

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan tempat tinggal dalam berkehidupan dalam berumah tangga ialah salah satu hal yang paling di butuhkan dalam kehidupan sehari-hari, hal ini berdampak pada usaha untuk kebutuhan hidupnya seperti untuk menyewakan rumah, toko (ruko), mobil dan yang lainnya. Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada orang lain, tolong-menolong, tukar-menukar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan suatu usaha lain yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Di zaman sekarang kebutuhan masyarakat selalu mengalami kemajuan yang relatif sangat tinggi seperti halnya tempat tinggal, kegiatan usaha dagang masyarakat dan lain sebagainya hal tersebut tentunya memerlukan ruko, rumah, mobil serta yang lainnya, namun tidak semua masyarakat memiliki hal tersebut. Adanya hal tersebut untuk memenuhi kebutuhannya mau tidak mau para intuk memuhuhi kehidupan harus melakukan sewa menyewa yang diinginkan agar tetap dapat melanjut. Kehidupan sehari-hari.

Sebagaimana kita ketahui bahwa manusia adalah makhluk sosial yang saling membutuhkan antara manusia yang satu dengan manusia yang lainnya, baik dalam hal memenuhi kebutuhan ekonominya maupun kebutuhan hidup lainnya. Untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia memerlukan beberapa cara dalam

melaksanakan hubungan hukum dengan manusia lainnya. Cara tersebut diantaranya dilakukan dengan mengadakan suatu perjanjian.

Perjanjian berasal dari bahasa Inggris yaitu *contract*, sebelumnya perlu diketahui pengertian perjanjian pada umumnya. Guna mengetahui tentang pengertian perjanjian, maka akan dikemukakan pengertian perjanjian menurut para sarjana dan menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam perkembangan kebutuhan dalam masyarakat sudah umum bila para pihak terlibat dalam suatu perjanjian. Menurut Sudikno Martokusumo, mengartikan perjanjian, yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.¹ Salah satu bentuk perjanjian ialah perjanjian sewa menyewa

Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH Perdata yang berjudul “Tentang Sewa-Menyewa” yang meliputi Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata.² Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata menyebutkan bahwa “Perjanjian sewa-menyewa adalah 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 suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya.”

Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris disebut dengan *rent* atau *hire*. Sewa-menyewa merupakan

¹ Sudikno Mertokusumo, 1989, Mengenal Hukum, Liberty Yogyakarta, h. 96

² R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, KUHPerdata, Jakarta: Pradnya Paramita, 2005, h. 381

salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa. Perjanjian sewa menyewa ini merupakan perjanjian konsensual³, dimana undang-undang membedakan antara perjanjian secara tertulis dan perjanjian secara tidak tertulis atau lisan, diatur dalam ketentuan Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdara.

Bunyi Pasal 1570 KUHPerdara ialah “Jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan untuk itu.” Sedangkan bunyi Pasal 1571 KUHPerdara “Jika sewa tidak dibuat tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan jika pihak lain memberitahukan bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengindahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat.”

Perjanjian sewa menyewa adalah kesepakatan antara dua pihak dalam pengambilan manfaat suatu benda menurut batas waktu yang telah di sepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak pertama sebagai penyewa hanya berhak menerima manfaat dari benda yang disewa selama waktu yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁴ dan untuk melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut diperlukannya Notaris untuk membuat akta sewa menyewa.

³ Di akses melalui Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) *Online*, <tps://kbbi.web.id/sewa-menyewa>, pada tanggal 20 Desember 2022

⁴ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: Cv. Pustaka Setia, 2011), h. 88.

Di dalam setiap perjanjian dengan maksud bahwa setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa semua perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik diwaktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran. Orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan yang dianggapnya jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang dikemudian hari dapat menimbulkan kesulitan-kesulitan,⁵ oleh karena itu dalam melakukan perjanjian di perlukannya itikad baik.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh mana pembuatan akta otentik tertentu tersebut tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya.⁶ Pembuatan akta otentik diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain itu akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Notaris membuat akta otentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuhi yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam

⁵ Subekti, 1992, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm.17.

⁶ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, cet. 1, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1993), h. 12.

setiap kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, perbankan, kegiatan sosial, sewa-menyewa dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai kegiatan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional maupun internasional.

Adanya akta otentik dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta otentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa.⁷ Kebutuhan masyarakat akan notaris dan akta-akta yang dibuatnya mengalami perkembangan yang semakin meluas. Masyarakat sekarang lebih mempunyai kesadaran hukum dalam melakukan hubungan-hubungan hukumnya, baik itu hubungan hukum dalam bidang perjanjian bisnis sewa-menyewa dan lainnya yang menggunakan jasa notaris untuk membuat akta otentik yang mengikat para pihak dalam kegiatannya.

Akta otentik dan perjanjian yang di bawah tangan yang di buat di hadapan notaris dapat memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari meningkatnya pengetahuan dan kesadaran hukum masyarakat saat ini juga telah berpengaruh besar terhadap berbagai perjanjian bisnis dan sewa-menyewa di masyarakat yang telah memahami bahwa notaris merupakan salah satu

⁷ Lihat penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

unsur yang penting dalam kegiatan pembuktian dan kekuatan hukum terutama dalam hal pembuatan akta-akta perjanjian sewa-menyewa rumah dari notaris yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan.

Di kehidupan bermasyarakat tepatnya di kabupaten Kubu Raya tentunya terdapat masyarakat yang melakukan perjanjian sewa menyewa rumah dan tidak sedikit masyarakat yang tidak memperhatikan itikad baik dari kedua belah pihak oleh karena itu tentunya perlunya peranan notaris untuk mendapatkan kepastian hukum tersebut.

Untuk itu Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan diatas, maka penulis bermaksud untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam tesis tentang: **“PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KUBU RAYA”**.

B. Perumusan masalah

1. Bagaimanakah cara pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah yang aktanya di buat dihadapan Notaris dan yang di buat di bawah tangan ?
2. Bagaimanakah kepastian hukum serta kekuatan pembuktian hukum yang didapatkan apabila membuat perjanjian sewa-menyewa rumah yang di buat dihadapan Notaris dan yang di buat di bawah tangan ?

C. Keaslian Penelitian

Berdasarkan keaslian penelitian terdapat dua judul literatur yang telah menulis tesis dengan tema yang terdapat kesamaan, namun ada perbedaan rumusan masalah dan teori hukum digunakan yaitu:

1. Tesis atas nama Dona Sujanto, SH. Program Magister Kenotariatan fakultas Hukum Universitas Indonesia Depok, dengan Judul Tesis: “ANALISI YURIDIS PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS DI SERBA OTO PALEM SERBA Judul tersebut tidak memiliki kesamaan dengan judul tesis saya, yaitu : “PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUMAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KUBU RAYA” serta memiliki perbedaan pada rumusan masalah yaitu :

1. Ditinjau dari Aspek Hukum perdata apakah Perjanjian sewa menyewa Kios di Serba Oto Palem Semi itu dapat dikatakan sah dan mengikat?
2. Bagaimanakan Pengaturan Hak dan Kewajiban para pihak dalam Perjanjian sewa menyewa tersebut?
3. Bagaimanakah cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan apabila terjadi sengketa?

Terkait hasil judul penelitian di atas landasan teori hukum yang digunakan oleh Dona Sujanto, SH. berdasarkan pelaksanaan dan penerapan yang di tinjau dari aspek Hukum Perdata apakah dapat dikatakan sah dan mengikat.

2. Tesis atas nama Abdul Sani, SH. Prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang dengan Judul Tesis: “TANGGUNG JAWAB

PARA PIHAK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA MOBIL PADA C.V. MUTIARA TRANSPORTATION DI KOTA TEGAL”, sedangkan saya yaitu : “PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH DALAM PERSPEKTIF KEPASTIAN HUKUM DI KABUPATEN KUBU RAYA” KOTA”, sedangkan saya, yaitu : : Serta Memiliki Perbedaan pada rumusan masalahnya yaitu:

1. Bagaimanakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa mobil di kota Tegal?
2. Apakah permasalahan dalam pelaksanaan sewa menyewa mobil di Kota Tegal dan bagaimana cara penyelesaiannya ?

Terkait pada judul penelitian di atas landasan teori hukum yang digunakan oleh Abdul Sani, SH, Hal ini terdapat perbedaan dengan teori yang digunakan oleh penulisan dalam penulisan tesis ini dimana dalam objeknya yaitu mobil dan pelaksanaannya tentu berbeda.

D. Tujuan Penelitian.

- a. Untuk mendapatkan data pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah yang akhirnya di buat dihadapan Notaris dan yang di buat di bawah tangan.
- b. Untuk menganalisis kepastian hukum serta kekuatan pembuktian hukum yang didapatkan apabila pembuatan perjanjian sewa-menyewa rumah di buat dihadapan Notaris dan yang di buat di bawah tangan.

E. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik yang bersifat teoretis maupun praktis.

1. Dari segi Teoretis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran sehingga dapat menambah wawasan, pengetahuan mengenai peranan Notaris sebagai perjanjian sewa menyewa untuk mendapatkan kepastian hukum.

2. Dari sisi praktis, penelitian ini diharapkan :

1) Sebagai bahan informasi bagi pihak-pihak yang terkait dalam praktik peran Notaris untuk untuk mendapatkan kepastian hukum pada sewa menyewa Rumah.

2) Sebagai sumber informasi bagi masyarakat yang ingin mengetahui lebih mendalam terkait dengan kepastian hukum dalam peran Notaris untuk untuk mendapatkan kepastian hukum pada sewa menyewa Rumah.

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritik

a. Kepastian hukum

Hukum merupakan hal yang tidak lepas dari kehidupan manusia. Hal ini senada dengan asas *Ubi societas ibi ius* yang menerangkan bahwa dimana ada manusia disitulah ada hukum. Manusia secara kodrat diciptakan Tuhan sebagai makhluk sosial yang tidak mungkin dapat hidup sendiri tanpa manusia lain, maka dari itulah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya manusia saling berinteraksi

dengan manusia lain. Kehidupan bersama ini menyebabkan adanya suatu interaksi, kontak atau hubungan satu sama lain. Kontak dapat berarti hubungan yang menyenangkan atau menimbulkan pertentangan atau konflik.⁸

Kepastian hukum sendiri hakikatnya merupakan salah satu tujuan dari hukum. Kepastian dalam hukum dimaksudkan bahwa setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat di dalamnya tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda. Akibatnya akan membawa perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, dimana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidak pastian hukum.

Sedangkan kepastian karena hukum dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.⁹ Keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang dilakukan dalam kehidupan masyarakat.

⁸ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 3.

⁹ Syafruddin Kalo, *Penegakan Hukum yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa keadilan Masyarakat*" hlm. 4.

Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam Perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati. Kepastian hukum tertuang dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi: “Setiap orang berhak atas pengakuan jaminan perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹⁰

b. Itikad Baik

Iktikad baik (bahasa Inggris: *good faith*, bahasa Latin: *bona fides*) adalah sebuah asas hukum dalam hukum perdata dan hukum internasional yang terkait dengan kejujuran, niat baik, dan ketulusan hati. Konsep "iktikad baik" sudah ada dari zaman Romawi Kuno. Dalam hukum internasional, konsep ini pertama kali disebutkan dalam sebuah perjanjian perdamaian antara Prancis dan Spanyol pada tahun 1659 untuk mengakhiri perang yang dimulai dari tahun 1635. Asas ini sering disebutkan dalam konteks perjanjian. Sebagai contoh, Pasal 26 Konvensi Wina tentang Hukum Perjanjian 1969 menyatakan bahwa perjanjian mengikat negara

¹⁰ Chairul Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum* (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), halaman 160.

yang melakukan perjanjian dan mereka harus melaksanakannya dengan itikad baik.¹¹

Asas itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu :

1. Itikad baik dalam arti obyektif, bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan yang berarti bahwa perjanjian itu harus dilaksanakan sedemikian rupa sehingga tidak merugikan salah satu pihak.
2. Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang. Didalam hukum benda, itikad baik ini bisa diartikan dengan kejujuran.¹²

Itikad baik dalam arti subyektif bisa diartikan kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti subyektif ini diatur dalam Pasal 531 Buku II KUHPerdara. Tak hanya itu saja, di dalam beberapa peraturan perundang-undangan juga mencantumkan tentang kejujuran, antara lain Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1995 tentang Pasar Modal. Kemudian menurut Munir Fuady, rumusan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara tersebut mengidentifikasi bahwa sebenarnya itikad baik bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana syarat yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

¹¹Di akses melalui https://id.wikipedia.org/wiki/Iktikad_baik Kamis, 07 juli 2022, pukul 14:35WIB

¹² Subekti, 1983, Hukum Perjanjian, Jakarta: Citra Aditya Bakti, hlm 25.

Unsur itikad baik hanya diisyaratkan dalam hal “pelaksanaan” dari suatu perjanjian, bukan pada “pembuatan” suatu perjanjian. Sebab unsur “itikad baik” dalam hal pembuatan suatu perjanjian sudah dapat dicakup oleh unsur “kausa yang legal” dari Pasal 1320 tersebut.¹³

c. Perjanjian Sewa-Menyewa

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang selanjutnya disebut KUH Perdata menyebutkan: “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Menurut teori yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.¹⁴

Pengertian sewa-menyewa atau perjanjian sewa-menyewa diatur pada pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdata. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian sewa menyewa terdapat dalam pasal 1548 KUHPerdata yang 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.”

¹³ Munir Fuady, 2001, Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis), Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 81.

¹⁴ Salim (1), Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 161

Sewa menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik, terdapat dua pihak yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Menurut Wiryono Projodikoro, sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.¹⁵ Perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dihadapan Notaris

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang diperbarui Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUJN dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya

2. Kerangka Koseptual

Manusia merupakan makhluk sosial yang berarti tidak bisa hidup sendiri, yang menjadikan manusia yang satu dengan yang lain saling membutuhkan sesuai dengan kodratnya, manusia harus bermasyarakat dan saling menolong antara yang satu dan yang lainnya. Manusia menerima dan memberikan andilnya kepada orang lain untuk saling berinteraksi dalam memenuhi hajatnya sehingga bisa mencapai kehidupan dengan baik. Untuk menyempurnakan dan mempermudah hubungan antara mereka, banyak sekali yang dilakukan. Salah satunya untuk memenuhi

¹⁵ Wiryono Projodikoro, 1981, Hukum Perdata tentang Persetujuan Tertentu, Alumni, Bandung, h. 190

kebutuhan hidup sehari-hari manusia melakukan kegiatan, Perjanjian, jual beli, sewa-menyewa dan lain-lain.

Definisi perjanjian menurut Subekti adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁶

Sewa menyewa ialah suatu persetujuan dalam pihak yang satu menyanggupkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan kepada pihak yang lain agar pihak ini dapat menikmatinya buat suatu jangka waktu tertentu pula, uang muka mana pihak yang belakangan ini sanggup membayarnya.¹⁷ Sewa menyewa ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh suatu pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.

Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa tersebut dibutuhkannya peranan Notaris sebagai kuatan hukum apabila kelak terjadinya ke alpaan dan sebagai kepastian hukum, Keabsahan produk akta yang dibuat dihadapan Notaris dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Tugas utama notaris adalah membuat suatu alat bukti guna menjamin terwujudnya kepastian hukum. Diperlukan notaris untuk membuat alat bukti tertulis

¹⁶ Subekti, Hukum Perjanjian, Op.Cit. hal 1

¹⁷ Subekti. Kamus Hukum. (Jakarta : Pradnya Paramita. 2000). Hal 100.

yang otentik (akta otentik) yang memuat keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan agar dapat menjamin kepastian hukum. Menurut Jimly Asshiddiqie, terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi rakyat hanya dapat diwujudkan jika terdapat kegiatan administrasi hukum yang tepat dan tertib dengan tujuan agar tidak terwujud hubungan hukum yang cacat hukum yang akan merugikan subjek hukum.

Akta otentik sendiri diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.”

Peran notaris lebih bersifat preventif yaitu mencegah terjadinya permasalahan hukum. Oleh Karena notaris merupakan pihak yang tidak memiliki kepentingan dalam perjanjian maka keberadanya dapat menengahi kepentingan para pihak dan mengarahkan para pihak untuk membuat suatu perjanjian yang patut. Maka dari itu, akta yang dibuat oleh notaris haruslah sempurna agar tidak merugikan para pihak.

Diantara berbagai jenis perjanjian Salah satu jenis perjanjian bernama yang kita kenal diatur dalam KUHPerdata adalah Perjanjian Sewa Menyewa. Perjanjian sewa menyewa termasuk dalam salah satu perjanjian konsensual dimana, perjanjian ini dianggap sah dan mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan diantara para pihak mengenai unsur pokok perjanjian ini yaitu Perjanjian Sewa-menyewa Rumah.

Dalam melakukan perjanjian sewa menyewa rumah tentunya harus memenuhi unsur itikad baik apabila tidak dilakukannya dengan prinsip tersebut akan terjadi sengketa dalam melakukan perjanjian, oleh karena itu harus di perlukannya kekuatan pembuktian untuk mendapatkan kepastian hukum oleh karena itu diperlukannya peranan notaris sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat dan melegalisasi serta mewarmarking akta sebagai akta perjanjian untuk mendapatkan kepastian hukum tersebut.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah langkah yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka untuk mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi pada data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur dan langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan langkah apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis.

1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kualitatif yaitu suatu cara hasil analisis hasil penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dengan maksud untuk menggambarkan keadaan yang ada dengan menggunakan metode penelitian ilmiah serta memecahkan masalah berdasarkan data dan fakta yang terkumpul sebagaimana adanya saat penelitian ini dilakukan.

2. Spesifikasi Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka penelitian hukum adalah : “Penelitian hukum sebagai suatu aktivitas ilmiah senantiasa harus dikaitkan dengan arti yang dapat diberikan pada hukum, yang berkaitan dengan metode pendekatan yang digunakan.”¹⁸

Metode pendekatan yang digunakan peneliti dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris atau yuridis sosiologis. Dalam pendekatan yuridis sosiologis, hukum sebagai *law in action*, dideskripsikan sebagai gejala sosial yang empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis dengan pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*), karena dalam penelitian ini digunakan data yang diperoleh dari lapangan. Dengan demikian hukum tidak sekedar diberikan arti sebagai jalinan nilai- nilai, keputusan pejabat, jalinan kaidah dan norma, hukum positif tertulis, tetapi juga dapat diberikan makna sebagai sistem ajaran tentang kenyataan, perilaku yang teratur.

3. Populasi dan Sampel Penelitian

a. Populasi

Populasi adalah merupakan wilayah generalisasi yang terdiri dari objek/subjek yang memiliki kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya

¹⁸ Soerjono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka. Perihal Penelitian Hukum. Alumni. Bandung, 1979, hlm. 65.

Menurut, Ismiyanto – populasi adalah keseluruhan subjek atau totalitas subjek penelitian yang dapat berupa; orang, benda, suatu hal yang di dalamnya dapat diperoleh dan atau dapat memberikan informasi (data) penelitian.¹⁹

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- 1) Notaris
- 2) Pemilik Rumah
- 3) Penyewa Rumah

b. Sampel

Sampel adalah sebagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut, ataupun bagian kecil dari anggota populasi yang diambil menurut prosedur tertentu sehingga dapat mewakili populasinya. Jika populasi besar, dan peneliti tidak mungkin mempelajari seluruh yang ada di populasi, hal seperti ini dikarenakan adanya keterbatasan dana atau biaya, tenaga dan waktu, maka oleh sebab itu peneliti dapat memakai sampel yang diambil dari populasi. Sampel yang akan diambil dari populasi tersebut harus betul-betul representatif atau dapat mewakili. Menurut Ronny Haniti Soemitro, bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.²⁰

¹⁹Di akses melalui <http://www.pengertianku.net/2015/03/pengertian-populasi-dan-sampel-serta-teknik-sampling.html/> Sabtu, 28 Desember 2022, pukul 17:12WIB

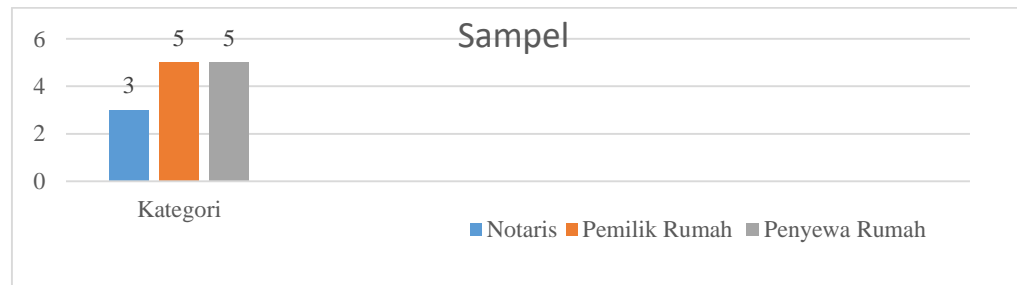
²⁰ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal.47

Dalam penelitian ini digunakan *purposive* sampling, menurut Arikunto *purposive* sampling ialah teknik mengambil sampel dengan tidak berdasarkan random, daerah atau strata, melainkan berdasarkan atas adanya pertimbangan yang berfokus pada tujuan tertentu. Dikatakan *purposive* sampling di karenakan salah satu teknik sampling non random dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian.

Berdasarkan penjelasan *purposive* sampling tersebut, ada dua hal yang sangat penting dalam menggunakan teknik sampling tersebut, yaitu non random sampling dan menetapkan ciri khusus sesuai tujuan penelitian oleh peneliti itu sendiri. Non random sampling adalah teknik sampling yang tidak memberikan kesempatan yang sama pada setiap anggota populasi untuk dijadikan sampel penelitian. Sedangkan ciri khusus sengaja dibuat oleh peneliti agar sampel yang diambil nantinya dapat memenuhi kriteria-kriteria yang mendukung atau sesuai dengan penelitian. Kriteria tersebut biasa diberi istilah dengan kriteria inklusi dan eksklusi.²¹

²¹ Di akses melalui <https://www.statistikian.com/2017/06/penjelasan-teknik-purposive-sampling.html/> Kamis, 07 juli 2022, pukul 16:00 WIB

Adapun yang menjadi poulasi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:



- 1) Notaris : 3
- 2) Pemilik Rumah : 5
- 3) Penyewa Rumah : 5

4. Sumber dan Jenis Data Penelitian

a. **Bahan Hukum Primer** adalah data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer disebut juga sebagai data asli atau data baru yang memiliki sifat *up to date*. Untuk mendapatkan data primer, peneliti harus mengumpulkannya secara langsung. Teknik yang dapat digunakan peneliti untuk mengumpulkan data primer antara lain observasi, wawancara, dan penyebaran kuesioner.

b. **Bahan Hukum Sekunder** yaitu memberikan penjelasan mengenai bahan-bahan hukum primer yang diperoleh dari perUndang-Undangan, yurisprudensi dan studi kepustakaan yang berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan penelitian Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari, bahan hukum tersebut meliputi :

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945 Pasal 28D ayat (1) yang berbunyi
- 2) Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004
- 3) Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- 4) pasal 1548 s.d. pasal 1600 KUHPerdata
- 5) Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 6) Pasal 1570 dan pasal 1571 KUHPerdata. Bunyi Pasal 1570 KUHPerdata
- 7) Perjanjian sewa-menyewa diatur di dalam bab VII Buku III KUH 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata. Definisi perjanjian sewa-menyewa menurut Pasal 1548 KUHPerdata

c. **Bahan Hukum Tersier** adalah bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang dipergunakan oleh peneliti adalah Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum, ensiklopedia dan bahan-bahan dari media internet yang relevan dengan penelitian ini

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data adalah sebuah teknik atau cara yang dilakukan oleh peneliti untuk bisa mengumpulkan data yang terkait dengan permasalahan dari penelitian yang diambilnya. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan teknik pengumpulan data secara komunikasi langsung dan komunikasi tidak langsung.

a. Teknik komunikasi langsung

Teknik komunikasi langsung adalah dengan mengadakan hubungan langsung dengan sumber data, dengan cara melakukan wawancara. Wawancara

merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu, dalam suatu wawancara terdapat dua pihak yang mempunyai kedudukan yang berbeda yaitu pengejar informasi yang biasa disebut pewawancara atau *interviewer* dan pemberi informasi yang disebut informan atau responden.²² Sumber data disini ialah ojek *online* dan dan konsumen pengguna ojek *online* serta pihak yang terkait.

b. Teknik Komunikasi Tidak langsung

Teknik komunikasi tidak langsung adalah dengan mengadakan hubungan tidak langsung terhadap sumber data, dengan cara menyebarkan angket atau kuesioner atau juga dengan cara observasi dengan masyarakat di Kubu raya kepada pihak sewa-menyewa

6. Teknik dan analisi data

Teknik analisis data adalah suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutama adalah masalah yang tentang sebuah penelitian. **Metode Kualitatif** Pengumpulan data kualitatif yang umumnya menitikberatkan pada wawancara dan observasi partisipatoris membuat analisis datanya berupa analisis tekstual dari hasil transkrip atau catatan lapangan yang tidak terstruktur.

Metode analisis data deskriptif kualitatif dalam suatu penelitian kualitatif berguna untuk mengembangkan teori yang telah dibangun dari data yang sudah

²² Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm 95

didapatkan di lapangan. Metode penelitian kualitatif pada tahap awalnya peneliti melakukan penjelajahan, kemudian dilakukan pengumpulan data sampai mendalam, mulai dari observasi hingga penyusunan laporan.

7. Sistematika Penelitian

Untuk lebih memudahkan menguraikan pembahasan skripsi ini, maka peneliti akan mensistematis skripsi ini dengan membagi dalam beberapa bab sebagai langkah sistematis. Pada setiap bab terdiri dari sub-sub bab akan membuat tulisan lebih terarah, saling mendukung dan menjadi satu kesatuan yang utuh, gambarannya sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini yang akan dibahas mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran yang terdiri dari tinjauan pustaka dan kerangka konsep, metode penelitian dan sistematika penelitian

BAB II PERANAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUMAH

Dalam bab ini yang akan dibahas mengenai tinjauan umum tentang hukum, tinjauan umum tentang hukum, tinjauan umum tentang kekuatan hukum, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang sewa menyewa dan tinjauan umum tentang notaris.

BAB III**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini yang akan dibahas mengenai hasil penelitian dan pembahasan mengenai perlindungan penerapan notaris sebagai pembuat akta perjanjian sewa menyewa untuk mendapatkan kepastian hukum.

BAB IV**KESIMPULAN DAN SARAN**

Dalam bab ini membahas tentang kesimpulan terhadap permasalahan yang di bahas dalam bab III dan memberikan saran.