

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam mencapai kebutuhan hidupnya, manusia memerlukan kerjasama<sup>1</sup> sehingga antara manusia yang satu dengan yang lainnya saling membutuhkan. Mereka saling melibatkan diri untuk membuat suatu perikatan yang dibutuhkannya. Suatu perjanjian berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan diantara para pihak. Perumusan hubungan perjanjian tersebut pada umumnya senantiasa diawali dengan proses negosiasi diantara para pihak. Melalui negosiasi para pihak berupaya menciptakan bentuk-bentuk kesepakatan untuk saling mempertemukan sesuatu yang diinginkan (kepentingan) melalui proses tawar menawar.<sup>2</sup>

Secara yuridis, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>3</sup> Akibat peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Memang perikatan itu paling banyak lahir dari perjanjian, tetapi ada juga perikatan yang lahir dari Undang-Undang.<sup>4</sup>

Perikatan adalah suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum. Hubungan hukum ini perlu dibedakan dengan

---

<sup>1</sup> CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989, hlm. 246.

<sup>2</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 1.

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 4.

<sup>4</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 1.

hubungan-hubungan yang terjadi dalam pergaulan hidup berdasarkan kesopanan, kepatutan dan kesusilaan. Peningkaran terhadap hubungan-hubungan semacam itu, tidak akan menimbulkan akibat hukum. Jadi hubungan yang berada di luar lingkungan hukum bukan merupakan perikatan.<sup>5</sup>

Perikatan melahirkan hak dan kewajiban dalam lapangan hukum harta kekayaan bagi pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan membuat perjanjian, pihak yang mengadakan perjanjian secara sukarela mengikatkan diri untuk menyerahkan sesuatu, berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu guna kepentingan dan keuntungan dari pihak terhadap siapa ia telah berjanji atau mengikatkan diri. Dengan sifat sukarela, perjanjian harus lahir dari kehendak dan harus dilaksanakan sesuai dengan maksud dari pihak yang membuat perjanjian.<sup>6</sup>

Suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sah apabila telah memenuhi syarat-syarat yang di dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Menurut Pasal 1320 KUHPerduta<sup>7</sup>, syarat sah suatu perjanjian sebagai berikut :<sup>8</sup>

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal berbagai perjanjian<sup>9</sup> contoh dari perjanjian yang sering ditemui dalam kegiatan sehari-hari antara lain seperti : jual-beli; sewa-menyewa; tukar menukar; pinjam meminjam; dan lain-lain

---

<sup>5</sup> R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, hlm. 3.

<sup>6</sup> Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 1.

<sup>7</sup> Pasal 1320, Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

<sup>8</sup> Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami & Membuat Surat Perjanjian*. Visimedia, Jakarta, 2010, hlm. 7.

<sup>9</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66.

Sewa menyewa adalah merupakan perjanjian timbal balik yang bagi masing-masing pihak menimbulkan perikatan terhadap yang lain. Perjanjian timbal balik seringkali juga disebut perjanjian bilateral atau perjanjian dua pihak. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya. Yang dimaksud dengan mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain adalah bahwa bilamana dalam perikatan yang muncul dari perjanjian tersebut, yang satu mempunyai hak, maka pihak yang lain disana berkedudukan sebagai pihak yang memikul kewajiban.<sup>10</sup>

Pengertian sewa-menyewa dalam KUHPerdota adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran sesuatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>11</sup>

Definisi lainnya menyebutkan bahwa perjanjian sewa menyewa adalah persetujuan untuk pemakaian sementara suatu benda, baik bergerak maupun tidak bergerak, dengan pembayaran harga tertentu. Pada dasarnya, sewa menyewa dilakukan untuk waktu tertentu, sedangkan sewa menyewa tanpa waktu tertentu tidak diperkenankan. Persewaan tidak berakhir dengan meninggalnya orang yang menyewakan atau penyewa. Begitu juga karena barang yang disewakan dipindahtangankan. Dalam hal ini, berlaku asas bahwa jual beli tidak memutus sewa menyewa.<sup>12</sup>

Tanah merupakan kebutuhan dasar setiap manusia. Manusia beraktifitas, bermasyarakat, dan dalam melangsungkan kehidupannya memerlukan tanah, yang hidup dengan memanfaatkan sumber daya alam yang ada baik di

---

<sup>10</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 43.

<sup>11</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*, Pasal 1548.

<sup>12</sup> Richard Eddy, *Aspek Legal Properti - Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2010, hlm. 65.

permukaan, didalam tubuh bumi, maupun di atas permukaan bumi. Demikian besar keberadaan tanah bagi kehidupan, sehingga tanah menjadi bagian dasar dari kebutuhan manusia.<sup>13</sup>

Tanah juga merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki nilai ekonomis dan nilai sosial yang tinggi. Tanah tidak dapat diproduksi ataupun diperbaharui seperti sumber daya alam yang lain yang dapat tergantikan. Perbandingan antara ketersediaan tanah sebagai sumber daya alam yang langka di satu sisi dan pertambahan jumlah penduduk dengan berbagai pemenuhan kebutuhannya akan tanah disisi lain, tidak mudah dicari titik temunya. Dengan perkataan lain, akses untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia itu belum dapat dinikmati oleh setiap orang yang antara lain disebabkan karena perbedaan dalam akses modal.<sup>14</sup>

Mengingat kenyataan bahwa tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan pentingnya tanah bagi kehidupan manusia, maka pengaturan penguasaan tanah dipandang sangat penting, berdasarkan Pasal 33 ayat (3) Undang- Undang Dasar 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945)<sup>15</sup> yang menyatakan bahwa tanah dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat Indonesia. Hubungan hukum antara negara dengan tanah, yang dalam UUD 1945 dirumuskan dengan istilah “dikuasai” itu, ditegaskan sifatnya sebagai hubungan hukum publik oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang tercantum dalam Pasal 2.

Pasal 2 ayat (2) UUPA<sup>16</sup> menyebutkan rincian kewenangan hak menguasai dari negara berupa kegiatan :

---

<sup>13</sup> Komang Linda Harmayanti, “Pengakhiran Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Tanpa Batas Waktu”, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Denpasar, 2013, hlm. 1.

<sup>14</sup> Bernhard Limbong, *Hukum Agraria Nasional*, ctk. Pertama, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, hlm. 245.

<sup>15</sup> Pasal 33 ayat (3), Undang Undang Dasar 1945.

<sup>16</sup> Pasal 2 ayat (2), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai dari negara seperti ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, maka menurut ketentuan dalam Pasal 4 UUPA<sup>17</sup> bahwa kepada perseorangan atau badan hukum diberikan beberapa macam hak atas tanah. Konsekuensi pengakuan negara terhadap hak atas tanah yang dimiliki orang-orang atau badan hukum, maka negara berkewajiban memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak atas tanah tersebut, sehingga setiap orang atau badan hukum yang memiliki hak tersebut dapat mempertahankan haknya.

Hak-hak atas tanah yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA,<sup>18</sup> adalah: hak milik, hak guna-usaha, hak guna-bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak tersebut dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara yang akan ditetapkan sementara, dimaksudkan untuk memberikan hak atas tanah berdasarkan peruntukannya dan subjek yang memohon hak atas tanah tersebut.

Berkaitan dengan hak sewa yang diuraikan secara khusus dalam Pasal 44 ayat (1) UUPA<sup>19</sup> bahwa seseorang atau badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

---

<sup>17</sup> *Ibid*; Pasal 4.

<sup>18</sup> *Ibid*; Pasal 16 ayat (1).

<sup>19</sup> *Ibid*; Pasal 44 ayat (1).

Akta adalah surat yang diberi tandatangan, memuat peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula sengaja untuk pembuktian.<sup>20</sup> Bukti tulisan dapat dibagi menjadi dua, yaitu: tulisan yang berbentuk akta dan yang bukan akta. akta sebagai alat bukti juga dapat dibagi dua, yaitu: akta otentik dan akta dibawah tangan.<sup>21</sup>

Akta Otentik<sup>22</sup> adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa (Pejabat Umum) untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Suatu akta otentik mempunyai suatu kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), artinya apabila suatu pihak mengajukan suatu akta resmi, Hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan didalam akta itu, sungguh-sungguh telah terjadi, sehingga Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Notaris sebagai Pejabat Umum mengkonstantir maksud/kehendak dari pihak-pihak yang menghendaki perbuatan hukum kedalam sebuah akta otentik. Pengertian Notaris dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) yang berbunyi demikian:<sup>23</sup> Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Jika dikaitkan dengan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op Het Notaris Ambt Indonesie*) Stbl.1860 Nomor 3 tersebut menyatakan bahwa:<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> Alfitra, *Hukum Pembuktian Dalam Beracara Pidana, Perdata, Dan Korupsi di Indonesia*, ctk. Pertama, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2011, hlm. 95.

<sup>21</sup> E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 1995, hlm. 143.

<sup>22</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), *op.cit.*, pasal 1868 jo pasal 1870.

<sup>23</sup> Pasal 1 angka 1, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>24</sup> Pasal 1, Staablad Tahun 1860 Nomor 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris (*Reglement op Het*

Notaris adalah Pejabat Umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang menurut peraturan perundangan diharuskan atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan perundangan tidak juga ditugaskan atau menjadi wewenang khusus dari pejabat atau orang lain.

Kedua rumusan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan Notaris sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Hal ini karena akta otentik yang dibuat oleh Notaris merupakan alat bukti terkuat yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dapat menentukan secara jelas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Jika terjadi kepada Notaris. sengketa, akta otentik yang merupakan alat bukti terkuat dapat memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara.

Kendati demikian, dalam menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum terutama dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik, sering terjadi kurang pahaman, ketidak mengertian bahkan kesengajaan melanggar hukum oleh masyarakat maupun Notaris sendiri yang dalam perkembangannya di kemudian hari mengakibatkan munculnya persengketaan yang mengakibatkan terjadinya gugatan ke pengadilan. Gugatan ini terjadi karena terdapat para pihak yang dirugikan dalam kaitannya dengan pembuatan akta otentik, hal ini dapat mengakibatkan pembatalan terhadap akta otentik yang terjadi karena adanya putusan dari pengadilan.

Sebelum terjadinya pembatalan akta, dalam perkara perdata bukti tulisan mendapat kedudukan sebagai alat bukti yang utama, apalagi yang disebut dengan bukti tulisan yang berupa akta otentik. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, materiil dan mengikat keluar (sebagai alat bukti yang sempurna, sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya).<sup>25</sup> Kesempurnaan akta otentik sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu di tafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut. Tapi jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada Hakim.

Hakim dalam menilai suatu pembuktian didasarkan pada sebuah teori tentang pembuktian dalam beracara yang nantinya akan bertujuan untuk menetapkan hukum diantara kedua belah pihak yang menyangkut suatu hak sehingga diperoleh suatu kebenaran yang memiliki kepastian hukum, kemanfaatan dan memenuhi nilai-nilai keadilan. Sebagaimana diketahui hakim hampir selalu bertindak adil menurut undang-undang, sementara masyarakat umumnya dan pesengketa khususnya mendapatkan putusan adil menurut rasa keadilan masyarakat. Meskipun demikian, kadangkala kenyataan menunjukkan putusan hakim, baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung menemukan kesulitan merumuskan keadilan dimaksud sehingga putusan seringkali didasarkan suara terbanyak atau jumlah terbanyak Hakim yang setuju dan tidak setuju.<sup>26</sup>

Problema demikian sering ditemukan dalam kasus konkrit, seperti dalam suatu proses acara di pengadilan seorang terdakwa terhadap perkara Pidana (*criminal of justice*) atau seorang tergugat terhadap perkara Perdata (*private of*

---

<sup>25</sup> Sukarmi, *Cyber Law: Kontrak Elektronik Dalam Bayang-Bayang Pelaku Usaha*, Pustaka Sutra, Bandung, 2008, hlm. 134.

<sup>26</sup> Ade Saptomo, *Hukum Dan Kearifan Lokal: Revitalisasi Hukum Adat Nusantara*, Grasindo, Jakarta, 2010, hlm. 57.



*justice*) maupun tergugat pada perkara Tata Usaha Negara (*administration of justice*) atau sebaliknya sebagai penggugat merasa tidak adil terhadap putusan majelis Hakim dan sebaliknya majelis Hakim merasa dengan keyakinannya putusan itu telah adil karena putusan itu telah didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan hukum yang tertulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Teori pembuktian berdasarkan undang-undang positif (*positif wettwijks theorie*).<sup>27</sup>

Masalah keadilan menjadi perbincangan dan wacana masyarakat. Masalah keadilan hingga saat ini menjadi persoalan yang sulit untuk diwujudkan, bahkan keadilan telah menjadi pokok pembicaraan serius sejak awal munculnya filsafat Yunani. Pembicaraan keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum, sampai pada keadilan sosial. Terdapat beberapa pemikir pada zaman Yunani yang membicarakan konteks keadilan dalam hukum, dengan tokoh pemikirnya antara lain Plato dan Aristoteles yang mewakili pemikiran masa klasik yang meletakkan dasar keadilan serta John Rawls yang mewakili dari masa modern.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas mengenai nilai-nilai keadilan yang terkandung dalam sebuah putusan pengadilan, penulis akan mengangkat sebuah kasus mengenai suatu pembatalan akta otentik, di Kabupaten Tegal. Permasalahan antara para pihak bermula pada tahun 1994, para pihak dalam kasus ini yaitu Penggugat I dan Tergugat I ingin mengadakan suatu perjanjian sewa menyewa. Objek sewa menyewa tersebut berupa sebidang tanah Hak Milik yang berada di Kabupaten Tegal, tanah tersebut dimiliki oleh Penggugat I. setelah Tergugat I sepakat ingin menyewa tanah tersebut untuk digunakan sebagai tempat usahanya, maka mereka mendatangi kantor Notaris untuk minta dibuatkan akta otentik sebagai berikut :

---

<sup>27</sup> Andi Hamzah, *Hukum Acara Pidana Di Indonesia*, Edisi Revisi, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 251.

- 1) Perjanjian sewa menyewa Nomor 1 tanggal 1 Februari 1994 yang dibuat oleh Harizantos, S.H., Notaris di Slawi dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2000 (selama 6 tahun);
- 2) Terjadi perpanjangan perjanjian sewa menyewa dengan Akta Nomor 2 tanggal 10 Oktober 1997 yang dibuat oleh Harizantos, S.H., Notaris di Slawi dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2004 (selama 4 tahun) meskipun perjanjian sewa menyewa yang pertama belum berakhir;
- 3) Terjadi perpanjangan perjanjian sewa menyewa dengan Akta Nomor 15 tanggal 19 April 2004 oleh Tergugat III dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2023 (selama 19 tahun), perpanjangan tersebut dibuat secara sepihak oleh Tergugat I;
- 4) Terjadi perpanjangan perjanjian sewa menyewa dengan Akta Nomor 5 tanggal 11 Januari 2005 yang dibuat oleh Tergugat II dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2028 (selama 5 tahun) dengan uang sewa sebesar Rp9.000.000,00 (sembilan juta rupiah), perpanjangan tersebut dibuat secara sepihak oleh Tergugat I;
- 5) Terjadi perpanjangan sewa menyewa dengan Akta Nomor 49 tanggal 31 Agustus 2006 yang dibuat oleh Tergugat III dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2031 (selama 3 tahun) dengan uang sewa sebesar Rp5.400.000,00 (lima juta empat ratus ribu rupiah), perpanjangan tersebut dibuat secara sepihak oleh Tergugat I;
- 6) Terjadi perpanjangan sewa menyewa dengan Akta Nomor 2 tanggal 1 Oktober 2007 yang dibuat oleh Tergugat III dan akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2034 (selama 3 tahun), perpanjangan tersebut dibuat secara sepihak oleh Tergugat I;
- 7) Terjadi Perpanjangan sewa menyewa dengan Akta Nomor 29 tanggal 9 Desember 2010 yang dibuat oleh Tergugat III dan akan berakhir pada tanggal tanggal 1 Maret 2037 (selama 3 tahun) dengan uang sewa

sebesar Rp5.400.000,00 (lima juta empat ratus ribu rupiah) perpanjangan tersebut dibuat secara sepihak oleh Tergugat I.

Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut atas sebidang tanah berikud bangunan yang berdiri diatasnya yang dibuat oleh Tergugat II dan Tergugat III mengandung cacat hukum oleh karenanya harus dibatalkan atau dinyatakan tidak sah; Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dilakukan secara terus terang dan transparan karena dibuat secara sepihak oleh Tergugat I setelah menghadap kepada Tergugat II dan Tergugat III tanpa melibatkan Para Penggugat kemudian membuat klausula-klausula yang sesuai dengan keinginan sepihak Tergugat I saja tanpa membicarakan terlebih dahulu dengan Para Penggugat.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, menarik sekali untuk dibahas secara mendalam mengenai kekuatan pembuktian dan pembatalan suatu akta notaris dalam kasus ini serta terhadap hasil putusannya apakah sudah memenuhi nilai-nilai keadilan. Pembahasan ini akan diangkat dalam bentuk penelitian Tesis dengan judul **PEMBATALAN AKTA SEWA MENYEWATA ATAS TANAH HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN NILAI-NILAI KEADILAN (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2014).**

## **B. Perumusan Masalah**

Penelitian ini mengangkat perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2014 ?
2. Apakah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2014 Telah Sesuai Dengan Nilai-Nilai Keadilan ?

### C. Tujuan Penelitian

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan isu hukum yang timbul,<sup>28</sup> berdasarkan hal tersebut maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 1. Tujuan Obyektif

Tujuan obyektif adalah tujuan penulisan dilihat dari tujuan umum yang mendasari penulis dalam melakukan penelitian. Dalam penulisan hukum ini tujuan obyektifnya adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis Kekuatan Pembuktian dan Pembatalan Akta Notaris dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2014.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis apakah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2647 K/Pdt/2014 Telah Sesuai Nilai-Nilai keadilan.

#### 2. Tujuan Subyektif

Tujuan subyektif adalah tujuan penulisan dilihat dari tujuan pribadi penulis yang mendasari penulis dalam melakukan penulisan, yang dalam penulisan hukum ini tujuan subjektifnya adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menambah wawasan, pengetahuan dan kemampuan Penulis di bidang hukum Perdata khususnya tentang masalah pembatalan sebuah Akta Notaris tentang perjanjian sewa menyewa atas tanah Hak Milik.
- b. Untuk memenuhi persyaratan akademis guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

---

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 41.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat dan kegunaan yang dapat diambil dalam penelitian ini ada dua, yakni baik secara Teoritis maupun Praktis yang meliputi :

##### 1. Manfaat Teoritis

- a. Penulisan hukum ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang ilmu hukum pada umumnya serta hukum Perdata pada khususnya.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi, literature maupun masukan data bagi penulisan hukum selanjutnya bagi para pihak yang berkepentingan.

##### 2. Manfaat Praktis

- a. Untuk lebih mengembangkan penalaran, membentuk pola pikir dinamis sekaligus untuk mengetahui kemampuan penyusun dalam menerapkan ilmu yang diperoleh.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban atas permasalahan yang diteliti.

Hasil penelitian ini dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian sejenis pada tahap selanjutnya.