

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hak Asasi Manusia didefinisikan sebagai hak-hak mendasar yang diakui secara universal sebagai hak-hak yang melekat pada manusia karena hakikatnya dan kodratnya sebagai manusia. Hak-hak ini bersifat universal karena dinyatakan sebagai bagian dari kemanusiaan setiap sosok manusia, tidak memedulikan warna kulit, jenis kelamin, usia, latar belakang budaya agama atau kepercayaan. Hak Asasi Manusia bersifat melekat dengan itu hak-hak tersebut juga tidak dapat dirampas ataupun dicabut.¹ Seperti yang ditegaskan pada Pasal 36 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia No.39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia bahwa “Tidak ada seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.”

Interaksi sesama manusia menimbulkan benturan-benturan karena ada perbedaan keinginan dan kebutuhan dalam hal hak dan kewajiban. Perselisihan yang bermunculan biasanya terjadi diantara mereka sehingga satu pihak harus mempertahankan haknya dari pihak lainnya atau memaksa pihak lain itu melaksanakan kewajiban dan salah satu pihak sudah pasti dirugikan oleh pihak lainnya.

¹ Eko Riyadi, *Hukum Hak Asasi Manusia Perspektif Internasional, Regional dan Nasional*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2018), hal.8-9

Suatu perjanjian adalah perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian adalah suatu perhubungan mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian tersebut.² Bentuk perjanjian sendiri memiliki berbagai macam bidang, salah satunya di dalam bidang keperdataan. Agar perjanjian yang dibuat itu berlaku secara sah, maka dalam perbuatan suatu perjanjian harus memenuhi syarat umum sahnyanya suatu perjanjian.

Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kita mengetahui bahwa ada berbagai macam perjanjian dalam kegiatan sehari-hari salah satunya adalah perjanjian sewa menyewa. Dalam membuat perjanjian agar menjadi suatu hal yang otentik, diperlukan adanya pengesahan, terdapat profesi hukum yang memang ditugaskan oleh negara untuk mengurus hal-hal tersebut yaitu pejabat umum yang disebut sebagai notaris.

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan.³ Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan

² Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Maju, 2000), hal.4

³ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hal.33

oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴ Jabatan notaris dimulai saat pelaksanaan calon notaris disumpah atau mengucapkan janjinya sebagai notaris. Sumpah dan janji tersebut mengandung makna yang sangat dalam dimana sumpah dan janji tersebut mengikat notaris selama notaris tersebut menjalankan tugas jabatannya. Dalam menjalankan jabatannya, notaris memberikan pelayanan pada masyarakat untuk membuat akta otentik yang dapat berfungsi sebagai alat bukti bagi para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang sepatutnya bersikap sesuai dengan aturan yang berlaku. Notaris mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran atas akta-kata yang dibuatnya. Notaris adalah sebuah Lembaga kepercayaan yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambunya, yaitu Undang-Undang No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang telah dijadikan acuan bagi semua notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya.⁵

Namun seiring berjalannya waktu banyak sekali notaris yang tidak berpedoman dengan Undang-Undang Jabatan Notaris maupun kode etik notaris dalam menjalankan tugasnya yang menimbulkan kelalaian yang mengakibatkan

⁴ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal.13

⁵ Notodisoerjo. R. Soegondo. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan* (Jakarta: Rajawali, 1982)

terjadinya perbuatan melawan hukum ataupun akta otentik tersebut menjadi batal demi hukum. Seperti dalam kasus No.2750K/PDT/2018 dimana notaris lalai dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan tanpa melihat dokumen asli, sehingga dinyatakan oleh majelis hakim bahwa akta perjanjian sewa menyewa yang menjadi obyek dalam perkara tidak sah menurut hukum atau “batal demi hukum”. Hal ini mengakibatkan perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap tidak pernah ada dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang menyewakan (Penggugat).

Notaris yang melakukan larangan dalam pekerjaannya yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris. Akibat dari larangan tersebut akan selalu ada sanksinya dan harus di pertanggung jawabkan. Pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh notaris yang lalai harus secara professional dimana pertanggung jawaban kepada diri sendiri dan masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti seorang professional bekerja karena integritas moral, intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya.⁶

Salah satu kasus tentang kelalaian notaris yang mengakibatkan perbuatan melawan hukum adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2155K/Pdt/2020 yang melibatkan Nyonya Hj. VENI NURHAYANI (untuk selanjutnya disebut dengan

⁶ Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UI-Press), hal.29

“**Penggugat**”) selaku pemilik sah atas tanah dan bangunan ruko di atasnya tercatat dengan Sertifikat Hak Milik No.121/Desa Rancamanyar, Surat Ukur tanggal 17 Oktober 2012, No. 01037/2012, seluas 201m² (dua ratus satu meter persegi) yang di atas namakan Nasser Korathe Mohammad yang merupakan anak dari Penggugat (untuk selanjutnya disebut dengan “**Tanah dan Bangunan Ruko**”), melawan:

1. Tuan LILI KURNIAWAN (untuk selanjutnya disebut dengan “**Tergugat I**”)
2. PT.DAYAMITRA TELEKOMUNIKASI (Head Office) (untuk selanjutnya disebut dengan “**Tergugat II**”)
3. Nyonya LINA AGUSTINAWATI, S.H.,M.HUM (untuk selanjutnya disebut dengan “**Tegugat III/Notaris**”)

(Untuk selanjutnya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III disebut sebagai “**Para Tergugat**”).

Dalam perkara ini Penggugat meminta pertanggungjawaban atas penyalahgunaan Tanah dan Bangunan Ruko yang diperolehnya berdasarkan adanya Akta Jual Beli No.63/2014 tertanggal 18 Agustus 2014 yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I. Oleh karena Penggugat belum berniat untuk mempergunakan Tanah dan Bangunan Ruko tersebut, Tergugat I menawarkan untuk kerjasama di bidang bisnis jual beli furniture, maka Tanah dan Bangunan Ruko yang telah dibeli oleh Penggugat tetap dipergunakan oleh Tergugat I tersebut dimana telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Kerjasama tertanggal 18 Agustus 2014 dan telah berakhir pada tanggal 18 Agustus 2015.

Permasalahan dalam perkara ini baru terjadi sejak adanya email dari anak Tergugat I yang bernama Imam Rivai pada tanggal 2 April 2015, yang mengaku disuruh oleh Tergugat I untuk mengirimkan pesan kepada Penggugat, dimana isi pesan tersebut memberitahukan kepada Penggugat bahwa ada pihak yang ingin menyewa dak paling atas dari ruko milik Penggugat untuk dipasang tower penguat sinyal operator seluler. Bahwa adanya penawaran tersebut, Penggugat telah membalasnya dan dengan tegas menyatakan bahwa Penggugat tidak bersedia dan karena tidak mengizinkan dak atas tersebut disewakan lagi ke pihak mana pun.

Namun, sekitar awal bulan Juli 2015 Penggugat melintas di depan ruko milik Penggugat tersebut dan ternyata di atasnya telah dibangun tower pemancar atau penguat sinyal operator seluler. Tergugat I mengaku khilaf dan terdesak karena butuh uang oleh karena itu ia menyewakan dak paling atas ruko kepada Tergugat II dan bahwa Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa No.09, tanggal 11 Juni 2015 yang dibuat oleh dan dihadapan Tergugat III selaku notaris. Pada pokoknya disebutkan bahwa harga sewa menyewa antara Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp.366.666.667.- (tiga ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah) yang dibagi 2 (dua) tahap pembayaran yaitu tahap I sebesar 20% (dua puluh persen) dari harga sewa yaitu sebesar Rp.73.333.333.- (tujuh puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) dan tahap II sebesar 80% (delapan puluh persen) yaitu sebesar Rp.293.333.333.- (dua ratus sembilan puluh tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) untuk jangka waktu sewa selama 10

(sepuluh) tahun. Dengan adanya Surat Perjanjian Sewa tersebut, maka Tergugat II telah membangun dan mendirikan tower pemancar/ penguat sinyal operator seluler di dak paling atas ruko milik Penggugat.

Penggugat merasa sangat aneh dan menjadi pertanyaan besar bagi Penggugat apa yang menjadi dasar bagi Para Tergugat, terutama Tergugat III selaku notaris sehingga yakin dan dapat menuangkan dalil yang menyatakan bahwa Tergugat I adalah sebagai pemilik dari Tanah dan Bangunan Ruko tersebut padahal Sertifikat asli dari Tanah dan Bangunan Ruko tersebut berada ditangan Penggugat.

Berdasarkan kasus di atas, penulis tertarik untuk meneliti dalam bentuk tesis yang berjudul, **TANGGUNG JAWAB NOTARIS ATAS KELALAIAN YANG MENIMBULKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA (STUDI KASUS NOMOR 2155K/PDT/2020).**

1.2 Rumusan Masalah

Bedasarkan latar belakang yang telah dipaparkan maka penulis akan mengangkat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan hak sewa dalam perjanjian sewa menyewa dalam Studi Kasus No.2155K/Pdt/2020?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap kelalaian notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa yang menimbulkan perbuatan melawan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Studi Kasus No.2155K/Pdt/2020?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisa bagaimana keabsahan hak sewa dalam perjanjian sewa menyewa dalam Studi Kasus No.2155K/Pdt/2020.
2. Untuk mengkaji akibat hukum terhadap kelalaian notaris dalam pembuatan akta sewa menyewa yang menimbulkan perbuatan melawan hukum antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Studi Kasus No.2155K/Pdt/2020.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat teoritis dan praktis yaitu:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis diharapkan dapat dijadikan tambahan informasi, bahan masukan atau kontribusi dalam menganalisa keabsahan dalam pembuatan suatu perjanjian sewa menyewa tanpa melihat dokumen asli yang merupakan sertifikat hak milik dan pertanggungjawaban notaris terhadap pihak yang dirugikan karena kelalaian yang dilakukannya.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis diharapkan memberikan masukan bagi notaris ataupun calon notaris untuk berpedoman kepada undang-undang yang berlaku agar tidak ada terjadi benturan-benturan yang terjadi. Penelitian ini diharapkan juga dapat memberikan informasi kepada masyarakat umum mengenai permasalahan yang berkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris.

1.5 Sistematika Penelitian

Sistematika penyusunan ini tertuang dalam bab-bab yang mana satu dengan yang lainnya memiliki kaitan. Agar memudahkan pembaca untuk mengetahui penulisan ini terdiri dari apa saja. Dengan ini penulisan akan memberikan sebuah gambaran secara garis besar sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pendahuluan merupakan awal dari bagian pokok penelitian ini yang terdiri dari latar belakang, rumusan permasalahan, tujuan penelitian dan manfaat penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam tinjauan pustaka terdapat dua bagian yaitu mengenai landasan teori dan landasan konseptual. Dalam landasan teori, akan dibahas mengenai teori-teori yang berisikan uraian mengenai teori yang ada dan digunakan dalam melakukan penelitian ini. Sedangkan landasan konseptual berisi mengenai penjelasan dari definisi kata-kata yang penulis gunakan dalam pembuatan tesis ini. Dalam tinjauan pustaka ini penulis menguraikan teori-teori hukum bersama dengan pendapat ahli yang berkaitan dengan Studi Kasus No.2155K/Pdt/2020. Pada bab ini penulis juga menjabarkan tinjauan umum tentang perjanjian, perbuatan melawan hukum, tanggung jawab serta kelalaian yang dilakukan oleh notaris.

BAB III METODE PENELITIAN

Pembahasan pada bab ini penulisan menguraikan mengenai metode pendekatan yang menjadi landasan penulisan yaitu metode pendekatan, jenis pendekatan, tipe penelitian, sumber dan jenis data, teknik pengumpulan data dan teknik analisa data.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab hasil penelitian dan analisis ini, penulis akan menguraikan hal penting yang signifikan dengan permasalahan yaitu menganalisis mengenai bagaimana bentuk pertanggung jawaban terhadap pihak yang dirugikan yang diakibatkan oleh notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini adalah kesimpulan dari penelitian yang telah dibahas mulai dari BAB I sampai dengan BAB V. Selain itu, penulis juga akan memberikan saran-saran yang relevan dengan permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan judul yang penulis analisa dan teliti.