

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kehidupan manusia ditengah-tengah masyarakat selalu berkembang dan diikuti oleh perubahan-perubahan, hal ini disebabkan karena bergesernya kurun waktu dan semakin berkembangnya tingkat pengetahuan dan juga makin meningkatnya taraf penghidupan masyarakat.

Dengan adanya peningkatan taraf penghidupan masyarakat dan meningkatnya tingkat kecerdasan serta semakin banyaknya lapangan usaha yang tersedia diberbagai bidang, maka semakin diperlukan keahlian dan administrasi yang sempurna, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga mengakibatkan bertambah banyak permintaan akan jasa Notaris sebagai pejabat umum pembuat akta yang diakui secara yuridis oleh pemerintah, sebagaimana diatur dalam *Reglement op het notaris ambt in Indonesia*, ordonansi 11 Januari 1860, yang mulai berlaku tuntutan pada 1 Juli 1860.

Adapun penyebab kebutuhan masyarakat akan jasa Notaris sebagai pembuat akta semakin meningkat dalam kehidupan sehari-hari, dikarenakan semakin banyaknya orang atau badan hukum melakukan perjanjian-perjanjian yang dituangkan dalam bentuk akta. Demikian juga dengan halnya suatu perjanjian, sangat memerlukan akan adanya jasa seorang Notaris. Hal ini didasarkan pada pemenuhan kebutuhan masyarakat yang maju dan kompleks, sehingga timbulah hak dan kewajiban antara para pihak yang menginginkan adanya aturan yang mengatur hak dan kewajiban tersebut demi adanya kepastian hukum, sehingga diperlukan adanya pengaturan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yang mana perjanjian ini dibuat dengan akta Notaris yang mempunyai kekuatan hukum yang otentik. Tuntutan kehidupan yang semakin kompleks dan modern tersebut memaksa setiap individu dalam masyarakat mau tidak mau, suka atau tidak suka menginginkan adanya kepastian, terutama kepastian

hukum, sehingga setiap individu dapat menentukan hak dan kewajibannya dengan jelas dan terstruktur.<sup>1</sup>

Akta otentik sebagai alat bukti yang mengikat dan sempurna mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan meningkatnya tuntutan akan kepastian hukum.

Kepastian hukum tersebut dalam masyarakat dibutuhkan demi tegaknya ketertiban dan keadilan. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, dan setiap anggota masyarakat akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keberadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana kekacauan sosial.<sup>2</sup>

Salah satu hubungan hukum itu adalah dalam bentuk perjanjian. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu.<sup>3</sup> Perjanjian merupakan salah satu pranata hukum dalam sistem hukum Indonesia. Pranata hukum ini berfungsi sebagai alat pengikat hubungan hukum satu subjek hukum dengan subjek hukum lainnya dalam melakukan berbagai perbuatan hukum. Perjanjian diartikan sebagai suatu peristiwa dimana seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>4</sup>

Notaris dikenal sebagai orang yang dipercaya para pihak untuk merumuskan isi dan maksud perjanjian yang dibuat oleh para pihak.<sup>5</sup> Adanya kesadaran manusia akan pentingnya hukum khususnya dalam hal membuat perjanjian semakin jelas yaitu dengan menuangkan

---

<sup>1</sup> Moh.Mahfud MD, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, LP3S, Jakarta, 2006, hlm. 63.

<sup>2</sup> M.Yahya Harahap, *Pembahasan,Permasalahan dan Penerapan KUHAP*, Sinar Grafika, Edisi Kedua, Jakarta, 2006, hlm. 76.

<sup>3</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermassa, Jakarta,1976, hlm.15.

<sup>4</sup> R. Subekti, *Ibid*, hlm. 1.

<sup>5</sup> Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2001, hlm. 2.

semua keinginan dan perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk untuk membuat perjanjian yakni Notaris.<sup>6</sup>

Notaris sebagai salah satu profesi hukum merupakan satu dari beberapa elemen dalam pelaksanaan hukum yang sebagian wewenangnya adalah menerbitkan suatu dokumen yang berupa akta dengan kekuatan sebagai akta otentik.<sup>7</sup> Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat.

Keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya artinya jika seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai alat bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dan termuat dalam akta tersebut merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak dapat memerlukan untuk penambahan pembuktian lainnya.

Apa yang diperjanjikan dan dinyatakan dalam akta tersebut seperti apa yang diperjanjikan dan dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat dan didengar oleh Notaris, terutama mengenai tanggal akta, tanda tangan didalam akta, identitas yang hadir dan tempat akta itu dibuat merupakan kekuatan pembuktian formal, sedangkan kekuatan pembuktian materil adalah menyangkut isi atau materi dari akta tersebut.<sup>8</sup>

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan oleh para pihak kepada Notaris. Namun demikian Notaris juga mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris adalah sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara memberi penjelasan sehingga menjadi jelas isi akta Notaris, serta memberikan akses terhadap

---

<sup>6</sup> A. Kohar, *Notaris dalam Praktek*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 6.

<sup>7</sup> A. Kohar, *Ibid*, hlm. 8.

<sup>8</sup> I.G.Rai Widjaya, *Merancang suatu kontrak ( contract drafting)*, Edisi REVISI, Kesain Blanc, Bekasi-Indonesia, 2004, hlm. 13.

informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta tersebut. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak isi akta Notaris yang akan ditandanya.

Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004 telah mengatur secara rinci mengenai jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, dan dalam Undang-undang tersebut juga mengatur tentang bentuk dan sifat akta Notaris, serta tentang Minuta Akta, grosse Akta, dan salinan akta, maupun Kutipan Akta Notaris.

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan mengikat sebagai Undang-undang bagi mereka. Sifat otentik dari akta inilah merupakan unsur yang memenuhi keinginan terwujudnya kepastian hukum tersebut. Di dalam akta otentik itu sendiri mengandung pernyataan atas hak dan kewajiban seseorang atau individu (dalam bidang perdata) dan oleh karena itu melindungi seseorang dalam kepentingan tersebut.

Salah satu dari banyaknya perjanjian yang dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah perjanjian sewa menyewa rumah. Perumahan adalah kebutuhan dasar dan penting bagi manusia, tetapi tidak semua masyarakat, khususnya yang memiliki keterbatasan dana dapat memiliki tempat tinggal, Salah satu alternatif bagi mereka adalah dengan menyewa rumah.<sup>9</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum, sewa menyewa rumah dilakukan dengan perjanjian sewa menyewa. Di masyarakat, perjanjian sewa menyewa rumah meliputi perjanjian di bawah tangan ataupun dengan perjanjian yang di buat dalam bentuk akta Notaris, sewa menyewa diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perjanjian sewa menyewa ini diatur dalam Bab Ketujuh Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sebagaimana perjanjian lainnya, pada perjanjian sewa menyewa juga menimbulkan

---

<sup>9</sup> Sudargo Gautama, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa Menyewa*, Alumni, Bandung, 1984, hlm. 2.

hak dan kewajiban para pihak. Sewa menyewa seperti halnya dengan jual beli dan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya dia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokok, yaitu barang dan harga. Kewajiban pihak yang satu, menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak yang lain, sedangkan kewajiban pihak yang terakhir adalah membayar harga sewa. Jadi barang itu diserahkan tidak untuk dimiliki tetapi hanya untuk dipakai, dinikmati kegunaannya. Perjanjian sewa menyewa rumah yang dibuat telah memenuhi syarat-syarat terpenuhinya suatu perjanjian dan mengikuti prosedur pada umumnya yaitu membuat perjanjian sewa menyewa rumah dihadapan Notaris, dengan dihadiri oleh dua orang saksi setelah terjadinya kesepakatan antara kedua belah pihak, namun didalam prakteknya permasalahan menyangkut sewa menyewa masih sering terjadi. Tidak semua perjanjian termasuk perjanjian sewa menyewa rumah dalam pelaksanaannya berjalan sesuai dengan isi perjanjian.<sup>10</sup>

Didalam suatu perjanjian masih ada terjadi wanprestasi yang dilakukan para pihak salah satunya yang menyangkut masalah pengosongan rumah. Pengosongan rumah merupakan salah satu masalah krusial yang terjadi. Di dalam pelaksanaannya dapat saja terjadi wanprestasi dari salah satu pihak, Misalnya Kedudukan pihak yang menyewakan dirugikan oleh pihak penyewa atau Kedudukan pihak penyewa dirugikan oleh pihak yang menyewakan. Berdasarkan pemaparan diatas penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Peranan Notaris Dalam Melakukan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Tinggal Yang Wanprestasi Di Kabupaten Deli Serdang”.

---

<sup>10</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974, hlm. 49.