BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Manusia adalah mahkluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak dapat terlepas dari hubungan antara satu sama lain karena pada dasarnya manusia saling membutuhkan. Dalam kegiatannya manusia diharuskan untuk bekerja dan berkarya agar dapat memenuhi kebutuhan hidup sendiri juga kebutuhan orang lain. Oleh sebab itu manusia membutuhkan manusia lainnya untuk melakukan proses interaksi juga transaksi untuk mempemudah kelangsungan hidup mereka, seperti sewa menyewa.

Sewa menyewa adalah salah satu perjanjian yang terjadi antara dua belah pihak yang sepakat untuk menggunakan atau memberikan salah satu pihak kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya. Ada berbagai macam barang yang sering kali diperuntukan untuk disewakan. Biasanya barang seperti kendaraan bermotor, rumah, gedung, maupun rumah toko (ruko), dan masih banyak lagi. Sewa-menyewa dalam bahasa Belanda disebut dengan huurenverhuur dan dalam bahasa Inggris disebut dengan rent atau hire. Sewa-menyewa merupakan salah satu perjanjian timbal balik. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa berarti pemakaian sesuatu dengan membayar uang sewa dan menyewa berarti memakai dengan membayar uang sewa.

Dalam perjanjian sewa menyewa terdapat beberapa kriteria khusus, yaitu:

- 1. Ada dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pihak yang pertama adalah pihak yang menyewakan yaitu pihak yang mempunyai barang. Pihak yang kedua adalah pihak penyewa, yaitu pihak yang membutuhkan kenikmatan atas suatu barang. Para pihak dalam perjanjian sewa-menyewa dapat bertindak untuk diri sendiri, kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum tertentu.
- 2. Ada unsur pokok yaitu barang, harga, dan jangka waktu sewa. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material, baik bergerak maupun tidak bergerak. Harga adalah biaya sewa yang berupa sebagai imbalan atas pemakaian benda sewa. Dalam perjanjian sewa-menyewa pembayaran sewa tidak harus berupa uang tetapi dapat juga mengunakan barang ataupun jasa (Pasal 1548 KUH Perdata). Hak untuk menikmati barang yang diserahkan kepada penyewahanya terbatas pada jangka waktu yang ditentukan kedalam perjanjian. (Subekti, 2014:40)

Rumah toko atau biasa disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan yang biasanya dibuat bertingkat atau tidak sehingga bisa diperuntukan untuk berbagai kegunaan, bisa untuk tempat tinggal juga bisa untuk menjadi tempat usaha. Di era globalisasi seperti sekarang ini pembangunan ruko semakin banyak dilakukan di berbagai kota dan daerah di indonesia. Hal ini dikarenakan banyak orang yang ingin berinvestasi dalam

jangka panjang sehingga memilih untuk mengalokasikan harta kekayaannya menjadi sebuah ruko, yang dapat dinikmati hasilnya dalam jangka panjang.

Sewa menyewa diatur dalam Bab VII buku III KUH Pasal 1548 KUH Perdata. Yang dimana pengertian sewa menyewa menurut pasal 1548 KUH Perdata yaitu 'sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu'. Biasanya suatu perjanjian sewa menyewa dituliskan dalam sebuah akta sewa menyewa yang dibuat oleh notaris.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 notaris adalah pejabat umum yang berwewenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris ("UU 30/2004") sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014"). Kewenangan notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 Undang-Undang Tahun 2014. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik.

Notaris merupakan lembaga yang ada didalam masyarakat yang timbul karena adanya kebutuhan dari masyarakat itu sendiri yang melakukan perbuatan hukum, yang menghendaki suatu alat bukti tertulis jika ada sengketa atau permasalahan, agar dapat dijadikan bukti yang paling kuat dipengadilan. Notaris dalam menjalankan jabatanya sebagai pejabar umum yang diangkat oleh negara mempunyai tugas yang berat, yaitu memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat guna tercapainya kepastian hukum. Dalam Peraturan Jabatan Notaris dan KUH Perdata umumnya diatur ketentuan-ketentuan tentang pelaksanaan jabatan Notaris. Pelayanan jabatan Notaris maksudnya adalah untuk membebaskan anggota masyarakat dari penipuan dan kepada orang-orang tertentu memberikan kepastian terhadap hilangnya hak-hak mereka, sehingga untuk kepentingan tersebut diperlukan Tindakan-tindakan yang preventif yang khusus, antara lain juga mempertahankan kedudukan akta-akta otentik khususnya akta-akta Notaris.

Pada awal tahun 2020 Indonesia terkena wabah pandemi COVID-19 dimana wabah ini sangat mempengaruhi sistem perekonomian. Salah satu dampak yang sangat berpengaruh adalah pada sektor ekonomi. Akibat dari pandemi ini banyak pelaku usaha yang harus menutup usahanya karena anjuran pemerintah, bahkan tidak sedikit yang memilih untuk gulung tikar. Contohnya di Kota Bekasi banyak pelaku usaha yang harus mati-matian menjalankan usahanya agar dapat membayar sewa ruko maupun agar dapat mengembalikan modal saja.

Kegiatan sewa menyewa ruko di Kota Bekasi terbilang sangat banyak.

Banyaknya permintaan ruko yang terjadi menimbulkan minat dari pengusaha atau masyarakat untuk membangun ruko yang khusus disewakan.

(Baharudin, 2017:4) Tetapi tidak sedikit baik penyewa maupun pemilik ruko yang masih menghiraukan akta autentik dari notaris. Padahal banyak sekali hal-hal negatif tidak terduga yang bisa terjadi apabila kegiatan sewa menyewa dilakukan tidak dengan perantara notaris. Salah satunya adalah apabila ada wabah seperti COVID-19 yang bisa dibilang adalah wabah yang terjadi diluar kemampuan manusia sehingga kerugian tidak dapat terhindari, sehingga bisa disebut *force majeure* yang diatur dalam pasal 1245 KUH Perdata. Jika melakukan perjanjian sewa menyewa dihadapan notaris dapat dicantumkan klausula *force majeure* di dalam akta tertulis. Atau jika belum tercantum sebelumnya bisa juga dilakukan rekontruksi ulang akta apabila kedua belah pihak menyetujui akan hal tersebut, atau biasa disebut dengan adendum.

Force majeure atau keadaan terpaksa, menurut Subekti dalam buku hukum perjanjian (Subekti, 2010:55), merupakan pembelaan debitur untuk menunjukan bahwa tidak terlaksananya apa yang di janjikan disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga dan dimana ia tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul diluar dugaan tadi. Pada Pasal 1245 KUH Perdata dikatakan "Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan suatu perbuatan yang terlarang baginya'. Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, maka unsur utama yang dapat menimbulkan keadaan force majeure adalah:

1. Adanya kejadian tidak terduga.

- Adanya halangan yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan.
- 3. Ketidakmampuan tersebut tidak disebabkan oleh kesalahan debitur.
- 4. Ketidakmampuan tersebut tidak dapat dibebankan risiko kepada debitur.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis berinisiatif untuk melakukan penelitian dan mengusulkan dalam skripsi dengan judul "EFEKTIVITAS PERAN NOTARIS DALAM PEMBUAAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA RUKO TERKAIT KLAUSULA FORCE MAJEURE DI KOTA BEKASI"

1.2 Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan yang telah diajukan oleh Peneliti diatas, dapat diidentifikasi permasalahannya, antara lain :

- 1. Banyaknya pelaku usaha yang melakukan perjanjian sewa menyewa ruko tidak menggunakan jasa notaris sebagai pembuat akta otentik.
- 2. Dibutuhkannya peran notaris dalam suatu perjanjian sewa menyewa ruko.
- Adanya perselisihan antara penyewa dan pemilik ruko dikarenakan ketidak sepahaman terkait kondisi *force majeure* saat pandemi COVID-19.

1.3 Pembatasan Masalah

Agar permasalahan yang dikaji dalam penelitian skripsi ini tidak terlalu luas dan tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang ditentukan, maka penelitian perlu dibatasi permasalahannya, sesuai dengan judul skripsi ini, maka peneliti membatasi permasalahan tentang Efektivitas peran Notaris dalam melakukan perjanjian sewa menyewa terkait klausula *Force majeure*.

1.4 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dipaparkan, dan untuk menegaskan permasalahan yang akan diteliti agar lebih mudah mengkajinya sehingga dapat mencapai sasaran yang diinginkan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

- 1. Bagaimana peran notaris dalam menentukan klausula antara penyewa dan pemilik ruko menurut pasal 1548 KUH Perdata di Kota Bekasi ?
- 2. Bagaimanakah pentingnya mencantumkan klausula *force majeure* dalam perjanjian sewa menyewa ruko di Kota Bekasi ?

1.5 Tujuan penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Tujuan Umum

a. Untuk menambah pengetahuan dan wawasan mahasiswa hukum dalam bidang hukum perdata, hukum perjanjian dan terkait dengan peran Notaris dalam membuat akta perjanjian sewa menyewa terkait klausula force majeure b. Sebagai syarat untuk medapat gelar Sarjana Hukum di Program studi
 Ilmu hukum, Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan, Fakultas
 Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha

2. Tujuan Khusus

- Untuk mengetahui bagaimana efektivitas peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa terkait klausula force majeure kepada masyarakat.
- b. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian dari suatu perjanjian yang terkendala oleh keadaan memaksa seperti pandemi COVID-19.

1.6 Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran di bidang hukum perdata, terutama di bidang hukum perjanjian.
- b. Memperluas dan mengembangkan ilmu pengetahuan hukum dan dapat menjadi rujukan bagi peneliti-peneliti selanjutnya.
- c. Hasil penelitian ini diharap dapat menjadi masukan ataupun referensi terhadap perkembangan ilmu pengetahuan hukum bagi pihak-pihak yang membutuhkan, terutama bagi masyarakat yang sedang terikat perjanjian sewa menyewa saat pandemi COVID-19 atau saat ada keadaan memaksa lainnya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Peneliti

- Untuk membantu penulis dalam memecahkan permasalahan yangtelah dirumuskan dalam penelitian yang dilakukan.
- Mengembangkan wawasan peneliti dibidang penelitian, di samping itupun bermanfaat bagi Peneliti selanjutnya kedepan.

b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi masyarakat Kota Bekasi sebagai sarana pengembangan pemikiran terkait pentingnya melakukan perjanjian dihadapan Notaris.

c. Bagi Pemerintah

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pemerintah untuk mengembangkan pelayanan publik serta untuk memberi masukan kepadapara pihak terkait saat melaksanakan peran dan tanggung jawabnya. Serta memberikan gambaran bagaimana seharusnya pelaku usaha atau masyarakat melakukan perjanjian sewa menyewa ruko dihadapan Notaris agar memiliki kekuatan akta yang sah yang berlandaskan hukum sehingga dapat mencegah hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.