

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Notaris

Notaris adalah seorang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan dokumen lainnya¹. Diharapkan bahwa peran notaris akan memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat dalam menjalankan bisnis mereka. Dalam rangka menciptakan kepastian hukum, notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar hukum yang kuat. Notaris yang mendapat perlindungan hukum dari undang-undang, sehingga demikian, notaris dapat memberikan kesaksian di pengadilan dan meyakinkan bahwa semua transaksi yang dilakukan mempunyai kejelasan dan keamanan hukum ².

Peran notaris sangat penting dalam mempersiapkan kepercayaan dan perlindungan hukum kepada masyarakat. Dengan membuat akta autentik yang terkait dengan status hukum, hak, dan kewajiban seseorang, notaris dapat membantu mencegah terjadinya sengketa dan masalah hukum di masa yang akan datang. Notaris mempunyai peran penting dalam pendirian Perseroan Terbatas dengan membuat akta autentik yang menyeluruh pada semua aspek yang dikehendaki oleh pihak-pihak. Maka dari itu, akta tersebut mempunyai bukti yang kuat dan sah, sehingga menjadi dasar hukum yang kuat bagi Perseroan Terbatas.

¹ Rully Desthian Pahlephi, <https://www.detik.com/jabar/berita/d-6255996/notaris-adalah-tugas-contoh-beserta-biaya/amp>, Sabtu, 27 Agu 2022

² Salim, F. "Peran Notaris Dalam Pengesahan Pendirian Perseroan Terbatas Melalui System Administrasi Badan Hukum (SABH)", "Jurnal recital review, Vol. 2, No. 2, (2020): hal. 142

Notaris diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan peraturan yang berlaku terkait jabatan notaris dalam pembuatan akta pendirian PT. Notaris sebagai pengkaji, notaris harus meyakinkan bahwa kehendak para pihak tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta berpijak pada UUJN. Tujuan notaris melakukan hal tersebut untuk mematuhi peraturan dalam menyampaikan syarat-syarat yang autentisitas, keaslian dan sebab-sebab kebatalan suatu akta ³.

Notaris merupakan salah satu aparat penegak hukum yang berwenang mengenai hal keperdataan, salah satunya terkait peralihan hak atas merek. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris. Selaku pejabat umum notaris sebagai perwakilan negara mempunyai peran dalam konteks pembuatan akta notaris yang mana seorang pejabat publik dalam perjanjian akta notaris, notaris bertindak sebagai pejabat publik yang memfasilitasi kesepakatan antara pihak-pihak yang bersangkutan dan menjadikan suatu akta perjanjian yang resmi dan mengikat ⁴.

Notaris harus dapat memahami peraturan yang ada dalam Undang-Undang agar masyarakat yang kurang mengerti aturan hukum dapat mengerti dengan benar dan tidak melanggar sesuatu yang bertentangan dengan hukum. Maka dari itu, notaris diharapkan agar lebih peka, jujur, adil, dan terang-terangan dalam penyusunan suatu akta agar menjamin kejelasan hukum bagi semua pihak yang bersangkutan ⁵. Dalam fungsinya seorang notaris memiliki kesewenangan untuk memeriksa dokumen jual beli tanah, dan sesuai dengan

³ Isnaeni, D. “*Peran Notaris Dalam Pendirian PT Usaha Mikro Dan Kecil*”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5, No. 2, (2021): hal.209-211

⁴ Putri, F. Y, Santoso, B. “*Fungsi Dan Peran Notaris Pada Peralihan Ha Katas Merek Melalui Perjanjian Jual-Beli*”, Jurnal Al-Manhaj: Jurnal HUukum dan Pranata sosial islam, Vol. 5, No. 2, (2023): hal. 1583-1584

⁵ Mokodongan, V. SR, Hernawati, E. “*Kedudukan Notaris Pada Perlindungan Atas Adanya Klausula Baku Dalam Jual Beli Property*”, Jurnal Al-Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan, Vol. 21, No. 3 (2004): hal.1085

ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan begitu, diperlukan adanya peran notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) yang dapat memberikan perlindungan hukum pada masyarakat.

Dalam transaksi jual beli dapat dilakukan langsung dihadapan Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Notaris yang mempunyai peran penting dalam memastikan proses jual beli tanah dilakukan secara terbuka serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Objek tanah yang belum terdaftar harus melalui proses pendaftaran terlebih dahulu sebelum dapat diperjualbelikan, sedangkan tanah yang masih dikuasai oleh negara harus melalui pelepasan hak oleh negara kepada pihak yang berhak.⁶ Dalam Undang-undang No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang proses pendaftaran tanah, termasuk pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh melalui jual beli.

2.2 Transaksi Jual Beli

Transaksi jual beli menurut KBBI adalah persetujuan jual beli dalam perdagangan antara penjual dan pembeli seperti pelunasan pembayaran, atau perbuatan pemindahan hak yang bersifat jelas dan tunai. Dalam transaksi jual beli, melibatkan dua belah pihak, yaitu penjual sebagai pihak pertama dan pembeli sebagai pihak yang kedua. Perjanjian jual beli, yang melibatkan penjual yang membutuhkan uang dan si pembeli yang membutuhkan barang⁷, dan diatur secara spesifik dalam Buku III KUHP, Pasal 1457-1540. Berdasarkan konteks hukum tanah nasional yang berakar pada hukum adat, jual beli tidak dianggap

⁶ Undang-Undang No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang mengatur tentang proses pendaftaran tanah

⁷ Aprianto, dkk. “*Pelaksanaan Prinsip Keterbukaan Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Kuhperdata*”. Consensus: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 2, No. 1, 2023: hal. 3.

sebagai tindakan hukum, melainkan sebagai perjanjian yang menimbulkan kewajiban atau obligasi bagi para pihak.

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik yang memiliki janji antara dua pihak, atau bentuk persetujuan yang mengikat antara seorang penjual sebagai yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai si pembayar harga barang dengan menggunakan uang. Sehingga menyebabkan kewajiban yang mengikat bagi kedua belah pihak. Yang mana pihak penjual berkewajiban untuk mengalihkan kepemilikan barang kepada pihak pembeli, yang pada gilirannya wajib membayar harga barang sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat. Barang merupakan suatu harga yang menjadi unsur pokok dalam melakukan perjanjian jual beli, dalam pelaksanaannya penjual dan si pembeli harus melakukan kesepakatan terlebih dahulu mengenai barang serta harganya⁸.

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dari penjual ke pembeli, dengan menyerahkan hak atas tanahnya dan pembeli menerima hak tersebut dengan membayar harga yang telah disepakati. Notaris memberi pemahaman kepada masyarakat tentang proses jual beli tanah di hadapan PPAT. Penjual dan pembeli terlebih dahulu harus mempersiapkan surat-surat dan warkah yang akan dibawa ke PPAT. Pemerintah memiliki tanggung jawab atas terjadinya kapastian hukum dalam kepemilikan tanah. Akta autentik dalam jual beli tanah dibuat oleh pejabat atau notaris dan perbuatan hukum dalam peralihan hak atas karena jual beli⁹.

⁸ Maghribi, M. F, Ispriyanso, B. “*Peran PPAT Terhadap Aspek Perpajakan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Bangunan*”. Jurnal Notarius, Vol. 15, No. 1, 2022: 108-109.

⁹ Silviana, Dkk. “*Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*”, Jurnal Lau Development & Justice Review, Vol. 3, No. 2, 2020: al. 193-194.

Dalam proses transaksi jual beli lahan diawali dari neogosiasi antara penjual dan pembeli mengenai harga dan juga syarat-syarat transaksi jual beli. Sebelum melakukan transaksi, penjual dan pembeli terlebih dahulu memastikan bahwa mereka mempunyai hak dan wewenang dalam melakukan transaksi jual beli, dan memeriksa lahan tersebut bebas dari sengketa serta beban, agar tidak bermasalah di kemudian hari. Setelah selesai bernegosiasi, kemudian akan dibuat perjanjian jual beli lahan yang dibuat secara tertulis dan akan ditandatangani oleh pihak sipenjual dan pembeli yang ada dalam syarat-syarat transaksi, yaitu mengenai harga, cara pembayaran, serta waktu penyerahan lahan. Setelah melakukan syarat-syarat yang telah disepakati oleh dua belah pihak, maka pihak penjual dapat menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan kepada pembeli, yaitu sertifikat hak milik atas lahan.

Pasal 1548 KUH Perdata menyebutkan bahwa dengan membayar maka akan diperoleh kenikmatan sesuatu barang untuk suatu waktu tertentu. Mengenai apa yang diartikan dengan perkataan “memberikan kenikmatan kepada pihak lainnya untuk menggunakan suatu barang” adalah barang yang diserahkan itu tidak untuk dimiliki, sebagaimana halnya jual-beli, tetapi si pemilik menyerahkan barang tersebut untuk dipakai, dinikmati kegunaannya dan pemungutan dari hasil barang tersebut, sedangkan hak milik atas barang tetap berada di tangan yang menyerahkan barang. Dengan perkataan lain bahwa secara yuridis hak milik atas barang tetap berada di tangan si pemilik dan hanya penguasaan secara fisik saja yang berada di tangan si penyewa. Penyerahan hanya bersifat menyerahkan kekuasaan belaka, atau barang yang disewakan.

Dalam transaksi jual beli atau peralihan dilaksanakan tanpa adanya PPAT dan hanya dengan kesepakatan di bawah tangan tanpa catatan tertulis dari PPAT dapat menyebabkan resiko, sebab di kemudian hari tidak dapat dilakukan perubahan data pendaftaran tanah oleh BPN. Selain itu beresiko terjadinya sengketa, dan yang akan mendapat perlindungan hukum adalah yang memiliki bukti surat perjanjian secara tertulis atau memiliki sertifikat yang sah, dan yang belum di sertifikatkan akan mengalami kesulitan dalam pengurusan sengketa di masa mendatang. Maka sangat penting dalam pembuatan surat perjanjian yang di buat dalam bentuk sertifikat.¹⁰

Jual tanah merupakan perbuatan hukum dalam pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada si pembeli, yaitu memberi lahannya kepada si pembeli dan pembeli menerima harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akta dalam jual beli merupakan suatu akta yang otentik yang dibuat oleh PPAT serta pembuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Banyak masyarakat yang belum mengerti tentang pentingnya akta jual beli dalam pelaksanaan jual beli lahan dan penting sekali untuk memiliki sertifikat tanah. Kebanyakan transaksi jual beli lahan hanya dilakukan dengan cara perjanjian di bawah tangan, banyak lagi tanah-tanah yang di daftarkan atau belum dalam bentuk sertifikat.¹¹

Istilah dari jual beli yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHP ialah merupakan “suatu perjanjian yang mana dari pihak satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu barang dan pihak lain memeberikan harga yang telah disepakati dahulu”¹². Dalam KUHP

¹⁰ Indra Sakti, S.T, Dkk. “*Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan*”. Jurnal Privat Law, Vol. 8, No. 1, 2020: 145.

¹¹ Silviana Ana, Dkk. “Memahami Pentingnya Aakta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah”. *Jurnal Law Development Dan Juctice Review*, Vol 3, No. 2, 2020: 191-195.

¹² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hlmBurgelijk Wetboek.Op.Cit.hlmPs. 1457*

menjelaskan mengenai perjanjian jual beli tanah, tidak tunduk pada peraturan yang ada di KUHP, akan tetapi tunduk pada hukum adat. Sehubungan dengan yang diatur pada Pasal 5 UUPA, menjelaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa merupakan hukum adat. Agar lancarnya transaksi maupun administrasi mengenai kegiatan jual beli tanah maka notaris berwenang untuk membuat suatu akta perjanjian jual beli agar para pihak akan saling bersangkutan¹³.

Saat ini tanah berada pada posisi yang sangat penting bagi banyak orang. Sebab perkembangan perekonomian, kebutuhan masyarakat terhadap tanah semakin pesat, banyak orang yang berpartisipasi dalam perekonomian, dapat dilihat dengan jelas bahwa meningkatnya penjualan, serta pemberian kredit. Sehingga menyebabkan tanah bernilai ekonomi tinggi, engan begitu banyak orang yang melakukan jual beli tanah¹⁴.

Suatau hal yang menonjol dan transaksi jual beli, ialah secara hukum jual beli dilihat saat penjual dan pembeli telah menyepakati tentang barang dan harganya, walaupun barang yang disepakati belum melakukan penyerahan pada sipembeli maupun sipembeli belum melakukan pembayaran dengan harga jual yang telah disepakati oleh dua belah pihak. Dalam pengertian secara luas, sengketa hukum terkait jual beli dapat terjadi karena regulasi serta kenijakan hukum agraria yang cukup rumit. Hal ini merupakan suatu fakta yang tidak dapat dilanggar mengenai tumpang tindih hak milik tanah maupun hak atas pengurusan tanah adalah masalah sengketa hukum dalam transaksi jual beli tanah¹⁵.

¹³ Sakinah, Hoesin. "Implementasi Tugas Dan Kesewenangan Notaris Dalam Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah: (Studi Kasus Sengketa Tanah di Wilayah Jakarta Barat), *Jurnal Palar (Pakuan Law Review)*, Vol. 8, No. 1, 2022: hal .626.

¹⁴ Hawiwie, dkk. "Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2021: hal 401

¹⁵ Kuncoro, Wahyu, NM. *97 Resoko Transaksi Jual Beli Property*, -Cetakan 1.-Jakarta: Raih Asa Sukses. 2025. hal: 8

2.3 Pihak Penjual

Pihak penjual adalah individu atau entitas yang melakukan pekerjaan menjual barang atau jasa yang bertujuan untuk mendapatkan imbal balik dalam bentuk lain yang telah disepakati. Dalam hal ini penjual bertanggung jawab terhadap barang dan jasa yang ditawarkan, dan proses transaksi jual beli. Dalam proses jual beli tanah, pihak penjual memiliki tanggung jawab dan hak yang harus difahami dengan jelas. Sebagai pihak penjual harus memastikan tanah yang dijual memiliki status hukum yang jelas dan tidak ada sengketa kepemilikan. Pemilik lahan juga bertanggung jawab dalam memberikan informasi yang akurat tentang tanah yang dijual dan memastikan bahwa proses jual beli tanah dilakukan secara terang-terangan dan adil. Dalam proses jual beli tanah kedua belah pihak si penjual dan pembeli mempunyai kepentingan yang sama-sama penting dan difahami dengan jelas.

Menurut KUHPdata, pada Pasal 2457 KUHPdata tersebut dengan jelas di lampirkan sifat timbal balik antara pihak penjual dan pihak pembeli, yaitu pihak penjual harus memberi benda yang dijual dan berhak menuntut prmbayaran atau pelunasan dari suatu barang atau benda tersebut, tetapi pihak pembeli harus membayar harga benda tersebut. Maka dari masing-masing pihak baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati. Jual beli merupakan suatu persetujuan dengan begitu agar transaksi jual beli sah maka harus mengikuti syarat ketentuan yang ada dalam undang-undang yang bertujuan agar sahnya suatu

perjanjian.¹⁶ Pada Pasal 1320 KUHPerdara yang berisi tentang pengadaan suatu persetujuan jual beli wajib mengacu pada 4 (empat) tahap yaitu:

1. Kesepakatan pihak yang mengikat, melalui terjadinya perjanjian atau kata lainnya lisensi, yang artinya kedua pihak yang menandatangani kontrak perjanjian harus mencapai kesepakatan agar tercapainya isi pokok dari perjanjian tersebut.
2. Cakap dalam pembuatan perjanjian, pada Pasal 1329 KUHPerdara dijelaskan bahwa setiap manusia yang mempunyai hak-hak yang sama maka dengan itu, menurut hukum perdata, tiap-tiap manusia berwenang berhak atau cakap, akan tetapi tidak tiap-tiap manusia cakap dalam bertindak.
3. Pada Pasal 1332 KUHPerdara menjelaskan bahwa yang merupakan suatu pokok persetujuan haruslah suatu benda tertentu yang dapat diperdagangkan. Pokok persetujuan ditentukan dengan jelas adalah bentuk objek atau layanan, kemudian objek tersebut harus nyata dan harus ada.
4. Suatu sebab yang halal, dalam Pasal KUHPerdara terntum di dalamnya bahwa yang dimaksud sebab yang halal ialah suatu perjanjian. Jika maksud suatu perjanjian tidak sesuai hukum, kesopanan dan tata krama.

2.4 Pihak Pembeli

Dalam KBBI Pihak pembeli merupakan orang yang memperoleh barang sebagai imbalan atas pembayaran. Dengan penjelasan lain pihak pembeli dalam jual beli lahan ialah seseorang atau entitas yang melakukan pembelian tanah dari pihak penjual. Pembeli dapat

¹⁶ Hawiwie, M.R, Dkk. “*Tinjauan Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Melalui Internet Banking*”. Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 2, No. 2, 2021:400-404.

sebagai individu, perusahaan, maupun lembaga pemerintah yang mempunyai kebutuhan untuk berbagai tujuan, misalnya pembanguna properti, investasi atau digunakan untuk kegiatan usaha. Pembeli juga bertanggung jawab dan hak yang harus difahami dengan jelas.

Sebagai pihak yang melakukan pembelian, pembeli mempunyai beberapa hak yang harus dijaga dalam proses jual beli lahan, termasuk memeriksa status hukum, memastikan tidak ada sengketa kepemilikan, serta memahami segala peraturan yang ada, pembeli memiliki tanggung jawab untuk membayar harga tanah sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat dengan pihak penjual. Setelah itu, pembeli juga mempunyai kewajiban untuk memperoleh informasi yang akurat mengenai tanah yang akan di beli, pembeli memiliki hak untuk bernegosiasi serta meminta agar proses transaksi jual beli dilakukan secara terang-terangan dan juga adil. Dalam beberapa kasus, pembeli mungkin juga perlu mempertimbangkan beberapa faktor lain, yaitu lokasi tanah, harga pasar, dan potensi penggunaan tanah di masa depan.

Dalam transaksi jual beli, jika salah satu pihak melakukan kesewenang-wenangan dalam perjanjian dan apabila terjadi wanprestasi maka masing-masing pihak dapat mengupayakan perlindungan hukum. Perlindungan yang dapat dilakukan ialah meminta pembeli akan segera membayarkan harga barang yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu. Berdasarkan Pasal 1513 KUHPdata kewajiban penting bagi pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Tetapi, jika tidak ditentukan pada waktu pembuat perjanjian berdasarkan Pasal 1514 KUHPdata pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu saat penyerahan harus dilaksanakan. Sedangkan perlindungan hukum bagi pembeli dapat memeriksa kebenaran

bukti kepemilikan hak atas lahan sebagai objek perjanjian. Berdasarkan pada Pasal 1491 KUHPdata dapat meminta penjual untuk menjamin bahwa lahan yang telah dijanjikan dalam penguasaan yang dijual dengan aman dan baik dan menjamin dari cacat-cacat tersembunyi.

2.5 Pihak Ketiga

Pihak ketiga merupakan pemilik lahan yang tidak terlibat langsung dalam transaksi sewa menyewa atau jual beli, namun memiliki hak atas lahan tersebut. dalam konteks sewa menyewa, pihak ketiga dapat berupa pihak yang memberikan jasa, seperti agen properti atau pengacara, yang membantu dalam proses sewa menyewa dengan meyakinkan bahwa perjanjian sewa menyewa secara sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Pihak ketiga juga dapat berupa pihak yang memiliki hak atau kepentingan atas lahan yang disewakan, yaitu pihak yang hak tanggungan atau hak lainnya atas lahan tersebut. dalam

¹⁷Pihak ketiga ialah seseorang yang tidak terlibat langsung dalam perkara transaksi, perjanjian maupun hubungan hukum, namun orang ketiga dapat berpengaruh atau memiliki kepentingan dalam hal transaksi atau hubungan hukum. Perlindungan hak pihak ketiga bertujuan untuk meyakinkan bahwa hak-hak pihak ketiga tidak dirugikan dalam konteks transaksi maupun perjanjian.

Pihak ketiga dapat diartikan sebagai pihak yang memiliki hak atas lahan, akan tetapi, perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam sewa menyewa lahan masih belum maksimal, dan dapat menimbulkan sengketa serta kerugian bagi pihak ketiga. Permasalahan yang sering

¹⁷ <https://jdih.sukoharijokab.go.id/berita/detail/pengertian-perlindungan-hukum-dan-cara-memperolehnya#:~:text=KBBI%20mengartikan%20perlindungan%20sebagai%20hal,dikukuhkan%20oleh%20penguasa%20atau%20pemerintah.>

terjadi dalam sewa menyewa lahan serta transaksi jual beli pemilik lahan yaitu kurangnya kejelasan mengenai hak dan kewajiban serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga, sehingga merasa tidak mendapatkan kepuasan atas hak-haknya secara penuh.

Dalam peraturan perundang-undangan disebutkan mengenai istilah pihak ketiga dengan istilah yang berbeda-beda. Dalam KUHAP No. 8 Tahun 1981¹⁸, tentang istilah pihak ketiga diganti dengan arti pihak lain dan dijelaskan dalam istilah yang berbeda, yaitu (Pasal 1 angka 10 huruf a dan c, Pasal 74, dan Pasal 248 Ayat (6)); Pihak yang mempunyai hubungan kekeluargaan atau lainnya, (Pasal 60); Pihak Ketiga yang berkepentingan, (Pasal 80 dan Pasal 81), Pihak yang digurikan (Pasal 99), pihak yang perlu diberitahu (Pasal 134 ayat (3)); dan pihak yang paling berhak (Pasal 194 ayat (1))¹⁹. Hal tersebut adalah istilah yang digunakan dalam menyebut pihak selain dari terdakwa, tersangka, penyelidik maupun penuntut umum. Dalam transaksi jual beli tanah yang melibatkan akta autentik untuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga adalah permasalahan yang sangat serius dalam ruang lingkup hukum di Indonesia. Dalam ketentuan hukum yang berlaku suatu akta autentik diartikan sebagai akta yang dibuat pejabat yang berwenang, dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan Undang-Undang, akta ini berfungsi untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam setiap transaksi hukum yang dilakukan. Akan tetapi yang terjadi dilapangan saat ini dapat dilihat bahwa akta autentik tidak selalu bebas dari permasalahan, sehingga dapat merugikan pihak ketiga, seperti ahli waris dan lainnya²⁰.

¹⁸ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana.

¹⁹ Patra, A. M. Zen, 2021. *Perlindungan Pihak Ketiga Yang Beritikad Baik: Atas Harta Kekayaan Dalam Perkara Pidana*, Jakarta: Pustaka obor Indonesia, hal. 4.

²⁰ Arianto, M. R, Djajaputra, G. "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Ketiga Dalam Sengketa Akta Autentik: (Kajian Terhadap Tanggung Jawab Notaris)", Jurnal Ranah Research: Jounal of Multidisciplinary Research and Development, Vol. 7, No. 2, 2025: hal. 783.

2.6 Sewa Menyewa

Sewa menyewa merupakan suatu perjanjian antara dua belah pihak, yaitu pihak yang menyewakan dan pihak yang menyewa. Pihak yang menyewakan memberikan hak kepada pihak yang menyewa untuk menggunakan suatu barang maupun properti tertentu selama jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan pembayaran sewa yang telah disepakati. Dalam perjanjian sewa menyewa, pihak yang menyewakan mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang atau properti sesuai dengan kesepakatan dua belah pihak. Dalam perjanjian sewa menyewa dapat dibuat dengan tertulis dan lisan, akan tetapi disarankan lebih baik membuat perjanjian dengan secara tertulis dengan tujuan untuk menghindari kesalahpahaman atau sengketa di masa depan. Sewa menyewa dapat dilakukan dengan berbagai jenis bentuk, seperti tanah, kendaraan, lahan atau bangunan, peralatan dan lainnya. Sewa menyewa memberikan manfaat yang baik untuk masing-masing dua belah pihak. Namun, sewa menyewa juga dapat memunculkan resiko dan sengketa jika tidak melakukan dengan baik dan sesuai dengan janji yang telah disepakati. Maka sangat penting untuk memahami kewajiban masing-masing agar terhindar dari sengketa.

²¹Sewa menyewa lahan telah menjadi permasalahan yang biasa di dalam masyarakat yang dilakukan melalui perjanjian tertulis dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum, tetapi sengketa dalam menyewa lahan, terkadang adanya terjadi sengketa perdata atas tanah dapat terjadi akibat perjanjian pengalihan hak atas tanah, seperti perjanjian jual beli, sewa menyewa pewarisan dan lainnya. Sengketa yang terjadi dalam perjanjian sewa

²¹ Dewi, Liana, N.M. “*Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan*”. Jurnal Vyvahara Duta, Vol. 16, No. 1, 2022:22-30.

menyewa lahan dapat disebabkan oleh beberapa faktor, salah satunya ialah adanya sebelah pihak dalam perjanjian yang melakukan wanprestasi.

Sebagai suatu peristiwa hukum, sewa-menyewa diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) Pasal 1548 sampai Pasal 1600. Menurut Pasal 1548 KUH Perdata, “Sewa-menyewa ialah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya, kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya”. Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1548 KUH Perdata bahwa sewa-menyewa adalah suatu perjanjian, KUHPerdata pun menjelaskan lebih lanjut mengenai arti dari perjanjian. Dalam Pasal 1313 KUH Perdata dijelaskan bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Dalam hal sewa menyewa tanah dan bangunan diperlukan adanya suatu perjanjian sewa menyewa terlebih dahulu yang telah disepakati antara kedua belah pihak yaitu pihak menyewa dan yang menyewakan. Perjanjian tersebut dibuat tanpa adanya suatu paksaan dari pihak lain, tetapi secara sukarela oleh para pihak yang terlibat. Pembuatan perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan ini diharapkan kepada para pihak dapat mempunyai hubungan yang baik dalam melaksanakan perjanjian sehingga kewajiban atau prestasi para pihak dilaksanakan sesuai kewajibannya masing-masing.

2.7 Pinjam Pakai

Pinjam pakai merupakan suatu perjanjian antara dua belah pihak, yaitu pihak pemberi pinjaman dan pihak yang meminjam, yang mana pihak pemberi pinjaman memberikan izin

pinjaman kepada pihak penerima pinjaman untuk menggunakan suatu barang atau properti milik pihak pemberi dalam jangka waktu tertentu dan syarat-syarat tertentu. Dalam pinjam pakai, pihak penerima tidak memiliki hak untuk memiliki barang atau properti, tetapi hanya memiliki hak untuk menggunakan barang atau properti tersebut sesuai perjanjian yang telah disepakati. Pihak pemberi tetap memiliki hak kepemilikan dan dapat mengambil kembali barang atau properti setelah jangka waktu perjanjian berakhir. Dalam melakukan pinjam pakai, harus membuat perjanjian yang jelas dan rinci mengenai syarat-syarat pinjam pakai, seperti jangka waktu, biaya, dan tanggung jawab masing-masing pihak. Perjanjian pinjam pakai ini harus dibuat secara tertulis, bertujuan untuk menghindari kesalahpahaman dan sengketa di kemudian hari.

Perjanjian pinjam pakai merupakan perjanjian sepihak. Dengan makna kata sepihak tersebut ialah menunjukkan bahwa hanya ada prestasi dari satu pihak saja. Dari sifat sepihak dalam pinjam pakai diartikan dalam rumus “untuk dipakai dengan secara cuma-cuma dan jika pemakaian tidak dengan cuma-cuma dan dengan pembayaran, maka tidak diartikan lagi sebagai perjanjian pinjam pakai, tetapi menjadi perjanjian sewa menyewa. Pinjam pakai telah banyak terjadi di masyarakat untuk pemakaian yang begitu lama dan masih terjadi sampai sekarang, sehingga perjanjian pinjam pakai tersebut telah mendapat pengakuannya dalam hukum Indonesia.

Perjanjian pinjam pakai diatur dalam Pasal 1740 sampai dengan Pasal 1753 kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1740 KUHPerdata menyatakan “pinjam pakai adalah suatu dengan mana pihak yang memberikan suatu barang kepada pihak lainnya untuk dipakai

dengan cuma-cuma, dengan persyaratan bahwa menerima barang atau properti ini, setelah memakainya atau telah berakhirnya waktu yang telah ditentukan akan mengembalikannya.²²

²³Dalam perjanjian pinjam pakai, sertifikat adalah suatu hal yang harus ada di dalamnya, sebab bertujuan untuk alat bukti yang akurat bagi seseorang atas suatu lahan, akan tetapi sertifikat tidak bisa menjadi kekuatan mutlak karena sertifikat yang telah diterbitkan dapat digugat atau dibatalkan oleh pihak lain yang membuktikan dengan keterangan-keterangan yang mendukung kuat tentang lahan tersebut. Tanah merupakan hak pinjam pakai oleh orang tidak dapat dilakukan penerbitan oleh siapapun tanpa ada izin dari pemilik tanah yang sebenarnya. Maka penerbitan sertifikat di atas lahan pinjam pakai adalah suatu kesalahan administrasi dan sertifikat hak milik dinyatakan batal demi hukum.

2.8 Perlindungan Hukum

Surat perjanjian sewa menyewa perlu berpegangan pada landasan hukum agar tidak terjadi pelanggaran diantara dua belah pihak. Surat perjanjian tersebut bersifat mengikat dengan memaparkan hak dan tanggung jawab dari masing-masing pihak yang telah disetujui bersama untuk menghindari problem yang berpotensi terjadi di masa depan. Maka untuk menghindari hal tersebut perlu dilakukan tindakan *preventif* (pencegahan) dan *antisipatif* (persiapan diri) yang dituangkan dalam perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh dua belah pihak. Perjanjian sewa menyewa, harusnya mencantumkan klausul jangka waktu untuk memastikan kapan berakhirnya hak penyewa dalam menempti sewaan tersebut. Penyewa

²² Rozikin, Fatmawati. “*Ilmu Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Pakai Lahan Dalam Pembangunan Bendungan Lawe-Lawe Di Kabupaten Panajam Paser Utara*”. Jurnal De Jare, Vol. 14, No. 2. 2022: 87-89.

²³ Wolda. “*Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Pinjam Pakai Di Desa Lewomada Kecamatan Kalibura Kabupaten Sikka*”. Jurnal Judexnipa (Jurnal Hukum), Vol. 5, No. 1. 2024:8

juga perlu memastikan apakah ada atau tidak pasal-pasal yang mengatur terkait hal-hal yang dilarang untuk dilakukan oleh penyewa yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa berakhir sebelum jangka waktu yang diperjanjikan.

Perlindungan hukum bagi penyewa yang disebabkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak yang mempunyai lahan dan penyewa lahan sudah membuat suatu akta perjanjian sewa menyewa kepada notaris dan menjelaskan bahwa mereka telah melaksanakan suatu perjanjian dan meminta agar notaris membuat suatu akta, sehingga akta tersebut langsung dibuat di hadapan notaris. Para pihak dalam perjanjian mempunyai kepastian hukum, sehingga apabila terjadi sengketa dalam melaksanakan perjanjian, maka hakim dengan keputusannya dapat memaksa agar pihak yang melakukan wanprestasi itu melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian yang ada.

Upaya perlindungan hukum bagi penyewa dalam perjanjian sewa menyewa lahan dapat membuat suatu perjanjian tertulis yang bersifat mengikat dengan mencantumkan hak dan tanggung jawab dari masing-masing dua belah pihak dan disetujui bersama agar tidak terjadi problem di masa depan. Teori ini menjelaskan bagaimana fungsi hukum dalam memberikan keadilan, kemanfaatan, kepastian, ketertiban juga kedamaian bagi subjek hukum yang lemah maupun yang dirugikan dalam kasus sewa menyewa lahan.²⁴

²⁴ Sunarsi, Dkk. "Kepastian Perlindungan Hukum Bagi Pelaku Bisnis Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Toko". *Supremasi Jurnal Hukum*, Vol. 4, No. 2. 2022:200-212

2.9 Berfikir

