

## KATA PENGANTAR

Tiada terhingga kata-kata ucapan syukur dan terima kasih penulis kepada Yesus Kristus atas anugerah, berkat, kemurahan, kekuatan, kemampuan, dan kesempatan yang tidak pernah penulis pikirkan dan bayangkan sebelumnya untuk dapat terjadi di dalam hidup penulis. Segala pujian, hormat, dan kemuliaan atas apa yang dapat penulis lewati hingga kini kepada Yesus Kristus, sumber dari segala yang ada apa penulis, khususnya untuk selesainya tugas akhir ini guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Jakarta.

Pada kesempatan penulisan tugas akhir ini, penulis mengangkat judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK-PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT KEKELIRUAN PENERBITAN SERTIPIKAT TANAH”**. Besar harapan penulis agar tugas akhir ini dapat membawa manfaat bagi masyarakat yang membutuhkan informasi atau mencari solusi sehubungan dengan permasalahan yang diteliti oleh penulis.

Sebagai ungkapan terima kasih atas semua doa, dukungan dan perhatian yang telah diberikan, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., L.L.M., selaku Ketua Jurusan Hukum Universitas Pelita Harapan.

3. Ibu Dr. Lieke L. Tukgali, S.H., M.H., M.Kn., BKP., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan banyak waktu, penuh perhatian, dan penuh ketelitian dalam membimbing penulis. Melalui bimbingan ini, penulis tidak hanya memperoleh banyak pengetahuan, namun nilai-nilai hidup seperti kedisiplinan, ketepatan waktu, keteraturan, dan ketelitian untuk menjadi seorang notaris.
4. Bapak Aris Swantoro, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji yang telah banyak memberikan masukan dalam penyempurnaan tugas akhir ini.
5. Seluruh dosen, Ibu Rosalia Andayani, dan staff Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat satu per satu penulis sebutkan disini, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada para dosen yang sudah berbagi banyak ilmu, pengalaman dalam praktik profesi, dan nilai-nilai hidup kepada penulis selama masa kuliah dan kepada para staff yang membantu.
6. Perpanjangan tangan Yesus Kristus yang sudah membiayai penulis untuk dapat mengambil gelar Magister Kenotariatan.
7. David, papa, dan mama yang sangat penulis cintai, yang tak henti-hentinya bergumul dan menyebutkan nama penulis di setiap doa mereka dan senantiasa memberikan dorongan, semangat, kasih sayang, dan bantuan baik secara moril maupun materiil.
8. Ko Berry, Ce Visya, Ko Johan, Ce Valent, Ko Andi, Ce Leslie, Rio, Elisa, Tante Rose, Tante Oen, Om Zahir, II Yani, dan my dearest

nephews and nieces atas doa, semangat, kasih sayang, dan bantuan yang diberikan.

9. Tante Yenny Pendong, Om Henkie Rompas, keluarga besar, Om Raimond Sumaa, Tante Yesie Sumaa, Tante Darwini, GPdI Hebron, Janiavina, Raysa, Ce Rina, Jessica Helena, Valentine Tolu, dan teman-teman lainnya yang sudah mendoakan dan memberikan banyak dukungan.
10. Teman seperjuangan Magister Kenotariatan Batch IV Weekend.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna dalam hal pemilihan, penyusunan, pembentukan konsep, dan perangkaian kata demi kata karena keterbatasan penulis. Sebagaimana yang telah diuraikan di atas, penulis sangat berharap agar tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan khususnya bagi sesama mahasiswa Universitas Pelita Harapan. Salam sejahtera dan sukses selalu. Yesus Kristus selalu beserta dan menolong kita.

Jakarta, 31 Juli 2016

Penulis,

Marcella Cloudia Sitompul

## DAFTAR ISI

### COVER

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK .....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan Penelitian .....	12
1.4 Manfaat Penelitian .....	13
1.5 Sistematika Penulisan .....	14

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak-Hak atas Tanah	
2.1.1 Jenis-jenis hak atas tanah menurut UUPA .....	16
2.1.2 Subjek hak guna bangunan.....	19

2.1.3	Jangka waktu hak guna bangunan .....	19
2.1.4	Hapusnya hak guna bangunan.....	20
2.1.5	Hak pengelolaan .....	22
2.1.6	Hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan .....	24
2.2	Pendaftaran dan Penerbitan Sertipikat Hak atas Tanah	
2.2.1	Pendaftaran hak atas tanah.....	26
2.2.2	Syarat-syarat pendaftaran hak atas tanah melalui jual beli.....	28
2.2.3	Penerbitan sertipikat sebagai alas bukti hak atas tanah ...	29
2.2.4	Pendaftaran dan penerbitan sertipikat hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan.....	30
2.2.5	Pembatalan hak atas kekeliruan penerbitan sertipikat hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan .....	32
2.3	Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	
2.3.1	Pengertian notaris .....	33
2.3.2	Pengertian PPAT .....	34
2.3.3	Tugas seorang notaris.....	35
2.3.4	Tugas seorang PPAT .....	37
2.3.5	Tugas notaris dalam membuat akta perjanjian kredit dan surat kuasa membebankan hak tanggungan .....	38
2.3.6	Tugas PPAT dalam membuat akta jual beli dan/atau surat kuasa membebankan hak tanggungan .....	40
2.4	Kegiatan Usaha di Bidang Pembangun Perumahan ( <i>developer</i> )	

2.4.1 Perusahaan pembangun perumahan ( <i>developer</i> ).....	41
2.4.2 Pelepasan tanah hak milik kepada <i>developer</i> .....	42
2.4.3 Pemberian jenis hak atas tanah yang dapat dimohonkan oleh <i>developer</i> .....	45
<b>2.5 Jaminan dan Kredit Perbankan</b>	
2.5.1 Pengertian jaminan .....	46
2.5.2 Prinsip-prinsip jaminan .....	48
2.5.3 Sifat dan jenis jaminan .....	51
2.5.4 Pengertian kredit dan jaminan kredit perbankan.....	56
2.5.5 Produk-produk kredit perbankan.....	58
2.5.6 Objek jaminan kredit perbankan .....	59
2.5.7 Tata cara penilaian dan persyaratan atas jaminan kredit perbankan .....	63
2.5.8 Penyelamatan kredit bermasalah.....	72

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Pengertian Penelitian .....	74
3.2 Jenis Penelitian .....	75
3.3 Perolehan Bahan Penelitian .....	78

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

4.1	Perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan akibat kekeliruan penerbitan sertipikat hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan. ....	80
4.2	Kekuatan hukum sertipikat hak guna bangunan di atas tanah hak pengelolaan yang secara keliru diterbitkan oleh Kantor Pertanahan untuk menjamin kepentingan pihak yang dirugikan .....	117

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1	Kesimpulan .....	141
5.2	Saran.....	142
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>		<b>145</b>