

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya yang melimpah sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini guna memenuhi syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan masa studi dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum di Universitas Pelita Harapan.

Judul yang dipilih oleh Penulis adalah “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Atas Kelalaian Notaris Dalam Pengalihan Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli”. Penulis menyadari bahwa tesis ini dapat diselesaikan karena adanya dukungan, nasihat dan petunjuk baik berupa saran maupun bahan referensi yang menunjang topik penelitian yang dikaji. Untuk itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya 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 Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Anne Gunadi, S.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan semangat, motivasi, nasihat, dan membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
4. Ibu Theopila, selaku asisten Notaris Anne Gunadi yang telah memberikan semangat, motivasi, nasihat, dan membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
5. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada Penulis, serta kepada

para staff sekretariat yang telah memberikan dukungan dan motivasi kepada Penulis.

6. Segenap keluarga besar yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, dan motivasi kepada Penulis.
7. Sahabat-sahabat penulis yang sudah menemani dan memberikan dukungan serta motivasi dari awal perkuliahan hingga penulisan tesis ini,
8. Semua pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh Penulis yang telah mendukung dan membantu Penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dalam penyusunan dan masih banyak kekurangan baik dalam bentuk penyajian maupun perangkaian kata demi kata. Maka dengan kerendahan hati, Penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak.

Jakarta, 27 Juli 2021

Penulis,

Jessica Sutandi

DAFTAR ISI

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	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	11
1.4.1 Manfaat Teoritis.....	11
1.4.2 Manfaat Praktis	11
1.5 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Pengertian Tanah	14
2.1.2 Macam – Macam Hak Atas Tanah	15
2.1.2.1 Hak Milik	15
2.1.2.2 Hak Guna Usaha	16
2.1.2.2.1 Pengertian Hak Guna Usaha	16

2.1.2.2.2	Subjek Hak Guna Usaha	16
2.1.2.2.3	Objek Hak Guna Usaha.....	17
2.1.2.2.4	Terjadinya Hak Guna Usaha	17
2.1.2.2.5	Jangka Waktu Hak Guna Usaha.....	18
2.1.2.2.6	Hapusnya Hak Guna Usaha	18
2.1.2.3	Hak Guna Bangunan	19
2.1.2.3.1	Pengertian Hak Guna Bangunan.....	19
2.1.2.3.2	Subjek & Objek Hak Guna Bangunan	19
2.1.2.3.3	Terjadinya Hak Guna Bangunan.....	20
2.1.2.3.4	Jangka Waktu Hak Guna Bangunan	21
2.1.2.3.5	Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.....	21
2.1.2.3.6	Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan	21
2.1.2.3.7	Hapusnya Hak Guna Bangunan.....	22
2.1.2.4	Hak Pakai	22
2.1.2.5	Hak Sewa	23
2.1.2.6	Hak Membuka Hutan	24
2.1.2.7	Hak Memungut Hasil Hutan	25
2.1.2.8	Hak – Hak Lain.....	25
2.1.3	Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	25
2.1.3.1	Pengertian Pendaftaran Tanah	25
2.1.3.2	Maksud Pendaftaran Tanah.....	26
2.1.3.3	Tujuan Pendaftaran Tanah	27
2.1.3.3.1	<i>Torrens System</i>	28
2.1.3.3.2	<i>Registration Of Deeds</i>	29

2.1.3.3.3	<i>Registration Of Title</i>	29
2.1.3.4	Objek Pendaftaran Tanah.....	30
2.1.3.5	Kegiatan Pendaftaran Tanah	30
2.1.3.6	Sistem Publikasi Dalam Pendaftaran Tanah	31
2.1.3.6.1	Sistem Publikasi Positif.....	31
2.1.3.6.2	Sistem Publikasi Negatif	31
2.1.3.7	Asas Pendaftaran Tanah.....	32
2.1.4	Sertipikat Hak Atas Tanah	33
2.1.4.1	Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah	33
2.1.4.2	Tujuan Adanya Sertipikat Hak Atas Tanah	33
2.1.4.3	Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah	34
2.1.5	Perlindungan Hukum Atas Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Beritikad Baik.....	34
2.1.5.1	Pengertian Pembeli Beritikad Baik	34
2.1.5.2	Perlindungan Bagi Pembeli yang Beritikad Baik dalam Pemilikan Tanah	36
2.1.5.3	Perlindungan Hukum Preventif	37
2.1.5.4	Perlindungan Hukum Represif.....	38
2.1.5.5	Prinsip – Prinsip Perlindungan Hukum.....	38
2.1.6	Tinjauan Umum Tentang Perjanjian/Perikatan.....	39
2.1.6.1	Pengertian Perjanjian	39
2.1.6.2	Dasar Hukum Perjanjian	41
2.1.6.3	Jenis-Jenis Perjanjian	42
2.1.6.3.1	Perjanjian Sepihak dan Perjanjian Timbal Balik.....	42

2.1.6.3.2 Perjanjian Cuma-Cuma dan Perjanjian Atas Beban.....	43
2.1.6.3.3 Perjanjian Konsensual dan Riil	43
2.1.6.3.4 Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama.....	43
2.1.6.3.5 Perjanjian Obligator dan Perjanjian Kebendaan .	44
2.1.6.3.6 Perjanjian Formil dan Perjanjian Campuran	44
2.1.6.3.7 Perjanjian Penanggung; Perjanjian Standar/baku; dan Perjanjian Garansi	44
2.1.6.4 Unsur-Unsur Perjanjian	45
2.1.6.5 Asas-Asas Perjanjian	47
2.1.6.6 Syarat Sah Perjanjian	51
2.1.6.7 Perjanjian Jual Beli	53
2.1.6.8 Itikad Baik.....	55
2.1.7 Notaris.....	56
2.1.7.1 Dasar Hukum Jabatan Notaris	57
2.1.7.2 Tanggung Jawab Notaris.....	59
2.1.7.3 Bentuk Akta Notaris	60
2.1.7.4 Jenis – Jenis Akta Notaris	60
2.1.7.5 Kode Etik Notaris	61
2.1.7.6 Kewenangan dan Kewajiban Notaris menurut Undang- Undang Jabatan Notaris	63
2.1.7.7 Kekuatan Pembuktian Akta Notaris.....	66
2.1.7.8 Asas – Asas Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris	67

2.1.7.9 Penerapan Prinsip Kehati – hatian Notaris	70
2.2 Kerangka Konseptual dan Definisi Operasional	70
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian.....	75
3.2 Jenis Data	77
3.3 Teknik Pengumpulan Data	79
3.4 Teknik Analisis Data.....	80
3.5 Pendekatan Penelitian	80
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	
4.1 Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang beritikad baik atas kelalaian Notaris terhadap pengalihan tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli	83
4.1.1 Kasus Posisi	83
4.1.2 Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Terhadap Pengalihan Tanah Melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	85
4.2 Kewenangan dan tanggung jawab notaris dalam melaksanakan pekerjaannya terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya	94
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan	104
5.2 Saran.....	105
DAFTAR PUSTAKA.....	106
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor : 441/PID/2020/PT.DKI

