

**DAMPAK KETIDAKCERMATAN NOTARIS DALAM MEMBUAT AKTA
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN TERKAIT JANGKA WAKTU SEWA
MENYEWAKAN YANG MELAMPAUI JANGKA WAKTU DALAM
PERJANJIAN HAK PENGELOLAAN
(DITINJAU DARI UNDANG UNDANG JABATAN NOTARIS)
*THE IMPACT OF NOTARIAL INACCURACY IN CREATING LEASE
AGREEMENT DEEDS REGARDING LEASE TERMS EXCEEDING THE
DURATION OF MANAGEMENT RIGHTS AGREEMENT
(REVIEW BASED ON THE NOTARY POSITION LAW)***

**Ahsanul Fuad Hutagalung, Hasim Purba dan Suprayitno
Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis : fu.ahs16@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Hutagalung, Ahsanul Fuad, Hasim Purba dan Suprayitno. *Dampak Ketidaccermatan Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewakan Terkait Jangka Waktu Sewa Menyewakan yang Melampaui Jangka Waktu dalam Perjanjian Hak Pengelolaan (Ditinjau dari Undang Undang Jabatan Notaris)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Notaris berwenang membuat akta autentik untuk perjanjian yang diwajibkan atau dikehendaki para pihak, termasuk perjanjian sewa menyewa. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa dalam akta autentik berdasarkan KUHPerdara (Pasal 1320, 1548-1600) dan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, kewajiban notaris dalam menerapkan ketentuan hukum, serta dampak hukum ketidakccermatan notaris yang menetapkan jangka waktu melampaui masa berlaku hak pengelolaan. Hasil penelitian menunjukkan ketidakccermatan tersebut berdampak signifikan terhadap keabsahan akta dan kepastian hukum, sehingga direkomendasikan penguatan prinsip kehati-hatian melalui verifikasi dokumen pertanahan ketat dan peningkatan pengawasan Majelis Pengawas.

Kata Kunci: Hak Pengelolaan, Notaris, Perjanjian Sewa Menyewakan

ABSTRACT

Notaries are authorized to create authentic deeds for agreements required or desired by the parties, including lease agreements. This normative juridical research analyzes the legal regulation of lease agreements in authentic deeds based on the Civil Code (Articles 1320, 1548-1600) and Law No. 2 of 2014 concerning Notary Position, notaries' obligations in applying legal provisions,

and the legal impact of notarial inaccuracy in setting lease terms exceeding the validity period of management rights. Research findings indicate such inaccuracy significantly impacts deed validity and legal certainty, thus recommending strengthened prudential principles through strict land document verification and enhanced supervision by the Supervisory Council.

Keywords: Lease Agreement, Management Rights, Notary

A. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Sewa-menyewa sama halnya dengan perjanjian-perjanjian lain pada umumnya berupa perjanjian konsensual, di mana perjanjian tersebut sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai unsur-unsur pokoknya yakni barang dan harga. Suatu kesepakatan berwujud perjanjian pada hakikatnya adalah mengikat sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mana kesepakatan ini memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹

Perjanjian sewa-menyewa telah tercantum dalam Buku III Bab VII KUHPerdara mengenai sewa menyewa mencakup Pasal 1548 hingga Pasal 1600 KUHPerdara. Perjanjian Sewa-Menyewa berisi kontrak antara dua pihak yang berjanji untuk menikmati barang dengan diikat oleh satu pihak, pihak lain membayar harga untuk jangka waktu tertentu dan disetujui oleh para pihak.² Pihak yang menyewakan ialah orang atau badan hukum yang menyewakan barang/benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang/benda dari pihak yang menyewakan. Yang menjadi objek dalam perjanjian sewa menyewa yakni barang dan harga. Dengan syarat barang yang disewakan sebagai barang halal artinya tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan.³

¹ Sunita Caroline Pontoh, dkk., *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa akibat Keadaan Kahar*, Citizen, Vol.5, No.2 (2025).

² Yulis Lailatul Badriyah dan Rhidho Jusmadi, *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Garam Antara PT. Garam dengan Masyarakat Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan*, Journal Inicio Legis, Vol.3, No.1 (2022), p.18-36.

³ Annisa Rahmi dan Muhammad Nurohim, *Kajian Yuridis terhadap Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS*, Jurnal Hukum dan Hukum Islam, Vol.10, No.2 (2023), p.335-359.

Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau dikehendaki untuk dinyatakan dalam akta autentik. Dalam proses sewa menyewa, seperti rumah, apartemen, toko, gudang dan properti lainnya, pemilik atau penyewa sering kali merasa perjanjian terpisah yang telah mereka tanda tangani atau surat yang disiapkan oleh layanan pemasaran properti sudah cukup. Hal ini sering kali guna menghindari biaya notaris yang harus dibayarkan dan prosedur administrasi atau data yang harus dikumpulkan jika ingin menggunakan jasa notaris.⁴

Saat membuat akta otentik, notaris harus mendahulukan prinsip kehati-hatian akta mengenai perjanjian karena akta mengenai perjanjian umumnya mempunyai konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi (melanggar kesepakatan) oleh para pihak. Akta sebagai produk yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti yang sempurna sesuai asas *presumptio justea causa*, dimana akta yang dibuat atau dihadapan pejabat harus dianggap benar dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebelum dibuktikan sebaliknya.⁵

Perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Arti sempurna berarti akta tersebut dengan sendirinya membuktikan diri sebagai akta autentik, dapat membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan oleh pejabat umum dan akta berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris termasuk penerima hak mereka. Sedangkan akta di bawah tangan hanya dapat memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila para pihak tidak ada yang menyangkal tanda tangan yang dibubuhi pada akta tersebut. Namun jika ada pihak yang menyangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan tersebut sebagai alat bukti harus membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut.⁶

⁴ Erika Yoberthin Suba, dkk., *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Divenvoi Secara Sepihak oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.1 (2024), p.22-30.

⁵ Athifa Isro Aini, dkk., *Implikasi Akta Notaris yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/Pdt/2018)*, Journal Syntax Idea, Vol.6, No.10 (2024), p.6245-6263.

⁶ I Gede Yudi Arsawan dan I Gede Yusa, *Akibat Hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa yang Memuat Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 34/Pdt/2016/PT. DPS)*, Jurnal Hukum, Vol.5, No.1 (2022), p.31-40.

Ahsanul Fuad Hutagalung, Hasim Purba dan Suprayitno
Dampak Ketidackermatan Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Terkait Jangka Waktu Sewa Menyewa yang Melampaui Jangka Waktu dalam Perjanjian Hak Pengelolaan (Ditinjau dari Undang Undang Jabatan Notaris)

Notaris harus mampu memastikan akta yang dibuatnya telah memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta memenuhi ketentuan formal dan materiil pembuatan akta notaris sesuai dengan UUJN. Perjanjian sewa menyewa sama halnya dengan perjanjian lain harus didahului dengan dipenuhinya syarat sah nya perjanjian yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUHPerdata meliputi:⁷

1. Adanya kesepakatan;
2. Adanya kecakapan;
3. Adanya objek tertentu;
4. Adanya kausa yang halal.

Tindakan tersebut menjadikan peran notaris sangat krusial dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat, khususnya dalam ranah hukum perdata. Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab perdata, pidana dan etika profesi. Notaris harus memastikan akta yang dibuatnya tidak mengandung cacat hukum yang dapat merugikan para pihak di kemudian hari. Hal ini mengingat konsekuensi hukum yang dapat timbul apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang mengakibatkan akta tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum.⁸

Penyewaan juga dapat berakhir dengan pemutusan penyewa biasanya diatur dengan undang-undang. Ketentuan Undang-Undang Kontrak Sewa KUHPerdata membedakan antara kontrak sewa lisan dan tertulis. Akhir sewa dapat disebabkan oleh tanggal kedaluwarsa tertentu dan jangka waktu sewa tidak tetap menjadi alasan berakhirnya masa sewa. Perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak pembuatnya artinya pihak-pihak harus menaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang. Jika ada yang melanggar perjanjian yang mereka buat, ia dianggap sama dengan melanggar undang-undang yang mempunyai akibat hukum berupa sanksi hukum.⁹

⁷ Kartika Miranda Putra, *Tanggung Jawab para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup*, Jurnal Ilmiah Nusantara, Vol.2, No.2 (2025), p.48-489.

⁸ Daffa Fa'adillah, *Analisis Tinjauan Tentang Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian*, Jurnal Pendidikan dan Ekonomi, Vol.1, No.1 (2025), p.19-31.

⁹ Eliza Pricillia dan Ledy Wila Yustini, *Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak*, Jurnal Marwah Hukum, Vol.1, No.2 (2023), p.32-42.

UUPA tidak mengatur jangka waktu tertentu untuk hak sewa, penentuan harga serta para pihak yang dapat mengikatkan dirinya dalam perjanjian sewa menyewa. Jangka waktu serta harga sewa menyewa berdasarkan kesepakatan bersama para pihak sedangkan para pihak yang dapat membuat perjanjian sewa menyewa jika merujuk pada Pasal 1320 KUHPerdata adalah orang yang memiliki kecakapan untuk membuat suatu perikatan dan kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam perikatan tersebut.¹⁰

Pemanfaatan tanah di bawah Hak Pengelolaan (HPL) harus tunduk pada batasan luas dan jangka waktu tertentu yang ditentukan dalam perjanjian HPL, karena hak ini bersifat publik dan ditujukan untuk kepentingan pengelolaan tanah secara optimal oleh negara. Berbeda dengan perjanjian sewa menyewa yang diatur dalam KUHPerdata dan UUPA yang memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menentukan jangka waktu berdasarkan kesepakatan, perjanjian sewa atas tanah HPL tidak dapat dilepaskan dari ketentuan jangka waktu HPL itu sendiri.¹¹ Syarat mengenai “waktu” atau “waktu tertentu” bukan merupakan syarat mutlak karena perjanjian sewa menyewa dapat dilakukan tanpa menentukan jangka waktu. Waktu dalam perjanjian sewa menyewa sebenarnya tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang disewanya, asal sudah disetujui berapa harga sewanya untuk satu jam, satu hari, satu bulan atau satu tahun.¹²

Sewa menyewa menurut Pasal 1338 KUH Perdata mengenai asas itikad baik berarti perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan benda dan gedung pihak lain membayar dengan harga yang disepakati dengan waktu tertentu. Pemutusan perjanjian secara sepihak menjadi salah satu cara untuk mengakhiri perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Artinya pihak kreditur menghentikan berlakunya perjanjian yang dibuat debitur walaupun jangka waktunya belum berakhir. Ini disebabkan debitur tidak melaksanakan sebagaimana mestinya.¹³

¹⁰ Jesslyn Gozali, dkk., *Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang Dilaksanakan Antara Suami Isteri yang Berbeda Kewarganegaraan di Indonesia (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016)*, Jurnal Hukum Kaidah, Vol.21, No.1 (2020), p.66-81.

¹¹ Berliyan Erika Putri dan Sri Setyadji, *Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di Atas Hak Pengelolaan (HPL) pada Tanah Hasil Reklamasi dalam Perspektif UUPA*, Iblam Law Review, Vol.4, No.3 (2024), p.35-47.

¹² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, p.40.

¹³ William H Sianipar, *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Rectum, Vol.3, No.2 (2021), p.415-414.

Kasus PT. Hasta Kreasi Mandiri melawan PT. Sentra Propertindo Sentosa dalam Putusan Nomor 890/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel menunjukkan dampak ketidackermatan notaris dalam membuat akta sewa menyewa. Penggugat memperoleh hak pengelolaan dari Pemerintah Kota Balikpapan untuk mengelola Pasar Baru Square dari tahun 2004 hingga 2034, namun menyewakan objek tersebut kepada Tergugat I melalui Akta Sewa Menyewa Nomor 19 tertanggal 30 September 2009 yang dibuat oleh notaris dengan jangka waktu 30 tahun (2009-2039), melampaui masa berlaku hak pengelolaan. Penggugat menggugat pembatalan akta karena cacat hukum sejak awal pembuatannya.

Meskipun gugatan dinyatakan tidak dapat diterima karena Pemerintah Kota Balikpapan tidak ditarik sebagai pihak, putusan yang dikuatkan hingga tingkat kasasi (Nomor 67 K/Pdt/2023) menegaskan bahwa perjanjian sewa menyewa yang melampaui kewenangan hak formal seperti Hak Pengelolaan tetap batal demi hukum meskipun dibuat dengan akta notaris. Hal ini menunjukkan kekuatan mengikat perjanjian berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara tidak dapat mengesampingkan batasan hukum publik yang melekat pada objek perjanjian, sehingga akta autentik yang melampaui batas kewenangan tidak memiliki kekuatan hukum.

Berdasarkan penjelasan pada latarbelakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia?
2. Bagaimana kewajiban dan tanggung jawab notaris dalam menerapkan ketentuan hukum pada pembuatan akta perjanjian sewa menyewa menurut Undang-Undang Jabatan Notaris?
3. Bagaimana dampak hukum akibat ketidackermatan notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa yang menetapkan jangka waktu melampaui masa berlaku hak pengelolaan?

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum Mengenai Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat dalam Bentuk Akta Autentik oleh Notaris Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pihak lain untuk menuaikan prestasi. Sahnya suatu perjanjian ditentukan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata.¹⁴ Istilah perjanjian dan kontrak memiliki pengertian yang sejajar sebagaimana diatur dalam Bab II Buku Ketiga KUH Perdata tentang “Perikatan yang Lahir dari Kontrak atau Perjanjian.” Salah satu bentuk perjanjian adalah sewa menyewa tergolong kesepakatan antara dua pihak, dimana satu pihak memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran harga yang disepakati.¹⁵

Pengaturan mengenai perjanjian sewa menyewa secara khusus diatur dalam Buku Ketiga BAB VII Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600 KUH Perdata yang memiliki unsur *Essentialia* dan *Naturalia* dalam perjanjian sewa menyewa. Pasal 1548 mengatur sebagaimana kekuatan hukum sewa menyewa yang merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak memperbolehkan pihak lain untuk menggunakan sesuatu dalam jangka waktu tertentu dan berjanji akan membayar harga yang telah disepakati oleh pihak lain tersebut. Perjanjian sewa menyewa tidak diatur secara tegas dalam KUH Perdata, sehingga para pihak dapat melaksanakannya dalam bentuk tertulis maupun lisan.¹⁶

¹⁴ Hanseen, *Akibat Hukum Transaksi Perjanjian Sewa Menyewa atas Dasar Kepercayaan Kepada Teman (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 36/Pdt.G/2020/Pn.Pgp)*, Jurnal Hukum Adigama, Vol.4, No.2 (2021), p.4770-4788.

¹⁵ Suta Ramadan, dkk., *Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris*, Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara, Vol.2, No.1 (2024), p.278-289.

¹⁶ Samsul Arifin dan Afrowi, *Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis*, Jurnal Ilmiah Research Student, Vol.1, No.2 (2023), p.545-550.

Perjanjian sewa menyewa dalam Pasal 1548 KUH Perdata menyatakan bahwa sebagai persetujuan antara satu pihak memberikan kenikmatan atas suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran sejumlah uang. Unsur pokok dalam perjanjian ini meliputi objek sewa, harga sewa, jangka waktu, serta hak dan kewajiban para pihak. Objek sewa mencakup rumah, harus memiliki nilai ekonomis dan dapat dimanfaatkan, sedangkan harga sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama. Penentuan jangka waktu penting untuk menghindari ketidakpastian hukum dan pengaturan hak serta kewajiban secara jelas diperlukan agar dapat menjadi dasar penyelesaian bila terjadi perselisihan.¹⁷

Pengaturan perjanjian sewa menyewa dalam praktik masih berdasarkan penafsiran atas kewajiban para pihak sendiri. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum. Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu Jan Michiel Otto mendefinisikan teori kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:¹⁸

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum dan Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

¹⁷ Adinda Levania, dkk., *Efektivitas Legalisasi Notaris dalam Melindungi Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*, Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora, Vol.4, No.2 (2025), p.3443-3459.

¹⁸ Erika Yoberthin Suba, dkk., *Op. cit.*, p.23.

Agar perjanjian sewa menyewa tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum, perjanjian harus memenuhi syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata dengan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan membuat perjanjian, objek tertentu dan sebab yang halal. Dua syarat pertama merupakan syarat subyektif yang berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat, sementara dua syarat terakhir bersifat obyektif yang berkaitan dengan objek perjanjian. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan demi hukum. Akta perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaris memberikan kepastian hukum karena mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk perlindungan bagi penyewa agar dapat menikmati objek sewa tanpa gangguan pihak ketiga, sekaligus menegaskan kepemilikan atas objek sewa tetap berada pada pihak yang menyewakan.¹⁹

Pada perjanjian sewa menyewa, penyewa setuju untuk menggunakan properti atau barang yang dimiliki oleh pemberi sewa dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan pembayaran tertentu yang disebut sebagai sewa. Perjanjian semacam ini dapat berupa berbagai jenis aset, termasuk tanah, bangunan, kendaraan atau bahkan peralatan. Perjanjian ini biasanya diatur dalam dokumen tertulis yang memuat ketentuan-ketentuan yang mengikat kedua belah pihak yakni harga sewa, durasi sewa dan hak serta kewajiban masing-masing pihak. Sewa menyewa dihadapan notaris memiliki sejumlah kelebihan, diantaranya:²⁰

- a. Notaris sebagai pejabat yang independen dan sah secara hukum, sehingga perjanjian yang dia buat memiliki tingkat keabsahan yang tinggi.
- b. Notaris mampu memastikan bahwa perjanjian tersebut mematuhi hukum yang berlaku dan melindungi hak-hak kedua belah pihak.
- c. Notaris memiliki pengetahuan mendalam mengenai hukum properti dan dapat memberikan nasihat yang berharga kepada pihak yang terlibat dalam perjanjian.

¹⁹ Rossita Meylinda, dkk., *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Batal demi Hukum Akibat Adanya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/ Pdt.G/2017/PN.Amp*, Indonesian Notary, Vol.3, No.36 (2021), p.1-30.

²⁰ Erika Yoberthin Suba, dkk., *Op.Cit.*, p.29.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris dalam perjanjian sewa menyewa tersebut didasarkan pada kehendak dan kesepakatan para pihak, dimana notaris hanya bertugas menuangkannya ke dalam bentuk akta yang sah dan memiliki kekuatan hukum sempurna tanpa menambah atau mengurangi isi kesepakatan. Dalam penentuan sah atau tidaknya akta, berlaku asas praduga sah, yang berarti akta notaris dianggap sah dan mengikat para pihak maupun pihak lain yang berkepentingan sampai ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya. Jika ada pihak yang ingin membatalkan akta, maka harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum dan selama proses tersebut berlangsung, akta tetap memiliki kekuatan hukum. Akta otentik yang dibuat di hadapan notaris baru dapat dinyatakan tidak sah apabila terbukti secara lahiriah, formal dan materiil tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, sehingga keberadaan notaris memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa.²¹

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya wajib menjalankan seluruh kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang menegaskan bahwa notaris harus bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam suatu perbuatan hukum. Kewajiban untuk bertindak saksama mengandung makna bahwa notaris dituntut untuk bekerja secara teliti, cermat dan hati-hati, baik dalam aspek formil maupun administratif dari pembuatan akta. Salah satu bentuk ketidaksaksamaan notaris dapat berupa kesalahan administratif, seperti penomoran ganda pada akta autentik, yang meskipun tidak secara langsung mengubah atau mempengaruhi substansi perjanjian, tetap berpotensi menimbulkan persoalan hukum serta menurunkan kredibilitas dan kepercayaan terhadap akta autentik yang dibuat.²²

²¹ Tri Wahyuni Limbong, *Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg)*, Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum, Vol.2, No.3 (2021), p.549-558.

²² Gina Anjelita, *Tanggung Jawab Notaris atas Kelalaian Penomoran Ganda pada Akta Otentik*, Jurnal Ranah Research, Vol.7, No.2 (2025), p.867-873.

Prinsip kehati-hatian tersebut menjadi relevan jika dikaitkan dengan perkara Putusan No. 890/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel jo. Putusan No. 146/Pdt/2021/PT DKI jo. Putusan No. 67 K/Pdt/2023, di mana pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 19 tanggal 30 September 2009 dipersoalkan karena adanya ketidaksinkronan antara jangka waktu sewa dengan jangka waktu hak pengelolaan objek sewa. Walaupun dalam perkara tersebut pengadilan tidak menjatuhkan sanksi atau pertanggungjawaban hukum secara langsung kepada notaris karena tidak terbukti adanya pelanggaran formil terhadap UUJN, kasus ini menunjukkan bahwa setiap bentuk ketidakcermatan, baik administratif maupun substantif, dapat menjadi pintu masuk bagi timbulnya sengketa hukum di kemudian hari.

Sebagaimana halnya kesalahan administratif seperti penomoran ganda akta, ketidakcermatan notaris dalam mencermati aspek kewenangan dan batasan hukum objek perjanjian juga berpotensi melemahkan posisi hukum akta autentik yang dibuatnya. Kasus tersebut menegaskan bahwa kewajiban saksama dalam Pasal 16 UUJN tidak boleh dipahami secara sempit, melainkan harus diterapkan secara menyeluruh sebagai standar profesional dan etik notaris, guna menjaga kepastian hukum, integritas jabatan, serta kepercayaan masyarakat terhadap produk hukum berupa akta autentik.

Keterkaitan antara ketidakcermatan tersebut dengan aspek pidana menjadi signifikan apabila kelalaian notaris melampaui batas administratif dan berkembang menjadi tindakan aktif memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam akta autentik. Dalam konteks ini, perbedaan antara kesalahan administratif, seperti penomoran ganda akta, dengan perbuatan memberikan keterangan palsu menjadi sangat fundamental. Apabila notaris secara sadar mencantumkan fakta hukum yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya, tindakan tersebut tidak lagi berada dalam ranah pelanggaran etik atau administratif, melainkan berpotensi dikualifikasikan sebagai pemalsuan surat sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (1) KUHP, yang mengancam pidana penjara paling lama enam tahun apabila pemakaiannya dapat menimbulkan kerugian.²³

²³ Najwa Aulia, dkk., *Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris terhadap Isi dan Kebenaran Data dalam Akta Autentik*, Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic dan Legal Theory, Vol.3, No.2 (2025), p.1666-1679.

Menurut UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris berwenang menyusun akta otentik yang berfungsi sebagai alat bukti hukum yang kuat. Akta ini memiliki kelebihan dibandingkan dengan akta yang dibuat tanpa kehadiran notaris karena akta otentik dianggap sebagai dokumen yang tidak dapat dibantah kebenarannya di pengadilan. Notaris tentu memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan bahwa semua dokumen yang disusun sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.²⁴

Sehingga dapat disimpulkan pengaturan hukum mengenai perjanjian sewa menyewa yang dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris di Indonesia berlandaskan pada ketentuan KUH Perdata, khususnya Pasal 1320 dan Pasal 1548 sampai dengan Pasal 1600, serta Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menegaskan kewenangan dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum. Perjanjian sewa menyewa sah dan mengikat apabila memenuhi syarat subjektif dan objektif perjanjian, memuat unsur esensial berupa objek, harga, jangka waktu, serta hak dan kewajiban para pihak dan dibuat untuk sebab yang halal serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan. Pembuatan perjanjian sewa menyewa dalam bentuk akta autentik memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih kuat karena akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan berlaku asas praduga sah sampai ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya.

2. Kewajiban dan Tanggung Jawab Notaris dalam Menerapkan Ketentuan Hukum pada Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris

Perjanjian sewa menyewa banyak dipergunakan oleh banyak pihak karena dapat menguntungkan para pihak, baik pihak yang menyewakan para pihak penyewa. Manfaat benda dari benda yang disewakan dapat memberikan keuntungan bagi pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan dan yang menyewakan dapat diuntungkan dengan memperoleh ongkos sewa yang telah diberikan oleh pihak penyewa.²⁵

²⁴ M. H. P. Ginting dkk, *Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melindungi Pihak Ketiga Terkait dengan Pembuatan Akta Otentik*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol.8, No.1 (2025).

²⁵ Angeline dan Ariawan Gunadi, *Analisa Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan*, Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol.8, No.6 (2022), p.4065-4073.

Prosedur perjanjian sewa menyewa diawali dengan perundingan antara pihak penyewa dan pihak yang menyewakan untuk mencapai kesepakatan bersama. Salah satu unsur esensialia dalam perjanjian ini adalah penentuan jangka waktu sewa yang wajib dicantumkan secara jelas dalam akta perjanjian, apakah 1 (satu) tahun, 2 (dua) tahun atau lebih karena berkaitan langsung dengan pemenuhan prestasi antara para pihak. Pasal 1548 KUHPdata menegaskan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa harus bersifat mutlak dan dapat dihitung secara pasti, sehingga kejelasan mengenai batas waktu menjadi penting dalam membatasi pemberian kenikmatan atas objek sewa kepada pihak penyewa. Namun apabila jangka waktu tidak dicantumkan secara jelas, seperti dalam perjanjian sewa menyewa antara Pemberi sewa dan Penerima sewa, maka perjanjian tersebut dianggap melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penentuan batas waktu sewa.²⁶

Ketentuan mengenai jangka waktu turut berkaitan erat dengan bentuk perjanjian sewa menyewa, apakah dibuat secara lisan atau tertulis. Jika perjanjian dilakukan secara lisan, maka sewa tidak otomatis berakhir pada waktu yang ditentukan, melainkan berakhir setelah salah satu pihak memberitahukan kepada pihak lainnya untuk menghentikan sewa dengan memperhatikan tenggang waktu sesuai kebiasaan setempat. Sebaliknya apabila perjanjian dibuat secara tertulis, penetapan awal dan berakhirnya masa sewa menjadi lebih jelas dan tegas sesuai isi perjanjian. Apabila waktu yang ditentukan dalam perjanjian tertulis telah berakhir, maka sewa otomatis berakhir demi hukum tanpa memerlukan pemberitahuan atau penghentian tambahan. Serta apabila setelah masa sewa tertulis berakhir penyewa tetap menguasai objek sewa dan pemberi sewa membiarkannya, maka secara hukum terbentuk perjanjian sewa baru dan akibat hukumnya akan mengikuti ketentuan yang berlaku bagi perjanjian sewa lisan.²⁷

²⁶ Kartika Miranda Putra, *Tanggung Jawab para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup*, Jurnal Ilmiah Nusantara, Vol.2, No.2 (2025), p.481-489.

²⁷ Nadiya Yolanda, dkk., *Perjanjian Sewa Menyewa Pemanfaatan Tanah Grondkart PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) dengan Masyarakat di Batu Palano Sungai Pua*, Unes Law Review, Vol.7, No.3 (2025), p.1162-1174.

Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga Notaris harus membuat akta dengan teliti dan cermat tanpa adanya cacat-cacat sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Notaris diwajibkan untuk seksama di dalam membuat akta, dimana seksama yang berarti mempunyai arti cermat, teliti dan hati-hati dalam menjalankan jabatannya. Notaris dalam membuat akta, selain diwajibkan untuk seksama harus melakukan pengenalan terhadap penghadap yang ingin membuat akta dihadapannya. Pengenalan terhadap penghadap diatur di dalam Pasal 39 ayat (2) UUJN yang menyebutkan penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal yang berumur paling rendah 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah dan cakap melakukan perbuatan hukum atau diperkenalkan oleh 2 (dua) penghadap lainnya.²⁸

Setiap proses pembuatan akta Notaris harus bertanggung jawab jika terdapat kesalahan dalam pembuatan akta tersebut. Seorang Notaris memiliki tugas untuk memberikan suatu pelayanan kepastian hukum dalam bentuk pembuatan akta tanah ataupun pembuatan akta autentik yang terdapat tugas dua fungsi pokoknya mencakup:²⁹

- a. Memberikan tanggung jawab atas kepastian hukum kepada masyarakat dalam pengesahan atas suatu pengikatan-pengikatan dan untuk memberikan penguatan hukum atas pengikatan-pengikatan hukum yang diberikan oleh Undang-Undang;
- b. Notaris juga memiliki kewenangan untuk melakukan tugas-tugasnya dalam melakukan pengesahan legalisasi atas pengikatan-pengikatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat.

²⁸ Rima Dian Permata, *Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Perjanjian Jual Beli Lunas Tanah dan Bangunan yang Dibuat di Hadapan Notaris (Studi Putusan Nomor 179/Pdt/2018/PT. BTN)*, Jurnal Multiverse, Vol.2, No.1 (2023), p.39-48.

²⁹ Naoval Mauladani Hartono dan Kholis Raisah, *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Berkaitan dengan Pertanahan*, Jurnal Notarius UNDIP, Vol.16, No.1 (2023), p.141-149.

Ketidaktekeltian Notaris akan berakibat pada akta yang dibuatnya atau bahkan pada Notaris itu sendiri. Pada umumnya notaris akan berkenaan dengan kode etik notaris apabila melakukan kesalahan atau melanggar aturan yang ada di Undang-Undang Jabatan Notaris. Namun tidak sedikit Notaris yang terseret pada hukum perdata seperti harus mengganti rugi kerugian yang ditanggung oleh salah satu pihak akibat adanya cacat yuridis di dalam akta tersebut. Bahkan ada pula yang terseret pada hukum pidana berupa kurungan penjara. Ketelitian menjadi pedoman awal bagi Notaris dalam membuat akta dan menjadi pengawasan bagi Majelis Pengawas Notaris sebagai badan yang mengawasi dan membina Notaris.³⁰

UUJN membuka kemungkinan adanya pertanggungjawaban etik melalui mekanisme Majelis Pengawas Notaris, pertanggungjawaban perdata berupa ganti rugi apabila terbukti menimbulkan kerugian, bahkan pertanggungjawaban pidana apabila terpenuhi unsur perbuatan melawan hukum yang bersifat kriminal. Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan prinsip-prinsip tersebut dapat dilihat dalam perkara Putusan No. 890/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel jo. Putusan No. 146/Pdt/2021/PT DKI jo. Putusan No. 67 K/Pdt/2023 yang menyangkut pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 19 tanggal 30 September 2009 di hadapan Notaris/PPAT Fidhonal, S.H. Dalam perkara ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa secara formil notaris tidak terbukti melanggar ketentuan UJN karena akta dibuat sesuai prosedur, ditandatangani oleh para pihak yang cakap dan memenuhi unsur akta autentik sebagaimana Pasal 15 UJN jo. Pasal 1868 KUHPperdata. Dengan demikian, tidak terdapat pertanggungjawaban administratif maupun perdata yang secara langsung dibebankan kepada notaris oleh pengadilan.

Ditinjau dari sudut pandang kewajiban seksama dalam UJN, perkara tersebut menunjukkan adanya potensi ketidakcermatan substantif yang patut menjadi pelajaran bagi praktik kenotariatan. Notaris seharusnya mencermati keterbatasan hak pengelolaan objek sewa yang bersumber dari perjanjian kerja sama antara salah satu pihak dengan Pemerintah Kota Balikpapan,

³⁰ Rossita Meylinda, dkk., *Op. cit.*, p.5.

khususnya terkait jangka waktu pengelolaan yang tidak sejalan dengan jangka waktu sewa yang dituangkan dalam akta. Ketidackermatan semacam ini memang tidak secara otomatis menimbulkan pembatalan akta atau pertanggungjawaban hukum, tetapi dapat dipandang sebagai kelalaian profesional yang berpotensi melanggar kewajiban etik notaris untuk memberikan penjelasan hukum yang memadai kepada para pihak.

Mahkamah Agung dalam Putusan No. 67 K/Pdt/2023 juga menegaskan bahwa tanggung jawab utama atas substansi perjanjian tetap berada pada para pihak, bukan pada notaris. Notaris tidak diposisikan sebagai penjamin keberlakuan materiil hak pengelolaan hingga akhir masa sewa, melainkan sebagai pejabat umum yang mengotentikkan kesepakatan para pihak sepanjang syarat formil terpenuhi. Oleh karena itu, pertanggungjawaban notaris dalam perkara ini bersifat preventif dan etik sebagaimana diatur dalam UUN, bukan represif atau yuridis.

Berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Permendagri Nomor 4 Tahun 2007 menguraikan persewaan aset desa wajib dilakukan melalui perjanjian tertulis yang sekurang-kurangnya memuat identitas para pihak, objek perjanjian, jangka waktu, hak dan kewajiban para pihak, penyelesaian perselisihan, keadaan di luar kemampuan para pihak (*force majeure*), serta ketentuan peninjauan pelaksanaan perjanjian. Perjanjian sewa menyewa yang melanggar ketentuan yang telah diatur dapat dikategorikan batal demi hukum berdasarkan empat alasan berikut:³¹

- a. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;
- b. Batal demi hukum karena syarat obyektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi;
- c. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum;
- d. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi.

³¹ Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Gramedia, Jakarta, 2010, p.6.

Apabila suatu perjanjian dinyatakan batal demi hukum, maka sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan para pihak seharusnya dikembalikan ke keadaan semula. Namun dalam praktiknya perjanjian sewa menyewa, pengembalian ke posisi semula tidak mudah dilakukan karena penyewa biasanya sudah menikmati manfaat dari objek sewa. Hal ini semakin rumit apabila Notaris kurang cermat dalam merumuskan klausul jangka waktu sewa yang melampaui masa berlaku Hak Pengelolaan (HPL), sebab keadaan tersebut berpotensi menimbulkan sengketa antara pihak penyewa dengan pemegang hak maupun pihak ketiga yang berkepentingan, serta mengurangi keabsahan akta yang dibuat.³²

Keterikatan hukum antara perjanjian sewa menyewa dengan keberlakuan HPL menjadi aspek fundamental, karena hak atas tanah sekunder yang diberikan kepada pihak ketiga mencakup HGU, HGB atau HP hanya memiliki validitas sepanjang HPL masih berlaku. Apabila notaris tidak cermat dalam menyesuaikan jangka waktu perjanjian sewa menyewa dengan masa berlaku HPL, maka akta yang dibuat berpotensi kehilangan keabsahan materilnya. Hal ini tidak hanya menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak, tetapi juga membuka ruang bagi perjanjian tersebut untuk dinyatakan batal demi hukum. Dengan demikian, kehati-hatian Notaris dalam merancang isi akta menjadi syarat mutlak untuk mencegah timbulnya sengketa dan melindungi kepentingan hukum para pihak yang terkait.³³

Hal ini sejalan dengan Pasal 7 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menegaskan pemegang Hak Pengelolaan (HPL) berwenang menggunakan dan memanfaatkan tanah HPL untuk kepentingan sendiri maupun dikerjasamakan dengan pihak lain, meskipun tujuan utamanya adalah untuk memberikan manfaat kepada pihak ketiga melalui hak sekunder seperti HGU, HGB ataupun HP. Akan tetapi,

³² M. Al Hafiz, dkk., *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan yang Dinyatakan Batal demi Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa)*, Diponegoro Law Journal, Vol.11, No.2 (2022), p.1-21.

³³ Lutfi Djoko Djumeno dan Fahrul Fauzi, *A Study on The Granting of Secondary Right of Building Over Right of Management: A Comparative Study With Land Lease Agreements*, Jurnal Hukum Tora: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat, Vol.8, No.3 (2022), p.14-27.

kewenangan tersebut tetap dibatasi oleh jangka waktu keberlakuan HPL, sehingga setiap perjanjian yang dibuat termasuk perjanjian sewa menyewa tidak boleh melampaui batas waktu tersebut. Apabila Notaris lalai memperhatikan hal ini, akibat hukum yang timbul dapat sangat serius mulai dari cacatnya akta secara materiil, timbulnya kerugian pada para pihak hingga potensi tanggung jawab perdata maupun administratif bagi notaris. Kepatuhan terhadap batas waktu HPL menjadi kunci utama dalam menjaga keabsahan akta dan kepastian hukum dalam praktik perjanjian sewa menyewa.³⁴

3. Analisis Dampak Hukum Akibat Ketidackermatan Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Menetapkan Jangka Waktu Melampaui Masa Berlaku Hak Pengelolaan

Subjek sewa menyewa atau pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sewa menyewa terdiri atas pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan adalah orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda kepada pihak penyewa, sedangkan pihak penyewa adalah orang atau badan hukum yang menyewa barang atau benda dari pihak yang menyewakan. Adapun objek sewa menyewa dalam perjanjian sewa menyewa berupa barang atau benda dengan ketentuan bahwa barang atau benda yang disewakan harus menjadi barang yang halal yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Substansi sewa menyewa dalam KUHPdata tidak menentukan secara tegas bentuk perjanjian sewa menyewa yang dibuat oleh para pihak, sehingga perjanjian sewa menyewa dapat dibuat baik dalam bentuk tertulis maupun lisan.³⁵

Berdasarkan Pasal 1548 KUHPdata, perjanjian sewa menyewa pada hakikatnya memberikan hak kepada penyewa untuk menggunakan suatu benda dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan pembayaran sewa.

³⁴ Zulfadli Ilham dan Anggreany Arief, *Perlindungan Hukum Pemegang Jaminan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitur Wanprestasi*, Journal of Philosophy (JLP), Vol.4, No.2 (2023), p.241-259.

³⁵ Maryam Na'imah, *Perjanjian Sewa Menyewa Hak Pakai Bangunan di atas Tanah Negara yang Belum Bersertifikat Melalui Akta di Bawah Tangan di Pantai Padang*, Indonesian Notary Journal, Vol.3, No.4 (2021), p.856-876.

Dalam konteks benda tidak bergerak, hubungan hukum ini memberikan penyewa hak untuk menguasai dan menggunakan benda tersebut meskipun hak kepemilikan tetap berada pada pihak yang menyewakan. Namun demikian, tidak jarang terjadi setelah suatu benda tidak bergerak disewakan kepada pihak ketiga, pemiliknya kemudian membebankan hak jaminan atas benda tersebut guna menjamin pelunasan utang kepada kreditur. Perjanjian sewa menyewa hanya menimbulkan hak-hak yang bersifat relatif antara para pihak, sehingga hak penyewa bukan merupakan hak yang bersifat absolut terhadap benda (hak kebendaan), melainkan hak personal (hak obligatoir) yang hanya dapat dituntut terhadap pihak lawan dalam perjanjian.³⁶

Secara hukum, kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN yang menegaskan Notaris wajib bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN mewajibkan Notaris untuk bertindak jujur sesuai dengan kehendak para pihak, sehingga setiap tindakan yang menyebabkan akta tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya dapat dianggap sebagai pelanggaran, baik secara profesional maupun etik. Hal ini diperkuat oleh Pasal 44 UUJN yang mengatur bahwa Notaris wajib membacakan akta di hadapan para pihak dan memastikan bahwa isi akta telah dipahami serta disetujui oleh para pihak tersebut.³⁷

Perjanjian sewa menyewa pada dasarnya akan berakhir sesuai dengan batas waktu yang telah ditetapkan secara tertulis dalam perjanjian. Apabila jangka waktu sewa telah ditentukan, maka perjanjian akan berakhir dengan sendirinya pada saat jangka waktu tersebut berakhir sesuai dengan kesepakatan para pihak. Namun apabila perjanjian sewa menyewa dibuat secara lisan dengan penentuan waktu tertentu, maka perjanjian tersebut tidak berakhir secara otomatis setelah lewatnya batas waktu yang disepakati.

³⁶ Dewa Gede Swamitra Mahottama, *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Sewa dalam Kepemilikan atas Objek Sewa Tanah yang Berada dalam Eksekusi Hak Tanggungan menurut Hukum Positif di Indonesia*, Jurnal Pacta Sunt Servanda, Vol.6, No.1 (2025), p.1-12.

³⁷ Chintia Ayala Brigarys dan Gunawan Djajaputra, *Pertanggungjawaban Etik Notaris atas Akta Notaril RUPS yang Menyimpang dari Kehendak para Pihak*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.13, No.11 (2025), p.2649-2661.

Pengakhiran perjanjian harus diberitahukan oleh salah satu pihak dengan memperhatikan kebiasaan yang berlaku di tempat setempat. Pasal 1579 KUHPdata mengatur pihak yang menyewakan tidak diperkenankan mengakhiri perjanjian sewa menyewa dengan alasan hendak menggunakan barang yang disewakan, kecuali apabila hal tersebut telah diperjanjikan sebelumnya. Apabila tidak terdapat ketentuan demikian dalam perjanjian tidak dapat digunakan untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa. Selanjutnya, meninggalnya salah satu pihak tidak menyebabkan berakhirnya perjanjian sewa menyewa sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1575 KUHPdata karena perjanjian tersebut tetap dapat dilanjutkan oleh ahli waris masing-masing pihak sesuai hukum yang berlaku.³⁸

Akibat hukum yang timbul dari wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa gedung adalah pihak yang dirugikan yaitu penyewa dapat menuntut pemenuhan prestasi. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh para pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan meliputi upaya hukum nonlitigasi dan upaya hukum litigasi. Apabila perselisihan antara para pihak tidak dapat diselesaikan melalui upaya hukum nonlitigasi, maka dapat ditempuh upaya hukum litigasi melalui proses beracara di pengadilan dengan mengajukan gugatan. Selanjutnya, para pihak juga dapat mengajukan permohonan eksekusi terhadap objek yang disengketakan.³⁹ Apabila merujuk pada putusan nomor 890/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel, peneliti dapat memahami bahwa Majelis Hakim menilai gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil. Salah satu dasar pertimbangan penting adalah adanya jangka waktu sewa menyewa (2009–2039) yang melebihi jangka waktu hak pengelolaan (2004–2034) yang diberikan oleh Pemerintah Kota Balikpapan. Fakta ini menunjukkan potensi ketidackermatan dari Notaris dalam menyusun akta perjanjian sewa menyewa karena Notaris seharusnya memverifikasi terlebih dahulu jangka waktu hak pengelolaan agar perjanjian yang dibuat tidak bertentangan

³⁸ Nuri Hidayati, dkk., *Analisis Dampak Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*, Jurnal Lawnesia, Vol.3, No.1 (2024), p.469-476.

³⁹ Sri Mega Susanti Viadolorosa Ninu, dkk., *Akibat Hukum Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.2 (2023), p.117-134.

dengan dasar hukum yang mendasarinya. Akibat Pemerintah Kota Balikpapan tidak ditarik sebagai pihak, Hakim menyatakan gugatan cacat formil dan tidak dapat diterima.

Selanjutnya pada putusan nomor 146/PDT/2021/PT. DKI, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri. Hal ini mempertegas kelemahan mendasar bukan hanya terletak pada substansi perjanjian, melainkan aspek formil gugatan. Implikasi dari jangka waktu sewa yang melampaui hak pengelolaan tetap menjadi sorotan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak. Notaris sebagai pejabat umum seharusnya memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa akta yang dibuat tidak melampaui kewenangan hukum yang dimiliki salah satu pihak.

Sementara pada putusan nomor 67 K/Pdt/2023, Majelis Hakim menegaskan kembali pertimbangan *Judex Facti* dengan menyatakan Pemerintah Kota Balikpapan semestinya ditarik sebagai pihak. Majelis Hakim juga mengakui terdapat perjanjian kerja sama antara Pemerintah Kota Balikpapan dan PT Hasta Kreasimandiri yang berjangka waktu hingga tahun 2034, sehingga akta sewa menyewa yang dibuat dengan jangka waktu hingga tahun 2039 jelas melampaui dasar hukumnya. Hal ini menunjukkan substansi persoalan sesungguhnya terletak pada ketidacermatan notaris dalam menyusun akta yang melampaui batas kewenangan hukum salah satu pihak. Akibat hukumnya, akta tersebut berpotensi dianggap cacat hukum atau batal demi hukum dan dalam praktik dapat menimbulkan kerugian serta ketidakpastian bagi para pihak.

Notaris yang membuat akta perjanjian sewa menyewa dengan menetapkan jangka waktu melampaui masa berlaku Hak Pengelolaan (HPL) dapat dikenai sanksi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) karena tindakan tersebut mencerminkan kelalaian dalam menerapkan ketentuan hukum dan prinsip kehati-hatian. UUJN mewajibkan notaris untuk bertindak cermat, seksama, mandiri dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam setiap pembuatan akta autentik. Apabila notaris mengabaikan batasan jangka waktu HPL sebagai dasar hukum penguasaan

Ahsanul Fuad Hutagalung, Hasim Purba dan Suprayitno
***Dampak Ketidackermatan Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa
Terkait Jangka Waktu Sewa Menyewa yang Melampaui Jangka Waktu dalam
Perjanjian Hak Pengelolaan (Ditinjau dari Undang Undang Jabatan Notaris)***

tanah, maka perbuatan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran terhadap kewajiban jabatan notaris.

Berdasarkan UUJN, sanksi terhadap notaris dijatuhkan melalui mekanisme pengawasan oleh Majelis Pengawas Notaris setelah adanya laporan atau pengaduan dari pihak yang dirugikan. Jenis sanksi yang dapat dikenakan bersifat administratif dan berjenjang, yaitu teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat, tergantung pada tingkat kesalahan, akibat hukum yang ditimbulkan, serta ada atau tidaknya unsur kesengajaan atau pengulangan pelanggaran. Penjatuhan sanksi ini bertujuan untuk menegakkan disiplin dan profesionalitas notaris dalam menjalankan jabatannya.

Selain sanksi administratif, pelanggaran tersebut juga dapat berimplikasi pada tanggung jawab perdata dan etik notaris. Akta yang dibuat secara tidak cermat berpotensi kehilangan kekuatan pembuktian autentikanya, sehingga merugikan para pihak dan membuka peluang gugatan ganti rugi terhadap notaris. Dengan demikian, pengaturan sanksi dalam UUJN berfungsi tidak hanya sebagai alat penghukuman, tetapi juga sebagai upaya preventif untuk memastikan bahwa notaris senantiasa mematuhi ketentuan hukum, menjaga kehormatan jabatan, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa.

C. PENUTUP

1. Pengaturan hukum perjanjian sewa menyewa dalam akta autentik tercantum dalam KUHPdata Pasal 1320 dan Pasal 1548-1600, serta UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Perjanjian sah apabila memenuhi syarat subjektif dan objektif, memuat unsur esensial, serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan.
2. Notaris wajib memastikan terpenuhinya syarat sah perjanjian, kehalalan objek, memeriksa legal standing para pihak dan menjalankan fungsi preventif dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, kecermatan dan netralitas untuk mencegah perjanjian cacat hukum.

3. Ketidakcermatan notaris dalam menetapkan jangka waktu yang melampaui hak pengelolaan berdampak signifikan pada keabsahan akta, dapat menyebabkan akta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau batal demi hukum, menimbulkan ketidakpastian hukum, kerugian para pihak dan pertanggungjawaban hukum notaris secara perdata maupun administratif.



DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Erawati, Elly dan Herlien Budiono. 2010. *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*. (Jakarta: Gramedia).
- Subekti. 2014. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).

Publikasi

- Aini, Athifa Isro, dkk.. *Implikasi Akta Notaris yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian (Studi Putusan Nomor 2750 K/Pdt/2018)*. Journal Syntax Idea. Vol.6. No.10 (2024).
- Angeline dan Ariawan Gunadi. *Analisa Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan*. Jurnal Ilmiah Indonesia. Vol.8. No.6 (2022).
- Anjelita, Gina. *Tanggung Jawab Notaris atas Kelalaian Penomoran Ganda pada Akta Otentik*. Jurnal Ranah Research. Vol.7. No.2 (2025).
- Arifin, Samsul dan Afrowi. *Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Pertanian Tanpa Dasar Perjanjian Tertulis*. Jurnal Ilmiah Research Student. Vol.1. No.2 (2023).
- Arsawan, I Gede Yudi dan I Gede Yusa. *Akibat Hukum Akta Perpanjangan Sewa Menyewa yang Memuat Keterangan Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 34/Pdt/2016/PT. DPS)*. Jurnal Hukum. Vol.5. No.1 (2022).
- Aulia, Najwa, dkk.. *Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris terhadap Isi dan Kebenaran Data dalam Akta Autentik*. Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory. Vol.3. No.2 (2025).
- Badriyah, Yulis Lailatul dan Rhidho Jusmadi. *Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Garam Antara PT. Garam dengan Masyarakat Desa Pandan Kecamatan Galis Kabupaten Pamekasan*. Journal Inicio Legis. Vol.3. No.1 (2022).
- Brigarys, Chintia Ayala dan Gunawan Djajaputra. *Pertanggungjawaban Etik Notaris atas Akta Notaril RUPS yang Menyimpang dari Kehendak para Pihak*. Jurnal Kertha Semaya. Vol.13. No.11 (2025).
- Djumeno, Lutfi Djoko dan Fahrul Fauzi. *A Study on The Granting of Secondary Right of Building Over Right of Management: A Comparative Study With Land Lease Agreements*. Jurnal Hukum Tora: Hukum untuk Mengatur dan Melindungi Masyarakat. Vol.8. No.3 (2022).
- Fa'adillah, Daffa. *Analisis Tinjauan tentang Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian*. Jurnal Pendidikan dan Ekonomi. Vol.1. No.1 (2025).
- Ginting, M. Hendra Pratama dan Rica Gusmarani. *Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Melindungi Pihak Ketiga Terkait dengan Pembuatan Akta Otentik*. Jurnal Kolaboratif Sains. Vol.8. No.1 (2025).
- Gozali, Jesslyn, dkk.. *Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Sewa Menyewa yang Dilaksanakan Antara Suami Istri yang Berbeda Kewarganegaraan di Indonesia (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3403 K/Pdt/2016)*. Jurnal Hukum Kaidah. Vol.21. No.1 (2020).

- Hafiz, M. Al, dkk.. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Bengkok Desa Papasan yang Dinyatakan Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jepara Nomor: 36/Pdt.G/2020/PN. Jpa)*. Diponegoro Law Journal. Vol.11. No.2 (2022).
- Hanseen. *Akibat Hukum Transaksi Perjanjian Sewa Menyewa atas Dasar Kepercayaan Kepada Teman (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Pangkalpinang No. 36/Pdt.G/2020/Pn.Pgp)*. Jurnal Hukum Adigama. Vol.4. No.2 (2021).
- Hartono, Naoval Mauladani dan Kholis Raisah. *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Berkaitan dengan Pertanahan*. Jurnal Notarius. Vol.16. No.1 (2023).
- Hidayati, Nuri, dkk.. *Analisis Dampak Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah*. Jurnal Lawnesia. Vol.3. No.1 (2024).
- Ilham, Zulfadli dan Anggreany Arief. *Perlindungan Hukum Pemegang Jaminan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan Ketika Debitur Wanprestasi*. Journal of Philosophy (JLP). Vol.4. No.2 (2023).
- Levania, Adinda, dkk. *Efektivitas Legalisasi Notaris dalam Melindungi Kekuatan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah*. Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora. Vol.4. No.2 (2025).
- Limbong, Tri Wahyuni. *Analisis Yuridis Keabsahan Akta Sewa Menyewa yang Direnvoi Secara Sepihak (Studi Putusan Nomor 146/PDT/2018/PT.Bdg)*. Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum. Vol.2. No.3 (2021).
- Mahottama, Dewa Gede Swamitra. *Perlindungan Hukum Pemegang Hak Sewa dalam Kepemilikan atas Objek Sewa Tanah yang Berada dalam Eksekusi Hak Tanggungan Menurut Hukum Positif di Indonesia*. Jurnal Pacta Sunt Servanda. Vol.6. No.1 (2025).
- Meylinda, Rossita, dkk.. *Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Batal demi Hukum Akibat Adanya Cacat Yuridis Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Amlapura Nomor 32/Pdt.G/2017/PN.Amp*. Indonesian Notary. Vol.3. No.36 (2021).
- Na'imah, Maryam. *Perjanjian Sewa Menyewa Hak Pakai Bangunan di atas Tanah Negara yang Belum Bersertifikat Melalui Akta di Bawah Tangan di Pantai Padang*. Indonesian Notary Journal. Vol.3. No.4 (2021).
- Ninu, Sri Mega Susanti Viadolorosa, dkk.. *Akibat Hukum Terkait Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2 (2023).
- Permata, Rima Dian. *Tanggung Jawab Notaris dalam Akta Perjanjian Jual Beli Lunas Tanah dan Bangunan yang Dibuat di Hadapan Notaris (Studi Putusan Nomor 179/Pdt/2018/PT. BTN)*. Jurnal Multiverse. Vol.2. No.1 (2023).
- Pontoh, Sunita Caroline, dkk.. *Perlindungan Hukum Bagi Penyewa yang Telah Membayar Lunas Terkait Pengakhiran Perjanjian Sewa Akibat Keadaan Kahar*. Citizen: Jurnal Ilmiah Multidisiplin Indonesia. Vol.5. No.2 (2025).
- Pricillia, Eliza dan Ledy Wila Yustini. *Resiko Pembatalan Perjanjian Sewa-Menyewa Secara Sepihak*. Jurnal Marwah Hukum. Vol.1. No.2 (2023).
- Putra, Kartika Miranda. *Tanggung Jawab para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Seumur Hidup*. Jurnal Ilmiah Nusantara. Vol.2. No.2 (2025).

Ahsanul Fuad Hutagalung, Hasim Purba dan Suprayitno

Dampak Ketidackermatan Notaris dalam Membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Terkait Jangka Waktu Sewa Menyewa yang Melampaui Jangka Waktu dalam Perjanjian Hak Pengelolaan (Ditinjau dari Undang Undang Jabatan Notaris)

Putri, Berliyan Erika dan Sri Setyadji. *Prinsip Hukum Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan (HPL) pada Tanah Hasil Reklamasi Dalam Perspektif UUPA*. Iblam Law Review. Vol.4. No.3 (2024).

Rahmi, Annisa dan Muhammad Nurohim. *Kajian Yuridis terhadap Wanprestasi Debitur pada Perjanjian Sewa Menyewa Tempat untuk Pemasangan dan Penempatan Base Transceiver Station Sistem Telekomunikasi Seluler GSM-UMTS*. Jurnal Hukum dan Hukum Islam. Vol.10. No.2 (2023).

Ramadan, Suta, dkk.. *Kekuatan Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Dihadapan Notaris*. Jurnal Ilmu Hukum dan Tata Negara. Vol.2. No.1 (2024).

Sianipar, William H. *Penerapan Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Rectum. Vol.3. No.2 (2021).

Suba, Erika Yoberthin, dkk.. *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Direnvoi secara Sepihak oleh Penyewa Tanpa Sepengetahuan Pemberi Sewa*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.1 (2024).

Yolanda, Nadiya, dkk.. *Perjanjian Sewa Menyewa Pemanfaatan Tanah Grondkart PT Kereta Api Indonesia (PERSERO) dengan Masyarakat di Batu Palano Sungai Pua*. Unes Law Review. Vol.7. No.3 (2025).

Sumber Hukum

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 890/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 146/Pdt/2021/PT DKI.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 67 K/Pdt/2023.