

**PERANAN NOTARIS DALAM MELEGALISASI PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA KIOS YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DI KOTA  
SINGKAWANG**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan



Oleh:  
**BILLY HUTOMO KASPAR**  
**217191007**

**PROGRAM PASCASARJANA**  
**UNIVERSITAS TARUMANAGARA**  
**2021**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA**

**TANDA PENGESAHAN TESIS**

NAMA : BILLY HUTOMO KASPAR  
NIM : 217191007

**JUDUL TESIS :**

**PERANAN NOTARIS DALAM MELEGALISASI PERJANJIAN SEWA  
MENYEWA KIOS YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DI KOTA  
SINGKAWANG**

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tesis yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara dan dinyatakan LULUS dalam Sidang Ujian tanggal 21 Juli 2021, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. **Ketua Penguji : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn**
2. **Anggota Penguji : Prof. Dr., Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum  
Dr. Atalim, S.H., M.H**

Jakarta, 21 Juli 2021  
Pembimbing,



**Prof. Dr., Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum**

**TANDA PENGESAHAN**  
**PROPOSAL PENELITIAN TESIS UNTUK DIUJI**

Nama Peserta : Billy Hutomo Kaspar

N.I.M : 217191007

Program Studi : Magister Kenotariatan

**JUDUL PROPOSAL PENELITIAN :**  
**PERANAN NOTARIS DALAM MELEGALISASI PERJANJIAN SEWA**  
**MENYEWA KIOS YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DI KOTA**  
**SINGKAWANG**

**Secara substansi** telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 01 April 2021

Pembimbing Tesis,



( \_\_\_\_\_ )

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti panjatkan atas Rahmat Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat dan karunia-Nya yang tiada batas sehingga peneliti dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul “PERANAN NOTARIS DALAM MELEGALISASI PERJANJIAN SEWA MENYEWA KIOS YANG DIBUAT DIBAWAH TANGAN DI KOTA SINGKAWANG” yang merupakan bagian dari tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Tarumanagara.

Peneliti menyadari dalam penyelesaian tesis ini tidak terlepas dari bantuan-bantuan yang diberikan oleh banyak pihak, maka dengan itu peneliti sampaikan rasa terima kasih terutama kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.
3. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. R, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang dengan pengetahuannya telah memberikan masukan yang berharga bagi kesempurnaan dan penyelesaian tesis ini.
4. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang dengan pengetahuannya telah memberikan masukan yang berharga bagi kesempurnaan dan penyelesaian tesis ini.
5. Bapak Dr. Atalim, S.H., M.H. selaku Dosen penguji yang telah memberikan masukan guna kelengkapan tesis ini.
6. Seluruh Dosen Universitas Tarumanagara yang namanya tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas ilmu yang Bapak/Ibu berikan;

7. Terima kasih kepada Notaris Yudi Pribadi, Notaris Rita Yani, Notaris Risa Primadona, Notaris Anjar Wibowo, Notaris Adrian Alexander T, Notaris Franciska Aprilia Pessy, yang telah memberikan masukan, data, maupun materi dalam penulisan tesis.
8. Terima kasih kepada pihak-pihak pembuat perjanjian yang telah memberikan masukan dan data dalam penulisan tesis.
9. Orangtuaku tercinta, Bapak PHIONG TUNG LIM dan Ibu FUILIEANDARI yang telah membesarkan, mendidik, mendoakan, memberikan support, serta dorongan dalam hal moril dan materi kepada peneliti.
10. Terima kasih kepada JEMAAT BUDDHA MAITREYA, karena telah memberikan motivasi kepada peneliti
11. Adikku tersayang, ELVA ENGRACIA, yang telah memberikan tawa, semangat, menemani saya dalam suka maupun duka.
12. Teman – teman seperjuangan magister kenotariatan terutama Lusi Trismala atas kebersamaan teman-teman sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
13. Keluarga Besar Universitas Tarumanagara, khususnya teman-teman angkatan 2019 atas dukungannya;

Peneliti menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dikarenakan keterbatasan dan kemampuan penulis. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis sehingga bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Jakarta, Juni 2021

Peneliti

**BILLY HUTOMO KASPAR**

NPM. 217191007

## DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRACT .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR LAMPIRAN.....	ix
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	12
D. Kerangka Konsep.....	14
E. Landasan Teori.....	19
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA .....	32
A. Perjanjian .....	32
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Sewa Menyewa .....	71
C. Dasar-dasar Pembuatan Akta Sewa Menyewa .....	82
BAB III : Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa Kios dibawah tangan di Kota Singkawang.....	89
A. Keabsahan Perjanjian Sewa Menyewa Kios dibawah tangan .....	89

BAB IV : Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	117
A. Penyesuaian isi perjanjian sewa menyewa kios yang dibuat dibawah tangan di Kota Singkawang dengan yang telah dilegalisasi oleh notaris dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. ....	117
B. Peran Notaris dalam Melegalisasi Perjanjian Sewa Menyewa Kios yang dibuat secara dibawah tangan. ....	122
C. Faktor Pembuatan akta sewa menyewa kios dibuat secara dibawah tangan dengan dilegalisasi oleh notaris daripada dibuat secara akta notariil di Kota Singkawang. ....	136
BAB V : PENUTUP .....	140
A. Kesimpulan .....	140
B. Saran.....	141
DAFTAR PUSTAKA .....	143
LAMPIRAN .....	148

### ***Abstract***

This study discusses the role of a notary in legalizing a kiosk rental agreement made under the hands of a notary in Singkawang City. This research was conducted to find out whether the implementation of the kiosk rental agreement made under the hand which was legalized by notary in Singkawang City was accordance with the laws and regulations in Indonesia, the extent to which the role of the Singkawang City notary in legalizing the rental agreement for renting a kiosk under the hand made by the parties so that minimize default. And why do the parties who make the rental deed rent a kiosk in Singkawang City prefer to make a rental agreement for renting a kiosk under their hands

This thesis uses empirical juridical research methods, which trying to reveal the role and behavior of Singkawang City Notaries legalizing kiosk rental agreements made, especially in Singkawang City. The research approach used statutory approach and empirical approach, as well as data obtained through field research.

The results of this study indicate the role of the notary in agreement made under the hand has been legalized in minimizing the occurrence of default, namely the notary has provided legal counseling regarding meaning of legalization with notarial deed, the notary has also read the contents of the agreement and explained it, and the notary also provides input on the agreement made by the parties, it hoped in the future can minimize the occurrence of defaults which finally brought to the realm of law.

***Keywords: Notary, Legalization, Lease Agreement***



## ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai peranan notaris dalam melegalisasi perjanjian sewa menyewa kios yang dibuat dibawah tangan di kota singkawang. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui apakah pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kios dibuat secara dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris di Kota Singkawang sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia, sejauhmana peran notaris Kota Singkawang dalam melegalisasi perjanjian sewa menyewa kios dibawah tangan yang dibuat para pihak agar meminimalisir terjadinya wanprestasi. Serta mengapa para pihak pembuat akta sewa menyewa kios di Kota Singkawang lebih menyukai pembuatan perjanjian sewa menyewa kios di bawah tangan

Penelitian tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis emperik, yaitu berusaha mengungkap peranan serta perilaku Notaris Kota Singkawang dalam melegalisasi perjanjian sewa menyewa kios yang dibuat secara dibawah, khususnya di Kota Singkawang. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang-udangan dan pendekatan empiris, dan juga dengan data yang diperoleh melalui penelitian lapangan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa peran notaris terhadap perjanjian yang dibuat dibawah tangan yang telah dilegalisir dalam meminimalisir terjadinya wanprestasi yaitu notaris telah memberikan penyuluhan hukum mengenai pengertian legalisasi dengan akta notariil, notaris juga telah membacakan isi dari perjanjian tersebut serta menjelaskannya, dan juga notaris juga memberikan masukan terhadap perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut, dengan ini diharapkan agar dikemudian hari agar dapat meminimalisir terjadinya wanprestasi yang akhirnya dibawa ke ranah hukum.

**Kata Kunci: Notaris, Legalisasi, Perjanjian Sewa Menyewa**

## DAFTAR SINGKATAN

<i>jo.</i>	adalah juncto
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
INI	adalah Ikatan Notaris Indonesia
No	adalah Nomor
PJN	adalah Peraturan Jabatan Notaris
UU	adalah Undang-Undang
UUD	adalah Undang-Undang Dasar
UUJN	adalah Undang-Undang Jabatan Notaris