

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Pustaka

##### 1. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum

###### 1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Kamus Besar Bahasa Indonesia perlindungan diartikan (1) tempat berlindung, (2) hal (perbuatan dan sebagainya), (3) proses, cara, perbuatan melindungi.<sup>1</sup> Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan atau korban, yang dapat diwujudkan dalam bentuk seperti melalui restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>2</sup> Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman, sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>3</sup>

###### 1.2 Bentuk – Bentuk Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan,

---

<sup>1</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online, <https://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses pada tanggal 27 November 2020

<sup>2</sup> Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, 2010, hlm. 133

<sup>3</sup> Setiono, "Rule Of Law (*Supremasi Hukum*)", Magister Ilmu Hukum PascaSarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2004, hlm 3.

kemanfaatan dan kepastian hukum. Muchsin, membedakan perlindungan hukum menjadi dua bagian, yaitu:<sup>4</sup>

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

## 2. Tinjauan Umum Rumah Toko

### 2.1 Pengertian Rumah Toko

Rumah toko lebih sering disebut dengan nama ruko, yang memiliki pengertian yang berbeda-beda dari tiap-tiap pemikiran orang. Menurut Andie A. Wicaksono rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, di mana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai

---

<sup>4</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 20.

atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.<sup>5</sup> Menurut J.D Benyamin rumah toko adalah bangunan yang digunakan untuk tempat berusaha (berdagang) barang dan jasa, dan juga sebagai tempat tinggal pemilik toko tersebut.<sup>6</sup> Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan di atas maka secara garis besar dapat disimpulkan bahwa rumah toko atau yang lebih sering disebut dengan ruko itu adalah rumah yang dimana memiliki dwifungsi. Fungsi yang terdapat dalam rumah toko tersebut antara lain sebagai rumah tempat tinggal dan rumah tempat usaha.

## 2.2 Spesifikasi Rumah Toko

Seiring dengan perkembangan zaman, fungsi dan bentuk ruko ikut mengalami perubahan-perubahan, terutama dalam hal efisiensi lahan. Bentuk ruko bagian depan dimajukan, sehingga lahan terbuka pun menjadi berkurang. Hal ini membawa dampak terhadap kota, terutama dalam hal sirkulasi. Untuk itu, hal yang perlu diperhatikan dalam merancang sebuah ruko adalah kenyamanan dari ruko itu sendiri. Ruko dalam pembagian jenis desain terbagi menjadi beberapa, yaitu :<sup>7</sup>

- a. Pavilliun sebagai sanggar seni
- b. Rumah warisan sebagai tempat kost mahasiswa
- c. Carport atau garasi sebagai tempat warung internet
- d. Loteng rumah dengan plafon tinggi sebagai studio desain
- e. Garasi dijadikan distro, dan sebagainya.

---

<sup>5</sup> Andie A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Penebar Swadaya, Jakarta, 2007, hlm 6

<sup>6</sup> [http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat\\_tinggal](http://id.wikipedia.org/wiki/Tempat_tinggal), diakses pada tanggal 29 Maret 2021

<sup>7</sup> Anne Ahira, Menciptakan Desain Rumah Toko Yang Efektif, <http://www.anneahira.com/desain-rumah-toko-14848.htm> Diakses pada tanggal 29 Maret 2021

Lokasi merupakan faktor terpenting untuk pemilihan tempat ruko yang strategis, hal ini dikarenakan ruko yang memiliki salah satu fungsi sebagai tempat usaha. Dalam memilih sebuah lokasi, diperlukan adanya analisis tapak terlebih dahulu, yaitu semacam riset kecil untuk menentukan apakah sebuah lokasi layak untuk dijadikan sebagai tempat usaha atau tidak.<sup>8</sup>

Pada umumnya tidak ada aturan yang membuat standart resmi yang diberlakukan terhadap ukuran sebuah ruko. Akan tetapi, ukuran standar yang dipakai sebagai pedoman adalah lebar depan sebuah mobil (kendaraan roda empat), yaitu 3,5 m. Biasanya masih ditambah dengan sirkulasi untuk pejalan kaki (estimasi dua orang berjalan bersebelahan), yaitu 1,5 m. Jadi, ukuran standar yang dapat diambil untuk lebar depan sebuah ruko adalah 5 m.<sup>9</sup>

### 3. Perjanjian Pada Umumnya

#### 3.1. Pengertian Perjanjian

Buku III Bab Kedua KUHPerdata terdapat istilah perjanjian yang atau persetujuan yang memiliki maksud sama dengan pengertian perjanjian, adalah suatu kesepakatan di antara dua atau lebih pihak yang menimbulkan, modifikasi, atau menghilangkan hukum.<sup>10</sup> Salah satu pendapat Djumadi, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling

---

<sup>8</sup> *Ibid*,

<sup>9</sup> Andie Wicaksono, *Op.Cit*, hlm. 7

<sup>10</sup> Munir Fuadly, *Konsep Hukum Perdata*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 179

berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>11</sup> Perjanjian bisa disebut juga dengan janji yang dinyatakan tertulis pada umumnya. Sementara itu, menurut M. Yahya Harahap, “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”<sup>12</sup>

Menurut Gunawan Widjaja dalam buku perikatan yang lahir dari perjanjian menyebutkan perjanjian adalah salah satu sumber perikatan. Artinya, perjanjian melahirkan perikatan, yang menciptakan kewajiban pada salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian.<sup>13</sup> Berdasarkan pendapat para ahli dan KUHPerdara dapat dimengerti bahwa perjanjian adalah peristiwa dimana dua orang atau lebih mengikatkan diri yang berisi janji-janji atau kesepakatan yang telah disetujui oleh pihak yang menyewakan dan penyewa berupa hak dan kewajiban yang mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa yang membuatnya dalam bentuk tertulis maupun lisan.

---

<sup>11</sup> Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.2

<sup>12</sup> Syahmin, *Hukum Perjanjian Internasional*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 2

<sup>13</sup> Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 91

### 3.2.Asas-Asas Perjanjian

Di dalam hukum perjanjian dikenal asas-asas hukum perjanjian, yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan, yaitu:<sup>14</sup>

a. Asas kebebasan berkontrak

Kehendak pihak yang menyewakan dan penyewa yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian, kehendak dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa dengan segala akibat hukumnya. Asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata: “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak ini dibatasi oleh hukum yang sifatnya memaksa, sehingga pihak yang menyewakan dan penyewa yang membuatnya harus menaati hukum yang telah dibuatnya, meskipun setiap orang bebas membuat perjanjian namun isi dalam perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, asas kesusilaan dan ketertiban umum.

b. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme memberikan batasan bahwa suatu perjanjian terjadi harus memenuhi syarat-syarat perjanjian tercapainya kata

---

<sup>14</sup> Niru Anita, , “Penerapan Asas Keseimbangan Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian”, *Jurnal ilmiah hukum*, Vol. 8, No.1, 2017, hlm. 45-46

sepakat antara pihak-pihak, kecakapan pihak yang menyewakan dan penyewa, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal dengan kata lain perjanjian itu sudah sah dan membuat akibat hukum sejak saat tercapainya syarat-syarat antara pihak-pihak mengenai pokok-pokok perjanjian. Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kata sepakat diantara pihak yang menyewakan dan penyewa.

c. *Asas pacta sunt servanda*

Asas ini berhubungan dengan asas akibat perjanjian dan tersimpul dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara dalam kalimat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi, perjanjian yang dibuat secara sah oleh pihak yang menyewakan dan penyewa mengikat para pembuatnya sebagai undang-undang. Asas ini dapat dipertahankan sepenuhnya dalam hal:

- 1) Kedudukan pihak yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian itu seimbang;
- 2) Pihak yang menyewakan dan penyewa cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

d. *Asas Itikad Baik*

Asas itikad baik terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Subekti, pengertian itikad baik dapat

*commit to user*

ditemui dalam hukum benda (pengertian subyektif) maupun dalam hukum perjanjian (pengertian obyektif).

e. Asas kepercayaan

Tanpa adanya kepercayaan maka perjanjian itu tidak akan mungkin diadakan oleh kedua belah pihak, dengan kepercayaan itu kedua pihak mengikatkan dirinya untuk keduanya masing-masing akan melaksanakan prestasi dan tegen/kontra prestasi. Perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang

f. Asas personalitas.

Asas ini merupakan asas pertama dalam hukum perjanjian yang pengaturannya dapat ditemukan dalam ketentuan pasal 1315 KUHPerdata yang bunyinya "pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri".

g. Asas persamaan hukum.

Asas ini menempatkan pihak yang menyewakan dan penyewa didalam persamaan derajat dan tidak dibedabedakan baik dari warna kulitnya, bangsa, kekayaan, jabatan dan lain-lain.

h. Asas keseimbangan.

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan, bahwa pihak yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang

seimbang. Prestasi harus seimbang dengan tegen/kontra prestasi, kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan sebaliknya debitur mempunyai kekuatan untuk menuntut tegen/kontra prestasi. Sutan Remy Sjahdeini, dalam disertasinya yang berjudul “Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi pihak yang menyewakan dan penyewa dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia”.<sup>15</sup>

i. Asas kepastian hukum.

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Dari Pasal 1338 KUHPdata tertuang asas kepastian hukum, karena mengakui isi perjanjian sebagai undang-undang bagi pihak yang menyewakan dan penyewa yang disebut dengan undang-undang dalam arti konkrit, yakni undang-undang yang lahir dari perjanjian dan hanya berlaku pada pihak yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian.

j. Asas moral.

Dimana seseorang yang melakukan perbuatan atau mewakili urusan orang lain dengan sukarela (moral) tanpa punya hak untuk melakukan tegen prestasi, yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya. Asas ini menunjukan adanya moral dalam melaksanakan perikatan,

---

<sup>15</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Pradana Media Group, Jakarta, 2011, hlm. 27

sebagaimana dalam *zaakwarneming* (perwakilan tanpa kuasa) yang terdapat dalam Pasal 1354 KUH Perdata.

k. Asas kepatutan.

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian bahwa perjanjian tidak hanya mengikat hal-hal yang tegas dinyatakan didalamnya, tetapi

juga untuk sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan dan undang-undang yang dituangkan dalam pasal 1339 KUHPerdata. Menurut asas ini ukuran tentang hubungan pihak yang menyewakan dan penyewa ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

l. Asas kebiasaan.

Asas ini diatur dalam. Pasal 1347 KUHPerdata, yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa saja yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam kebiasaan dan lazim diikuti meskipun tidak dengan tegas dinyatakan.

m. Asas perlindungan.

Mengandung arti bahwa antara kreditur dan debitur harus dilindungi oleh hukum.

Namun yang perlu mendapat perlindungan adalah pihak debitur karena pihak ini berada pada posisi yang lemah.

Asas-asas inilah yang menjadi dasar pijakan pihak yang menyewakan dan penyewa untuk menentukan dan membuat suatu perjanjian dalam  
*commit to user*

kegiatan hukum sehari-hari. Dengan demikian dapat dipahami bahwa dari keseluruhan asas tersebut diatas merupakan hal yang penting dan mutlak harus diperhatikan bagi para pembuat perjanjian sehingga tujuan akhir dari suatu kesepakatan dapat tercapai dan terlaksana sebagaimana diinginkan oleh pihak yang menyewakan dan penyewa.

### 3.3.Syarat Sah Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, untuk sahnya suatu perjanjian pihak yang menyewakan dan penyewa harus memenuhi 4 syarat tersebut di bawah ini:<sup>16</sup>

- a. Kesepakatan antara kedua belah pihak
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal

Syarat sahnya perjanjian yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPdt yakni kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan membuat suatu perjanjian disebut syarat subyektif, karena syarat tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subyek atau pihak yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian. Sedangkan syarat hal tertentu dan sebab atau causa yang halal disebut syarat obyektif karena syarat tersebut harus dipenuhi oleh objek perjanjian.

### 3.4. Bentuk-Bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dan penyewa dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dan penyewa dalam wujud lisan (cukup kesepakatan pihak yang menyewakan dan penyewa). Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:<sup>17</sup>

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka pihak yang menyewakan dan penyewa atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan kebenaran pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan pihak yang menyewakan dan penyewa. Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melagilisir kebenaran tanda tangan pihak yang menyewakan dan penyewa. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

---

<sup>17</sup> Salim, *Hukum Perjanjian, Teori dan Praktik Penyusunan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta 2008, hlm. 42-43

Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel. Akta notariel adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

### **3.5.Subyek dan Obyek Perjanjian**

#### **a. Subyek Perjanjian**

Dalam mengadakan suatu perjanjian, setiap subjek hukum harus memenuhi suatu kondisi tertentu agar dapat mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa yang membuatnya. Jika subjek hukumnya adalah “orang” orang tersebut harus cakap hukum. Syarat-syarat “orang” yang cakap hukum oleh Prof. Abdulkadir Muhammad dalam hukum perdata Indonesia adalah:

- a. Seseorang yang sudah dewasa, pengetian dewasa yaitu sudah berumur 21 tahun dalam Hukum perdata;
- b. Seseorang yang berusia dibawah 21 tahun tetapi pernah menikah;
- c. Seseorang yang sedang tidak menjalani hukum;
- d. Berjiwa sehat dan berakal sehat.

Namun, jika subjeknya “badan hukum” harus memenuhi syarat formal suatu badan hukum. Badan hukum merupakan badan-badan atau perkumpulan. Badan hukum menurut pendapat Wirjono Prodjodikoro adalah sebagai berikut: “Suatu badan yang di samping manusia perorangan juga dapat bertindak dalam hukum dan yang mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban dan kepentingan-kepentingan hukum terhadap orang lain atau badan lain.”<sup>18</sup>

b. Objek Perjanjian

Pasal 1332 KUHPerdato menyebutkan bahwa “hanya barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok perjanjian”. Barang yang diperdagangkan ini mengandung arti luas, karena yang dapat diperdagangkan bukan hanya barang yang tampak oleh mata, seperti tanah, mobil, dll, tetapi ternyata juga “barang” yang tidak tampak oleh mata juga dapat diperdagangkan, misalnya jasa konsultasi kesehatan, jasa konsultasi hukum dan jasa konsultasi lainnya. Dengan demikian, objek dari perjanjian adalah barang dan jasa.

#### **4. Perjanjian Sewa-Menyewa (KUHPerdato)**

##### **4.1. Pengertian Sewa-Menyewa (KUHPerdato)**

Sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdato. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdato yang

---

<sup>18</sup> Salim, *Op.Cit*, hlm. 44

menyebutkan sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>19</sup>

Berdasarkan definisi diatas, dalam perjanjian sewa menyewa, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban menyerahkan barangnya untuk dinikmati oleh pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa mempunyai kewajiban untuk membayar harga sewa. Barang yang di serahkan dalam sewa menyewa tidak untuk dimiliki seperti halnya dalam perjanjian jual beli, tetapi hanya untuk dinikmati penggunaannya.

Unsur esensial dari sewa menyewa adalah barang, harga dan waktu tertentu. Sebagaimana halnya perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensualisme, dimana perjanjian terbentuk berasaskan kesepakatan antara pihak yang menyewakan dan penyewa, satu sama lain saling mengikatkan diri. Hanya saja perbedaannya dengan jual beli adalah obyek sewa menyewa tidak untuk dimiliki penyewa, tetapi hanya untuk dipakai atau dinikmati penggunaannya sehingga penyerahan barang dalam sewa - menyewa hanya bersifat

menyerahkan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Bukan penyerahan hak milik atas barang tersebut.

Sewa menyewa seperti halnya jual beli dan perjanjian lainnya pada umumnya adalah suatu perjanjian konsensualisme, artinya ia sudah dan mengikat saat tercapainya kesepakatan mengenai unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan jasa. Ini berarti jika apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lainnya dan mereka mengkehendaki sesuatu yang sama secara timbal balik, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian sewa menyewa telah terjadi.

Dari uraian di atas, dapat disimpulkan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian sewa menyewa adalah:<sup>20</sup>

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

KUHPerdata tidak menyebutkan secara tegas mengenai bentuk perjanjian sewa menyewa, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis. Bentuk perjanjian sewa menyewa pada umumnya dibuat secara tertulis untuk mempermudah

---

<sup>20</sup> Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 58-59.

pembuktian hak dan kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa di kemudian hari.

#### **4.2.Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan dan Penyewa**

Hak dan kewajiban dari pihak yang menyewakan dan penyewa yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa, menurut KUHPerdara, adalah sebagai berikut :<sup>21</sup>

- a. Hak dan Kewajiban Pihak Yang Menyewakan Adapun yang menjadi hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang telah ditentukan. Sedangkan yang menjadi kewajiban bagi pihak yang menyewakan dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:
  - 1) Menyerahkan barang yang disewakan kepada si penyewa (Pasal 1550 ayat (1) KUHPerdara);
  - 2) Memelihara barang yang disewakan sedemikian rupa, sehingga dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan (Pasal 1550 ayat (2) KUHPerdara);
  - 3) Memberikan hak kepada penyewa untuk menikmati barang yang disewakan (Pasal 1550 ayat (3) KUHPerdara);
  - 4) Melakukan pembetulan pada waktu yang sama (Pasal 1551 KUHPerdara);
  - 5) Menanggung cacat dari barang yang disewakan (Pasal 1552 KUHPerdara).

---

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 61-62

b. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa Adapun yang menjadi hak bagi pihak penyewa adalah menerima barang yang disewakan dalam keadaan baik. Sedangkan yang menjadi kewajiban pihak yang menyewakan dan penyewa penyewa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut, yaitu:

- 1) Memakai barang sewa sebagaimana barang tersebut seakanakan kepunyaan sendiri;
- 2) Membayar harga sewa pada waktu yang telah ditentukan (Pasal 1560 KUHPerdota)

#### 4.3. Bentuk dan Substansi Perjanjian Sewa-Menyewa

KUHPerdota tidak mennetukan secara tegas tentang bentuk perjanjian sewa-menyewa yang dibuat oleh pihak yang menyewakan dan penyewa. Perjanjian sewa-menyewa dapat dibuat dalam bentuk tertulis maupun lisan. Dalam praktik perjanjian sewa-menyewa seperti bangunan atau tanah dibuat dalam bentuk tertulis da isi perjanjian dirumuskan oleh pihak yang menyewakan dan penyewa dan/atau notaris. Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini.<sup>22</sup>

- a. Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat pihak yang menyewakan dan penyewa dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka

pihak yang menyewakan dan penyewa atau salah satu pihak di perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasarkan dan tidak dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris atau melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan pihak yang menyewakan dan penyewa. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.
- c. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariel (otentik). Akta notariel adalah akta yang dibuat dihadapan dan di muka pejabat yang berwenang itu. Pejabat yang berwenang itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

Substansi perjanjian sewa-menyewa minimal memuat hal-hal sebagai berikut:

- a. Tanggal dibuatnya perjanjian sewa-menyewa
- b. Subjek hukum, yaitu pihak yang menyewakan dan penyewa yang terlibat dalam perjanjian sewa-menyewa
- c. Objek yang disewakan
- d. Jangka waktu sewa
- e. Besarnya uang sewa

- f. Hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian tersebut
- g. Dapat juga ditambahkan mengenai berakhirnya kontrak dan denda.

#### 4.4 Berakhirnya Perjanjian Sewa-Menyewa

Berakhirnya perjanjian sewa-menyewa terkait dengan bentuk perjanjian. Perjanjian sewa-menyewa di dalam KUHPdata dibedakan antara perjanjian sewa-menyewa yang dibuat secara lisan dan tertulis. Berikut ini cara-cara berakhirnya perjanjian sewa-menyewa:

- a. Berakhir sesuai dengan batas waktu tertentu yang sudah ditentukan
  - 1. Untuk perjanjian sewa-menyewa tertulis diatur di dalam Pasal 1570 KUHPdata yang berbunyi: “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa tersebut berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau tanpa diperlukanya suatu pemberitahuan untuk itu”.
  - 2. Untuk perjanjian sewa-menyewa lisan diatur dalam Pasal 1571 KUHPdata yang berbunyi: “jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sea tersebut tidak berakhir pada waktu yang tidak ditentukan, melainkan jika pihak lain menyatakan bahwa ia hendak menghentikan sewanyaa, dengan mengindahkan tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.
- b. Batas akhir sewa-menyewa tidak ditentukan waktunya

Di dalam undang-undang tidak mengatur tentang berakhirnya perjanjian sewa-menyewa tanpa batas waktu, sehingga pengakhirnya atau penghentiannya diserahkan paa kesepakatan kedua belah pihak.

*commit to user*

c. Berakhirnya sewa-menyewa dengan ketentuan khusus

1. Berdasarkan permohonan atau pernyataan dari salah satu pihak untuk menghentikan perjanjian sewa-menyewa hanya dapat dilakukan atas persetujuan dua belah pihak yaitu pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa tanpa putusan pengadilan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1579 KUHPerdara.
2. Dalam putusan pengadilan tentang menghentikan hubungan sewa-menyewa yang dikehendaki oleh salah satu pihak saja, hanya dapat dilakukan dengan putusan pengadilan sebagaimana telah diatur dalam Pasal 10 ayat (3) PP No. 49 Tahun 1963 jo. PP No. 55 Tahun 1981 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan.

d. Benda obyek sewa-menyewa musnah

Hal ini diatur dalam Pasal 1553 KUHPerdara menetapkan bahwa apabila benda sewaan musnah sama sekali bukan karena kesalahan salah satu pihak, maka perjanjian sewa-menyewa gugur demi hukum, dengan demikian perjanjian berakhir bukan karena kehendak pihak yang menyewakan dan penyewa melainkan karena keadaan memaksa (*overmacht*).

## 5. Tinjauan Umum tentang Notaris

### 5.1. Pengertian Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,

*commit to user*

di dalam penjelasan UUNJ dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.<sup>23</sup>

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara dimana ia menunaikan sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.<sup>24</sup>

## 5.2 Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus dilandasi aturan hukumnya sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya.<sup>25</sup> Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.<sup>26</sup> Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam

---

<sup>23</sup> Pinkan Sundah, "Tinjauan Yuridis Terhadap Tidak Dilaksanakannya Kewajiban Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014", *Jurnal Lex et Societatis*, Volume 2, Nomor 4, Tahun 2014, hlm. 36.

<sup>24</sup> Dody Radjasa Waluyo, "Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum", *Media Notariat (Menor)* Edisi Oktober-Desember, 2011, hlm. 63

<sup>25</sup> Muhammad Khalid, "Dualisme Kwenengan Pemeriksaan Dugaan Pelanggaran Kode Etik Notaris", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 1, No. 2, 2017, hlm. 42.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 33.

Pasal 15 UUJN Perubahan, kewenangan Notaris dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu:<sup>27</sup>

- a. Kewenangan Umum Notaris tercantum dalam Pasal 15 ayat (1);

Pasal ini menentukan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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 itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Berdasarkan kewenangan umum Notaris yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN Perubahan dan kekuatan pembuktian dari akta Notaris, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Tugas jabatan Notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan pihak yang menyewakan dan penyewa ke dalam suatu akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku;
- 2) Akta Notaris sebagai akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya, jika ada orang atau pihak yang menilai atau menyatakan bahwa akta tersebut tidak benar,

---

<sup>27</sup> Endang Purwaningsih, "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum", *Jurnal Hukum*, Vol. 2, No.2, 2011, hlm. 324.

maka orang atau pihak lain tersebut wajib membuktikan penilaian atau pernyataannya sesuai aturan hukum yang berlaku.<sup>28</sup>

b. Kewenangan Khusus Notaris, Pasal 15 ayat (2)

Selain kewenangan Notaris dalam hal membuat akta otentik seperti yang ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN Perubahan, maka dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN Perubahan dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula;

- 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- 6) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- 7) Membuat Akta risalah lelang.

c. Kewenangan Lain Notaris, Pasal 15 ayat (3).

Pasal ini menentukan bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm. 80

lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penjelasan atas Pasal 15 ayat (3) UUJN Perubahan ini menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan “kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan”, antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat akta ikrar wakaf, dan hipotek pesawat terbang.

### **5.3 Hubungan Notaris Dengan Pihak Yang Menyewakan Dan Penyewa Penghadap**

Ketika penghadap datang ke notaris agar tindakan atau perbuatannya diformulasikan kedalam akta otentik sesuai dengan kewenangan Notaris, dan kemudian notaris membuatkan akta atas permintaan atau keinginan para penghadap tersebut, maka dalam hal ini memberikan landasan kepada notaris dan para penghadap telah terjadi hubungan hukum antara keduanya.

Notaris sendiri harus memberikan pelayanan terbaik kepada para penghadap atau masyarakat, namun notaris dapat menolak untuk memberikan pelayanan kepada para penghadap atau masyarakat dengan alasan-alasan tertentu hal ini diatur dalam pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Alasan yang dimaksud dalam pasal ini adalah alasan yang mengakibatkan notaris berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, salah satu pihak tidak mempunyai kemampuan untuk

berbuat sesuatu, atau hal-hal lain yang tidak diperbolehkan oleh undang-undang. Dengan hubungan hukum seperti itu, maka perlu ditentukan kedudukan hubungan hukum tersebut yang merupakan awal dari tanggung gugat notaris. Untuk memberikan landasan kepada hubungan hukum seperti tersebut di atas, perlu ditentukan tanggung gugat notaris apakah dapat berlandaskan kepada wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) atau pemberian kuasa (*lastgeving*), perjanjian untuk melakukan pekerjaan tertentu ataupun persetujuan perburuhan.<sup>29</sup>

Subjek hukum yang datang menghadap notaris didasari adanya sesuatu keperluan dan keinginan sendiri, notaris tidak mungkin melakukan suatu pekerjaan atau membuat akta tanpa ada permintaan dari para penghadap, dengan demikian menurut notaris dalam bentuk mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) tidak mungkin terjadi berdasarkan pasal 1354 KUHPerdara.<sup>30</sup> Hubungan hukum yang terjadi antara notaris dengan pihak yang menyewakan dan penyewa atau penghadap tidak dapat dikonstruksikan, dipastikan atau ditentukan, sejak awal ke dalam bentuk adanya atau terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) atau persetujuan untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu atau mewakili orang lain tanpa kuasa (*zaakwaarneming*) yang dapat dijadikan dasar untuk menuntut notaris berupa penggantian biaya, ganti rugi atau bunga konstruksi seperti tidak

dapat diterapkan secara langsung terhadap notaris karena tidak adanya syarat yang dipenuhi seperti :<sup>30</sup>

- a) Tidak ada perjanjian secara tertulis atau kuasa atau untuk melakukan perjanjian tertentu;
- b) Tidak ada hak-hak pihak yang menyewakan dan penyewa atau para penghadap yang dilanggar oleh notaris;
- c) Notaris tidak mempunyai alasan untuk menerima perintah melakukan suatu pekerjaan; dan
- d) Tidak ada kesukarelaan dari notaris untuk membuat akta, tanpa ada permintaan dari pihak yang menyewakan dan penyewa.

Dengan demikian hubungan hukum antara notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter :<sup>31</sup>

- a) Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu;
- b) Mereka yang datang dihadapan notaris, dengan anggapan bahwa notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan pihak yang menyewakan dan penyewa secara tertulis dalam bentuk akta otentik;
- c) Hasil akhir dari tindakan notaris berdasarkan kewenangan notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan pihak yang menyewakan dan penyewa sendiri; dan

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 19

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 20

d) Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.

Pada dasarnya notaris hanya membuat akta atas permintaan para penghadap, disini notaris harus menerjemahkan pasal-pasal, kalimat-kalimat, ayat-ayat, sehingga selaras dan memperoleh kekuatan hukum. Jika pihak yang menyewakan dan penyewa datang ke notaris dan akan mengadakan suatu perjanjian maka notaris akan mengatur syarat-syarat perjanjian tersebut dengan sedemikian rupa sehingga pihak yang menyewakan dan penyewa mendapat perlindungan yang seimbang dari notaris. Dalam menjalankan tugas serta jabatannya notaris harus berpegangan dengan UUJN dan Kode Etik Notaris agar ketika menjalankan tugasnya notaris selalu prosedural seperti apa yang semestinya yang tertuang dalam Undang-Undang jabatan notaris dan Kode Etik. Banyak orang yang ingin menjatuhkan atau mencari keuntungan dengan melihat celah yang ada dalam notaris menjalankan jabatan yang tidak prosedural seperti apa yang seharusnya oleh karena itu dalam menjalankan tugasnya notaris harus menggunakan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari masalah dikemudian hari. Notaris harus berupaya mengetahui identitas pihak yang menyewakan dan penyewa dan keterangan yang sebenar-benarnya dari pihak yang menyewakan dan penyewa penghadap. Notaris dapat memperoleh keterangan identitas dari ktp pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersangkutan, paspor, sim dan atau surat-surat lain dari para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum. Apabila keterangan yang diberikan pihak yang menyewakan dan

penyewa ini tidak sesuai atau tidak benar notaris dapat membatalkan perjanjian atau perbuatan hukum yang ingin dilakukan pihak yang menyewakan dan penyewa.<sup>32</sup>

## **6. Tanggung Jawab Notaris Meliputi Kebenaran Materiil Sehubungan Dengan Akta Yang Dibuatnya**

### **6.1. Tanggung Jawab Notaris Secara Perdata Atas Akta Yang Dibuatnya**

Konstruksi yuridis yang digunakan dalam tanggung jawab perdata atas kebenaran materiil terhadap akta yang dibuat oleh notaris adalah konstruksi perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata). Apa yang disebut dengan perbuatan melawan hukum memiliki sifat aktif maupun pasif. Aktif dalam artian melakukan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain, jadi sengaja melakukan gerakan, maka dengan demikian perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang aktif.<sup>33</sup> Pasif dalam artian tidak melakukan suatu perbuatan namun sesungguhnya perbuatan tersebut merupakan kewajiban baginya atau dengan tidak melakukan suatu perbuatan tertentu –suatu yang merupakan keharusan maka pihak lain dapat menderita suatu kerugian. Unsur dari perbuatan melawan hukum ini meliputi adanya suatu perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan.<sup>34</sup>

---

<sup>32</sup> *Loc.Cit.*

<sup>33</sup> Ira Koesmawati dan Yunirman Rijan, *Ke Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 41.

<sup>34</sup> Valentine Phebe Mowoka, "Pelaksanaan Tanggung Jawab Notaris Terhadap akta Yang Dibuatnya", *Jurnal Lex Et Societatis*, Vol. II, No. 4, 2014, hlm. 60.

Melalui konstruksi penjelasan UUN tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban atas kebenaran materiil suatu akta yang dibuatnya bila ternyata Notaris tersebut tidak memberikan akses mengenai suatu hukum tertentu yang berkaitan dengan akta yang dibuatnya sehingga salah satu pihak merasa tertipu atas ketidaktahuannya. Lebih lanjut dijelaskan juga bahwa ada hal lain yang juga harus diperhatikan oleh Notaris, yaitu yang berkaitan dengan perlindungan hukum Notaris itu sendiri, dengan adanya ketidak hati-hatian dan kesungguhan yang dilakukan notaris, sebenarnya Notaris telah membawa dirinya pada suatu perbuatan yang oleh undang-undang harus dipertanggungjawabkan. Jika suatu kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dapat dibuktikan, maka Notaris dapat dikenakan sanksi berupa ancaman sebagaimana yang telah ditentukan oleh undang-undang.<sup>35</sup>

## **6.2. Tanggung Jawab Notaris Secara Pidana Atas Akta Yang Dibuatnya**

Ruang lingkup tugas pelaksanaan jabatan notaris yaitu membuat alat bukti yang diinginkan oleh pihak yang menyewakan dan penyewa untuk suatu tindakan hukum tertentu, dan notaris membuat akta karena ada permintaan dari pihak yang menyewakan dan penyewa yang menghadap, tanpa ada permintaan dari pihak yang menyewakan dan penyewa, notaris tidak akan membuat akta apapun, dan notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan pihak yang menyewakan dan penyewa yang dinyatakan atau diterangkan atau

---

<sup>35</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 213.

diperlihatkan kepada atau di hadapan notaris, dan selanjutnya notaris membingkainya secara lahiriah (kekuatan pembuktian keluar), formil dan materil dalam bentuk akta notaris, dengan tetap berpijak pada aturan hukum atau tata cara atau prosedur pembuatan akta dan aturan hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum yang bersangkutan yang dituangkan dalam akta. Peran notaris dalam hal ini juga untuk memberikan nasihat hukum yang sesuai dengan permasalahan yang ada, apapun nasihat hukum yang diberikan kepada pihak yang menyewakan dan penyewa dan kemudian dituangkan dalam akta yang bersangkutan tetap sebagai keinginan atau keterangan pihak yang menyewakan dan penyewa yang bersangkutan, tidak atau bukan sebagai keterangan atau pernyataan notaris.<sup>36</sup>

### **6.3. Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (UUJN)**

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Berkaitan dengan tanggung jawab Notaris secara eksplisit disebutkan dalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan bahwa notaris (notaris pengganti, notaris pengganti khusus dan pejabat sementara notaris) bertanggung jawab atas setiap akta yang dibuatnya, meskipun protokol notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan protokol notaris. Ketentuan sanksi dalam UUJN diatur dalam BAB XI Pasal 84 dan Pasal 85. Pasal 84 menyatakan bahwa tindakan pelanggaran

yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat 1 huruf i, Pasal 16 ayat 1 huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51 atau Pasal 52 yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.<sup>37</sup>

Ketentuan Pasal 84 ini adalah ketentuan yang menunjukkan bahwa secara formil notaris bertanggung jawab atas keabsahan akta otentik yang dibuatnya dan jika ternyata terdapat cacat hukum sehingga akta tersebut kehilangan otentisitasnya serta merugikan pihak yang berkepentingan maka notaris dapat dituntut untuk mengganti biaya, ganti rugi dan bunga.<sup>38</sup>

#### **6.4. Tanggung Jawab Notaris dalam Menjalankan Tugas Jabatannya Berdasarkan Kode Etik Notaris**

Hubungan antara kode etik dengan UUN terdapat dalam Pasal 4 mengenai sumpah jabatan. Notaris melalui sumpahnya berjanji untuk menjaga sikap, tingkah lakunya dan akan menjalankan kewajibannya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat dan tanggung jawabnya sebagai Notaris. UUN dan kode etik notaris menghendaki agar notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum, selain harus tunduk pada UUN juga harus taat pada kode etik profesi serta harus

---

<sup>37</sup> Cipto Soenaryo, "Analisis Yuridis Atas Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Fidusia Yang Dibuat Setelah Terbit Permenkumham Nomor 9 Tahun 2013 tentang Pendaftaran Fidusia Elektronik", *Premise Law Journal*, 2015, hlm.12.

<sup>38</sup> Roesnastiti Prayitno, "Tugas dan Tanggung Jawab Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta", *Media Notariat*, Vol. IV, No. 12-12, 2011, hlm. 178.

bertanggungjawab terhadap masyarakat yang dilayaninya, organisasi profesi (Ikatan Notaris Indonesia atau INI) maupun terhadap Negara.<sup>39</sup>

Menurut Abdul Ghofur Anshori, Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus bertanggungjawab, artinya:<sup>40</sup>

- a. Notaris dituntut melakukan pembuatan akta dengan baik dan benar, artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak yang berkepentingan karena jabatannya;
- b. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu, artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang menyewakan dan penyewa yang berkepentingan dalam arti sebenarnya, bukan mengada-ada. Notaris menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuat itu;
- c. Berdampak positif, artinya siapapun akan mengakui akta Notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

Terkait dengan sanksi sebagai bentuk upaya penegakan kode etik Notaris atas pelanggaran kode etik didefinisikan sebagai suatu hukuman yang dimaksudkan sebagai sarana, upaya dan alat pemaksa ketaatan dan disiplin Notaris. Sanksi dalam kode etik notaris dituangkan dalam Pasal 6 yang menyatakan bahwa sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melanggar kode etik dapat berupa : teguran, peringatan, *schorsing*

---

<sup>39</sup> Faisal A. Rani, "Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law", *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 3, No. 1, 2019, hlm. 113.

<sup>40</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 13-14

(pemecatan sementara) keanggotaan perkumpulan, *onzzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.<sup>41</sup>

## 7. Tinjauan Umum tentang Akta Otentik

### 7.1 Pengertian Akta Otentik

Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Sedangkan di dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg dijelaskan bahwa Akta otentik yaitu: “akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu.”<sup>42</sup>

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan bahwa akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang telah ditetapkan dalam undang-undang.

Sebagai akta otentik, maka akta notaris merupakan bukti wajib sempurna yang diterangkan oleh notaris dan pihak-pihak kecuali kemungkinan pihak lawan dapat membuktikan sebaliknya, seperti

---

<sup>41</sup> Ma'ruf Umar, “Tinjauan Hukum Kedudukan dan Fungsi Notaris SEbagai Pejabat Umum Dalam Membuat Akta Otentik”, *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 2, No. 3, 2015, hlm. 93.

<sup>42</sup> Yoyon Mulyana, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat akta Tanah”, *Jurnal Hukum ADIL*, Vol. 7, No. 1, 2016.

disebutkan dalam Pasal 165 HIR (Pasal 1868 KUH Perdata, 286 Rbg) yang menentukan sebagai berikut.<sup>43</sup>

Akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara pihak yang menyewakan dan penyewa dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta.

Sedangkan terhadap pihak ketiga, maka akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya. Dan sebagai alat bukti, maka akta otentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut.<sup>44</sup>

- 1) Kekutan pembuktian lahiriah
- 2) Kekuatan pembuktian formal
- 3) Kekutan pembuktian materil.

Ada dua ketentuan mengenai sanksi yang dapat dijatuhkan apabila terdapat pelanggaran dalam pembuatan akta, yaitu:

a. Terhadap Notaris yang bersangkutan;

- 1) Sanksi Pidana (Pasal 263, 264 dan 266 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana)
- 2) Sanksi Perdata, yang dapat berupa denda, membayar kerugian dan bunga, pemberhentian untuk sementara/diskors,

<sup>43</sup> N.G. Yudara, *Pokok-Pokok Kjaian Bahasan di Seputar Kedudukan Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Tertulis yang Otentik*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2006, hlm. 64.

<sup>44</sup> Sholikhkah Entin, “ Perlindungan HUKUM Terhadap Notaris Yang Diduga Melakukan Malpraktek Dalam Proses Pembuatan Akta Otentik”, *Jurnal AKta*, Vol. 4 No. 1, 2017, hlm. 272.

pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat (Pasal 84 dan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

b. Terhadap akta notaris itu sendiri;

- 1) Pengesampingan akta sebagai bukti, yaitu bahwa akta tersebut tidak mengikat bagi hakim dan hanya berlaku sebagai akta di bawah tangan
- 2) Pembatalan akta berdasarkan putusan hakim yang sudah berkekuatan hukum yang tetap.

## 7.2 Akta Notaris sebagai Akta Otentik

Suatu akta notaris selain merupakan sumber untuk otentisitas, akta notaris juga merupakan dasar dari legalitas eksistensi akta notaris bersangkutan, dengan syarat-syarat sebagai berikut:<sup>45</sup>

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum. Apabila akta notaris hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh notaris sebagai pejabat umum, maka akta itu dinamakan akta verbal atau akta pejabat (*ambtelijke akten*).
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Mengenai bentuk yang telah ditentukan oleh UUJN adalah akta tersebut terdiri dari kepala akta, badan akta, akhir akta.
- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Salah satu

---

<sup>45</sup> Rahmad Hendra, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Menggunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru", *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3, No. 1, 2012, hlm. 138.

syarat yang harus dipenuhi agar suatu akta memperoleh otentisitas adalah wewenang notaris yang bersangkutan untuk membuat akta tersebut.

### 7.3 Keabsahan Akta Notaris sebagai Akta Otentik

Pasal 1868 BW merupakan sumber untuk otentisitas akta Notaris juga merupakan dasar legalitas eksistensi akta Notaris, dengan syarat-syarat sebagai berikut :<sup>46</sup>

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*), seorang Pejabat Umum. Pasal 38 UU perubahan atas UUDN yang mengatur mengenai sifat dan bentuk akta tidak menentukan mengenai sifat akta. Dalam pasal 1 angka 7 UU perubahan atas UUDN menentukan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris menurut bentuk dan tatacara yang ditetapkan dalam UUDN, dan secara tersirat dalam pasal 58 ayat (2) UU perubahan atas UUDN disebutkan bahwa Notaris wajib membuat naskah akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Setelah lahirnya UU perubahan atas UUDN keberadaan akta notaris mendapat pengukuhan karena bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dalam hal ini ditentukan dalam pasal 38 UU perubahan atas UUDN.

---

<sup>46</sup> Krisdianto R. Maradesa, "Kewenangan Serta Tanggung Jawab Hukum Atas Pembuatan Akta Otentik Notaris Berdasarkan Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 2, No. 3, 2014, hlm. 87.

- c. Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut. Pasal 15 UU perubahan atas UUJN telah menentukan wewenang Notaris. Wewenang ini merupakan suatu batasan, bahwa Notaris tidak boleh melakukan suatu tindakan diluar wewenang tersebut.

## **B. Teori Hukum**

### **1. Teori Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum secara perdata menurut Isnaeni yakni berupa perlindungan hukum Internal, yaitu<sup>47</sup> dalam membentuk suatu perjanjian, maka para pihak dapat menciptakan sendiri perlindungan hukum macam apa yang diinginkan sesuai kata sepakat. Perlindungan Hukum Eksternal menjelaskan mengenai perlindungan yang datangnya daripada peraturan perundang-undangan.<sup>48</sup>

Teori perlindungan dalam penelitian ini digunakan analisa untuk menjawab rumusan masalah nomor 2 yaitu tentang perlindungan hukum bagi pemilik ruko terhadap kesalahan notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Perlindungan hukum secara perdata menurut isnaeni yaitu perlindungan hukum eksternal yaitu perlindungan umum berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Secara umum, kewajiban yang biasa dikenakan pada notaris adalah tanggung jawab pidana, perdata, administrasi. Menentukan

---

<sup>47</sup> Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Tesis: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 14.

<sup>48</sup> Moch, Isnaeni, *Seberkas Diaroma Hukum Kontrak*, PT. Revka Petra Media, Surabaya, 2017, hlm. 179-180

keberadaan pertanggungjawaban perdata atau pidana yang dilakukan oleh Notaris harus memenuhi tiga syarat, yaitu harus ada tindakan notaris yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya dirumuskan secara eksplisit oleh Undang-Undang.

## 2. Teori Pertanggungjawaban

Teori pertanggungjawaban menjelaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum.<sup>49</sup> Ini berarti bahwa bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang dilakukan itu bertentangan. Hans Kelsen membagi pertanggungjawaban menjadi 4 (empat) macam yaitu :<sup>50</sup>

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu pertanggungjawaban yang harus dilakukan terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

---

<sup>49</sup> I Wayan Arya Kurniawan, "Tanggung Jawab Notaris Atas Akta yang Tidak Dibacakan Dihadapan Para Penghadap", *Acta Comitas*, Vol. 3, No. 3, 2018, hlm. 490.

<sup>50</sup> Put Vera Purnama Diana, "Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat Oleh Para Pihak", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Vol. 1, No. 1, 2017, hlm. 164.

- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Dalam penulisan ini, teori pertanggungjawaban untuk menjawab tentang tanggung jawab notaris atas kesalahan dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa ruko. Tanggung jawab ini ditentukan oleh unsur kesalahan atau perbuatan melawan hukum dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Penerima kuasa dari surat kuasa yang cacat hukum tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, dalam hal ini menandatangani akta sewa menyewa dan mengadakan perjanjian sewa menyewa. Tidak berwenangnya pihak dalam suatu perjanjian mengakibatkan syarat subyektif suatu perjanjian tidak terpenuhi sehingga perjanjian tersebut menjadi dapat dibatalkan atau dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan oleh salah satu pihak dalam perjanjian. Pihak yang dirugikan dengan pembatalan perjanjian tersebut maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi baik secara material maupun immaterial kepada pihak yang menyebabkan tidak terpenuhi syarat sahnya perjanjian.

### **C. Penelitian yang relevan**

Penulis mencantumkan kajian karya-karya ilmiah tentang perlindungan hukum perjanjian sewa-menyewa yang dibuat dihadapan notaris dari kebaruan penelitian ini dicantumkan oleh penulis mengetahui hasil penelitian yang terlebih dahulu ditulis yang sejenis dengan penelitian yang ini, dengan maksud mendapatkan gambaran dalam menyusun

kerangka pemikiran dengan harapan dapat teruji secara aktual dan mudah dipahami. Hal ini juga menunjukkan orinalitas penelitian yang disajikan oleh penulis, yaitu:

Penelitian Sebelumnya			
No.	Penelitian/ Penulisan	Judul Penelitian	Uraian yang membedakan dengan karya ilmiah lain yang topiknya sama/serupa
1	Ratih Tri Jayanati (Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2017)	Perlindungan Hukum Notaris Dalam Kaitannya Dengan Akta Yang Dibuatnya Manakala Ada Sengketa Di Pengadilan Negeri (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pontianak No.72/Pdtg/Pn.Pontianak).	Perbandingan dengan tesis Undip: Penelitian di dalam tesis Undip ini membahas tentang perlindungan hukum Notaris selaku pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta otentik. Sedangkan dalam usulan penelitian yang penulis ajukan tentang Perlindungan hukum terhadap pemilik ruko dalam perjanjian sewa menyewa akibat kesalahan Notaris selaku pejabat umum yang berwenang.
2	Tetanie Bernada (Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Gajah Mada, 2018)	Akibat Hukum Kelalaian Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2750 K/Pdt/2018)	Perbandingan dengan tesis UGM: Penelitian di dalam tesis UGM ini membahas tentang kelalaian Notaris karena tidak teliti dan juga melanggar kewajiban penyampaian penyuluhan hukum berkaitan dengan hal-hal penting dalam perjanjian sewa-menyewa pada putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 2750 K/PDT/2018. Sedangkan dalam usulan penelitian

			<p>yang penulis ajukan adalah bentuk kesalahan notaris dalam Putusan Pengadilan Tinggi Jawa barat No. 146/PDT/2018/PT. BDG adalah perjanjian sewa menyewa dibuat atas dasar surat kuasa yang cacat hukum dan adanya <i>renvoi</i> yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</p>
3	<p>Kadek Ayu Cintya Paramita (Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Udayana, 2018)</p>	<p>Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Rumah Sewaan Akibat Pengakhiran Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Di Kota Denpasar</p>	<p>Perbandingan dengan tesis Udayana : Penelitian ini tentang wanprestasi penyewa terhadap pemilik rumah yang disewakan, yaitu pengakhiran sepihak dari pihak penyewa, sehingga pihak pemilik rumah melakukan upaya hukum melalui mediasi terhadap penyewa guna mendapatkan perlindungan hukum dan pertanggungjawaban dari penyewa rumah tersebut.</p> <p>Sedangkan dalam usulan penelitian yang penulis ajukan tentang Putusan Pengadilan Tinggi Jawa barat No. 146/PDT/2018/PT. BDG yaitu perjanjian sewa menyewa dibuat atas dasar surat kuasa yang cacat hukum dan adanya <i>renvoi</i> yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan.</p>



#### D. Kerangka Berpikir

Perbutan hukum (Perjanjian) yang memenuhi syarat sah Pasal 1320, Pasal 1338, Pasal 1365, Pasal 1868 KUHPerdara dan Pasal 38 UUJN



Akta Perjanjian Sewa Menyewa No. 31, Akta Cacat Hukum



Putusan PN Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi, Mengadili: Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, dan menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar 926.000,-

Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 146/Pdt/2018/PT. Bdg, Mengadili: Menerima permohonan banding dari Pembanding yang semula Penggugat, menguatkan Putusan PN Nomor 25/Pdt.G/2017/PN.Cbi, dan menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara sebesar

2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik ruko dalam perjanjian sewa-menyewa yang cacat hukum akibat kesalahan notaris berdasarkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Barat No. 146/PDT/2018/PT. BDG?



Teori Pertanggungjawaban



Teori Perlindungan Hukum

Dari kerangka berpikir di atas, penulis memberikan gambaran perbuatan hukum (perjanjian) pihak yang menyewakan dan penyewa mengikat yang membuatnya, yang memenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian. Perbuatan hukum pihak yang menyewakan dan

*commit to user*

penyewa tersebut harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh notaris yang berwenang membuatnya maupun akta di bawah tangan. Akta notaris sebagai alat bukti tertulis mempunyai pembuktian yang sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang. Akta yang dibuat di hadapan notaris berkedudukan sebagai otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN.

Pasal 1968 KUHPdata merupakan sumber otentitas atau sahnyanya akta notaris, apabila ketentuan Pasal 1868 tidak dipenuhi, maka menjadi akta di bawah tangan sepanjang akta tersebut ditandatangani oleh pihak yang menyewakan dan penyewa. Memenuhi segala syarat teknik pembuatan akta Notaris Untuk membuat akta notariil yang jauh dari indikasi permasalahan hukum tentunya notaris harus memenuhi syarat formal dan syarat materil dari pembuatan akta notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris ketentuan mengenai syarat formal dalam pembuatan akta diatur dalam Pasal 38 UUJN, sedangkan syarat materil yang harus dipenuhi dalam pembuatan akta otentik diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

