

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Hukum merupakan pilar utama dalam menjaga ketertiban dan keadilan dalam kehidupan bermasyarakat tanpa hukum, kehidupan sosial akan kacau dan tidak teratur. Keberadaan hukum tidak hanya mengatur hubungan antar individu, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban setiap pihak. Dalam konteks perjanjian, hukum menjadi pedoman utama untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban secara adil.¹ Perjanjian dapat dituangkan dalam bentuk akta dan di dalam kehidupan masyarakat, umumnya akta sering digunakan dalam berbagai aspek seperti jual beli tanah, sewa-menyewa, pernikahan, warisan, dan pendirian badan usaha. Akta merupakan salah satu instrumen hukum yang sangat penting dalam sistem hukum perdata. Menurut Sudikno Mertokusumo didalam bukunya yang berjudul hukum acara perdata Indonesia Akta adalah suatu tulisan yang dijadikan alat bukti tentang perbuatan hukum yang dibuat oleh para pihak atau pejabat yang berwenang.² Dalam praktiknya, akta dapat dibedakan menjadi dua jenis utama, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan.

Akta autentik adalah dokumen yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, seperti notaris, sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, karena dibuat dengan memenuhi syarat formalitas yang ditentukan oleh hukum. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), akta

¹ Satjipto Rahajo, *Ilmu Hukum*, (Bandug: Citra Aditya Bakti,2000), hlm.15

² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2002), hlm 120

otentik memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat. Di sisi lain, akta di bawah tangan adalah dokumen yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Meskipun lebih sederhana dan fleksibel, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian jika diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Namun, dalam praktiknya, masyarakat juga masih banyak menggunakan akta di bawah tangan karena prosesnya yang lebih sederhana dan biaya yang lebih rendah. Sebagai contoh, dalam sebuah kasus sewa-menyewa tanah di Kota Padang, perjanjian dibuat hanya dalam bentuk akta di bawah tangan tanpa melibatkan notaris. Ketika terjadi sengketa antara penyewa dan pemilik tanah terkait durasi sewa dan tanggung jawab pemeliharaan lahan, pengadilan mengalami kesulitan dalam menilai keabsahan perjanjian tersebut karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.³ Di sisi lain, dalam kasus sewa rumah susun di sebuah kompleks perumahan, pengelola menggunakan akta autentik yang disusun oleh notaris.⁴

Ketika terjadi sengketa mengenai biaya tambahan yang tidak disepakati, pengadilan lebih mudah menyelesaikan masalah karena akta autentik memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan mengikat. Permasalahan ini menjadi relevan jika dikaitkan dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur pentingnya akta autentik sebagai alat bukti yang kuat dalam hukum perdata. Selain itu, dalam konteks pertanahan, Peraturan Pemerintah No.

³ Sudarsono, H. (2021). Implikasi Hukum Penggunaan Akta di Bawah Tangan dalam Transaksi Sewa Tanah. *Jurnal Hukum Indonesia*, Vol. 45, No. 3, hal. 45-50.

⁴ Sari, N. (2020). Peran Akta Autentik dalam Penyelesaian Sengketa Sewa Rumah Susun. *Majalah Hukum Properti*, Vol. 12, No. 2, hal. 75-82.

24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga menegaskan pentingnya dokumen resmi untuk menjamin kepastian hukum atas hak tanah dan bangunan bagi para pihak yang terlibat dari contoh di atas, terlihat bahwa penggunaan akta di bawah tangan dalam perjanjian sewa-menyewa dapat meningkatkan risiko sengketa karena kurangnya kekuatan pembuktian di mata hukum. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kedua belah pihak.

Meskipun demikian, akta di bawah tangan memiliki risiko hukum yang lebih tinggi karena kekuatannya lebih lemah dibandingkan dengan akta autentik. Selain itu, keberadaan akta juga menjadi alat untuk menciptakan tertib administrasi di masyarakat. Dalam hal ini, akta membantu pemerintah dalam mencatat dan mengawasi berbagai transaksi yang dilakukan oleh warganya. Misalnya, akta kelahiran digunakan untuk mencatat data kependudukan, sedangkan akta pendirian perusahaan digunakan untuk mencatat keberadaan badan usaha.

Dalam kehidupan masyarakat, perjanjian merupakan salah satu sarana hukum yang digunakan untuk mengatur hubungan antara individu atau badan hukum. Perjanjian menjadi dasar bagi para pihak untuk menentukan hak dan kewajiban mereka. Di Indonesia perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) khususnya buku III tentang perikatan. Didalam pasal 1313 KUHP menjelaskan bahawa perjanjian dapat diartikan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 orang atau lebih.⁵

⁵ Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP) Pasal 1313

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara menyebutkan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.⁶

Persyaratan yang pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena berkenaan dengan subjek perjanjian. Sedangkan persyaratan yang ketiga dan keempat berkenaan dengan objek perjanjian dinamakan syarat objektif.⁷ Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya (*vernietigbaar = voidable*) suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka Perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.⁸ Keempat syarat sahnya perjanjian tersebut merupakan dasar lahirnya suatu perjanjian.

Salah satu perjanjian yang sering digunakan dalam kehidupan masyarakat adalah perjanjian sewa-menyewa. Perjanjian sewa menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang dilakukan sehari-hari yang terjadi antara pihak yang

⁶*Ibid* pasal 1320

⁷https://www.pengadaan.web.id/2019/08/pasal-1320-kuh-perdata-syarat-sah-perjanjian-kontrak.html#google_vignette diakses pada tanggal 16 Desember 2024 pukul 17:53 Wib

⁸*Ibid*

menyewakan benda tertentu untuk sekedar memperoleh sejumlah uang dan pihak penyewa untuk memenuhi kebutuhan kenikmatan atas benda tertentu selama waktu tertentu. Akan tetapi, secara khusus, perjanjian sewa menyewa dapat menjadi mata pencaharian bagi pihak yang menyewakan benda (bisnis). Dalam hubungan ini, pihak yang menyewakan benda dapat berstatus sebagai pengusaha, produsen (*profit oriented*), sedangkan pihak penyewa dapat sebagai manusia pribadi, konsumen, badan hukum yang menikmati benda.⁹

Pengertian sewa menyewa secara normatif dapat kita temui pada buku ke III dalam rumusan Pasal 1548 KUHPerdara yang berbunyi: “sewa menyewa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberi kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak terakhir disanggupi pembayarannya”¹⁰

Perjanjian sewa-menyewa memiliki peran strategis dalam sektor sosial, ekonomi, dan komersial, terutama dalam hal penguasaan property seperti tanah dan bangunan. Dalam perjanjian sewa menyewa barang yang diserahkan bukannya hak milik dari barang tersebut, seperti jual beli pada umumnya melainkan hanya penguasaan belaka atas pemakaian dan pemungutan hasil dari barang selama jangka waktu tertentu yang telah disepakati dalam perjanjian. Jadi dengan demikian hak milik dari barang tersebut tetap berada pada pihak

⁹Dolo, M. (2019). *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Rumah. Lex Privatum*, 6(10).

¹⁰ *Op.cit* KUHPer pasal 1548

yang menyewakan.¹¹ Perjanjian ini menjadi salah satu sarana penting untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, usaha maupun investasi.

Dalam praktiknya, perjanjian dapat dibuat secara lisan atau tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis, sedangkan perjanjian lisan yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (kesepakatan para pihak)¹². Namun untuk memberikan kepastian hukum yang lebih kuat, perjanjian tertulis lebih diutamakan.

Perjanjian tertulis dapat dituangkan dalam bentuk akta yang berfungsi sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan di antara para pihak. Para pihak harus dapat membuktikan objek sengketa merupakan haknya dan bukan merupakan hak pihak lawan, sehingga dengan demikian pembuktian dalam proses penyelesaian sengketa keperdataan merupakan tahapan yang penting untuk dilakukan para pihak yang bersengketa.¹³

Dalam proses pembuktian suatu perkara perdata, lazimnya alat bukti yang dipergunakan oleh pihak yang mendalilkan sesuatu adalah alat bukti surat. Hal ini karena dalam suatu hubungan keperdataan, suatu surat/akta memang sengaja dibuat dengan maksud untuk memudahkan proses pembuktian, apabila di kemudian hari terdapat sengketa perdata antara pihak-pihak yang terkait. sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 164 Kitab Undang-undang

¹¹https://repositori.uma.ac.id/bitstream/123456789/1791/5/128400014_file5.pdf diakses pada tanggal 16 Desember 2024 pukul 18:18

¹² Ginting, Julianti (2022), kekuatan mengikat perjanjian secara lisan, *jurnal ilmu hukum*, vol VI, no 2

¹³ Juanda, E. (2016). Kekuatan Alat Bukti dalam Perkara Perdata Menurut Hukum Positif Indonesia. *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi*, 4(1), 27-46.

hukum acara perdata yang terdiri dari Bukti tertulis, Bukti Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah.¹⁴

Surat sebagai alat bukti tertulis dapat dibedakan dalam akta dan surat bukan akta, selanjutnya Akta itu sendiri terdiri dari Akta Otentik dan Akta Dibawah Tangan.¹⁵ Akta di bawah tangan adalah surat akta yang dibuat sendiri oleh para pihak yang bersangkutan atas kesepakatan para pihak tanpa ada campur tangan dari pejabat umum yang berwenang.¹⁶ Sementara itu menurut pasal 1868 KUHPerdata akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat dimana akta dibuat.¹⁷

Akta dibawah tangan sering digunakan karna prosesnya yang sederhana dan tidak memerlukan biaya besar. Namun, akta ini memiliki kelemahan dalam hal kekuatan pembuktian. Jika terjadi sengketa, akta bawah tangan memerlukan pengakuan dari pihak yang menandatangani untuk dapat digunakan sebagai alat bukti di pengadilan. Akta di bawah tangan yang di buat oleh para pihak ini tidak memiliki kekuatan hukum dalam pembuktiannya bila para pihak menyangkal dan tidak mengakui adanya perjanjian tersebut.¹⁸ Berbeda dengan akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.¹⁹ Dalam

¹⁴ Kitab Undang-undang hukum acara perdata pasal 164

¹⁵ *Op.cit* hlm 29

¹⁶ Palit, R. C. (2015). Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(2).

¹⁷ Kitab Undang-undang Hukum Perdata pasal 1868

¹⁸ Djafar, M. (2015). Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Praktek di Pengadilan. *Lex Privatum*, 3(4).

¹⁹ *Ibid* hlm 103

konteks ini notaris memiliki peran penting dalam memastikan keabsahan akta otentik.

Dalam *Staatsblad* tahun 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia, dalam Pasal 1 dinyatakan Notaris adalah Pejabat umum satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Relevan dengan hal tersebut, dalam UUJN Pasal 1 angka (1) ditegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini atau undang-undang lainnya.²⁰

Notaris bertugas untuk memastikan bahwa akta yang dibuat memuhi syarat formal dan syarat materil yang ditetapkan oleh hukum. Prosedur pembuatan akta otentik mengacu pada ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, mengenai bentuk dan fungsi akta Notaris secara khusus telah diatur di dalam Pasal 38, selanjutnya mengenai bentuk dan sifat akta tersebut dirumuskan sebagai berikut:

1. Setiap Akta terdiri atas

²⁰<https://mkn.usu.ac.id/images/8.pdf> di akses pada tanggal 17 Desember 2024 pukul 14:44 wib

- a. awal Akta atau kepala Akta
 - b. badan Akta
 - c. akhir atau penutup Akta
2. Awal Akta atau kepala Akta memuat:
 - a. judul Akta
 - b. nomor Akta
 - c. jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun
 - d. nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris
3. Badan Akta memuat
 - a. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili
 - b. keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap
 - c. isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
 - d. nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan.
 4. Akhir atau penutup Akta memuat, uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf m atau pasal 16 ayat (7) dan uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan Akta jika ada, nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi Akta, serta uraian tentang tidak adanya perubahan yang

terjadi dalam pembuatan Akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya. Akta Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.”²¹

Dalam perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan, notaris berperan untuk memberikan kepastian hukum kepada para pihak dengan membuat akta autentik yang memiliki kekuatan hukum penuh. Dalam praktik banyak masyarakat lebih memilih melakukan suatu perjanjian menggunakan akta di bawah tangan karena mudah prosesnya dan biayanya lebih murah. Sehingga banyak sekali pihak-pihak yang memanfaatkan akta di bawah tangan ini untuk kepentingan pribadi yang nantinya ketika terjadi suatu perselisihan pihak-pihak yang ikut terlibat dalam pembuatan akta di bawah tangan adakalanya tidak mau mengakui pembuatan akta tersebut atau menyangkal mengenai pembuatan akta di bawah tangan ini.²²

Selain membuat akta, notaris memiliki kewajiban lainnya yang tertuang dalam Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Profesi notaris dalam melakukan pekerjaannya tidak hanya sekadar membuat akta. Notaris memiliki banyak kewenangan, di antaranya melakukan pendaftaran akta hingga mengesahkan tanda tangan yang tertera pada akta. Dalam menjalankan jabatannya notaris tunduk pada

²¹ Elvina, Mia. "Implikasi Hukum terhadap akta yang dibuat oleh Notaris yang tidak dibacakan dan ditandatangani secara bersama-sama." *Lex Renaissance* 5.2 (2020): 438-457.

²² *Op.cit* hlm 104

UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan UU No.2 Tahun 2014 dan UU terkait lainnya.²³

Permasalahan yang sering muncul dalam penggunaan akta di bawah tangan adalah lemahnya kekuatan pembuktian dokumen tersebut. Akta di bawah tangan sering diperdebatkan keasliannya, terutama jika salah satu pihak mengingkari perjanjian. Selain itu, akta di bawah tangan juga membuka peluang terjadinya pemalsuan dokumen atau pengingkaran oleh salah satu pihak. Sebaliknya, akta otentik memberikan kepastian hukum yang lebih baik karena dibuat oleh pejabat yang memiliki kewenangan, seperti notaris, dan memenuhi syarat-syarat formal yang ditetapkan oleh hukum.

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika melihat fakta bahwa sengketa terkait perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan sering kali berakhir di pengadilan. Sengketa yang timbul akibat perbedaan kekuatan pembuktian antara akta otentik dan akta bawah tangan sering kali menjadi permasalahan hukum yang kompleks dalam praktiknya.²⁴

Dalam konteks perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan, penggunaan akta otentik tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga melindungi kepentingan para pihak. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di pengadilan, sehingga meminimalkan risiko sengketa hukum. Selain itu, akta otentik juga memastikan bahwa perjanjian yang dibuat telah memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku, baik dari segi isi maupun bentuknya. Oleh

²³<https://jdih.probolinggokota.go.id/2023/07/03/perbedaan-akta-notaris-legalisasi-dan-waarmering/#:~:text=Wewenang%20notaris%20bukan%20hanya%20membuat,huruf%20a%20UU%20Jabatan%20Notaris> di akses pada tanggal 17 Desember 2024 pukul 15:31

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana 2014), hlm.34

karena itu, penulis tertarik untuk mengkaji lebih lanjut perbedaan legalitas antara akta di bawah tangan dan akta otentik dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana kekuatan pembuktian akta bawah tangan dan akta otentik dalam sengketa perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan?
2. Bagaimana implikasi hukum bagi para pihak jika perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dibandingkan dengan akta autentik?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai pentingnya menggunakan akta otentik dalam perjanjian sewa-menyewa untuk menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.
2. Menganalisis dan mengkaji perbedaan legalitas serta kekuatan pembuktian antara akta di bawah tangan dan akta otentik dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan.

1.4 Manfaat Penelitian

Berdasarkan penjelasan diatas penelitian yang akan di lakukan, kiranya dapat berguna untuk:

1. Manfaat teoritis

- 1) Penelitian ini memperkaya wawasan penulis tentang kajian hukum perdata, khususnya terkait legalitas dan kekuatan pembuktian akta autentik dan akta di bawah tangan dalam perjanjian.
 - 2) Penelitian ini menambah wawasan dalam bidang hukum notariat, khususnya terkait peran notaris dalam menjamin legalitas akta autentik berdasarkan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014.
2. Manfaat kritis
- 1) Penelitian ini memberikan kritik terhadap kelemahan regulasi yang berkaitan dengan penggunaan akta di bawah tangan, terutama dalam konteks pembuktian hukum
 - 2) Penelitian ini mengidentifikasi kesenjangan pemahaman masyarakat tentang peran akta otentik, sehingga dapat menjadi dasar untuk menyusun program edukasi hukum yang lebih efektif.
 - 3) Dengan mengedepankan penggunaan akta otentik, penelitian ini secara tidak langsung memberikan solusi untuk mengurangi potensi sengketa hukum di masa depan.

1.5 Metode Penelitian

Adapun metode penelitian yang penulis gunakan adalah:

1. Jenis Penelitian

Dalam penulisan hukum ini adalah penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif yaitu dengan mengkaji peraturan perundang-undangan. Penelitian hukum normatif atau penelitian perpustakaan ini merupakan penelitian dengan mengkaji studi dokumen, yakni menggunakan

berbagai data sekunder seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum, dan dapat berupa pendapat para sarjana hukum dan para ahli.

2. Sifat Penelitian

Penelitian bersifat deskripti kualitatif, dalam hal ini penulisan memberikan gambaran yang jelas secara sistematis terhadap berbagai hal yang berkenaan dengan perjanjian sewa-menyewa, serta menganalisis implikasi hukum yang berlaku.

3. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan undangundang (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Pendekatan undang-undang melibatkan telaah mendalam terhadap berbagai jenis peraturan, termasuk undang-undang, peraturan pemerintah, dan regulasi lainnya yang berkaitan dengan Tinjauan Hukum Terhadap Legalitas Akta Autentik Dan Akta Bawah Tangan Menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris Dalam Perjanjian Sewa-Menyewa Tanah Dan Bangunan. Pendekatan Kasus yaitu pendekatan yang berfokus pada studi kasus yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht), sehingga memberikan gambaran konkret tentang penerapan norma hukum dalam praktik.

4. Jenis data

Data adalah informasi yang diperoleh dan dapat dibedakan dengan data lain yang dapat dianalisis dan sesuai dengan permasalahan tertentu. Adapun jenis data dalam penelitian ini yaitu :

1) Data Sekunder yang diperoleh dari buku-buku dan peraturan perundangundangan, kemudia digunakan sebagai data pendukung. Data sekunder meliputi :

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang Undang Nomor 02 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti literatur hukum, buku, jurnal, dan artikel ilmiah yang membahas akta otentik, akta di bawah tangan, dan perjanjian sewa-menyewa.
- c. Bahan hukum tersier, dalam penelitian yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder berupa kamus hukum, *website online*, dan sumber referensi lain untuk mendukung pemahaman konsep.

5. Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah teknik analisis data kualitatif. Dalam penelitian kualitatif sumber data bisa berupa dokumen atau arsip. Beragam sumber tersebut menurut cara tertentu yang sesuai guna mendapatkan data. Teknik analisis data kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data, mengkualifikasikan, lalu menghubungkan

teori yang berhubungan dengan masalah dan akhirnya menarik kesimpulan untuk menentukan kemudian mengolah hasil penelitian menjadi suatu laporan.

6. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan sumber data berupa :

Studi kepustakaan atau (library research) yang digunakan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan penelitian ini berupa literatur buku-buku, peraturan perundangundangan, putusan pengadilan, artikel, penelusuran melalui media internet, dan bacaan lainnya.

7. Pengolahan Data

Pengolahan data merupakan sebuah proses yang dilakukan setelah data dikumpulkan dan diolah menjadi sebuah informasi yang dapat digunakan untuk berbagai kepentingan. Setelah program selesai, pengolahan bisa dilakukan secara otomatis dalam komputer. Editing dalam pengolahan data merupakan sebuah kegiatan yang dilakukan untuk memeriksa kelengkapan dan meneliti data-data yang telah dikumpulkan, terutama dari kelengkapan jawaban, kejelasan makna, keterbacaan penulisan, kesesuaian, dan relevansinya dengan data-data lain.

1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

Untuk lebih mudah pemahaman dalam tulisan ini, maka akan diuraikan secara garis besar dan sistematis mengenai hal-hal yang akan diuraikan lebih lanjut:

BAB I: PENDAHULUAN

Pada bagian ini penulis memaparkan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bagian ini penulis membahas tinjauan teoritis yaitu mencakup tentang legalitas akta, akta autentik, akta bawah tangan, sementara itu landasan konseptual penulis membahas tinjauan umum akta peran notaris, tinjauan umum perjanjian sewa menyewa, dan tinjauan umum kekuatan pembuktian dalam hukum perdata.

BAB III: HASIL DAN PEMBAHASAN PERMASALAHAN

Hasil penelitian menjelaskan dan menguraikan mengenai bagaimana tinjauan hukum terhadap legalitas akta dibawah tangan dan akta autentik dalam perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan. Dan bagaimana kekuatan pembuktian akta bawah tangan dan akta otentik dalam sengketa perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan serta implikasi hukum bagi para pihak jika perjanjian sewa-menyewa tanah dan bangunan dibuat dalam bentuk akta bawah tangan dibandingkan dengan akta otentik.

BAB IV: PENUTUP

Bagian ini berisikan kesimpulan dari seluruh pembahasan dan saran-saran yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.