

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA LAHAN YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS (STUDI KASUS DI NOTARIS MARDIAH RASYID S.H., M.KN, KOTA BATAM)

¹Iman Adriansyah*, ²Dini Amalia Fitri

^{1,2} Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

*Corresponding Author:
iman.andriansyah13@gmail.com

ABSTRAK

Indonesia sebagai negara hukum menempatkan hukum sebagai dasar pengaturan kehidupan masyarakat. Perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa lahan melalui akta notaris sangat penting untuk menjamin kepastian dan mencegah sengketa, khususnya di Kota Batam. Notaris berperan strategis memastikan keabsahan, kejelasan klausul, dan kekuatan pembuktian akta. Praktik di lapangan masih menghadapi risiko wanprestasi dan konflik, sehingga diperlukan analisis guna meningkatkan perlindungan hukum para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap para pihak dan kendala yang dihadapi dalam pemberian perlindungan hukum tersebut di Kantor Notaris Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis dengan spesifikasi deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terbagi menjadi aspek preventif melalui verifikasi identitas serta objek, dan aspek represif melalui fungsi akta sebagai alat bukti sempurna di pengadilan. Kendala utama meliputi ketidaklengkapan dokumen, kurangnya pemahaman para pihak, serta hambatan teknis administratif. Solusi yang dilakukan adalah verifikasi ketat ke BPN, edukasi mendalam saat pembacaan akta, serta penyisipan klausul sanksi wanprestasi yang tegas.

Kata Kunci: Akta Notaris, Perjanjian Sewa Menyewa, Perlindungan Hukum, Lahan.

ABSTRACT

Indonesia as a state governed by law places law as the foundation for regulating social life. Legal protection in land lease agreements through notarial deeds is important to ensure certainty and prevent disputes, particularly in Batam City. Notaries play a strategic role in ensuring validity, clarity of clauses, and evidentiary strength of deeds. Practice in the field still faces risks of default and conflict, therefore analysis is required to enhance legal protection for the parties. The purpose of this research is to examine legal protection for parties and to identify obstacles in providing legal protection at the Office of Notary Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn. This research employs a sociological juridical approach with descriptive analytical specifications. The results show that legal protection is divided into two aspects: preventive aspects through verification of identities and objects, and repressive aspects through the deed's function as perfect evidence in court. Main obstacles include incomplete documents, lack of understanding by the parties, and technical administrative constraints. Strategic solutions include strict verification with BPN, comprehensive legal education during deed reading, and insertion of firm default sanction clauses.

Keywords: *Notarial Deed, Lease Agreement, Legal Protection, Land.*

I. PENDAHULUAN

Indonesia secara konstitusional telah menegaskan diri sebagai negara hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Konsep negara hukum ini menempatkan hukum sebagai panglima dalam mengatur setiap dinamika kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Sebagai organisasi kemasyarakatan yang memiliki kekuasaan, negara menggunakan hukum untuk mengatur dan menyelenggarakan kehidupan bersama agar tercipta ketertiban sosial yang harmonis. Dalam kerangka ini, setiap interaksi antarwarga negara, termasuk dalam hubungan keperdataan seperti sewa menyewa lahan, harus didasarkan pada aturan hukum yang jelas guna menjamin keadilan bagi seluruh pihak yang terlibat. Implementasi prinsip negara hukum memastikan bahwa kekuasaan tidak dijalankan secara sewenang-wenang, melainkan berdasarkan landasan yuridis yang kuat. Hal ini menjadi sangat krusial dalam memberikan rasa aman bagi masyarakat dalam melakukan berbagai transaksi hukum di wilayah kedaulatan Republik Indonesia¹.

Hukum dalam perspektif sosiologis merupakan seperangkat norma terstruktur yang berfungsi sebagai pedoman perilaku bagi setiap individu dalam kehidupan bermasyarakat. Meskipun bersifat abstrak karena tidak dapat disentuh secara fisik, kehadiran hukum sangat nyata dirasakan melalui fungsinya dalam mengarahkan perilaku manusia. Mengingat manusia senantiasa menjalin interaksi komunikasi dengan beragam kepentingan yang seringkali berbeda, potensi benturan atau konflik kepentingan menjadi hal yang tidak terelakkan. Di sinilah hukum hadir sebagai instrumen penyeimbang untuk memastikan bahwa setiap tindakan manusia memperoleh batasan yang jelas mengenai

¹ Agus Yudha Hernoko. *Asas Itikad Baik dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat di Hadapan Notaris*. Jurnal Perspektif Hukum. 2019, h, 11

hal-hal yang diperbolehkan dan dilarang. Dengan adanya aturan yang mengikat, hubungan antarindividu dapat berjalan secara teratur tanpa merugikan keharmonisan hidup bersama. Keberhasilan hukum dalam menjaga stabilitas ini sangat bergantung pada efektivitas norma tersebut dalam meredam potensi sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.

Tujuan utama diciptakannya hukum adalah untuk memberikan kemanfaatan yang sebesar-besarnya bagi individu maupun masyarakat secara kolektif. Hukum dipandang sebagai kumpulan asas dan norma yang mengatur interaksi manusia guna mencapai kondisi masyarakat yang tenteram dan damai. Kemanfaatan hukum dapat diukur secara rasional apabila aturan tersebut mampu menciptakan keteraturan dan kesejahteraan bersama. Selain itu, penegakan hukum merupakan tahapan krusial dalam mewujudkan nilai-nilai keadilan yang terkandung di dalam aturan tersebut. Proses penegakan tidak hanya sekadar penerapan norma secara kaku, melainkan bagaimana hukum dijalankan secara konsisten untuk memberikan perlindungan nyata. Melalui mekanisme penegakan yang efektif, hukum berfungsi sebagai sarana pengendalian sosial yang mendukung terciptanya keamanan dan perdamaian di tengah masyarakat yang dinamis. Hal ini sangat relevan dalam transaksi properti yang melibatkan hak kebendaan yang sangat berharga bagi subjek hukum.

Dalam dinamika ekonomi di Kota Batam, perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian sewa menyewa lahan menjadi aspek yang sangat krusial bagi kepastian hukum. Kebutuhan lahan yang terus meningkat untuk kegiatan ekonomi menuntut adanya jaminan keberlanjutan hubungan kontraktual yang sehat. Keberadaan akta notariil yang dibuat di hadapan notaris seharusnya memberikan jaminan kepastian hukum yang lebih tinggi dibandingkan perjanjian di bawah tangan. Namun, dalam praktik pelaksanaannya, seringkali ditemukan kesenjangan antara teori hukum dengan realitas di lapangan. Notaris sebagai pejabat umum memegang peranan sentral untuk meminimalkan potensi sengketa atas hak sewa melalui kekuatan pembuktian yang melekat pada akta yang dibuatnya. Profesi notaris dituntut tidak hanya mampu menyusun naskah secara redaksional, tetapi juga bertindak sebagai pihak yang memberikan edukasi mengenai konsekuensi hukum dari setiap klausul yang disepakati oleh para penghadap².

Penyusunan akta perjanjian sewa menyewa lahan memerlukan ketelitian yang sangat tinggi, terutama menyangkut identifikasi pihak, batas-batas lahan, tujuan penggunaan, hingga klausul sanksi. Ketidadaan rincian teknis dalam akta seringkali menjadi pemicu munculnya multitafsir yang berujung pada sengketa hukum di masa depan. Oleh karena itu, aspek mitigasi risiko harus menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam penyusunan setiap akta notariil. Melalui studi kasus pada Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Kn., penelitian ini berusaha mengidentifikasi bagaimana standar profesionalisme dan kepatuhan prosedur dijalankan guna mencegah terjadinya cacat formal pada akta. Observasi terhadap praktik administratif dan dokumentasi pendukung di kantor notaris tersebut akan mengungkap sejauh mana langkah-langkah verifikasi diterapkan. Hal ini

² Ahmad Miru. *Perlindungan Hukum dalam Hubungan Kontraktual Sewa Menyewa Tanah*. Jurnal Al Risalah. 2018, h, 66

sangat penting untuk menjamin bahwa setiap produk hukum yang dihasilkan memiliki integritas dan keabsahan yang tidak dapat disangkal di kemudian hari.

Perjanjian sewa menyewa lahan yang dibuat secara notariil memang memberikan keunggulan dalam hal pembuktian, namun risiko wanprestasi tetap mungkin terjadi. Faktor-faktor eksternal seperti perubahan kebijakan tata ruang atau klaim dari pihak ketiga dapat mengancam stabilitas perjanjian yang telah dibuat. Transparansi informasi dan penjelasan yang memadai mengenai konsekuensi hukum menjadi variabel penting yang harus dievaluasi agar para pihak memahami sepenuhnya implikasi dari kontrak tersebut. Seringkali terdapat perbedaan tingkat kesadaran hukum antara pemilik lahan dan penyewa, sehingga notaris berkewajiban untuk menjembatani perbedaan tersebut. Tantangan praktis bagi notaris adalah menyusun akta yang mudah dipahami tanpa mengurangi ketepatan bahasa hukum yang digunakan. Perlindungan bagi penyewa terhadap pemutusan sepihak maupun perlindungan bagi pemilik lahan terhadap perusakan aset harus diatur secara proporsional dalam setiap butir perjanjian.

Landasan hukum utama dalam praktik kenotariatan di Indonesia adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 dan 16 dalam undang-undang tersebut memberikan mandat kepada notaris mengenai wewenang pembuatan akta otentik serta kewajiban yang harus dipenuhi. Selain itu, ketentuan mengenai sewa menyewa secara materiil merujuk pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1548 sampai Pasal 1600 yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Kepatuhan terhadap aspek-aspek prosedural dan materiil ini sangat menentukan validitas formal akta di mata hukum. Rujukan pada Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) juga tidak kalah penting, terutama menyangkut status objek sewa dan fungsi sosial dari tanah. Keseluruhan kerangka regulasi ini menjadi basis analisis untuk menilai efektivitas perlindungan hukum yang diberikan kepada para pihak yang melakukan transaksi di hadapan notaris³.

Penelitian ini memfokuskan kajian pada praktik yang dilakukan di Kantor Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Kn. di Kota Batam untuk memberikan rekomendasi kebijakan praktis. Dengan menganalisis secara mendalam mengenai proses verifikasi dokumen, pemberian nasihat hukum, serta mitigasi risiko, diharapkan dapat ditemukan model klausul yang menyeimbangkan kepentingan para pihak. Upaya penguatan mekanisme pengawasan dan perbaikan prosedur internal notaris menjadi langkah strategis untuk meningkatkan kepastian hukum di sektor properti. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi nyata bagi civitas akademik maupun praktisi hukum dalam memahami dinamika perlindungan hukum dalam perjanjian sewa menyewa lahan. Melalui pendekatan yuridis sosiologis, gap antara aturan normatif dengan kenyataan empiris dapat dipetakan secara jelas sehingga solusi yang ditawarkan bersifat tepat sasaran. Dengan demikian, tujuan akhir untuk mewujudkan keteraturan dan perlindungan hak-hak masyarakat dalam transaksi hukum dapat tercapai secara maksimal.

³ Endang Purwaningsih. *Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Lahan*. Jurnal Hukum Prioris. 2019, h, 56

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, yaitu melihat hukum dalam kenyataan di lapangan dan bagaimana fungsinya dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis untuk memberikan gambaran menyeluruh mengenai objek yang diteliti. Lokasi penelitian berada di Kantor Notaris Mardiah Rasyid, S.H., M.Kn., Kota Batam. Data dikumpulkan melalui observasi sistematis, wawancara langsung dengan narasumber, serta studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif melalui tahapan reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan guna memperoleh hasil penelitian yang valid.

III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Lahan

Sewa menyewa lahan merupakan bentuk perikatan yang lazim dalam masyarakat untuk memenuhi kebutuhan ruang bagi kepentingan produktif maupun pribadi. Hubungan hukum ini melibatkan pemilik lahan sebagai pihak yang menyewakan dan penyewa yang memanfaatkan lahan dengan kompensasi berupa uang sewa. Kesepakatan yang diambil bertujuan memberikan manfaat timbal balik di bawah payung hukum yang sah. Fondasi awal dari kerja sama ini adalah kejelasan mengenai objek lahan, durasi, serta nilai sewa. Melibatkan notaris sebagai pejabat umum memberikan nilai tambah karena menjamin setiap butir kesepakatan sesuai dengan regulasi yang berlaku. Kehadiran notaris memastikan bahwa prosedur pembuatan akta telah memenuhi syarat subjektif dan objektif suatu perjanjian. Hal ini secara otomatis memberikan rasa aman karena para pihak mendapatkan bimbingan hukum profesional selama proses perumusan kontrak.

Perlindungan hukum preventif adalah upaya untuk mencegah munculnya sengketa melalui penyusunan kontrak yang komprehensif dan jelas. Dalam praktik di Kantor Notaris Mardiah Rasyid, hal ini diwujudkan melalui verifikasi identitas para pihak menggunakan dokumen resmi seperti KTP. Langkah ini sangat penting untuk memastikan kecakapan hukum para pihak dan mencegah munculnya subjek hukum fiktif dalam perjanjian. Verifikasi fisik juga dilakukan untuk memastikan kehadiran langsung para pihak tanpa ada paksaan dari mana pun. Selain identitas, status legalitas objek lahan juga diperiksa secara saksama melalui sertifikat tanah yang valid. Pemeriksaan status tanah di BPN memastikan lahan tidak dalam keadaan sengketa atau dalam jaminan pihak lain. Tindakan preventif ini secara langsung melindungi penyewa dari potensi klaim pihak ketiga di kemudian hari⁴.

Setiap klausul dalam akta notaris disusun dengan menggunakan bahasa hukum yang tegas dan tidak multitafsir. Notaris memastikan setiap rincian mengenai hak dan kewajiban dituangkan secara eksplisit untuk menghindari perdebatan penafsiran. Akta otentik yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, mencakup aspek lahiriah, formal, dan materiil. Artinya, isi dalam akta tersebut dianggap benar secara hukum selama

⁴ Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola. 2014, h, 66

tidak ada bukti kuat yang dapat menyangkalnya. Keunggulan ini menjadi instrumen utama dalam menegakkan keadilan bagi para pihak jika terjadi perselisihan. Penyimpanan naskah asli dalam bentuk minuta akta oleh notaris juga berfungsi sebagai arsip resmi negara yang menjamin keaslian dokumen. Hal ini memberikan kepastian bahwa dokumen tidak mudah dimanipulasi oleh salah satu pihak yang berniat buruk.

Perlindungan hukum represif diaktifkan apabila terjadi wanprestasi atau pelanggaran terhadap kesepakatan yang telah dibuat. Dalam kondisi sengketa, akta notaris berfungsi sebagai alat bukti paling kuat di hadapan lembaga peradilan. Putusan hakim yang didasarkan pada akta otentik memiliki kekuatan eksekutorial yang dapat dipaksakan oleh negara. Selain jalur litigasi, akta notaris juga sering menjadi acuan dalam proses mediasi untuk mencapai kesepakatan damai di luar pengadilan. Notaris dapat bertindak sebagai fasilitator yang mengingatkan kembali para pihak atas komitmen yang telah mereka tandai secara sadar. Mekanisme ini jauh lebih efisien dalam hal waktu dan biaya dibandingkan dengan gugatan perdata di pengadilan negeri. Dengan demikian, perlindungan hukum represif memberikan kepastian atas pemulihan hak-hak yang terlanggar secara permanen⁵.

Aspek tanggung jawab notaris juga menjadi bagian dari perlindungan hukum bagi para pihak. Notaris dapat dikenakan sanksi apabila terbukti lalai atau melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya sesuai UU Jabatan Notaris. Pengawasan dilakukan oleh Majelis Pengawas Notaris untuk memastikan integritas dan profesionalisme setiap praktisi. Jika ditemukan pelanggaran kode etik atau prosedur, para pihak yang dirugikan memiliki hak untuk melaporkannya. Hal ini menciptakan sistem akuntabilitas yang memaksa notaris untuk selalu bekerja dengan teliti dan jujur. Perlindungan ini memberikan keyakinan tambahan kepada masyarakat bahwa setiap produk hukum yang mereka buat di hadapan notaris memiliki jaminan kualitas. Dengan adanya sistem pengawasan ini, kepercayaan publik terhadap institusi notaris tetap terjaga sebagai pilar kepastian hukum.

Penerapan sanksi wanprestasi yang tegas dalam akta merupakan bentuk perlindungan konkret bagi pemilik lahan. Klausul mengenai denda keterlambatan pembayaran atau pembatalan sepihak akibat pelanggaran penggunaan lahan memberikan tekanan hukum bagi penyewa untuk patuh. Di sisi lain, penyewa juga dilindungi dari pengusiran sepihak sebelum masa kontrak berakhir melalui klausul jaminan ketenangan. Keseimbangan hak dan kewajiban ini dirumuskan sedemikian rupa agar tidak ada pihak yang berada dalam posisi yang sangat lemah. Notaris memastikan bahwa klausul-klausul tersebut tidak bertentangan dengan norma kesusilaan maupun undang-undang. Kepastian mengenai durasi sewa yang tercantum dalam akta juga memberikan stabilitas bagi penyewa dalam menjalankan usahanya di atas lahan tersebut. Hal ini sangat vital bagi iklim investasi dan usaha di daerah yang sedang berkembang⁶.

Verifikasi terhadap status perkawinan pemilik lahan juga dilakukan untuk menghindari tuntutan dari pasangan atau ahli waris di masa mendatang. Jika lahan merupakan harta

⁵ J. Satrio. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1992, h, 88

⁶ Maria S.W. Sumardjono. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas. 2008, h, 43

bersama, maka persetujuan suami atau istri wajib dicantumkan dalam akta. Begitu pula dengan lahan warisan yang belum terbagi, persetujuan dari seluruh ahli waris harus dikantongi agar perjanjian sah secara hukum. Langkah ini melindungi penyewa dari risiko pembatalan perjanjian akibat adanya konflik internal keluarga pemilik lahan. Notaris Mardiah Rasyid menerapkan standar pemeriksaan dokumen yang ketat untuk menutup celah sengketa waris tersebut. Ketelitian dalam hal administrasi ini merupakan wujud nyata perlindungan hukum yang bersifat menyeluruh. Dengan memastikan subjek hukum yang hadir benar-benar berwenang, validitas materiil akta dapat dipertahankan secara utuh.

Dalam konteks hukum agraria, notaris harus memastikan bahwa penggunaan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang daerah setempat. Hal ini dilakukan agar penyewa tidak menghadapi masalah administratif dari otoritas pemerintah di kemudian hari. Penjelasan mengenai fungsi lahan yang diperbolehkan membantu mencegah terjadinya penyalahgunaan yang dapat berakibat pada penyegelan atau penggusuran. Perlindungan preventif ini sangat efektif dalam meminimalisir risiko pembatalan perjanjian oleh pihak ketiga atau instansi terkait. Notaris berperan dalam mengarahkan para pihak agar setiap tindakan hukum yang diambil selaras dengan kebijakan pembangunan wilayah. Keselarasan antara kontrak privat dengan aturan publik ini menjadi kunci keberlanjutan hubungan sewa menyewa lahan dalam jangka panjang.

Ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara memberikan legitimasi kuat terhadap akta otentik sebagai bukti tertulis yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Notaris sebagai kepanjangan tangan negara dalam urusan perdata memberikan stempel legalitas yang tidak dimiliki oleh dokumen lain. Kekuatan eksekutorial dari akta-akta tertentu, seperti akta pengakuan hutang yang mungkin menyertai perjanjian sewa, memberikan perlindungan yang sangat cepat. Kreditur atau pemilik lahan dapat melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan jika terjadi gagal bayar tanpa harus melalui proses gugatan yang panjang. Perlindungan ini sangat krusial untuk menjaga kelancaran arus ekonomi dan memberikan kepastian bagi pemilik aset. Keberadaan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" pada akta tertentu memberikan kekuatan hukum yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap⁷.

Secara keseluruhan, sistem perlindungan hukum yang terintegrasi antara hukum formil dan materiil di kantor notaris telah berjalan cukup baik. Mulai dari tahap pra-pembuatan akta hingga tahap penyimpanan dokumen, setiap langkah didesain untuk melindungi kepentingan para pihak. Edukasi hukum yang diberikan oleh notaris secara lisan saat pembacaan akta menambah lapisan perlindungan dengan meningkatkan kesadaran para pihak. Meskipun tantangan di lapangan tetap ada, prosedur standar yang dijalankan oleh Notaris Mardiah Rasyid telah mampu menekan angka sengketa lahan di wilayah tugasnya. Perlindungan hukum ini bukan sekadar formalitas, melainkan kebutuhan mendasar untuk menciptakan ketertiban masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum. Kepastian hukum yang dihasilkan melalui akta notaris menjadi pilar bagi terciptanya iklim investasi yang kondusif di Kota Batam.

⁷ Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2019, h, 145

b. Kendala dalam Pemberian Perlindungan Hukum dan Solusinya

Salah satu kendala utama yang sering dihadapi adalah rendahnya tingkat pemahaman para pihak terhadap isi perjanjian yang mereka tanda tangani. Masyarakat seringkali hanya fokus pada nilai nominal transaksi dan durasi sewa, namun mengabaikan detail klausul hak dan kewajiban. Fenomena ini menyebabkan proses penjelasan oleh notaris memerlukan waktu yang jauh lebih lama guna memastikan tidak ada kesalahpahaman. Kurangnya literasi hukum mengakibatkan fungsi akta otentik sebagai pencegah sengketa menjadi kurang maksimal. Akibatnya, salah satu pihak mungkin merasa terkejut atau tidak sadar dengan komitmen sanksi yang mereka buat sendiri di kemudian hari. Ketimpangan pemahaman ini menciptakan risiko terjadinya penuntutan yang tidak berdasar atau pengabaian tanggung jawab yang seharusnya dipenuhi secara itikad baik.

Hambatan administratif terkait ketidaklengkapan dokumen seringkali menghambat proses pembuatan akta secara tepat waktu. Ditemukan kasus di mana sertifikat tanah yang dibawa oleh pemilik lahan ternyata sedang dalam status sengketa atau tidak valid. Selain itu, ketidakhadiran fisik salah satu pihak tanpa adanya surat kuasa yang sah juga menjadi kendala prosedural yang serius. Hal ini memaksa notaris untuk menunda proses penandatanganan hingga seluruh persyaratan legal terpenuhi sepenuhnya. Kendala teknis seperti gangguan akses pada sistem online Badan Pertanahan Nasional (BPN) juga sering menghambat proses pengecekan keabsahan sertifikat secara cepat. Ketergantungan pada infrastruktur digital ini menuntut notaris untuk memiliki manajemen waktu yang fleksibel namun tetap patuh pada SOP.

Benturan kepentingan mengenai biaya pembuatan akta atau peruntukan lahan seringkali memicu perdebatan antara pemilik dan penyewa di hadapan notaris. Pemilik lahan terkadang keberatan untuk menanggung biaya administrasi, sementara penyewa merasa biaya tersebut seharusnya menjadi tanggung jawab pemilik. Selain itu, penyewa seringkali berniat menggunakan lahan untuk kegiatan yang tidak sesuai dengan izin tata ruang daerah. Jika notaris tidak jeli dalam memberikan arahan, hal ini dapat berujung pada masalah hukum yang melibatkan instansi pemerintah. Notaris harus bertindak tegas sebagai penengah yang memberikan solusi yang adil bagi kedua belah pihak tanpa melanggar aturan publik. Tekanan dari klien untuk mempercepat proses tanpa prosedur verifikasi yang lengkap juga menjadi tantangan integritas bagi praktisi kenotariatan.

Sebagai solusi atas rendahnya literasi hukum, Notaris Mardiah Rasyid menerapkan metode penjelasan menggunakan bahasa yang sederhana dan mudah dimengerti. Istilah-istilah hukum yang bersifat teknis diterjemahkan ke dalam analogi praktis agar penyewa maupun pemilik lahan dapat mencerna informasi dengan cepat. Notaris mengambil peran sebagai edukator yang memberikan penyuluhan hukum mengenai dampak jangka panjang dari setiap pasal yang disepakati. Banyak sengketa yang dapat diredam karena para pihak benar-benar memahami batasan-batasan sewa dan konsekuensi pelanggarannya sejak awal. Kepuasan klien ditingkatkan bukan hanya dari kecepatan dokumen, melainkan dari kedalaman pemahaman mereka terhadap akta tersebut. Upaya

edukasi ini menjadi kunci utama dalam menciptakan produk hukum yang berkualitas dan tidak bercacat⁸.

Verifikasi ketat terhadap keabsahan dokumen ke BPN dilakukan sebagai langkah preventif untuk menjamin status objek lahan. Notaris tidak hanya mengandalkan salinan fisik, tetapi melakukan pengecekan langsung pada database otoritas pertanahan guna memastikan lahan tidak dalam sitaan atau jaminan hak tanggungan. Jika ditemukan keraguan, notaris mewajibkan para pihak untuk melengkapi dokumen tambahan seperti surat keterangan tidak sengketa dari lurah setempat. Langkah ini sangat penting untuk melindungi penyewa dari risiko pengusuran atau klaim kepemilikan oleh pihak ketiga. Dengan memastikan keabsahan materiil dari objek sewa, notaris telah menjalankan fungsi perlindungan hukum secara maksimal. Ketelitian dalam tahap ini merupakan bentuk profesionalisme yang sangat dihargai dalam praktik kenotariatan di Batam.

Penyisipan klausul sanksi wanprestasi yang tegas dalam akta menjadi solusi untuk meningkatkan kepatuhan para pihak. Notaris merumuskan mekanisme ganti rugi, denda harian, hingga prosedur pemutusan kontrak jika salah satu pihak melanggar komitmen. Klausul ini memberikan kepastian bagi pihak yang dirugikan untuk mendapatkan pemulihan hak secara lebih mudah. Selain itu, persyaratan mengenai kehadiran fisik para pihak secara langsung tetap dipertahankan untuk menjamin kebenaran identitas. Jika harus menggunakan kuasa, notaris melakukan verifikasi berlapis terhadap keaslian surat kuasa khusus tersebut. Integritas akta sangat bergantung pada terpenuhinya seluruh syarat formalitas kehadiran yang ditetapkan oleh undang-undang jabatan⁹.

Penguatan standar operasional prosedur (SOP) internal kantor notaris dilakukan untuk menekan angka kesalahan administratif. Pengecekan ulang terhadap data identitas, nomor sertifikat, dan detail angka dalam draf akta dilakukan oleh tim verifikator sebelum pembacaan. Kesalahan pengetikan sekecil apapun dihindari karena dapat menjadi celah sengketa yang merugikan di pengadilan. Notaris juga memastikan koordinasi yang baik dengan instansi terkait, seperti BPN dan kantor pajak, guna kelancaran administrasi. Pengelolaan arsip minuta akta yang sistematis memudahkan penemuan kembali dokumen jika dibutuhkan di masa mendatang. Ketaatan terhadap administrasi hukum nasional ini menjadi pondasi bagi terwujudnya kepastian hukum bagi masyarakat luas.

Dalam menghadapi sengketa, notaris mendorong penggunaan jalur mediasi pra-litigasi sebagai solusi yang lebih cepat dan efisien. Melalui penjelasan mengenai kekuatan pembuktian akta otentik, para pihak seringkali memilih untuk berdamai daripada melanjutkan perkara ke pengadilan. Notaris berperan sebagai penengah yang netral dengan memberikan interpretasi hukum yang obyektif atas pasal-pasal yang diperselisihkan. Jika mediasi gagal, barulah akta tersebut digunakan sebagai alat bukti utama dalam proses litigasi di pengadilan negeri. Perlindungan melalui pengadilan merupakan bentuk perlindungan represif yang paling komprehensif bagi pihak yang

⁸ Rochmat Soemitro. *Hukum Perjanjian dan Perkembangannya*. Bandung: Alumni. 1994, h, 99

⁹ Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2001, h, 23

dirugikan. Sinergi antara jalur alternatif dan jalur yudikatif ini memberikan perlindungan hukum yang berlapis bagi pemilik maupun penyewa lahan¹⁰.

Koordinasi intensif dengan para pembantu notaris atau staf administrasi dilakukan guna memastikan seluruh berkas pendukung tersimpan secara utuh dalam bundel arsip. Salinan identitas, bukti pengecekan sertifikat, hingga korespondensi dengan klien didokumentasikan dengan rapi. Dokumentasi yang lengkap memudahkan notaris jika suatu saat dimintai keterangan oleh Majelis Pengawas atau penegak hukum terkait pelaksanaan tugasnya. Integritas kantor notaris sangat bergantung pada sejauh mana transparansi dan akuntabilitas dijalankan dalam setiap transaksi. Praktik yang tertib dan teliti ini meningkatkan kepercayaan publik dan mengurangi risiko tuntutan malpraktik profesi. Keberhasilan dalam manajemen dokumentasi merupakan cerminan dari pelayanan publik yang bertanggung jawab.

Sebagai solusi jangka panjang, edukasi hukum yang berkelanjutan perlu terus dilakukan baik secara personal maupun melalui publikasi informasi hukum di kantor notaris. Masyarakat harus disadarkan bahwa akta notaris bukan sekadar formalitas administratif, melainkan instrumen perlindungan hak-hak mereka. Memahami batasan-batasan sewa dan prosedur penyelesaian sengketa akan membangun masyarakat yang lebih cerdas dan sadar hukum. Upaya notaris dalam menyederhanakan bahasa hukum tanpa mengurangi nilai yuridisnya merupakan langkah maju dalam pelayanan hukum yang inklusif. Dengan sinergi antara verifikasi yang ketat, edukasi yang mendalam, dan administrasi yang tertib, perlindungan hukum bagi para pihak dapat terwujud secara maksimal di Kota Batam.

IV. PENUTUP

a. Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap para pihak akta perjanjian sewa menyewa lahan di Notaris Mardiah Rasyid S.H., M.Kn, Kota Batam terbagi menjadi dua aspek utama. Secara preventif, notaris menjamin kepastian melalui verifikasi identitas para pihak, pengecekan keabsahan objek lahan ke BPN, dan penyusunan klausul perjanjian yang tegas guna menghindari multitafsir. Akta ini disimpan dalam minuta sebagai arsip resmi dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Secara represif, akta tersebut berfungsi sebagai alat bukti kuat di pengadilan atau acuan mediasi jika terjadi sengketa. Selain itu, terdapat mekanisme pertanggungjawaban notaris melalui Majelis Pengawas atau jalur hukum apabila terjadi kelalaian jabatan.

b. Saran

Notaris disarankan untuk terus meningkatkan kualitas edukasi hukum kepada para penghadap dengan menggunakan bahasa yang lebih sederhana saat pembacaan akta guna memastikan pemahaman yang merata bagi seluruh pihak. Verifikasi terhadap keabsahan dokumen pendukung harus dilakukan secara lebih mendalam dan teliti, termasuk

¹⁰ Soedharyo Soimin. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Penjelasannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2003, h, 232

pengecekan status lahan secara langsung ke instansi terkait untuk meminimalisir risiko sengketa di masa mendatang. Masyarakat sebagai pengguna jasa notaris diharapkan lebih aktif dalam menanyakan detail hak dan kewajiban mereka sebelum menandatangani akta agar tidak terjadi penyesalan di kemudian hari. Selain itu, penguatan standar operasional prosedur (SOP) internal dan koordinasi antarinstansi perlu ditingkatkan demi menjamin kepastian hukum yang maksimal.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus Yudha Hernoko. *Asas Itikad Baik dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa yang Dibuat di Hadapan Notaris*. Jurnal Perspektif Hukum. 2019.
- Ahmad Miru. *Perlindungan Hukum dalam Hubungan Kontraktual Sewa Menyewa Tanah*. Jurnal Al Risalah. 2018.
- Endang Purwaningsih. *Peran Notaris dalam Menjamin Kepastian Hukum Perjanjian Sewa Menyewa Lahan*. Jurnal Hukum Prioris. 2019.
- Irawan Soerodjo. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola. 2014.
- J. Satrio. *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 1992.
- Maria S.W. Sumardjono. *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas. 2008.
- Munir Fuady. *Konsep Hukum Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada. 2019.
- Rochmat Soemitro. *Hukum Perjanjian dan Perkembangannya*. Bandung: Alumni. 1994.
- Soedharyo Soimin. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Penjelasannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2003.
- Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita. 2001.