

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengatur dengan tegas bahwa negara Republik Indonesia merupakan Negara Hukum. Prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang bertitik berat pada kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut, antara lain, bahwa lalu lintas hukum di kehidupan masyarakat membutuhkan suatu alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban suatu individu sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Perkawinan adalah ikatan lahir batin antara seorang pria dengan seorang wanita sebagai suami istri yang bertujuan untuk membentuk keluarga (rumah tangga) yang bahagia dan kekal berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa. Dalam sudut pandang agama jelaslah bahwa ada dua kelompok besar agama yang diakui di Indonesia yakni: agama Samawi dan agama non Samawi; agama Islam, Hindu, Budha, Kristen Protestan dan Katholik<sup>1</sup>. Hukum perkawinan yang berlaku pada setiap agama tersebut satu sama lain terdapat perbedaan, akan tetapi tidak saling bertentangan, di Indonesia terdapat hukum perkawinan yang secara otentik di atur pada Undang-Undang Nomor 1

---

<sup>1</sup> Sudarsono, *Hukum Perkawinan Nasional*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), hal.6.

Tahun 1974 tentang Perkawinan yang mana selanjutnya disebut UU Perkawinan, didalam perkawinan mengenai harta kekayaan dari pasangan suami istri telah diatur pada UU Perkawinan, sebagaimana diatur pada Pasal 35 UU Perkawinan yang menyebutkan: “Harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama.”

Dalam hal ini, Perkawinan adalah salah satu contoh peristiwa hukum. Peristiwa hukum ialah peristiwa atau kejadian biasa di kehidupan yang mana membawa akibat yang diatur didalam hukum. Salah satu alat bukti yang dipakai untuk membuktikan adanya suatu peristiwa hukum ialah tulisan, tulisan itu biasanya berbentuk akte yang dikeluarkan oleh instansi resmi. “Suatu akte merupakan suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat dengan tujuan untuk dijadikan bukti terhadap suatu peristiwa dan ditandatangani”<sup>2</sup>.

Salah satu contoh peristiwa hukum yang terjadi di dalam perkawinan adalah Sewa Menyewa atas suatu harta didalam perkawinan. Sewa menyewa dalam bahasa Belanda dikenal dengan *huurenverhuur* dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan *rent* atau dapat pula *hire*. Sewa-menyewa adalah salah satu perjanjian timbal balik. Didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia sewa adalah pemakaian sesuatu dengan cara membayar uang sewa, sedangkan menyewa berarti memakai dengan cara membayar uang sewa.<sup>3</sup> Menurut Yahya Harahap, sewa-menyewa merupakan persetujuan antar pihak yang menyewakan dan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan akan

---

<sup>2</sup> Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Pramitha, Jakarta, 1999), hal 25.

<sup>3</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia, Hal. 833

menyerahkan barang yang akan disewa kepada pihak penyewa yang kegunaannya untuk dinikmati sepenuhnya.<sup>4</sup>

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. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak, hal tersebut tercantum didalam Pasal 1548 KUH Perdata.

Sewa menyewa merupakan persetujuan antar pihak yang menyewakan dengan pihak penyewa. Pihak yang menyewakan atau dengan kata lain pemilik menyerahkan barang yang akan disewa kepada pihak penyewa guna dinikmati sepenuhnya<sup>5</sup>.

Dalam hal penyerahan barangnya tidak untuk dimiliki, namun hanya untuk digunakan atau dipakai, dinikmati kegunaannya. Manfaat yang diberikan dari pemakaian itu dapat seluruhnya atau sebagian. Penyerahan terhadap barang yang disewakan bersifat penyerahan kekuasaan atas barang yang disewa tersebut. Tidak selamanya harga sewa hanya berupa uang tapi dapat juga berupa barang atau jasa. Penyewa berhak untuk menikmati serta menerima barang dan memperoleh manfaatnya. Penyewa berkewajiban untuk memakai barang yang disewanya sebagai seorang penyewa yang baik sesuai dengan tujuan yang tercantum didalam akta dan membayar sewa pada

---

<sup>4</sup> Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Akta*, (Bandung: Alumni, 1991), Hal. 220

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Akta*, (Bandung: Alumni, 1986), hal. 220

waktu yang telah ditentukan. Bagi pihak yang menyewakan berhak untuk sejumlah uang sewa atas barang-barang yang disewakan atau diperjanjikan bukan uang sewa, tetapi barang yang lain atau jasa. Pihak yang menyewakan berkewajiban untuk menyerahkan barang yang disewakan dalam keadaan baik kepada penyewa, memelihara barang yang disewa sedemikian rupa sehingga dapat dipakai untuk memperoleh manfaat dari apa yang disewakan, dan melakukan segala pembetulan yang perlu dari apa yang disewakan selama berlangsungnya akta sewa menyewa.

Pada akta sewa menyewa, para pihak yang terlibat dalam Akta sewa menyewa ialah:

1. Pihak yang menyewakan: Pihak yang menyewakan merupakan orang atau badan hukum yang menyewakan barang atau benda untuk pihak lainya dengan maksud dinikmati kegunaan benda tersebut oleh penyewa. Pihak yang menyewakan tersebut tidak harus pemilik benda yang disewakan, akan tetapi semua orang yang memiliki hak penguasaan untuk memindahkan pemakaian barang kepada tangan orang lain. Hal itu karena didalam akta sewa menyewa yang diserahkan kepada pihak penyewa bukan merupakan hak milik atas suatu barang tetapi hanya pemakaian atau pemungutan dari hasil barang yang disewakan.

2. Pihak Penyewa: Pihak penyewa merupakan orang atau badan hukum yang menyewa barang ataupun benda yang didapat dari pihak yang menyewakan. Obyek barang yang boleh disewakan menurut Hofmann

dan De Burger, yang dapat di sewa adalah barang bertubuh saja, akan tetapi terdapat pendapat lain yaitu dari Asser dan Van Brekel serta Vollmar berpendapat bahwa bukan hanya barang-barang yang bertubuh saja yang dapat menjadi obyek sewa tetapi hak-hak juga dapat disewa, pendapat ini diperkuat atas adanya putusan “*Hoge Raad*” tanggal 8 Desember 1922 yang menganggap kemungkinan terdapat persewaan sesuatu hak untuk memburu hewan (*jachtrecht*).<sup>6</sup>

Suatu akta sewa menyewa yang dilakukan oleh pihak yang menyewakan yang terikat suatu harta didalam perkawinan, tentunya apabila perkawinan tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perkawinan, seyogyanya perkawinan telah dianggap sah, maka terjadi percampuran harta. Dalam KUHPdata, sejak perkawinan berlangsung antara suami isteri maka secara hukum terjadilah penyatuan bulat antara harta kekayaan suami dan isteri, sejauh hal itu tidak menyimpang berdasarkan perjanjian kawin apabila terdapat perjanjian kawin. Asas percampuran harta ini terdapat didalam Pasal 119 KUHPdata, yang mana apabila sebelum perkawinan antara suami isteri tidak terdapat perjanjian kawin, maka harta yang didapat selama masa perkawinan adalah menjadi harta persatuan bulat karena Undang-Undang.<sup>7</sup>

Menurut Undang-Undang Perkawinan, ada kelompok-kelompok harta di dalam perkawinan. Hal itu terdapat pada Pasal 35 Undang-

---

<sup>6</sup> Wiryono Projudikoro, *Asas-asas Hukum Akta*, (Bandung: Sumur, 1991), Hal. 50

<sup>7</sup> R.Soetojo Prawirohamidjojo, *Hukum Orang dan Keluarga*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2000), hal. 53

Undang Perkawinan yang memuat kelompok-kelompok harta kekayaan di dalam perkawinan ialah sebagai berikut:

1. Harta benda perolehan selama masa perkawinan menjadi harta bersama.

2. Harta bawaan yang mana didapat sebelum masa perkawinan masing-masing suami dan isteri dan harta benda perolehan masing-masing yang didapat dari hadiah atau warisan, merupakan di bawah penguasaan masing-masing apabila para pihak tidak menentukan lain.

Dari pasal tersebut dapat ditarik kesimpulan, bahwa menurut Undang-Undang Perkawinan, di dalam satu keluarga terdapat kemungkinan ada lebih dari satu kelompok harta. Bahkan dapat ditarik kesimpulan, pada satu keluarga terdapat lebih dari satu kelompok harta. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, meskipun didalam Pasal 35 ayat ( 1 ) ditentukan bahwa : Harta benda yang diperoleh di masa perkawinan menjadi harta benda bersama, akan tetapi tentu saja dalam penerapannya tidak sesederhana itu dalam suatu sengketa harta bersama di pengadilan. Oleh karena bunyi pasal tersebut sangat sederhana, maka diperlukan analisis yang mendalam terkait harta bersama suami isteri.

Peran notaris amat penting dalam hal memberikan kepastian hukum pada suatu akta otentik seperti halnya akta sewa menyewa tersebut diatas. Pembuatan akta otentik yang berisi kebenaran formil ini sangat memerlukan jasa seorang notaris, sehingga akta otentik tersebut akan dapat dipahami dan juga diterima oleh para pihak serta

memiliki kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat. Notaris sebagai pihak yang mempunyai peran langsung dengan kepentingan masyarakat, notaris wajib memiliki kemampuan untuk memberikan jasanya dengan cara yang baik kepada masyarakat agar tidak merugikan masyarakat.

Pada saat melaksanakan tugas, notaris tunduk dan terikat pada aturan-aturan yang ada, diantaranya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan hukum lainnya yang berlaku umum. Peran notaris sebagai pejabat umum mempunyai tugas untuk membuat akta notaris pada setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dalam Pasal 1868 KUHPerdata disebutkan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta yang dibuatnya. Akta yang dibuat oleh notaris wajib berisikan syarat-syarat yang diperlukan untuk tercapainya sifat otentik dari akta itu. Sebelum ditandatangani, akta harus dibacakan lebih dahulu kepada penghadap dan saksi-saksi yang mana hal tersebut dilakukan oleh notaris yang membuat akta itu. Pembacaan akta tidak boleh diwakilkan dengan orang lain atau didelegasikan pembacaan akta itu kepada pegawai kantor notaris, akan tetapi harus benar-benar dilakukan oleh notaris itu sendiri. Tujuannya ialah supaya para pihak saling mengetahui isi yang terdapat didalam



akta tersebut, yang mana isi dari akta itu ialah merupakan perwujudan dari kehendak pihak-pihak yang membuat akta. Pembacaan akta dilakukan supaya pihak yang satu tidak merasa dirugikan jika ada keterangan dan bunyi akta yang memberatkan atau merugikan pihak yang lain. Dengan demikian, para pihak bebas untuk menentukan apakah menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Segala hal yang ditulis dan ditetapkan (konstatir) oleh notaris adalah benar, notaris merupakan pembuat dokumen yang kuat didalam proses hukum. Akta yang dibuat oleh notaris ialah akta otentik dan otensitasnya itu selalu bertahan, bahkan hingga notaris tersebut meninggal dunia. Tanda tangannya didalam akta tersebut tetap mempunyai kekuatan, walaupun notaris tersebut sudah tidak dapat lagi menyampaikan keterangan tentang kejadian-kejadian sewaktu pembuatan akta tersebut. Jika notaris untuk sementara waktu diberhentikan atau dipecat dari jabatannya, maka akta-akta itu tetap memiliki kekuatan sebagai akta otentik, akan tetapi akta-akta itu harus sudah dibuat sebelum pemberhentian atau pemecatan sementara waktu itu dijatuhkan.

Sebagai salah satu pejabat umum, Notaris dapat menjamin kepastian, ketertiban serta perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapannya, karena akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan memiliki nilai yuridis yang esensial pada setiap hubungan apabila terjadi sengketa di kehidupan masyarakat. Suatu



akta akan mempunyai karakter yang otentik, jika akta itu memiliki daya bukti antar para pihak dan terhadap para pihak bahwa perbuatan-perbuatan atau keterangan-keterangan yang dikemukakan memberikan suatu bukti yang tidak bisa dihilangkan. Sebagai seorang pejabat umum yang dipercaya, akta-aktanya harus menjadi alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa hukum di Pengadilan kecuali dapat dibuktikan ketidakbenarannya, yang mana akta notaris memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna.

Pembatalan akta notaris melalui putusan pengadilan tidak semata-mata akibat dari kelalaian notaris pada pembuatan akta, melainkan pembatalan akta notaris juga bisa dikarenakan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang mengikatkan diri didalam akta notaris itu. Akta notaris batal atau batal demi hukum kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan, hal tersebut dikarenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat yang diatur menurut peraturan perundang-undangan Republik Indonesia, tanpa perlu adanya tindakan hukum tertentu dari yang bersangkutan dan berkepentingan. Oleh sebab itu, kebatalan bersifat pasif, yang berarti tanpa ada tindakan aktif atau upaya apapun dari para pihak yang terlibat pada suatu akta, maka akan batal atau batal demi hukum karena secara serta merta terdapat syarat-syarat yang tidak dipenuhi.<sup>8</sup> Dengan adanya pembatalan akta notaris yang menjadikan akta

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2013), Cet. II hal 67.

tersebut batal atau batal demi hukum menyebabkan timbulnya gugatan dari salah satu pihak dalam akta.

Semua gugatan yang dimasukkan dan yang diproses dalam persidangan di pengadilan sangat tergantung kepada bukti-bukti yang dikemukakan oleh pihak yang berperkara, karena hal tersebut yang akan memberikan suatu keyakinan kepada Hakim dalam menilai dan memutuskan perkara yang diajukan kepadanya. Dengan demikian dapat diketahui apakah notaris bersalah atau tidak. Terhadap setiap orang yang mempunyai suatu kepentingan dan merasa dirugikan, maka ia mempunyai hak untuk mengajukan gugatan ke pengadilan, akan tetapi dalam hal memenangkan gugatannya, ia harus mampu mengemukakan bukti-bukti dari sesuatu yang ia dalilkan. Umumnya hal inilah yang sering menjadi kendala bagi seseorang untuk memenangkan gugatannya, jika bukti-bukti yang dibutuhkan tidak dimilikinya. Adanya kewajiban dari seseorang untuk membuktikan bahwa ia memiliki suatu hak pada suatu peristiwa, diatur dalam Buku IV tentang Pembuktian dan Daluwarsa. Bab I tentang pembuktian pada umumnya, Pasal 1865 KUHPerdata berbunyi sebagai berikut: “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”

Dalam gugatan untuk menyatakan akta notaris tersebut tidak sah, maka harus dibuktikan ketidakabsahan dari aspek lahiriah,

formal, dan materiil akta notaris. Jika tidak dapat dibuktikan maka akta yang bersangkutan tetap sah mengikat para pihak atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Asas ini telah diakui dalam Penjelasan Bagian Umum bahwa: “Akta Notaris sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal sebaliknya secara memuaskan dihadapan persidangan pengadilan.” Seiring dengan diakuinya akta otentik itu mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna, dimana disebutkan dalam Pasal 1870 KUHPerdara. “Mengikat” artinya Hakim terikat untuk mempercayainya selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan sedangkan “sempurna” artinya sudah cukup sebagai alat bukti tanpa harus ditambah dengan bukti lain.

Sepanjang pelaksanaan tugas jabatan notaris tersebut telah sesuai dengan tata cara yang sudah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN dan tidak melanggar ketentuan sebagaimana tersebut dalam Pasal 84 UUJN, maka hal ini sebagai perlindungan hukum terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya atau merupakan suatu bentuk imunitas terhadap notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Hakim secara *ex officio* pada dasarnya tidak dapat membatalkan akta notaris kalau tidak dimintakan pembatalan, karena hakim tidak boleh memutuskan yang tidak diminta. Kalau dimintakan pembatalan oleh pihak yang bersangkutan pada dasarnya akta otentik dapat dibatalkan oleh hakim apabila ada bukti lawan. Mengenai pembatalan isi akta notaris, mengingat bahwa notaris hanya mencatat apa yang dikemukakan oleh penghadap dan tidak diwajibkan untuk menyelidiki kebenaran materiil apa yang dikemukakan kepadanya, maka tidaklah tepat kalau hakim membatalkannya. Pembatalan sendiri menimbulkan keadaan tidak pasti, oleh karena itu undang-undang memberi waktu terbatas untuk menuntut berdasarkan pembatalan.

Pada proses peradilan tidak jarang notaris didudukan sebagai “Tergugat”, meski ini sebagai upaya yang dipaksakan. Dikatakan sebagai upaya yang dipaksakan karena dalam akta notariil khususnya *partij acte* yang kemudian menjadi alat bukti untuk perkara perdata, notaris tidak terlibat bahkan dilarang oleh Undang-Undang terlibat dalam suatu perbuatan hukum sebagaimana yang diterangkan dalam akta notariil yang diresmikannya. Keterlibatan notaris hanya sebatas merumuskan perbuatan hukum para pihak kedalam aktanya dan selanjutnya meresmikan akta tersebut. Dipaksakannya mendudukan notaris sebagai “Tergugat” adalah sebagai upaya untuk memaksa notaris berbicara seputar aktanya yang sekarang menjadi alat bukti dalam proses peradilan.

Kasus Putusan Mahkamah Agung No. 272 PK/Pdt/2020 dimana seorang istri menyewakan harta bersama tanpa adanya persetujuan suami, yang mana ketika terjadi perceraian dan pembagian hak atas harta bersama, harta tidak bergerak terjadilah sebuah permasalahan hukum. Dalam hal bertindak untuk harta bersama suami atau isteri harus mendapat persetujuan dari kedua belah pihak, apabila mengenai harta bawaan, suami ataupun isteri masing-masing mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum atas harta bendanya. Mengenai hak suami dan isteri dalam mempergunakan atau memakai harta bersama atas persetujuan kedua belah pihak secara timbal balik menurut Riduan Syahrani adalah sewajarnya, menilik hak dan kedudukan suami dalam rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat, dimana masing-masing dapat melakukan perbuatan hukum.<sup>9</sup> Akan tetapi dalam hal pembuktian pemilikan atas suatu bangunan sebagai harta bersama sangatlah sulit. Hal tersebut dikarenakan tanda bukti hak atas bangunan (sertipikat) ditulis atas nama satu orang, tetapi tidak menutup kemungkinan bangunan itu kenyataannya adalah milik bersama dari suami dan isteri.

Hal ini berarti kewenangan atas sertifikat tersebut tidak hanya dimiliki suami atau isterinya sendiri-sendiri, akan tetapi dimiliki bersama-sama, sehingga suami atau isteri apabila ingin melakukan perbuatan hukum (contohnya menyewakan) berkaitan dengan bangunan tersebut membutuhkan persetujuan dari pasangannya,

---

<sup>9</sup> Riduan Syahrani, *Hukum Perkawinan Indonesia*, (Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2008), Hal 43

sepanjang tidak terdapat perjanjian kawin sebagai mana diatur pada Pasal 36 Undang-Undang Perkawinan. Pada Pasal 3 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tentang Hak Asasi Manusia berbunyi,” Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan perlakuan hukum yang adil serta mendapat kepastian hukum dan perlakuan yang sama di depan hukum.” lalu di pasal 36 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tentang Hak Asasi Manusia berbunyi ,”Setiap orang berhak mempunyai milik, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain demi pengembangan dirinya, keluarga, bangsa, dan masyarakat dengan cara yang tidak melanggar hukum.” Sedangkan didalam pasal 36 ayat 2 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tentang Hak Asasi Manusia menyebutkan,” Tidak seorangpun boleh dirampas miliknya dengan sewenang-wenang dan secara melawan hukum.” Yang mana bermakna tidak ada seorangpun bisa dirampas hartanya, baik itu secara terang-terangan, ataupun dengan cara yang tidak melanggar hukum, seperti menyewakan sepihak misalnya.

Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan diatas, penulis tertarik untuk membahas judul penelitian sebagai berikut: “Pembatalan Akta Sewa Menyewa Tanpa Persetujuan Pasangan Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dalam Putusan Mahkamah Agung No. 272 PK/Pdt/2020”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka dapat ditarik yang menjadi pokok permasalahan adalah:

1. Apakah penerapan hukum oleh hakim sebagai bahan pertimbangan dalam pengambilan putusan perkara No.272 PK/Pdt/2020 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia?
2. Bagaimana akibat pembatalan Akta Sewa Menyewa tanpa persetujuan pasangan yang dibuat dihadapan Notaris oleh putusan Mahkamah Agung No.272 PK/Pdt/2020 ditinjau dari aspek kepastian hukum?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan hukum oleh hakim sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan putusan perkara No.272 PK/Pdt/2020 telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pembatalan Akta Sewa Menyewa Tanpa Persetujuan Pasangan yang dibuat dihadapan notaris oleh putusan Mahkamah Agung No.272 PK/Pdt/2020 telah memenuhi aspek kepastian hukum

## **1.4 Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dibidang peraturan dalam jabatan Notaris



khususnya mengenai Akta yang dibuat dihadapan notaris dalam kaitannya dalam melaksanakan tugas dan wewenang sebagai Notaris, dengan demikian dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat berupa saran dan masukan dalam khasanah ilmu pengetahuan hukum di bidang kenotariatan pada umumnya dan dalam pembuatan Akta oleh Notaris khususnya.

#### 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi Notaris untuk mengoreksi diri atas berbagai kekurangan yang dilakukan selama ini sehingga dalam menjalankan tugas dan jabatannya lebih berhati-hati, cermat dan teliti serta jujur dan bertanggung jawab.

### **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk mempermudah dalam penguraian dan pembahasan secara sistematis terhadap materi yang disajikan, penulis Menyusun sistematika penulisan sebagai berikut:

## **BAB I : PENDAHULUAN**

Materi pada Bab ini merupakan gambaran singkat dari isi bab-bab selanjutnya yang akan dibahas dalam tesis yang saling berkaitan, untuk membahas tema pokok dari topik ini yaitu secara khusus mengenai pembatalan akta sewa menyewa yang dibuat dihadapan

notaris dalam putusan pengadilan. Dalam bab ini, bahasan disusun secara sistematis dalam latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

## **BAB II : LANDASAN TEORI**

Dalam tinjauan pustaka terdapat dua bagian yaitu mengenai landasan teori dan landasan konseptual. Dalam landasan teori, akan dibahas mengenai teori-teori yang berisi uraian mengenai teori yang ada dan digunakan dalam melakukan penelitian ini. Sedangkan landasan konseptual berisi mengenai penjelasan dari definisi kata-kata yang penulis gunakan dalam pembuatan tesis ini.

## **BAB III : METODE PENELITIAN**

Dalam bab metode penelitian hukum ini, penulis melakukan pembahasan mengenai penelitian yang digunakan, cara dan prosedur yang digunakan untuk penelitian. Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan pendekatan kasus. Pendekatan kasus ini dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan tetap. Yang menjadi kajian pokok di dalam pendekatan kasus ialah *ratio decidendi* atau *reasoning*, yaitu pertimbangan pengadilan ntuk sampai kepada suatu putusan mengenai kasus yang digunakannya untuk menganalisis isu hukum.

#### **BAB IV : PEMBAHASAN**

Pada bab ini, penulis menguraikan secara luar mengenai faktor-faktor atas pembatalan akta sewa menyewa yang dibuat oleh Notaris dalam putusan pengadilan, yang dimana dalam akta sewa menyewa tersebut.

