

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. LATAR BELAKANG**

Perjanjian sewa menyewa merupakan salah satu bentuk perikatan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Perjanjian ini menjadi landasan hukum bagi hubungan kontraktual antara pemilik barang (*lessor*) dan penyewa (*lessee*) yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak terkait pemanfaatan suatu barang dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa.<sup>1</sup>

Sebagai upaya untuk memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian yang lebih tinggi, para pihak dalam perjanjian sewa menyewa seringkali memilih untuk menuangkan kesepakatan mereka dalam bentuk akta notaris<sup>2</sup>. Akta notaris merupakan akta autentik. Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), yang berarti bahwa keterangan yang tertulis dalam akta tersebut dianggap benar sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak yang berkepentingan.<sup>3</sup> Dengan demikian, akta notaris

---

<sup>1</sup> Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, Intermasa, 2005.

<sup>2</sup> Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta, Kencana, 2014.

<sup>3</sup> Adjie, Habib. "Kedudukan Akta Notaris sebagai Alat Bukti Otentik." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 18 No. 3, 2011.

memainkan peran penting dalam menciptakan perlindungan hukum dan memfasilitasi penyelesaian masalah apabila terjadi sengketa.<sup>4</sup>

Meskipun perjanjian sewa menyewa telah dibuat dalam bentuk akta notaris yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, praktik menunjukkan bahwa wanprestasi atau cidera janji tetap menjadi permasalahan yang sering terjadi. Misalnya seorang penyewa menggunakan objek sewa tidak sesuai dengan peruntukan yang telah disepakati dalam kontrak, misalnya menggunakan rumah tinggal sebagai tempat usaha tanpa izin dari pemilik. Begitu juga misalnya dalam kerusakan objek sewa. Seorang penyewa menyebabkan kerusakan pada objek sewa karena kelalaian atau kesengajaan, dan tidak melakukan perbaikan sebagaimana mestinya. Ataupun juga pemilik (yang menyewakan) tidak memenuhi kewajiban pemeliharaan ataupun perbaikan terhadap objek sewa yang menjadi tanggung jawabnya sehingga menyebabkan objek sewa tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Sebagai contoh seorang pemilik rumah yang tidak melakukan perbaikan terhadap atap yang bocor. Hal ini tentunya dianggap mengganggu bagi pihak penyewa apabila hal tersebut termasuk bagian dari perjanjian.<sup>5</sup>

Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara kekuatan hukum akta notaris secara teoritis dengan efektivitasnya dalam praktik apakah sudah memberikan perlindungan hukum kepada para pihak terkait. Di sisi lain, penelitian

---

<sup>4</sup> Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung, Sumur Bandung, 2000.

<sup>5</sup> Ali, Achmad. *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana, 2012.

mengenai wanprestasi dalam perjanjian pada umumnya masih bersifat umum dan belum secara spesifik mengkaji upaya hukum para pihak dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris. Penelitian-penelitian yang ada cenderung membahas wanprestasi secara umum dalam konteks hukum kontrak, tanpa memberikan perhatian khusus pada akta notaris. Hal inilah yang menjadi *research gap* dalam penelitian kali ini. *Research gap* (celah penelitian) adalah bagian dari suatu topik yang belum diteliti, belum tuntas dijelaskan, atau masih memiliki kekurangan dalam penelitian-penelitian sebelumnya

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang dan identifikasi *research gap* di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas dalam tesis ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian akta notaris apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa?
3. Bagaimana upaya hukum para pihak dalam wanprestasi perjanjian sewa menyewa dengan akta notaris?

## **C. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menjelaskan dasar hukum apa saja yang ada apabila terjadi suatu wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris.
2. Untuk mengevaluasi kekuatan pembuktian akta notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris ketika terjadi wanprestasi.
3. Untuk mengidentifikasi dan menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak akibat wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris.

#### **D. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

##### **Manfaat Teoritis:**

- a. Menambah khazanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum perikatan dan hukum pembuktian, mengenai upaya hukum dalam kasus wanprestasi perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum kontrak, khususnya dalam bidang perjanjian sewa menyewa dan hukum pembuktian.
- c. Memberikan landasan teoritis bagi penelitian-penelitian selanjutnya mengenai topik yang relevan.

### **Manfaat Praktis:**

- a. Memberikan informasi dan pemahaman yang lebih baik kepada para pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa mengenai hak dan kewajiban mereka, serta upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pihak yang dirugikan apabila terjadi wanprestasi.
- b. Memberikan panduan bagi notaris dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa yang lebih berkualitas dan mampu memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak.
- c. Memberikan masukan bagi advokat dan hakim dalam menyelesaikan sengketa wanprestasi perjanjian sewa menyewa yang dibuat dengan akta notaris.

### **E. KERANGKA TEORI DAN KONSEPSI**

Penelitian ini akan menggunakan teori perlindungan hukum untuk menganalisis permasalahan yang diteliti.<sup>6</sup> Teori ini akan digunakan untuk mengevaluasi efektivitas akta notaris dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, serta faktor-faktor yang mempengaruhi sefektivitas tersebut.

---

<sup>6</sup> Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 2015.