

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, karena atas segala rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Thesis ini. Penulisan Thesis ini merupakan salah satu syarat untuk penulis dapat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Pelita Harapan di Jakarta. Adapun judul dari penulisan Thesis ini adalah **KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN UTANG PIUTANG ANTARA PT. X DAN PT. Y YANG TIMBUL SEBAGAI AKIBAT JUAL BELI SEBIDANG TANAH HAK GUNA BANGUNAN (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 2978 K/Pdt/2011).**

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya dan dengan rasa hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Irene Eka Sihombing, S.H., M.H., CN., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai saran, kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
4. Seluruh Dosen yang telah mengajar dan memberikan ilmunya kepada penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.

5. Staff Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu Penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
6. Kedua orang tua penulis Bapak Bambang Sudjarwo dan Ibu Dwi Handayani yang selalu mendukung penulis baik moral maupun materil dan untuk kasih sayang beliau dan doanya yang tiada terhingga, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.
7. Kepada suami tercinta Ariel Diesto Situmorang yang selalu memberikan dukungan, semangat, doa dan cintanya sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
8. Teman-teman Seperjuangan yang selalu memberikan masukan kepada penulis dan saling memberikan dukungan selama bimbingan tesis yaitu Ariestian, Christine, Hashfi, Ichwan, Reza, dan Ika.
9. Seluruh teman-teman Batch 7 Magister Kenotariatan yang selama ini selalu memberikan semangat dan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini, khususnya Yulita Ningsih, Syanne Lomban, Reni Wulandari, Annisa Noor, Chris Lizart Lahema, Dickxon Tandy, dan Shally Mayliana
10. Semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan kontribusi dalam kehidupan penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung hingga saat ini, disertai permohonan maaf karena tidak dapat disebutkan satu per satu.

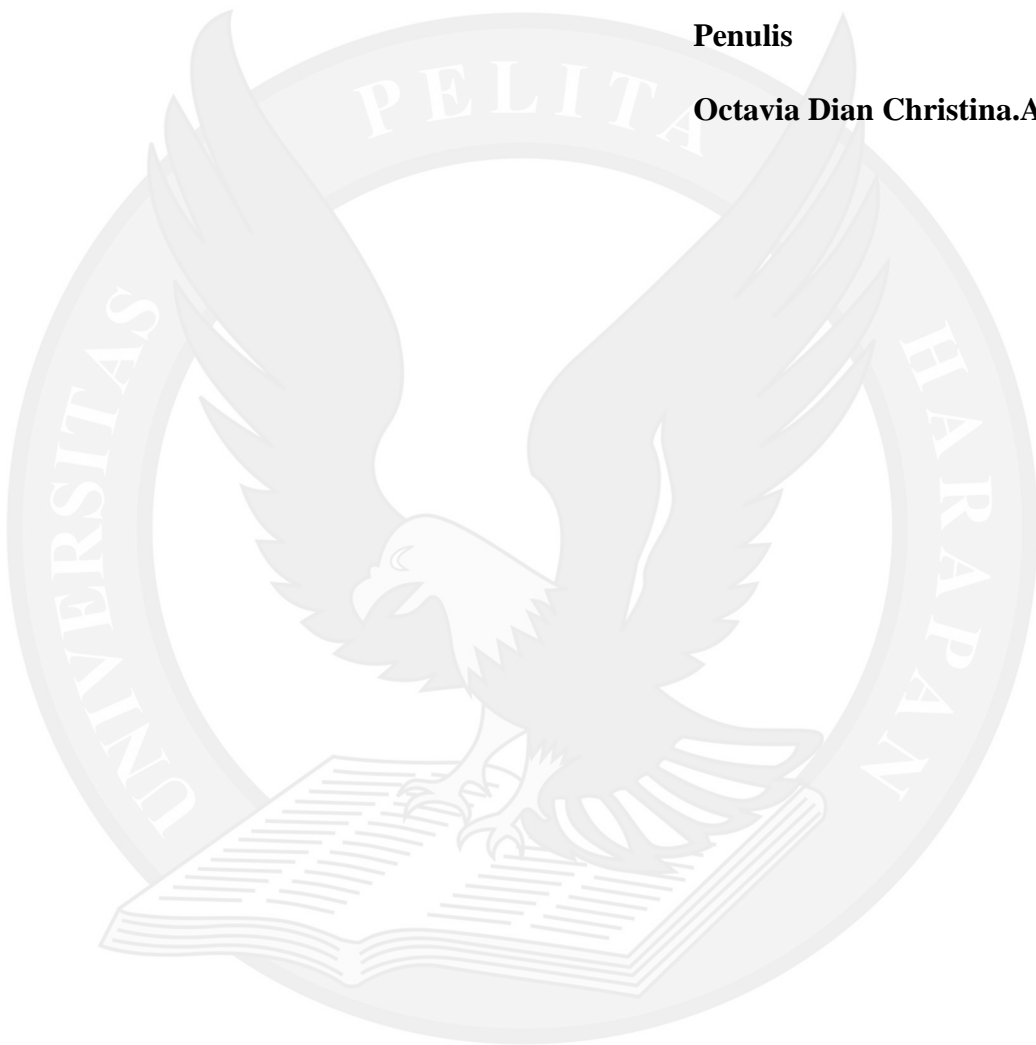
Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini

memberi manfaat bagi pengayaan dan perkembangan Ilmu Hukum terutama di bidang Hukum Pertanahan.

Jakarta, 21 Juni 2018

Penulis

Octavia Dian Christina.A.



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIRii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT.....	vi
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	13
BAB II LANDASAN TEORI	
2.1 Perjanjian Utang-Piutang	15
2.1.1 Pengertian Utang-Piutang	15
2.1.2 Latar Belakang Terjadinya Utang Piutang.....	16
2.1.3 Ketentuan dalam Perjanjian Utang-Piutang.....	16
2.2 Pengertian Akta.....	19
2.2.1 Akta Otentik.....	20
2.2.2 Akta Dibawah Tangan	20

2.3 Hak-hak atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional.....	21
2.3.1 Pengertian Tanah	21
2.3.2 Hak-Hak Atas Tanah.....	22
2.4 Pengertian Jual-Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Adat	26
2.4.1 Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual-Beli	28
2.4.2 Jual-Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	30
2.4.3 Akta Jual-beli Tanah	34
2.5 Hak Jaminan Atas Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional	35
2.5.1 Maksud dan Tujuan Hak Jaminan pada Umumnya	35
2.5.2 Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Utang	35
2.5.3 Objek Hak Tanggungan	36
2.5.4 Utang yang Dijamin Dengan Hak Tanggungan.....	36
2.5.5 Pendaftaran Hak Tanggungan.....	37
2.6 Tugas dan Wewenang Notaris/PPAT dalam Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004.....	38
2.7 Pembatalan Akta	41
2.8 Proses Penyelesaian Perkara Perdata (litigasi)	43
2.8.1 Pengadilan Negeri	43
2.8.2 Upaya Banding di Pengadilan Tinggi	47
2.8.3 Upaya Kasasi di Mahkamah Agung.....	48

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pengertian Penelitian Hukum	50
3.2 Jenis-jenis Penelitian Hukum.....	52

3.3 Pengumpulan Data Dalam Penelitian Hukum	54
3.4 Bahan Hukum dalam Penelitian Normatif	54
3.5 Macam-macam Pendekatan	55
3.6 Metode Analisis Data	57
BAB IV ANALISIS DAN HASIL PEMBAHASAN	
4.1 Kasus Posisi	58
4.2 Kedudukan Akta Perjanjian Utang Piutang antara PT.X dan PT.Y yang Timbul Sebagai Akibat dari Jual Beli Sebidang Tanah Hak Guna Bangunan	63
4.3 Putusan Mahkamah Agung No.2978 K/Pdt/2011 tentang jual beli tanah Hak Guna Bangunan dikaitkan dengan ketentuan pertauran yang berlaku	75
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	94
5.2 Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	98
LAMPIRAN	