

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih dan karuniaNya serta kekuatan yang tiada terhingga sehingga penulisan tesis yang diembankan kepada Penulis selaku mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan dengan judul : **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TAPAK SEDERHANA DI ATAS TANAH WAKAF OLEH PENGEMBANG PERUMAHAN PT. XYZ DI KABUPATEN SERANG**, dapat terselesaikan.

Penulis hukum (tesis) ini merupakan tugas akhir akademik penulis dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Dalam kesempatan ini, perkenankanlah Penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan dalam penulisan hukum (tesis) ini.

Ucapan terima kasih secara khusus Penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan
2. Ibu Dr. Susiantijo, S.H., LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotaritan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing yang sudah meluangkan waktu, tenaga, pikiran dan kesediaannya untuk membimbing saya dengan penuh kesabaran dan kebaikannya, ditengah-tengah kesibukan beliau, salam hormat dan terima kasih banyak.
4. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan banyak sekali ilmu pengetahuan dan bimbingan belajar selama penulis menjalani perkuliahan.
5. Staff Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administrasi.
6. Kedua Orang Tua saya Alm. Buang Tompel dan Ibu Maryam yang telah melahirkan dan membesarkan saya dengan penuh cinta kasih serta doa dan dukungannya, terima kasih banyak.

7. Papa Mertua Bapak Edison Napitupulu dan Mama Mertua Alm. Magda Ida Waty Sinaga untuk doa dan dukungannya, terima kasih banyak.
8. Suami tercinta Waisak Gautama Napitupulu yang mendukung penuh dalam saya menyelesaikan penulisan tesis ini, terima kasih banyak.
9. Seluruh keluarga besar saya, adik-adik, serta saudara-saudara dan mohon maaf tidak disebutkan satu persatu terima kasih banyak untuk doa dan dukungannya.
10. Para sahabat dan teman seperjuangan di Fakultas Hukum Kenotariatan mohon maaf tidak dituliskan satu persatu, Penulis mengucapkan terima kasih atas cinta kasih kalian yang saling memberi dukungan dan motivasi.
11. Semua pihak yang telah membantu dan mohon maaf tidak disebutkan satu persatu, terima kasih atas bantuan dan dukungannya.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum (tesis) ini terdapat banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan besar hati menerima kritik dan saran yang membangun sehingga dapat memperjelas isi penulisan hukum (tesis) ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas semua kebaikan semuanya dan mudah-mudahan penulisan hukum (tesis) ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, terutama bagi Penulis, kalangan Akademis, Praktisi, Masyarakat Umum dan Mahasiswa/i Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

Jakarta, 6 Juni 2021

Penulis

MUNAWATI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	13
1.3 Tujuan Penelitian	13
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.5 Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Tinjauan Teori	17
2.1.1 Perjanjian Jual Beli	17
2.1.1.1 Syarat Sahnya Perjanjian	17
2.1.1.2 Perjanjian Jual Beli Tanah	30
2.1.1.3 Obyek dan Alas Hak Jual Beli Tanah	37
2.1.2 Prosedur dan Pengaturan Tanah Wakaf	41
2.1.2.1 Jual Beli Tanah Wakaf	41
2.1.2.2 Tukar Menukar Tanah Wakaf	43
2.1.2.3 Kewenangan Pejabat Pada Tanah Wakaf	47
2.2 Tinjauan Konseptual	49
2.2.1 Perlindungan Hukum Pada Pembeli Tanah Menurut Hukum Agraria dan Perdata	49
2.2.1.1 Perlindungan Hukum Menurut Hukum Agraria	49
2.2.1.2 Perlindungan Hukum Menurut Hukum Perdata (BW).....	49
2.2.1.3 Perlindungan Hukum Pada Pembeli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999	51
BAB III METODE PENELITIAN	58
3.1 Jenis Penelitian	58
3.2 Jenis Data	58
3.3 Tehnik Pengumpulan Data	60
3.4 Jenis Pendekatan	60
3.5 Analisis Data	61
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	63

4.1	Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah Di Atas Tanah Wakaf Dari Developer PT. XYZ Kepada Konsumen Ditinjau Dari <i>Burgerlijk Wetboek</i> (KUHPerdata)	63
4.1.1	Praktik Jual Beli Tanah Wakaf	63
4.1.2	Syarat Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tuan Dengan <i>Developer</i> Menurut <i>Burgerlijk Wetboek</i> (BW)	68
4.2	Perlindungan Hukum Konsumen Yang Sudah Membeli Rumah di Atas Tanah Wakaf Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen	80
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN.....	104
5.1	Kesimpulan	104
5.2	Saran	104
	DAFTAR PUSTAKA	106
	LAMPIRAN	

