

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Saat menyampaikan pidatonya, Ir. Soekarno atau Bung Karno yang kelak menjadi proklamator dan Presiden Republik Indonesia pertama menyampaikan bahwa Indonesia akan berwujud sebagai *nationale staat* atau negara kebangsaan. Dalam hal ini, Indonesia merupakan suatu kesatuan kebangsaan utuh yang terdiri dari rakyat berbagai suku, agama, dan golongan di pulau-pulau yang terletak di antara dua benua (Asia dan Australia), serta dua samudera (Hindia dan Pasifik). Menurut Bung Karno, negara kebangsaan Indonesia tidak hanya terbentuk dari *le desir d'etre ensemble* atau kehendak untuk bersatu seperti yang dikatakan oleh filsuf Perancis Ernest Renan. Lebih dari itu, Bung Karno mengatakan bahwa kebangsaan Indonesia bukan hanya kesatuan antar semua manusia dan golongan, tetapi juga persatuan manusia dengan tempatnya, yaitu Tanah Air Indonesia.<sup>1</sup> Indonesia dengan begitu banyaknya suku dan budaya yang dimiliki serta pulau-pulau yang sangat banyak, perlu ditanamkan sikap cinta akan tanah air ditengah perbedaan tersebut. Perbedaan tersebut merupakan suatu yang tidak dapat dihindarkan oleh karena itu muncul Pancasila. Pancasila juga memberikan pondasi kokoh atas perbedaan tersebut. Harapannya adalah dengan menciptakan suatu kekompakan dalam bermasyarakat, masyarakat Indonesia tidak akan terpecah belah dan keutuhan negara akan aman dari intervensi pihak asing.

---

<sup>1</sup> RM. A.B. Kusuma, 2009, "Lahirnya Undang-Undang Dasar 1945", Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 156-159.

Demi terciptanya kehidupan yang demokratis, terlindunginya hak asasi manusia, dan juga kesejahteraan yang berkeadilan maka diperlukan membentuk suatu aturan hukum. Sejalan dengan hal tersebut Robert Leroy berpendapat bahwa *law is a body of enforceable rules governing relationship among individuals and between individuals and their society* (Hukum adalah seperangkat aturan yang ditegakkan untuk mengatur hubungan antar individu dan antara individu dan masyarakat mereka). Prinsip dari Negara Hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.<sup>2</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (UUD 45) mengatur dengan tegas, bahwa Indonesia adalah negara hukum. Prinsip dari negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum di dalam masyarakat.<sup>3</sup> Sebagaimana ternyata dalam Pasal 27 ayat (1) UUD 45, disebutkan bahwa,

Pasal 27 ayat (1),

“Segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya.”

Indonesia merupakan negara kaya dan memiliki berbagai macam sumber daya alam yang luas sehingga banyak Warga Negara Asing tertarik untuk

---

<sup>2</sup> Ni Luh Putu Sri Purnama Dewi, I Dewa Gde Atmadja, I Gede Yusa, 2018, “*Hak Ingkar Notaris Sebagai Wujud Perlindungan Hukum*”, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Acta Comistas, hlm. 145-146

<sup>3</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa’at, 2006, “*Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*”, Jakarta :Set Jen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, hlm. 61

berinvestasi khususnya pada bidang pertanahan. Indonesia merupakan negara yang luas dengan berbagai kekayaan alam di dalamnya. Luas wilayah Indonesia seluruhnya adalah 5.193.250 km<sup>2</sup> dengan rincian luas daratan sebesar 1.919.440 km<sup>2</sup> dan luas lautan sekitar 3.273.810 km<sup>2</sup>. Dalam situs kementerian Koordinator Bidang Kemaritiman dan Invetasi disebutkan, Rujukan Nasional Data Kewilayahan RI menyebutkan luas wilayah Indonesia baik itu darat dan perairan adalah 8.300.000 km<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Hal ini yang menyebabkan Warga Negara Asing terpesona dan memiliki inisiatif untuk berinvestasi di Indonesia

Permasalahan awal muncul dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 787/Pdt.G/2014/PN.Dps, dijelaskan bahwa terdapat Perjanjian Sewa Menyewa antara Karpika Wati (selanjutnya disebut “Penggugat”) dengan Alain Maurice Pons (selanjutnya disebut “Tergugat I”) atas sebidang tanah sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 1022/Desa Pererenan, NIB: 22.03.05.18.01103, Surat Ukur Nomor: 1022/Pererenan/2008, tanggal 12-03-2008, luas 975 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Jantuk Angsa, Desa Pererenan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, tercatat atas nama Penggugat. Perjanjian Sewa Menyewa ini dibuat dihadapan dan Eddy Nyoman Winarta, S.H. sebagai Notaris yang membuat perjanjian sewa menyewa (selanjutnya disebut “Tergugat II”). Sehingga dalam putusan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403/K/Pdt/2016, Tergugat II mengajukan banding terhadap putusan diatas.

---

<sup>4</sup> Travel Detik, “Luas Wilayah Indonesia Lengkap Daratan dan Lautan, “<https://travel.detik.com/travel-news/d-5262317/luas-wilayah-indonesia-lengkap-daratan-dan-lautan>” , diakses pada tanggal 11 Maret 2021, pukul 12.38

Perjanjian ini disepakati dengan jangka waktu yang disebutkan dalam Pasal 1 Perjanjian Sewa Menyewa berlaku untuk jangka waktu 25 (dua puluh lima) tahun, dan secara otomatis diperpanjang kembali untuk jangka waktu 3 x 25. Jika ditotal maka jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa tanah ini selama 100 (seratus) tahun. Penggugat berdalih bahwa jangka waktu Perjanjian Sewa Menyewa dengan jangka waktu yang dapat diperpanjang sampai 100 (seratus) tahun dengan biaya sewa sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta) per tahunnya tidak sesuai dengan kelaziman/kaidah-kaidah Perjanjian Sewa Menyewa di Indonesia baik dari segi jangka waktu maupun jumlah harga yang telah disepakati di Perjanjian Sewa Menyewa.

Disamping menyatakan keberatan atas jangka waktu sewa menyewa tersebut, Penggugat juga merasa bahwa sewa menyewa ini merupakan suatu tindakan penyelundupan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam upaya untuk mendapatkan kepemilikan atas suatu tanah di Indonesia yang sebagaimana diketahui bahwa orang asing tidak boleh mempunyai hak milik atas suatu tanah. Tindakan Notaris pun dianggap telah memberikan kesempatan bagi Warga Negara Asing untuk mendapatkan kepemilikan atas tanah tersebut.

Sehubungan dengan jangka waktu dalam perjanjian sewa menyewa, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Agraria (selanjutnya disebut “UUPA”), secara lebih lanjut tidak mengatur jangka waktu hak sewa untuk bangunan. Jangka waktu yang diatur dalam UUPA diatur dalam Pasal 29,

“(1) Hak guna usaha diberikan untuk waktu paling lama 25 tahun.

(2) Untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang paling lama dapat diberikan hak guna usaha untuk waktu paling lama 35 tahun.

(3) Atas permintaan pemegang hak dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun”

Selanjutnya di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (selanjutnya disebut “UU HGU dan HP”) Pasal 49 berbunyi,

“(1) Hak Pakai atas tanah Hak Milik diberikan untuk jangka waktu paling lama dua puluh lima tahun dan tidak dapat diperpanjang.

(2) Atas kesepakatan antar pemegang Hak Pakai dengan pemegang Hak Milik, Hak Pakai atas tanah Hak Milik dapat diperbaharui dengan pemberian Hak Pakai baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut wajib didaftarkan.”

Ketentuan UUPA dan UU Hak Guna Usaha (selanjutnya disebut “HGU”) dan Hak Pakai (selanjutnya disebut “HP”) mengatur sebatas jangka waktu yang diberikan atas HGU dan HGB berikut perpanjangan-perpanjangan waktunya, sehingga tidak ada jangka waktu mengenai perjanjian sewa menyewa tanah. Maka dari itu perihal jangka waktu sewa mengewa bangunan didasarkan atas kesepakatan pemilik hak atas tanah dengan pemegang sewa dalam perjanjian sewa menyewa.

Sewa menyewa diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdara, yang menyebutkan,

“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.”

Menurut R. Subekti, disebutkannya “waktu tertentu” di dalam uraian Pasal tersebut menimbulkan pertanyaan tentang apa yang dimaksud dengan waktu tertentu karena di dalam sewa menyewa tidak perlu disebutkan untuk berapa lama barang itu disewanya, asalkan sudah disetujui harga sewanya untuk satu hari, satu bulan atau satu tahun.<sup>5</sup>

Untuk membuat ketentuan-ketentuan didalam perjanjian/ kontrak, harus ada unsur-unsur yang dapat dijadikan acuan.<sup>6</sup> Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam suatu perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Unsur Esensialia

Unsur esensialia merupakan hal pokok dalam perjanjian dan harus ada di dalam perjanjian. Karena unsur ini merupakan unsur pokok, maka suatu perjanjian tidak akan menjadi sah jika tidak ada unsur esensialia ini. Akibatnya adalah perjanjian ini menjadi tidak sah dan tidak dapat mengikat para pihak dalam perjanjian ini.

2. Unsur Naturalia

Unsur naturalia merupakan ketentuan yang tidak wajib. Tanpa dicantumkan syarat ini, perjanjian tetap sah dan tetap mengikat para pihak dalam perjanjian.

3. Unsur Aksidentalialia

Unsur aksidentalialia merupakan berbagai hal khusus yang dinyatakan dalam perjanjian yang disetujui oleh para pihak. Aksidentalialia dapat ada atau tidak

---

<sup>5</sup> R. Subekti, 2010, “*Hukum Perjanjian*”, Jakarta: PT Intermsa, hlm. 90

<sup>6</sup> Frans Satriyo Wicaksono, 2008, “*Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*”, Jakarta: Visimedia, hlm. 48

diatur, semuanya tergantung pada para pihak apakah ingin memasukannya atau tidak. Selain itu aksidentalita adalah unsur pelengkap dalam suatu perjanjian yang merupakan ketentuan- ketentuan yang dapat diatur secara khusus oleh para pihak, sesuai dengan kehendak para pihak dalam perjanjian.

Unsur esensialita dalam Perjanjian Sewa Menyewa ini adalah jangka waktu yang mana masih menjadi perdebatan bahwa jangka waktu yang dapat terus diperpanjang apakah sah sesuai hukum atau tidak.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 45, menyebutkan

“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”

Hal ini juga sejalan dengan Pasal 21 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 UUPA,

“ (1) Hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik”

Dari peraturan di atas menjelaskan bahwa terdapat koridor hukum yang harus dipatuhi oleh Warga Negara Asing dalam memanfaatkan kekayaan Indonesia, dalam bidang pertanahan. Warga Negara Asing dilarang untuk memperoleh hak milik atas tanah di Indonesia. Namun terdapat praktek yang memberikan kewenangan seakan-akan Warga Negara Asing memiliki kewenangan mutlak atas suatu tanah di Indonesia melalui *nominee agreement* atau perjanjian pinjam nama. *Nominee agreement* nyatanya tidak diatur dalam hukum di Indonesia sehingga Warga Negara Asing sering menggunakan kekosongan hukum ini untuk memperoleh kepemilikan atas tanah, dengan menggunakan kedok melakukan jual

beli atas nama warga negara Indonesia, sehingga secara yuridis formal tidak menyalahkan peraturan. Disamping itu dibuatkan suatu perjanjian antara warga negara Indonesia dan Warga Negara Asing dengan cara pemberian kuasa, yang memberikan hak yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa (warga negara Indonesia) dan memberikan kewenangan bagi penerima kuasa (Warga Negara Asing) untuk melakukan segala perbuatan hukum berkenaan dengan hak milik atas tanah tersebut.<sup>7</sup>

Untuk menjamin kepastian hukum dalam pembuatan akta otentik, peran Notaris tidak dapat dipisahkan mengingat Notaris merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik. Notaris memiliki peranan sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugasnya. Notaris disebut sebagai pejabat umum, Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambttenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 UUJN dan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (yang selanjutnya disebut KUHP). Berdasarkan pengertian tersebut di atas, bahwa notaris berwenang membuat akta sepanjang dikehendaki para pihak atau menurut aturan hukum wajib dibuat dalam bentuk akta autentik. Pembuatan akta tersebut harus berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta notaris, sehingga Jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum tidak perlu lagi diberi sebutan lain yang berkaitan dengan kewenangan notaris.<sup>8</sup>

Jabatan notaris disebutkan dalam Pasal 1 UUJN yang menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik

---

<sup>7</sup> Maria SW. Sumarjono, 2006, *“Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi”*, Jakarta: Kompas, hlm. 162

<sup>8</sup> M. Syahrul Borman, 2019, *“Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”*, Surabaya: Jurnal Hukum dan Kenotariatan Volume 3 Nomor 1 Februari 2019, hlm. 76

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.<sup>9</sup>

Dalam sejarah hukum privat/perdata legalisasi/pengesahan dilakukan oleh pejabat umum yang dituangkan ke dalam akta otentik.<sup>10</sup> Notaris sebagai pejabat negara yang menjalankan profesi pelayanan hukum kepada masyarakat, yang dalam melaksanakan tugasnya perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum, selain itu notaris sebagai pejabat negara mampu memberi jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu.<sup>11</sup> Notaris sebagai pengemban profesi hukum mempunyai tugas yang penting dalam pembuatan akta otentik.

Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPer, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPer, tidak dapat diperlakukan sebagai akta

---

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, 1992, “*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*”, Jakarta: Pradnya Paramita, Hlm 475

<sup>11</sup> Yoyon Mulyana Darusman, “*Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*” Tangerang: ADIL Jurnal Hukum Vol 7 No.1, hlm. 46

otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan.<sup>12</sup> Akta Notaris dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini.<sup>13</sup> Akta Notaris mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian yaitu:<sup>14</sup>

1. Kekuatan Pembuktian Lahirian (*Uitwendige Bewijskacht*)
2. Kekuatan Pembuktian Formil (*Formele Bewijskacht*)
3. Kekuatan Pembuktian Materil (*Materiele Bewijskacht*)

Akta notaris yang merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna untuk menerangkan suatu peristiwa atau hak, akta otentik tidak membutuhkan bukti-bukti pelengkap lain untuk membuktikan kebenarannya.

Dalam proses pembuatannya *nominee agreement* didasari pada Pasal 1338 KUHPer, yang isinya

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan itu harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Perjanjian memiliki kaitan erat dengan pasal 1338 KUHPerdata yang mana, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain

---

<sup>12</sup> Irma Devita Purnamasari, S.H., M.Kn., diakses di [hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/#:~:text=“Suatu%20akta%20otentik%20adalah%20suatu,kumulatif%20atau%20harus%20meliputi%20semuanya.”,pada tanggal 20 Oktober 2020, pukul 20.20](http://hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt550c0a7450a04/akta-notaris-sebagai-akta-otentik/#:~:text=“Suatu%20akta%20otentik%20adalah%20suatu,kumulatif%20atau%20harus%20meliputi%20semuanya.”,pada%20tanggal%2020%20Oktober%202020,pukul%2020.20)

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Ni Luh Putu Sri Purnama Dewi, I Dewa Gde Atmadja, I Gede Yusa, 2018, *Op. Cit.* hlm. 146

atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini timbul suatu hubungan hukum antara dua pihak yang dinamakan perikatan. Dimana hubungan antara perjanjian dengan perikatan bahwa perjanjian menerbitkan perikatan. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan karena perikatan paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian.<sup>15</sup>

Walaupun para pihak bebas membuat perjanjian dengan siapa saja, bebas membuat perjanjian dengan bentuk apa saja menurut pedoman asas kebebasan berkontrak, namun ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian tidak boleh bertentangan dengan perundang-undangan ketertiban umum, moral dan kesusilaan.<sup>16</sup> Ditinjau dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1616K/Pdt/2018, Penggugat menggugat Tergugat I atas Akta Notaris Nomor 89 tanggal 24 Maret 2008 tentang Sewa Menyewa Tanah yang mereka buat di hadapan Tergugat II mengenai sewa menyewa atas tanah dan diketahui bahwa Tergugat II adalah orang asing dengan jangka waktu yang dapat selalu diperpanjang muncul berbagai perdebatan mengenai keabsahannya. Selain itu yang menjadi poin penting dalam hal ini bahwa akta sewa menyewa tanah tersebut telah disepakati oleh para pihak tersebut, yang dapat ditafsirkan bahwa perjanjian dapat terjadi karena terdapat kesepakatan dan apakah kesepakatan tersebut mempunyai dampak atas keabsahan perjanjian sewa menyewa ini. Selain itu jika memang ini merupakan bentuk penyelundupan hukum oleh Warga Negara Asing, maka bagaimana

---

<sup>15</sup> Sutarno, 2003, "*Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*", Bandung: Alfabeta, hlm 74

<sup>16</sup> , I Wayan Werasmana Sancaya, "*Kekuatan Mengikat Perjanjian Nominee Dalam Penguasaan Hak Milik Atas Tanah*"<https://media.neliti.com/media/publications/44083-ID-kekuatan-mengikat-perjanjian-nominee-dalam-penguasaan-hak-milik-atas-tanah.pdf>", tanggal 7 Januari 2020., hlm. 8

pertanggung jawaban dari Notaris yang mengesahkan perjanjian sewa menyewa ini mengingat Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum telah disumpah untuk jujur, amanah, seksama dan tidak berpihak dalam jabatannya. Oleh karena itu penulis merasa perlu dilakukan penelitian lebih lanjut dari hal yang diuraikan di atas sehingga penulis menyusun penelitian yang berjudul **“KEABSAHAN PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN DENGAN PERPANJANGAN JANGKA WAKTU SECARA TERUS MENERUS ANTARA WARGA NEGARA INDONESIA DENGAN WARGA NEGARA ASING (STUDI KASUS)”**.

### **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu yang dapat selalu diperpanjang sah dan mengikat bagi para pihak ditinjau dari KUHPerdara dan UUPA?
2. Apakah tindakan notaris yang membuat perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu terus menerus telah sesuai dengan Pasal 16 UUPA yang berkaitan dengan tindakan notaris yang harus jujur, seksama dan tidak berpihak?

### **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah,

1. Untuk mengetahui dampak yang didapatkan dari perjanjian sewa menyewa dengan jangka waktu yang terus menerus.

2. Untuk mengetahui tindakan Notaris dalam setiap pembuatan akta yang dibuat oleh para pihak dengan klausul yang tidak lazim dan dapat menimbulkan konflik hukum.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

##### **a. Praktis**

Manfaat praktis penelitian ini adalah untuk memberikan pedoman bagi masyarakat dan profesi Notaris dalam membuat suatu perjanjian yang sesuai, tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, tidak bertentangan dengan moral, norma dan kaidah hukum.

##### **b. Akademis**

Manfaat akademis dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam masalah keperdataan khususnya mengenai keabsahan suatu perjanjian sewa menyewa dengan segala konsekuensinya.

#### **1.5. Sistematika Penelitian**

Sistematika penulisan penelitian ini akan dibagi menjadi empat bab, yang akan terdiri dari beberapa sub bab guna memberikan penjelasan yang terperinci dan memudahkan pembaca untuk mengetahui maksud dari tiap babnya, dan sistematika dijabarkan sebagai berikut:

##### **BAB I: PENDAHULUAN**

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang permasalahan hukum secara umum tentang topik yang akan dibahas, yaitu mengenai perjanjian dengan jangka waktu terus menerus beserta peran Notaris sebagai pejabat yang

membuat perjanjian sewa menyewa. Dilanjutkan rumusan masalah untuk menentukan pertanyaan-pertanyaan yang akan dijawab pada bab-bab selanjutnya. Selanjutnya tujuan penelitian, yaitu maksud dalam penelitian ini untuk menjabarkan permasalahan-permasalahan hukum yang mungkin terjadi. Manfaat penelitian ditujukan untuk para pembaca guna memberikan pengetahuan lebih dan juga menjawab kekosongan hukum yang belum terpecahkan. Terakhir adalah sistematika penelitian yang akan menjabarkan bab-bab tulisan dalam thesis ini.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini penulis menguraikan objek penelitian, sumber-sumber hukum yang relevan guna memberikan jawaban atas pertanyaan-pertanyaan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah. Tinjauan hukum yang akan ditulis dalam bab II ini meliputi perjanjian, perikatan, jabatan seorang Notaris, dan hukum tanah dalam UUJN yang akan diuraikan dengan seksama di bab II ini.

## **BAB III: METODE PENELITIAN**

Pada bab ini penulis akan membahas mengenai beberapa jenis metode penelitian dan jenis metode apa yang akan digunakan oleh penulis untuk menganalisa tulisan ini. Jenis-jenis data yang akan dipakai juga akan diuraikan dalam bab ini.

## **BAB IV: ANALISA PENELITIAN**

Pada bab ini penulis akan menguraikan kasus posisi dari Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403K/PDT/2016 serta menganalisa hasil dari tinjauan pustaka, putusan Mahkamah Agung yang serupa dengan kasus

posisi guna mendapatkan jawaban atas isu permasalahan yang diangkat, serta menjawab pertanyaan-pertanyaan dalam rumusan masalah.

## **BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini penulis akan menarik sebuah kesimpulan dari hasil pembahasan yang diangkat dari Bab I sampai Bab IV mengenai isu permasalahan yang diangkat. Terakhir penulis akan memasukan saran terhadap isu permasalahan dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3403K/PDT/2016.

