

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas berkat dan kuasanya, saya dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “**Eksistensi Hak Prioritas Dalam Hak Guna Bangunan Dan Mekanisme Pelimpahannya Serta Potensi Pidana Bagi Notaris**”. Penulisan tesis ini merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Dalam melakukan penelitian, penulisan tesis maupun selama perkuliahan, penulis mendapatkan banyak pengetahuan, bantuan, saran, kritik dan dukungan. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Agus Budianto, S.H., M.Hum., sebagai dosen pembimbing saya dalam tesis ini. Terima kasih untuk waktu, bimbingan, masukan dan ilmu yang telah dibagikan selama proses penulisan tesis ini.
4. Tim Penguji Sidang Tugas Akhir: Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. (Ketua Sidang) dan Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum., yang telah meluangkan waktunya serta memberikan kritik dan saran bagi tesis saya.
5. Seluruh dosen Program Magister Kenotariatan yang telah memberikan ilmu dan pengetahuan bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Narasumber wawancara untuk tesis ini: Bapak Suryohadi Wisnu, Bapak Robbyson Halim, Ibu Pudji Lestari yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan informasi yang berguna bagi tesis ini berdasarkan keahliannya.
7. Kedua orang tua penulis Tonny Antonius, S.H. dan Dra. Sie Yennawati yang telah memberikan kasih sayang dan dukungannya (*a constant nagging, rather*) selama ini sehingga tesis ini dapat diselesaikan.

8. Adik saya, Canissia Leo Bunga, S.Sn., B.A. (Hons), yang terus memotivasi saya untuk menyelesaikan tesis ini. *I'm grateful to have an intelligent and helpful sister like you!*
9. Teman-teman penulis baik yang berwujud manusia maupun berbulu yang selalu memberikan dukungannya kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.

Penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya. Penulis juga memohon maaf apabila terdapat kesalahan dalam tesis ini dan menerima adanya kritik dan saran terhadap tesis ini.

Jakarta, 24 Juni 2021,

Jodi Carissa Leo Bunga

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian	9
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Sistematika Penulisan	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Gambaran Luas Pengaturan Pertanahan di Indonesia	12
2.1.2 Hak Guna Bangunan	19
2.1.3 Gambaran Luas Pengaturan Jabatan Notaris di Indonesia.....	25
2.1.4 Akta Notaris.....	31
2.1.5 Tanggung Jawab Notaris secara Pidana atas Akta yang Dibuatnya.....	37
2.2 Landasan Konseptual.....	44
2.2.1 Eksistensi Hak Prioritas.....	44
2.2.2 Peraturan yang Berlaku di Indonesia Terkait Hak Prioritas	47
2.2.3 Pembuatan Akta Pelepasan Hak Prioritas oleh Notaris	50
BAB III METODE PENELITIAN	52
3.1 Jenis Penelitian.....	53
3.2 Cara Perolehan Data.....	55
3.3 Jenis Data	56

3.4 Jenis Pendekatan.....	58
3.5 Metode Analisa Data	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	62
4.1 Hasil Penelitian.....	62
4.2 Analisis Eksistensi Hak Prioritas dan Mekanisme Pelimpahannya	72
4.2.1 Eksistensi Hak Prioritas Sebelum Berlakunya PP Nomor 18 Tahun 2021	72
4.2.2 Eksistensi Hak Prioritas Setelah PP Nomor 18 Tahun 2021	75
4.2.3 Mekanisme Pelimpahan Hak Prioritas	80
4.3 Analisis Potensi Pidana yang Dihadapi Notaris Terhadap Akta Pengalihan Hak Prioritas yang Tidak Sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.....	83
4.3.1 Akta Pelimpahan Hak Prioritas yang Tidak Sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara	84
4.3.2 Potensi Pidana yang Dapat Dihadapi Notaris Dalam Hal Pembuatan Akta Pelimpahan Hak Prioritas yang Tidak Sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.....	88
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	99
5.1 Kesimpulan.....	99
5.2 Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	102