

EFEKTIVITAS LEGALISASI NOTARIS DALAM MELINDUNGI KEKUATAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA RUMAH

Adinda Levania¹, Zahra Aolia², Gusti Yosi Andri³

^{1,2,3} Universitas Swadaya Gunung Jati

dindalvania07@gmail.com¹, zlia1287@gmail.com², gusti.yosi@ugj.ac.id^{3*}

Abstrak

Perselisihan yang kerap muncul dalam hubungan sewa menyewa rumah sering kali disebabkan oleh lemahnya kekuatan pembuktian perjanjian yang hanya dibuat secara di bawah tangan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji efektivitas legalisasi notaris terhadap kekuatan hukum perjanjian sewa menyewa rumah dalam mencegah serta menyelesaikan sengketa. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan sumber data sekunder dan analisis deskriptif-kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa legalisasi oleh notaris tidak mengubah akta di bawah tangan menjadi akta otentik, namun dapat memperkuat aspek pembuktian karena adanya kepastian mengenai tanda tangan dan waktu pembuatan. Legalisasi berfungsi sebagai sarana perlindungan hukum yang memberi posisi tawar yang lebih kuat bagi pihak yang dirugikan apabila sengketa terjadi. Temuan juga menunjukkan bahwa masyarakat cenderung belum memahami nilai strategis legalisasi karena terbatasnya informasi dan minimnya kesadaran hukum. Peran notaris menjadi penting sebagai fasilitator perlindungan hukum melalui mekanisme legalisasi yang sederhana namun efektif. Penelitian ini menyimpulkan bahwa legalisasi oleh notaris memiliki efektivitas signifikan dalam meningkatkan kekuatan pembuktian perjanjian sewa menyewa rumah, meskipun belum mengubah status hukumnya menjadi akta otentik, dan karenanya perlu ditingkatkan pemanfaatannya melalui edukasi hukum serta praktik notariil yang responsif terhadap kebutuhan masyarakat.

Kata kunci : akta di bawah tangan, legalisasi, notaris, pembuktian, perjanjian sewa rumah.

PENDAHULUAN

Praktik sewa menyewa rumah merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang lazim terjadi di tengah masyarakat Indonesia. Hubungan ini sering dijalankan berdasarkan kesepakatan lisan atau perjanjian tertulis yang dibuat secara sederhana (Luh et al., 2016). Banyak pihak memilih menggunakan akta di bawah tangan karena dianggap lebih cepat dan murah (Tulenan, 2014). Sayangnya, kemudahan ini tidak selalu menjamin kepastian hukum yang memadai, terutama ketika terjadi perselisihan.

Sengketa antara pemilik rumah dan penyewa cukup sering terjadi, terutama saat menyangkut pemutusan sepihak (Irwan, 2023) atau keterlambatan pembayaran (Khaira &

Sastro, 2025). Banyak kasus menunjukkan kesulitan pembuktian di pengadilan karena perjanjian tidak memuat klausula secara rinci atau tidak ditandatangani dengan sah. Perselisihan sering muncul karena para pihak memperdebatkan isi maupun keaslian dokumen. Pasal 1575 KUH Perdata dengan tegas menetapkan bahwa perjanjian sewa menyewa tidak akan berakhir ketika salah satu pihak meninggal dunia. Hal demikian membutuhkan suatu perjanjian tertulis yang dapat dijadikan bukti adanya sewa menyewa.

Namun KUH Perdata tidak menentukan perjanjian sewa menyewa harus dibuat secara tertulis dalam akta otentik. Artinya, para pihak bebas menuangkannya dalam bentuk tertulis maupun lisan sesuai asas kebebasan berkontrak. Untuk dibuat dalam akta di bawah tangan secara yuridis masih memiliki kelemahan dari sisi kekuatan pembuktian. Akta ini hanya memiliki nilai sebagai alat bukti jika tidak disangkal oleh pihak yang bersangkutan. Jika salah satu pihak menyangkal isi atau tanda tangan, maka kekuatan hukumnya menjadi lemah. Tanpa penguatan formal melalui legalisasi, perjanjian menjadi rentan digugat.

Notaris memiliki kewenangan hukum untuk melakukan legalisasi atas tanda tangan dalam akta di bawah tangan. Legalisasi tidak mengubah status dokumen menjadi akta otentik, tetapi memperkuat nilai pembuktiannya (Darusman, 2016). Keberadaan legalisasi memberi kepastian bahwa tanda tangan dilakukan di hadapan notaris, sehingga otentisitasnya tidak mudah dibantah. Ini menjadi jalan tengah yang efisien antara kebutuhan biaya yang terjangkau dan kekuatan hukum yang cukup.

Namun, dalam praktiknya, banyak masyarakat belum memahami pentingnya legalisasi. Kesadaran hukum masih rendah, bahkan pada kalangan yang rutin melakukan transaksi sewa menyewa. Persepsi bahwa legalisasi hanya formalitas administratif membuat masyarakat enggan menggunakannya. Akibatnya, ketika sengketa muncul, mereka tidak memiliki alat bukti yang kuat untuk memperjuangkan haknya.

Permasalahan hukum yang muncul dari fenomena ini adalah belum optimalnya pemanfaatan legalisasi notariil terhadap perjanjian sewa menyewa rumah. Akibatnya, posisi hukum para pihak menjadi lemah saat sengketa terjadi. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara potensi perlindungan hukum yang disediakan oleh sistem legalisasi dan rendahnya praktik penggunaannya. Isu ini penting diteliti untuk menilai sejauh mana legalisasi dapat mencegah dan menyelesaikan sengketa secara efektif.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji efektivitas legalisasi notariil sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pihak-pihak dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Kajian ini juga

bertujuan menilai manfaat legalisasi dari sisi pencegahan konflik serta mempercepat penyelesaian sengketa. Selain itu, hasil penelitian diharapkan dapat menjadi dasar bagi upaya peningkatan kesadaran hukum masyarakat mengenai pentingnya penguatan perjanjian melalui proses legalisasi.

TINJAUAN PUSTAKA

Perjanjian sewa menyewa merupakan bagian dari hukum perdata yang bersifat konsensual sebagaimana diatur dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Para pihak cukup menyatakan sepakat untuk terikat dalam hubungan hukum. Meski demikian, bentuk tertulis tetap dibutuhkan sebagai bukti. Tanpa dokumen tertulis, sulit membuktikan hak dan kewajiban masing-masing pihak (Djuariah, 2021). Karena itu, bentuk dan kekuatan bukti menjadi hal penting dalam sewa menyewa.

Akta di bawah tangan sering digunakan dalam praktik perjanjian sewa menyewa. Masyarakat menilai akta ini lebih mudah dan murah. Namun, akta semacam ini memiliki kelemahan dalam pembuktian di pengadilan. Tanda tangan dapat diperdebatkan dan isinya sering kali tidak jelas (Laksana & Mahadewi, 2023). Oleh sebab itu, legalisasi oleh notaris menjadi alternatif yang perlu dipertimbangkan.

Legalisasi memberi penguatan terhadap akta di bawah tangan. Notaris mencocokkan identitas, tanda tangan, dan isi perjanjian. Akta yang telah dilegalisasi menjadi lebih sah secara hukum. Jika terjadi sengketa, dokumen ini lebih kuat dalam pembuktian (Sinaga et al., 2022). Legalisasi juga menunjukkan bahwa para pihak memang bersungguh-sungguh saat membuat perjanjian.

Wewenang notaris untuk melakukan legalisasi diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Tindakan ini menjadi bentuk perlindungan hukum preventif. Notaris tidak hanya sebagai pejabat umum, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum (Lubis et al., 2023). Dengan demikian, posisi notaris sangat sentral dalam menjamin keabsahan formal suatu perjanjian atau perbuatan hukum tertentu (Boty, 2017). Perjanjian yang dilegalisasi tetap berbentuk akta di bawah tangan, namun memiliki nilai pembuktian tambahan. Hal ini menjadi solusi di antara efisiensi dan kekuatan hukum.

Efektivitas hukum perlu dipahami agar bisa menilai sejauh mana legalisasi benar-benar berguna. Teori efektivitas menilai apakah hukum yang berlaku dapat ditaati dan menghasilkan hasil yang diharapkan (Orlando, 2022). Efektivitas dilihat dari ketaatan masyarakat dan

keberhasilan norma mencapai tujuan. Dalam hal ini, efektivitas legalisasi dinilai dari pencegahan konflik dan penyelesaian sengketa secara cepat dan adil. Teori ini memberi landasan konseptual bagi penelitian.

Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan pentingnya dokumen yang kuat dalam perjanjian perdata. Salah satunya yang menyoroti wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa rumah tanpa menekankan bentuk perjanjiannya (Yuliani et al., 2020). Selain itu penelitian mengenai Akta di bawah tangan yang telah dilegalisasi tidak otomatis menjadi akta otentik, tetapi kekuatan pembuktiannya meningkat jika para pihak mengakui tanda tangan tersebut (Dinaryanti, 2013). Penelitian tersebut tidak memfokuskan dengan perjanjian sewa menyewa rumah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis empiris karena bertujuan mengkaji efektivitas legalisasi notariil secara faktual dalam praktik sewa menyewa rumah. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memahami bagaimana norma hukum diterapkan oleh masyarakat dan dikaitkan dengan kenyataan yang terjadi (Benuf & Azhar, 2020). Pemilihan pendekatan ini didasarkan pada kebutuhan untuk mengkaji kesenjangan antara pengaturan hukum dan praktik aktual yang berkembang di masyarakat.

Jenis data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder (Nugroho et al., 2020). Data primer diperoleh melalui wawancara dengan notaris, pemilik rumah, dan penyewa. Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka yang meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan putusan pengadilan terkait sengketa sewa menyewa. Kedua data tersebut dipilih untuk memperkuat analisis atas isu hukum yang diteliti dan mendukung kesimpulan secara objektif.

Teknik analisis yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, yang berfokus pada penafsiran data untuk menggambarkan efektivitas dan implikasi legalisasi terhadap perlindungan hukum (Muhaimin, 2020). Data dianalisis dengan cara mengelompokkan temuan, mengkaji pola hubungan, serta menarik makna hukum dari hasil wawancara dan dokumen. Teknik pengambilan kesimpulan dilakukan secara deduktif dengan merujuk pada teori, ketentuan hukum, dan hasil penelitian lapangan yang saling mendukung (Ishaq, 2017). Pendekatan ini membantu merumuskan jawaban atas tujuan penelitian secara sistematis dan menyeluruh.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Karakteristik Perjanjian Sewa Menyewa Menurut Hukum Perdata

Perjanjian sewa menyewa memiliki dasar hukum yang jelas dalam Pasal 1548 KUH Perdata. Pasal tersebut mendefinisikan sewa menyewa sebagai suatu persetujuan di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan dengan pembayaran sejumlah uang. Definisi ini menegaskan bahwa hubungan sewa menyewa bersifat timbal balik (Darmawan & Suryawati, 2023). Penyewa mendapat hak guna barang, sedangkan pemilik menerima kompensasi dalam bentuk uang sewa. Hal ini mencerminkan keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak.

Unsur pokok dalam perjanjian sewa menyewa mencakup objek yang disewakan, harga sewa, jangka waktu, serta hak dan kewajiban para pihak. Objek dalam hal ini adalah rumah yang secara fisik dapat dimanfaatkan dan memiliki nilai ekonomis. Harga sewa ditentukan berdasarkan kesepakatan dan menjadi dasar kewajiban pembayaran bagi penyewa. Jangka waktu harus jelas agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum. Hak serta kewajiban masing-masing pihak perlu diatur secara eksplisit agar dapat ditegakkan bila terjadi perselisihan.

Perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian konsensual yang cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak (Istoati & Hanim, 2021). Hal ini berarti perjanjian sah meskipun tidak dibuat secara tertulis. Namun, dalam praktik, bentuk tertulis sering dipilih sebagai alat bukti apabila timbul sengketa. Kesepakatan dapat terjadi secara lisan maupun tertulis, dan hukum tetap mengakuinya selama unsur-unsur pokoknya terpenuhi. Sifat konsensual ini menunjukkan fleksibilitas hukum perdata dalam menjangkau praktik-praktik sosial masyarakat.

Pihak yang dapat membuat perjanjian sewa menyewa harus memiliki kecakapan hukum. Pemilik rumah bertindak sebagai pihak yang menyerahkan hak guna, sedangkan penyewa adalah pihak yang menerima manfaat atas rumah tersebut. Rumah yang disewakan harus merupakan objek yang sah secara hukum dan tidak sedang dalam sengketa atau jaminan. Kecakapan para pihak dan kejelasan status objek menjadi prasyarat sahnya suatu perjanjian sewa menyewa. Hal ini penting untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap hak-hak pihak ketiga.

Hukum perdata memberi kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Gusti Yosi Andri, 2022). Hal ini tercermin dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menegaskan bahwa

semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan demikian, isi perjanjian sewa menyewa dapat disusun secara bebas, selama tidak melanggar batas hukum yang ditetapkan. Kebebasan ini memberi ruang bagi para pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan kondisi yang dihadapi.

KUH Perdata tidak mensyaratkan perjanjian sewa menyewa dibuat dalam bentuk lisan maupun tertulis (Arsawan & Yusa, 2022). Keduanya tetap memiliki kekuatan hukum selama ditandatangani oleh para pihak dan dokumen tersebut dapat dijadikan alat bukti di pengadilan. Namun, apabila terjadi sengketa mengenai keabsahan tanda tangan, pihak yang merasa dirugikan harus membuktikan keaslian atau kepalsuannya. Berbeda halnya jika perjanjian tersebut dilegalisasi oleh notaris, maka tanda tangan dianggap sah tanpa perlu dibuktikan terlebih dahulu. Hal ini menunjukkan adanya perbedaan derajat kekuatan pembuktian antara akta di bawah tangan dan yang dilegalisasi.

Masyarakat pada umumnya membuat perjanjian sewa menyewa rumah secara sederhana dan tidak melibatkan notaris. Hal ini disebabkan karena praktik sewa menyewa dianggap sebagai urusan harian yang tidak memerlukan perlakuan hukum khusus. Selama para pihak menjalankan hak dan kewajibannya secara baik, biasanya tidak timbul persoalan hukum. Keadaan ini mencerminkan adanya kepercayaan antar pihak dalam masyarakat yang masih kuat. Oleh karena itu, perjanjian tertulis yang dibuat secara sederhana sering kali dirasa cukup.

Meskipun jarang terjadi sengketa, tidak menutup kemungkinan perjanjian sewa menyewa menjadi sumber konflik di kemudian hari. Ketidaksesuaian pemahaman terhadap isi perjanjian atau wanprestasi dapat menimbulkan perselisihan. Dalam situasi demikian, kejelasan isi dan bentuk perjanjian menjadi sangat penting. Di sinilah fungsi legalisasi atau penyusunan perjanjian secara tertulis menjadi strategis sebagai bentuk perlindungan hukum. Oleh sebab itu, pemahaman terhadap karakteristik hukum perjanjian sewa menyewa menjadi penting sebelum membahas lebih jauh soal legalisasi.

Unsur dan Implikasi Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah

Wanprestasi merupakan salah satu bentuk pelanggaran terhadap kewajiban hukum dalam perjanjian. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi prestasinya tepat waktu, atau melakukannya dengan cara yang tidak sesuai. Jenis wanprestasi mencakup tidak melaksanakan, terlambat, atau keliru dalam melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan (Paendong & Taunaumang, 2022). Dalam perjanjian sewa menyewa rumah, wanprestasi bisa berasal dari penyewa maupun dari pemilik rumah.

Untuk menilai ada tidaknya wanprestasi, diperlukan unsur-unsur pokok yang harus terpenuhi (Adati, 2018). Unsur pertama adalah adanya perjanjian yang sah antara kedua belah pihak. Kedua, terdapat prestasi atau kewajiban yang tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Ketiga, pihak yang lalai melakukan prestasi harus dianggap bersalah atau lalai secara hukum. Keempat, terdapat kerugian nyata yang timbul akibat tidak terlaksananya kewajiban tersebut.

Dalam praktik sewa menyewa rumah, wanprestasi dapat muncul dalam berbagai bentuk. Misalnya, penyewa menunggak pembayaran sewa sesuai jangka waktu yang disepakati. Pemilik rumah juga dapat dianggap wanprestasi jika gagal menyerahkan rumah tepat waktu atau menyerahkan dalam kondisi tidak layak. Penyewa yang menggunakan rumah untuk keperluan lain tanpa izin juga termasuk pelanggaran isi perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa wanprestasi bersifat timbal balik, tergantung siapa yang melanggar isi kesepakatan.

Untuk membuktikan wanprestasi, pihak yang dirugikan harus mampu menunjukkan bukti yang cukup. Pembuktian dapat dilakukan dengan menghadirkan perjanjian tertulis, bukti transfer pembayaran, atau saksi yang mengetahui isi dan pelaksanaan perjanjian. Perjanjian tertulis, meskipun dibuat di bawah tangan, tetap memiliki nilai pembuktian yang kuat. Oleh karena itu, keberadaan dokumen tertulis sangat berperan dalam menyelesaikan sengketa hukum.

Akibat hukum dari wanprestasi bisa beragam, tergantung dari bobot pelanggaran dan isi perjanjian (Hertanto & Djajaputra, 2024). Pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menuntut agar kewajiban tetap dilaksanakan. Jika pelanggaran dianggap berat, perjanjian dapat diputus secara sepihak oleh pihak yang dirugikan. Selain itu, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi, baik yang bersifat materiil maupun immateriil. Dalam beberapa kasus, prestasi juga dapat ditanggihkan sampai pihak lawan memenuhi kewajibannya.

Jika wanprestasi tidak diselesaikan secara damai, maka upaya hukum menjadi pilihan terakhir. Pihak yang dirugikan dapat mengirimkan somasi sebagai peringatan awal. Jika tidak diindahkan, maka langkah berikutnya adalah mengajukan gugatan ke pengadilan. Gugatan biasanya disertai permintaan pemutusan perjanjian dan permohonan pengosongan rumah. Prosedur hukum ini memberikan kepastian dan perlindungan hak bagi pihak yang dirugikan.

Hakim dalam menyelesaikan perkara wanprestasi memiliki kebebasan menilai berdasarkan fakta dan bukti. Penafsiran isi perjanjian menjadi titik awal dalam menilai siapa yang melakukan pelanggaran. Itikad baik para pihak juga menjadi faktor penting dalam

putusan. Hakim mempertimbangkan keseimbangan antara hak dan kewajiban, sehingga keadilan tetap menjadi prioritas utama.

Di tengah masyarakat, praktik penyelesaian wanprestasi sering kali dilakukan tanpa melibatkan pengadilan. Banyak penyewa dan pemilik rumah menyelesaikan masalah secara kekeluargaan. Meski demikian, penyelesaian informal tidak selalu menjamin kepastian hukum (Pramono et al., 2023). Ketidaktahuan terhadap hak dan kewajiban sering kali menimbulkan kerugian sepihak yang tidak disadari.

Minimnya pemahaman hukum menjadi penyebab mengapa banyak perjanjian sewa menyewa tidak dibuat secara jelas dan tertulis. Kondisi ini menyulitkan pembuktian ketika terjadi sengketa. Oleh karena itu, edukasi hukum kepada masyarakat sangat diperlukan. Dengan memahami hak dan kewajiban secara benar, potensi wanprestasi dapat diminimalkan. Meski tidak selalu berakhir di pengadilan, potensi sengketa tetap ada. Perjanjian tertulis, meskipun di bawah tangan, tetap penting untuk mencegah kesalahpahaman. Pemahaman dan kesadaran hukum menjadi kunci untuk menciptakan hubungan hukum yang sehat antara penyewa dan pemilik rumah.

Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan dalam Perjanjian Sewa Menyewa

Akta di bawah tangan merupakan dokumen tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum. Berdasarkan Pasal 1874 KUH Perdata, akta ini tetap diakui sebagai alat bukti tertulis dalam proses peradilan. Sementara itu, akta otentik dibuat di hadapan pejabat yang berwenang seperti notaris, dan memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi. Perbedaan ini terletak pada formalitas pembuatannya dan kekuatan hukumnya dalam pembuktian di pengadilan.

Agar sah secara hukum, akta di bawah tangan harus memenuhi syarat formil dan syarat materiil (Tulenan, 2014). Dokumen tersebut harus ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya sebagai bentuk persetujuan. Selain itu, isi dari akta harus mencantumkan secara jelas mengenai siapa para pihaknya, objek atau hal yang diperjanjikan, serta hak dan kewajiban masing-masing. Akta juga tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat dianggap sempurna apabila tidak dibantah oleh pihak lain (Sinaga et al., 2022). Hal ini diatur dalam Pasal 1875 KUH Perdata. Jika keaslian isi atau tanda tangan dipersoalkan, maka pihak yang berkepentingan wajib

menghadirkan bukti tambahan seperti saksi atau dokumen pendukung lain. Oleh karena itu, akta ini hanya kuat sejauh tidak ada sangkalan terhadap keabsahannya.

Meski memiliki keterbatasan, akta di bawah tangan tetap dapat dijadikan alat bukti utama dalam perkara perdata. Dalam sengketa sewa menyewa rumah, dokumen ini sangat berguna untuk membuktikan adanya hubungan hukum dan isi kesepakatan. Pengadilan sering mempertimbangkan akta ini sebagai bukti awal terjadinya perjanjian, terutama jika ditunjang dengan fakta lain yang mendukung.

Akta otentik memiliki posisi hukum yang lebih tinggi dibanding akta di bawah tangan. Kekuatan buktinya tidak dapat dipertanyakan kecuali melalui proses pembuktian adanya pemalsuan. Sebaliknya, akta di bawah tangan lebih terbuka untuk diperdebatkan mengenai keabsahan maupun kebenaran isinya. Hal ini menjadikan akta di bawah tangan lebih rentan jika digunakan dalam proses litigasi.

Meski begitu, legalitas akta di bawah tangan tetap diakui tanpa keharusan dilegalisasi oleh notaris. Legalisasi bukan syarat sahnya akta (Ratag et al., 2022), melainkan hanya pengesahan administratif terhadap tanda tangan para pihak. Oleh karena itu, banyak masyarakat memilih menggunakan akta bawah tangan karena lebih praktis dan hemat biaya. Akta ini tetap berlaku sepanjang tidak dibantah secara sah di pengadilan.

Dalam praktik sewa menyewa rumah, akta bawah tangan sering dijadikan pilihan karena mudah dibuat dan tidak memerlukan proses notariil. Masyarakat umumnya membuat perjanjian secara tertulis biasa, lalu ditandatangani bersama. Meskipun demikian, akta tersebut tetap dapat digunakan untuk menuntut wanprestasi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya. Keberadaan akta menjadi dasar hukum yang dapat dibawa ke pengadilan.

Namun demikian, penggunaan akta bawah tangan tidak lepas dari berbagai tantangan. Salah satu kelemahan utama adalah ketika salah satu pihak menyangkal isi atau keaslian tanda tangan. Dalam situasi seperti itu, pembuktian menjadi lebih rumit dan membutuhkan alat bukti tambahan. Hal ini dapat memperpanjang proses penyelesaian sengketa.

Akta bawah tangan juga tidak memiliki kekuatan eksekutorial seperti akta otentik (Hartanto, 2017). Artinya, jika terjadi wanprestasi, pihak yang dirugikan tidak bisa langsung meminta eksekusi ke pengadilan. Proses harus diawali dengan gugatan perdata untuk mendapatkan putusan terlebih dahulu. Ketiadaan kekuatan eksekutorial menjadi keterbatasan praktis yang cukup signifikan.

Meski memiliki keterbatasan, akta di bawah tangan tetap memiliki fungsi strategis dalam mendokumentasikan kesepakatan. Dokumen ini mencerminkan adanya perikatan sukarela yang dapat dilacak dan dinilai secara hukum. Masyarakat perlu diberikan pemahaman mengenai pentingnya membuat akta tertulis, meskipun tanpa notaris, untuk menghindari risiko hukum di kemudian hari. Edukasi hukum mengenai kekuatan akta ini sangat penting untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat.

Secara keseluruhan, akta di bawah tangan tetap menjadi pilihan yang realistis dalam perjanjian sewa menyewa rumah. Meski tidak sekuat akta otentik, keberadaannya tetap memberikan perlindungan hukum selama dibuat dengan itikad baik dan memenuhi syarat sah. Pemahaman yang baik tentang fungsi dan batasan akta ini akan membantu masyarakat menyusun perjanjian yang lebih aman secara hukum. Dengan begitu, potensi konflik dapat ditekan dan kepastian hukum lebih terjamin.

Urgensi Legalisasi Akta di Bawah Tangan oleh Notaris

Legalisasi akta di bawah tangan merupakan tindakan notaris yang mengesahkan bahwa tanda tangan dalam dokumen benar ditandatangani oleh para pihak di hadapannya (Prastomo & Khisni, 2017). Notaris tidak menyusun isi akta, melainkan hanya memastikan bahwa pihak-pihak tersebut hadir dan menandatangani secara sadar. Tindakan ini berbeda dengan pembuatan akta otentik yang seluruh isinya dirancang, dibacakan, dan ditandatangani di hadapan notaris sebagai pejabat umum.

Kewenangan notaris dalam melakukan legalisasi diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Undang-undang tersebut menyebutkan bahwa notaris berwenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan tanggal pada dokumen di bawah tangan. Hal ini menunjukkan bahwa legalisasi memiliki dasar hukum yang jelas dan termasuk dalam pelayanan hukum resmi yang diberikan oleh notaris.

Legalisasi memberikan fungsi perlindungan hukum terhadap isi dan kebenaran tanda tangan (Teguh Puspa & Wahyu Winarno, 2016). Para pihak tidak dapat dengan mudah mengingkari telah menandatangani dokumen tersebut. Dokumen yang telah dilegalisasi lebih dipercaya oleh hakim karena ada pihak ketiga netral, yaitu notaris, yang menguatkan keasliannya.

Pada perjanjian sewa menyewa, legalisasi sangat berguna untuk mencegah konflik di kemudian hari. Apabila terjadi perselisihan antara pemilik dan penyewa, akta yang sudah

dilegalisasi dapat digunakan sebagai bukti kuat. Hal ini memberi keyakinan bahwa isi perjanjian benar-benar telah disetujui dan ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Akta di bawah tangan yang belum dilegalisasi masih bisa dipersoalkan keabsahannya di pengadilan. Pihak yang merasa dirugikan bisa membantah isi atau tanda tangan dalam dokumen tersebut. Dengan legalisasi, beban pembuktian akan bergeser kepada pihak yang menyangkal, karena kehadiran notaris memberikan jaminan formil terhadap keaslian tanda tangan.

Dari sisi biaya dan waktu, legalisasi lebih efisien dibandingkan dengan pembuatan akta otentik. Para pihak bisa menyiapkan sendiri draf perjanjiannya, lalu membawa ke notaris hanya untuk keperluan legalisasi. Proses ini relatif cepat dan hemat, tetapi tetap memberikan perlindungan hukum yang cukup. Tidak semua pihak menyadari pentingnya legalisasi. Banyak orang menganggap legalisasi terlalu formal atau tidak perlu jika sudah saling percaya. Namun, kepercayaan saja tidak cukup saat menghadapi sengketa. Legalisasi adalah langkah preventif yang sederhana tetapi berdampak besar saat terjadi permasalahan hukum.

Dokumen yang tidak dilegalisasi memiliki risiko tinggi. Penyewa bisa mengklaim bahwa ia tidak pernah menandatangani perjanjian, atau pemilik bisa menyatakan bahwa dokumen tersebut tidak sah. Posisi pembuktian menjadi lebih lemah jika tidak ada saksi atau pengesahan dari pihak ketiga seperti notaris.

Legalisasi juga memiliki nilai sosial karena mendorong budaya hukum yang menyelimuti kemajemukan masyarakat Indonesia (Makmur, 2015). Masyarakat yang terbiasa mengesahkan dokumen-dokumen penting akan lebih siap menghadapi risiko hukum. Notaris sebagai pejabat umum berperan sebagai penjaga kepastian hukum dan penengah jika terjadi keraguan terhadap suatu dokumen.

Beberapa putusan pengadilan telah menunjukkan bahwa akta bawah tangan yang dilegalisasi mendapat pengakuan kuat sebagai alat bukti. Hakim mempertimbangkan fakta bahwa tanda tangan dibubuhkan di hadapan notaris sebagai indikasi bahwa akta tersebut sah secara formil. Legalisasi membantu mempercepat proses pembuktian di persidangan.

Jika dibandingkan dengan akta otentik, akta yang dilegalisasi memang tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Namun, akta tersebut tetap memiliki keunggulan dibandingkan akta yang tidak dilegalisasi. Ini merupakan alternatif legal yang terjangkau bagi masyarakat yang tidak memerlukan bentuk akta notariil secara penuh.

Dengan demikian, legalisasi oleh notaris menjadi pilihan strategis untuk memberikan jaminan hukum pada akta di bawah tangan. Masyarakat perlu memahami bahwa legalisasi bukan sekadar formalitas, tetapi bentuk perlindungan hukum yang nyata. Kebutuhan akan legalisasi akan semakin relevan seiring meningkatnya kesadaran hukum dan kompleksitas transaksi perdata.

Analisis Efektivitas Legalisasi dalam Mencegah dan Menyelesaikan Sengketa Sewa Menyewa Rumah

Efektivitas legalisasi dapat dipahami sebagai sejauh mana suatu proses legalisasi memberikan manfaat nyata dalam mencegah dan menyelesaikan sengketa hukum. Ukuran efektivitas ini tercermin dari keberhasilannya dalam menekan potensi konflik, mempercepat proses penyelesaian perkara, dan memberikan kejelasan alat bukti (Djaenab, 2018). Legalitas suatu dokumen menjadi elemen penting yang menambah bobot hukum terhadap perjanjian yang dibuat. Oleh karena itu, legalisasi tidak hanya memenuhi syarat formal, melainkan juga berfungsi sebagai alat strategis dalam sistem hukum perdata.

Legalisasi berperan penting dalam mencegah sengketa sewa menyewa rumah. Dengan legalisasi, para pihak memiliki dokumen yang telah dibubuhi pengesahan oleh notaris terhadap tanda tangan dan tanggal perjanjian. Kehadiran notaris sebagai pejabat umum memperkuat keabsahan dan eksistensi dokumen. Hal ini menjadikan para pihak lebih hati-hati dan sadar terhadap konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka tandatangani. Kejelasan ini pada akhirnya mengurangi risiko timbulnya perselisihan di kemudian hari.

Dalam perkara perdata, legalisasi memiliki kekuatan sebagai alat bukti tertulis yang kuat (Sinaga et al., 2022). Ketika terjadi sengketa, dokumen yang dilegalisasi memberikan kejelasan tentang identitas pihak, waktu perjanjian, dan isi kesepakatan. Dibandingkan dengan perjanjian yang hanya ditandatangani tanpa legalisasi, kekuatan pembuktiannya lebih rendah. Legalitas tanda tangan melalui notaris menjadi nilai tambah karena menunjukkan niat sungguh-sungguh dari para pihak. Oleh sebab itu, legalisasi berfungsi memperkuat posisi hukum salah satu pihak ketika terjadi konflik.

Ketika sengketa berlanjut ke pengadilan, legalisasi mempermudah proses pembuktian. Dokumen yang telah dilegalisasi dapat mengurangi perdebatan mengenai keaslian tanda tangan atau tanggal perjanjian. Hakim akan lebih cepat menilai substansi perkara karena unsur formal sudah terpenuhi. Keberadaan legalisasi juga menjadi indikasi bahwa para pihak menyepakati

perjanjian secara sadar dan sukarela (Ratag et al., 2022). Proses pembuktian pun menjadi lebih efisien dan tidak memakan waktu panjang.

Selain pengadilan, legalisasi juga bermanfaat dalam penyelesaian sengketa non-litigasi seperti mediasi dan arbitrase. Keabsahan dokumen yang dilegalisasi meningkatkan rasa percaya antar pihak untuk menyelesaikan sengketa secara damai. Dalam forum non-yudisial, dokumen yang kuat secara hukum memperkuat posisi negosiasi masing-masing pihak. Hal ini mendorong penyelesaian yang adil tanpa perlu melibatkan lembaga peradilan. Legalitas yang melekat pada dokumen menciptakan kepastian dalam proses kompromi.

Perjanjian sewa menyewa yang tidak dilegalisasi berisiko menimbulkan kesulitan dalam pembuktian. Misalnya, pihak yang merasa dirugikan sulit membuktikan kebenaran isi perjanjian tanpa dokumen yang sah. Dalam beberapa kasus, pihak tergugat menyangkal keberadaan atau keabsahan perjanjian karena tidak ada pengesahan dari pihak ketiga. Sebaliknya, legalisasi justru menjadi alat yang mempercepat pengambilan keputusan karena mempersempit ruang bantahan. Kejelasan dokumen menjadikan hakim lebih mudah menilai pokok perkara.

Beberapa hambatan membuat legalisasi belum banyak dimanfaatkan secara optimal. Di antaranya adalah minimnya pemahaman hukum, biaya jasa notaris yang dianggap mahal, serta budaya masyarakat yang mengedepankan kepercayaan lisan. Hambatan ini mengurangi potensi legalisasi sebagai instrumen preventif dan kuratif. Selain itu, legalisasi tidak serta merta memberi kekuatan eksekutorial sebagaimana akta otentik (Laksana & Mahadewi, 2023). Oleh karena itu, masyarakat perlu diberi edukasi agar memahami bahwa legalisasi tetap memiliki nilai hukum yang penting.

Legalitas yang diperoleh melalui legalisasi dapat menjadi pilihan efisien dibandingkan akta otentik. Proses legalisasi lebih cepat dan biayanya lebih terjangkau. Bagi masyarakat umum, hal ini menjadi solusi praktis dalam memberikan perlindungan hukum terhadap transaksi sewa menyewa. Meskipun tidak sekuat akta otentik, legalisasi sudah cukup memberikan kepastian hukum dalam aspek formil (Prastomo & Khisni, 2017). Efisiensi ini menjadi pertimbangan utama ketika masyarakat membutuhkan perlindungan yang cepat dan mudah.

Pandangan hakim terhadap dokumen yang dilegalisasi cenderung lebih positif dibandingkan dokumen biasa. Legalisasi menjadi salah satu indikator adanya itikad baik dari para pihak saat membuat perjanjian. Dalam praktik, hakim sering mempertimbangkan aspek

formal ini untuk menilai keseriusan niat para pihak. Beberapa putusan perdata menunjukkan bahwa legalisasi dapat memperkuat posisi hukum penggugat. Hal ini membuktikan bahwa legalisasi memiliki pengaruh nyata dalam proses penilaian perkara.

Sebagian masyarakat masih memandang legalisasi sebagai formalitas yang tidak penting. Namun, pandangan ini kerap berubah ketika mereka menghadapi sengketa hukum. Ketika dokumen tidak diakui atau diperdebatkan keabsahannya, barulah mereka menyadari pentingnya legalisasi. Oleh sebab itu, perlu ada edukasi yang berkelanjutan agar masyarakat memahami fungsi hukum dari proses legalisasi. Masyarakat perlu menyadari bahwa legalisasi adalah bentuk perlindungan hukum yang mudah diakses.

Legalitas yang diperoleh melalui legalisasi memberikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak (Ratag et al., 2022). Penyewa merasa aman karena memiliki bukti hukum atas hak menempati rumah. Pemilik rumah juga terlindungi karena dapat menuntut haknya bila terjadi pelanggaran. Kedudukan hukum kedua belah pihak menjadi seimbang karena masing-masing memiliki dokumen sah. Hal ini menciptakan hubungan hukum yang lebih tertib dan adil.

Keseimbangan posisi hukum ini penting untuk menciptakan ketertiban dalam hubungan keperdataan. Legalitas yang jelas mengurangi potensi penyalahgunaan atau pengingkaran perjanjian. Proses legalisasi juga mendorong para pihak untuk berpikir lebih matang sebelum menandatangani perjanjian. Mereka akan lebih teliti terhadap isi perjanjian karena tahu bahwa dokumen tersebut akan sah secara hukum. Oleh karena itu, legalisasi mendorong terciptanya kesadaran hukum secara tidak langsung.

Kesimpulan dari uraian ini menunjukkan bahwa legalisasi bukanlah sekadar prosedur administratif. Ia memiliki fungsi hukum yang nyata dalam menciptakan kepastian, kejelasan, dan perlindungan hukum. Legalisasi juga berperan strategis dalam mencegah konflik serta mempercepat penyelesaian sengketa. Keberadaannya memperkuat sistem pembuktian dan memberikan manfaat langsung kepada para pihak. Dengan demikian, legalisasi layak diposisikan sebagai instrumen penting dalam perjanjian keperdataan.

Efektivitas legalisasi terletak pada kemampuannya menekan risiko sengketa sejak awal. Proses ini tidak hanya memperkuat legalitas, tetapi juga memperkuat komitmen para pihak terhadap isi perjanjian. Legalitas yang kuat mendorong terciptanya keadilan dalam hubungan hukum sewa menyewa. Dengan dokumentasi yang sah, para pihak tidak hanya terlindungi, tetapi juga lebih bertanggung jawab terhadap kewajiban hukumnya. Oleh karena itu, legalisasi merupakan langkah bijak dalam membangun kepastian dan ketertiban hukum secara preventif.

KESIMPULAN

Legalisasi notariil terhadap perjanjian sewa menyewa rumah terbukti memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat bagi para pihak. Akta yang telah dilegalisasi memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dibanding akta di bawah tangan biasa. Hal ini membantu mencegah sengketa karena isi perjanjian dan tanda tangan telah diverifikasi oleh notaris. Legalisasi juga meningkatkan kepercayaan antara pihak penyewa dan pemilik rumah. Dengan demikian, legalisasi mampu memperkuat posisi hukum para pihak dalam hubungan sewa menyewa.

Keberadaan legalisasi memberi efisiensi dan kepastian hukum secara seimbang. Masyarakat tidak perlu membuat akta otentik, namun tetap memperoleh manfaat perlindungan hukum. Penelitian menunjukkan bahwa legalisasi efektif dalam mempercepat penyelesaian sengketa karena memperjelas bukti yang ada. Notaris berperan penting dalam menguatkan itikad baik dan kejelasan isi perjanjian. Ini membuktikan bahwa legalisasi bukan hanya formalitas, tetapi juga strategi pencegahan konflik.

Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya legalisasi masih rendah. Kurangnya informasi dan anggapan bahwa legalisasi mahal membuat masyarakat enggan melakukannya. Penelitian ini menegaskan perlunya edukasi hukum secara lebih luas. Tujuannya agar masyarakat memahami manfaat legalisasi bagi perlindungan hak mereka. Rekomendasi diberikan agar pemerintah dan organisasi profesi notaris lebih aktif mendorong kesadaran ini melalui penyuluhan dan kebijakan tarif yang terjangkau.

DAFTAR PUSTAKA

- Adati, M. A. (2018). Wanprestasi Dalam Perjanjian yang Dapat di Pidana menurut Pasal 378 KUHP. *Lex Privatum, VI*(4), 5–15.
- Arsawan, I. G. Y., & Yusa, I. G. (2022). Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Yang Tidak Mencantumkan Harga Sewa. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum, 10*(7), 1630. <https://doi.org/10.24843/ks.2022.v10.i07.p14>
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer. *Jurnal Gema Keadilan, 7*(1), 20–33. <https://doi.org/10.24246/jrh.2019.v3.i2.p145-160>
- Boty, R. (2017). Kekuatan Akta Notaris Dalam Menjamin Hak Keperdataan. *Jurnal Cendekia Hukum, 3*(1), 85–98.

- Darmawan, M. I., & Suryawati, N. (2023). Analisa Yuridis Tentang Perjanjian Sewa Menyewa Tanpa Batas Waktu. *Law, Development and Justice Review*, 6(2), 180–199. <https://doi.org/10.14710/ldjr.v2i1.5000>
- Darusman, Y. M. (2016). Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Adil: Jurnal Hukum*, 7(1), 36–56.
- Dinaryanti, A. R. (2013). Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta Dibawah Tangan oleh Notaris. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 3(1), 1–9.
- Djaenab. (2018). Efektifitas Dan Berfungsinya Hukum Dalam Masyarakat. *Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan Studi Islam*, 4(2), 148–153.
- Djuariah, A. G. (2021). Bentuk Badan Usaha Apotek Ditinjau Dari Hukum Perusahaan. *Hukum Responsif*, 12(2). <http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>
- Gusti Yosi Andri, D. (2022). Kekuatan Akta Perdamaian Dan Masalahnya. *Hukum Responsif*, 13(2), 2089–1911. <http://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif>
- Hartanto, R. N. (2017). *Tinjauan Yuridis Keabsahan Akta Dibawah Tangan dengan Jaminan Fidusia*. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.
- Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *Unes Law Review*, 6(4), 10368–10280. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>
- Irwan. (2023). Analisis Hukum terhadap Pembatalan Secara Sepihak Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Tana Mana*, 3(1), 390–397. <https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>
- Ishaq. (2017). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Alfabeta.
- Istoati, D. A., & Hanim, D. L. (2021). Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) 5*, 267–279.
- Khaira, Z., & Sastro, M. (2025). Penyelesaian Wanprestasi Sewa Menyewa Kamar Kos Gampong Blang Pulo Kecamatan Muara Satu. *JIM FH (Jurnal Ilmiah Mahasiswa)*, VIII(1), 1–7. <https://kbbi.web.id/indekos>,
- Laksana, A. A. N. M. W., & Mahadewi, K. J. (2023). Legitimasi Hukum yang Tak Terbantahkan: Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan yang Telah Disahkan oleh Notaris. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 466–471.
- Lubis, T. A. P., Gozali, D. S., & Qamariyanti, Y. (2023). Akta Kuasa Ditandatangani tidak dihadapan Notaris sebagai Dasar Balik Nama Sertifikat Hak Milik. *Notary Law Journal*, 2(1), 33–53. <https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.504>
- Luh, N., Puspadanti, Y., & Suantra, N. (2016). Peralihan Hak Dan Kewajiban Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah Apabila Penyewa Mengulang Sewakan Rumah Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu. *Kertha Semaya*, 3, 1–6. <http://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11967/8272>,
- Makmur, S. (2015). Budaya Hukum Dalam Masyarakat Multikultural. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i*, 2(2). <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v2i2.2387>

- Muhaimin. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press.
- Nugroho, S. S., Haryani, A. T., & Farkhani. (2020). *Metodologi Riset Hukum*. Oase Pustaka.
- Orlando, G. (2022). Efektivitas Hukum Dan Fungsi Hukum Di Indonesia. *Tarbiyah Bil Qalam: Jurnal Pendidikan, Agama, Da Sains*, VI(1), 49–58.
- Paendong, K., & Taunaumang, H. (2022). Kajian Yuridis Wanprestasi Dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(3), 1–7.
- Pramono, D., Rohadi, S., Wijaya, G. A., & Zulkarnain, A. (2023). Penyelesaian Tindak Pidana Ringan Melalui Upaya Nonpenal. *Legitimasi: Jurnal Hukum Pidana Dan Politik Hukum*, 12(1), 68. <https://doi.org/10.22373/legitimasi.v12i1.17966>
- Prastomo, D. A., & Khisni, A. (2017). Akibat Hukum Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Oleh Notaris. *Jurnal Akta*, 4(4), 727–738.
- Ratag, G. A., Sondakh, M. T., & Londa, J. E. (2022). Eksistensi Akta Dibawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris Dalam Pembuktian Di Pengadilan. *Lex Administratum*, 10(3), 1–5.
- Sinaga, R. I., Paransi, E., & Soepeno, M. H. (2022). Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata. *Lex Privatum*, 10(5), 1–11.
- Teguh Puspa, W., & Wahyu Winarno, D. (2016). Tanggungjawab Notaris Terhadap Kebenaran Akta Di Bawah Tangan Yang Di Legalisasi Oleh Notaris. *Jurnal Repertorium: Vol. III* (Issue 2).
- Tulenan, G. A. (2014). Kedudukan Dan Fungsi Akta Di Bawah Tangan Yang Dilegalisasi Notaris. *Lex Administratum*, II(2), 122–130.
- Yuliani, Amalia, N., & Kurniasari, T. W. (2020). Wanprestasi dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. *Jurnal Ilmu Hukum Reusam*, VIII(1), 69–82.