

RINGKASAN

ALI MASUM, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, peran notaris dan akibat hukum terhadap pembuatan akta perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh bukan pemilik yang sah, pembimbing pertama Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D dan pembimbing kedua Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum

Notaris diduga dalam pelaksanaan pembuatan akta perjanjian sewa menyewa belum menjalankan perannya sebagai pejabat umum, sehingga timbul pertanyaan peran mana yang belum dilaksanakan oleh notaris tersebut sebagaimana pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2750/K/Pdt/2018, selanjutnya akta perjanjian sewa menyewa dalam putusan tersebut dinyatakan oleh hakim sebagai perjanjian tidak sah, tidak mengikat secara hukum dan tidak mempunyai akibat hukum atau menyatakan bahwa akta perjanjian sewa menyewa ini dianggap tidak pernah ada, keputusan hakim tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum karena apabila perjanjian tidak sah dan tidak mengikat maka seharusnya perjanjian tersebut pernah ada dari ketidakabsahan dari Akta perjanjian sewa menyewa tersebut tentunya akan memberi implikasi hukum kepada status uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa, mengingat penyewa tersebut telah menyerahkan kewajiban pembayaran uang sewa kepada bukan pemilik rumah yang sah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh bukan pemilik yang sah dan untuk menganalisis keabsahan dan akibat hukum terhadap akta perjanjian sewa menyewa rumah yang dilakukan oleh bukan pemilik yang sah serta implikasi yuridis terhadap status uang sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian bersifat preskriptif. Penulisan menggunakan sumber data sekunder sumber berupa hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan dan disajikan dalam bentuk teks naratif deskripsi, data dianalisis secara normatif kualitatif.

Peran notaris pada kasus putusan MA Nomor 2750 K/Pdt/2018 notaris tidak menjalankan perannya dengan baik berdasarkan teori prudential yang menganut 3 (tiga) konsep kehati-hatian yakni ethics, compliance dan diskresi, mengenai keabsahan terhadap Perjanjian sewa menyewa pada kasus putusan MA Nomor 2750 K/Pdt/20 perjanjian sewa menyewa tersebut dianggap tidak pernah ada (niet-bestaande) atau tidak melahirkan perjanjian. dengan demikian karena karena tidak ada perjanjian maka akibat hukumnya tidak pernah ada hak dan kewajiban yang mengikat dari masing-masing pihak sedangkan Implikasi terhadap uang sewa yang telah dibayarkan oleh penyewa kepada pihak yang terhadap uang sewa yang telah dibayarkan oleh pihak penyewa dapat menuntut kembali uang sewa yang telah dibayarkan berdasarkan Pembayaran Tak Terhutang berdasarkan Pasal 1360 KUH Perdata.

Kata Kunci: Notaris, Sewa Menyewa, Peran

SUMMARY

ALI MASUM, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, the role of the notary and the legal consequences of making a house rental agreement deed carried out by a non-legal owner, first supervisor, Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D and second supervisor Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum

It is suspected that the notary in the execution of the rental agreement deed has not carried out his role as a public official, so the question arises as to which role has not been carried out by the notary as stated in the Supreme Court Decision Number 2750/K/Pdt/2018, furthermore the rental agreement deed in the decision is stated by the judge as the agreement is invalid, not legally binding and has no legal consequences or states that the rental agreement deed is considered to have never existed, the judge's decision creates legal uncertainty because if the agreement is invalid and not binding then the agreement should have existed since The invalidity of the Deed of rental agreement will of course have legal implications for the status of the rent that has been paid by the tenant, considering that the tenant has handed over the obligation to pay rent to a non-legitimate homeowner. This research aims to analyze the role of notaries in making house rental agreement deeds made by non-legitimate owners and to analyze the validity and legal consequences of house rental agreement deeds made by non-legitimate owners as well as the juridical implications for the status of rent money that has been paid. paid by the lessee.

This research uses a normative juridical method with prescriptive research specifications. The writing uses secondary data sources in the form of primary law, secondary legal materials and tertiary legal materials. The data collection method uses library research and is presented in the form of descriptive narrative text. The data is analyzed normatively and qualitatively.

The role of the notary in the case of Supreme Court decision Number 2750 K/Pdt/2018, the notary did not carry out his role properly based on prudential theory which adheres to 3 (three) prudential concepts, namely ethics, compliance and discretion, regarding the validity of the rental agreement in the case of Supreme Court decision Number 2750 K/Pdt/20 the rental agreement is deemed to have never existed (niet-bestaande) or did not give rise to an agreement. Thus, because there is no agreement, the legal consequences are that there are never any binding rights and obligations of each party, whereas the implications for the rent that has been paid by the tenant to the party where the rent that has been paid by the tenant can demand the rent back. which has been paid based on Unpayable Payments based on Article 1360 of the Civil Code.

Keywords: Notary, Leasing, Role