1995. Hal 238

⁴¹ https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1063/4/138400080_file4.pdf Diakses Rabu 22

3. Terpenuhinya manfaat yang diakadkan, berakhirnya masa yang telah ditentukan dan selesainya suatu pekerjaan.

Menurut madzhab Hanafi apabila ada uzur seperti rumah disita, maka akad berakhir. Sedangkan menurut Jumhur Ulama, bahwa uzur yang membatalkan Perjanjian tersebut apabila obyeknya mengandung cacat.

BAB III METODOLOGI

PENELITIAN

A. Ruang Lingkup Penelitian

Metode Penelitian ialah salah satu bagian dari metodologi yang bertujuan untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu⁴². Ruang Lingkup Penelitian dilakukan secara aktif, tekun, logis, dan sistematis yang digunakan untuk memecahkan rumusan-rumusan masalah yang ada.⁴³

Ruang lingkup penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, konsisten dan terencana. Adapun yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah Bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Dalam Akta Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pihak Yang Dirugikan Dalam Akta Sewa-Menyewa Yang Cacat Hukum Berdasarkan Studi Putusan Nomor 8/Pdt.G.2017/Pn.Bla

B. Jenis Penelitian

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten⁴⁴. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian hukum Yuridis Normatif. Nama lain dari penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktrinal, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktrinal, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan

⁴² H. Ahmad Tanzeh, *Metode Penelitian Kualitatif Konsep Prinsip dan Operasionalnya*, penerbit Akademia Pustaka, Tulungagung, 2018, Hal 13

⁴³ Agus Suradika dan Dirgantara Wicaksono, *Metodologi Penelitian*, penerbit UM Jakarta Press, Jakarta, 2021, Hal 15

⁴⁴ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2018, Hal 33

hukum. Disebut sebagai penelitian kepustakaan ataupun studi dokumen, disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.⁴⁵

C. Metode Pendekatan

Peter Mahmud Marzuki dalam bukunya Penelitian Hukum tidak menyebut pendekatan dalam penelitian hukum normatif tetapi pendekatan dalam penelitian hukum artinya untuk semua jenis penelitian hukum. Ada pun metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian Hukum Normatif Menurut Peter Mahmud Marzuki dalam Buku metode Penelitian Muhaimin adalah sebagai berikut :

- a. pendekatan undang-undang (*statute approach*)
- b. pendekatan kasus (*case approach*)
- c. pendekatan historis (*historical approach*)
- d. pendekatan komparatif (*comparative approach*)
- e. pendekatan konseptual (*conceptual approach*)⁴⁶

Adapun metode pendekatan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Metode Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang terkait dengan isu hukum yang sedang bahas (diteliti). Adapun metode pendekatan Perundang-Undangan yang dilakukan oleh penulis adalah Peraturan Perundang-Undangan yang berkaitan erat dengan Pembuatan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

- b. Metode Pendekatan kasus (*case approach*)

⁴⁵ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, Hal 45.

⁴⁶ Ibid Hal 56.

Pendekatan ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

c. Metode Pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

D. Sumber Data

Sumber data dari penelitian ini diperoleh dari:

a. Bahan hukum primer,

Yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara. Maka dari itu bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis yaitu:

- 1) Putusan Perkara Nomor 8/Pdt.G.2017/Pn.Bla (*inkracht van gewijsde*)
- 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman
- 5) Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer yaitu:

- 1) Hasil karya ilmiah para sarjana
- 2) Hasil penelitian

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier terdiri atas: kamus, ensiklopedia, dan internet.

E. Metode Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis mengumpulkan data dengan studi kepustakaan (*library research*) yang merupakan pengumpulan data dari berbagai literatur atau bahan buku bacaan baik koleksi pribadi ataupun perpustakaan, peraturan perundang-undangan, artikel dari media elektronik, karya ilmiah para ahli, dan bahan bacaan lain yang berkaitan erat dengan penelitian ini.

F. Metode Analisis Bahan Hukum

Metode Analisis yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif yaitu dengan cara melakukan penafsiran terhadap bahan-bahan hukum yang telah diolah dan menarik kesimpulan dari bahan-bahan yang ada tersebut.