

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWA DENGAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU SECARA TERUS MENERUS ANTARA WARGA NEGARA INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING (STUDI KASUS)**. Tesis ini merupakan salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan studi tingkat S2 (Strata dua) di Magister Kenotariatan, Universitas Pelita Harapan.

Dalam penyusunan tesis ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Bintang R. Saragih, S.H., sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M, sebagai Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H., sebagai Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum., sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan.
5. Dr. Diah Sulistyani Muladi, S.H., CN., M.Hum., sebagai pembimbing tesis penulis yang memberikan masukan, arahan dan waktunya perihal tesis ini.
6. Dr. Ely Baharini, S.H., M.H., Sp.N., sebagai penguji 3 tesis ini atas masukan dan arahnya.
7. Kedua orang tua penulis Suparno dan Tjahaja Kusnida.
8. Kakak penulis Robby Kie dan adik penulis Rickie.
9. Sahabat terkasih penulis Stevani.

10. Sahabat penulis selama masa sekolah sampai sekarang, Andry Nadyan, Felix, Henry Prasetyo, Mulya R. W., Nicolas Williem, Pierre Jordan H. C., William Laurean, William H. Y.
11. Sahabat seperjuangan dalam studi Magister Kenotariatan, Angelica, Annisa R., Anthonius Suryanto, Cecilia, Clara Vania, Dewi Yuliarti, Sabrina A. F.
12. Sahabat S1 penulis, Bernard Effendie, Dimas Anindito, Rangga Prawira.
13. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu-satu.

Penulis sadar bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan tesis ini karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan penulis. Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya.

Jakarta, 3 Agustus 2021

Robin Kie

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>I</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>II</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>III</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>IV</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>V</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>VI</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>VII</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	12
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Manfaat Penelitian.....	13
1.5. Sistematika Penelitian .....	13
<b>BAB II .....</b>	<b>16</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>16</b>
2.1. Landasan Teori.....	16
2.1.1. Teori Tujuan Hukum.....	16
2.2. Landasan Konseptual .....	18
2.2.1. Perikatan.....	18
2.2.2. Perjanjian.....	22
2.2.3. Jenis-Jenis Perjanjian.....	26
2.2.4. Syarat Sahnya Perjanjian (1320 KUHPer).....	29
2.2.5. Prestasi.....	32
2.2.6. Wanprestasi.....	33

2.2.7.	Sewa Menyewa.....	35
2.2.6.	Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Sewa Menyewa...	38
2.2.7.	Objek Perjanjian Sewa Menyewa (Tanah).....	43
2.3.	Notaris dan Jabatannya.....	49
2.4.	Kasus Posisi.....	55
2.4.1.	Pihak.....	55
2.4.2.	Duduk Perkara.....	56
2.4.3.	Putusan Hakim.....	62
<b>BAB III</b>	.....	<b>66</b>
<b>METODE PENELITIAN</b>	.....	<b>66</b>
3.1.	Pengertian Metode Penelitian Hukum.....	66
3.2.	Macam-Macam Metode Penelitian Hukum .....	67
3.3.	Jenis Data .....	71
3.4.	Cara Perolehan Data.....	72
3.5.	Jenis Pendekatan .....	73
3.6.	Analisa Data .....	75
<b>BAB IV</b>	.....	<b>77</b>
<b>ANALISA</b>	.....	<b>77</b>
4.1.	Keabsahan Perjanjian Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Ditinjau Peraturan Perundang-Undangan.....	77
4.1.1.	Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Dari Rumusan Perjanjian Sewa Menyewa Menurut 1548 KUHPperdata.....	77
4.1.2.	Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Dari Syarat Sahnya Perjanjian Menurut 1320 KUHPperdata.....	81

4.1.3.	Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Dari Asas-Asas Perjanjian.....	85
4.1.4.	Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Dari Pengaturan Perjanjian Sewa Tanah Menurut Pasal 44 UUPA.....	89
4.1.5.	Pandangan atau Pendapat Ahli Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus.....	94
4.1.6.	Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Terhadap Teori Hukum Gustav Radbruch.....	96
4.1.7.	Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus Dari Sudut Pandang Putusan Yang Serupa.....	98
4.2.	Tindakan Notaris Yang Jujur, Mandiri, Seksama, dan Tidak Berpihak Menurut Pasal 16 UUJN Terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus.....	103
4.2.1.	Notaris Harus Jujur, Mandiri, Seksama dan Tidak Berpihak.....	103
4.2.2.	Notaris Membuat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus.....	104
4.2.3.	Pendapat Ahli Terhadap Notaris Yang Membuat Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Jangka Waktu Terus Menerus.....	106
<b>BAB V</b> .....		<b>108</b>
<b>KESIMPULAN DAN SARAN</b> .....		<b>108</b>
5.1.	Kesimpulan.....	108
5.2.	Saran.....	111
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....		<b>XII</b>