

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM
AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG DILAKUKAN
NOTARIS TERKAIT PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
NOMOR 59/PDT/2019/PT.BDG**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

Inest Suryana Anggrek

NIM: 217201011



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2022**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM
AKTA PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG DILAKUKAN
NOTARIS TERKAIT PUTUSAN PENGADILAN TINGGI
NOMOR 59/PDT/2019/PT.BDG**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

Inest Suryana Anggrek

NIM: 217201011

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Inest Suryana Anggrek

NIM : 217201011

JUDUL TESIS :

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM AKTA
PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN YANG DILAKUKAN NOTARIS TERKAIT
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 59/PDT/2019/PT.BDG**

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang
dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan
dinyatakan LULUS dalam sidang ujian tanggal 20
Januari 2022, dengan Majelis Penguji terdiri atas :

**Ketua Penguji : Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.
Anggota Penguji : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
Dr. Benny Djaja, S.H., M.M., M.Hum., M.Kn.**

Jakarta, Januari 2022
Pembimbing,



Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama Peserta : Inest Suryana Anggrek

N.I.M : 207201011

JUDUL TESIS:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PIHAK KETIGA DALAM AKTA
PERJANJIAN SEWA MENYEWAWA YANG DILAKUKAN NOTARIS TERKAIT
PUTUSAN PENGADILAN TINGGI NOMOR 59/PDT/2019/PT.BDG**

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan,

Jakarta, Desember 2021

Pembimbing,



(Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha kuasa, karena atas berkat dan Rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilakukan Notaris Terkait Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/Pdt/2019/PT.Bdg”**. Penulisan ini dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum di Universitas Tarumanagara. Penulis menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, sejak masa perkuliahan hingga menyusun tesis ini, sebab sangatlah sulit bagi Penulis untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Mella Ismelina F. R., S.H., M.Hum. selaku Ketua Program S2 Magister Kenotariata Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan penulis dalam menyusun tesis ini..
5. Bapak Assoc. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., CPN., CPM., CPA.,
Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina

F. R., S.H., M.Hum., Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., Ibu Dr. Marta Sri Wahyuni S.H,M.H.,CN., dan Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara lainnya yang tidak dapat daya sebutkan satu persatu.

6. Seluruh Staf dan Karyawan Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Papa Jemmy Anggrek dan Mama Sherly Lily selaku dari orang tua penulis yang telah merawat penulis sejak kecil, selalu menyayangi, selalu memberikan perhatian, selalu memberikan semangat, dan selalu mendoakan penulis.
8. Ce Irene Suryani Anggrek dan Ko Ernest Sumitro Anggrek selaku saudara kandung dari penulis yang tidak ada henti-hentinya memberikan semangat dan doa untuk penulis.
9. Serta Keluarga besar penulis.
10. Michelle Viandy Huang, Elisa Novianti, Marcelina Zetnetti, Vanessa Lim, Dita Tania, Nada Salsabila, Jessica Francis, Ci Ang Yevincia Mailoa, Ko Vincent Tanaya selaku teman baik, saudara, dan kekasih yang selalu menemani dan mendukung penulis selama penulis menjalani perkuliahan.
11. Rekan-rekan Magister Kenotariatan FH Universitas Tarumanagara serta segenap handai taulan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan masa studi dan penyusunan tesis ini.

12. Dan kepada setiap orang yang tidak mampu penulis sebut satu per satu namanya yang telah menemani, membantu, dan menyemangati penullis dalam menyelesaikan penulisan ini.

Akhir kata, penulis hanya bisa berharap kepada Tuhan yang Maha kuasa berkenan membalas seluruh kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, 30 Desember 2021



(Inest Suryana Anggrek)

DAFTAR ISI

Kata Pengantar	i
Daftar Isi	iv
Abstrak	vi
<i>Abstract</i>	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual	9
E. Metode Penelitian	13
F. Sistematika Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERJANJIAN SEWA MENYEWA YANG DILAKUKAN NOTARIS	19
A. Teori Perbuatan Melawan Hukum	19
B. Teori Tanggung Jawab	44
C. Teori Perlindungan Hukum	65
D. Teori Notaris	85
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	92
A. Identitas Para Pihak	92
B. Kasus Posisi	93
C. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 59/Pdt/2019/PT.Bdg.....	98
D. Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor	

59/Pdt/2019/PT.Bdg.....	101
E. Wawancara	102
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	125
A. Tanggung Jawab Notaris atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa	125
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga yang Terikat Dalam Suatu Perjanjian Sewa Menyewa yang Bersifat Melawan Hukum Terkait Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/Pdt/2019/PT.Bdg	145
BAB V PENUTUP	157
A. Kesimpulan	157
B. Saran	158

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Dalam Akta Perjanjian Sewa Menyewa Yang Dilakukan Notaris Terkait Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/Pdt/2019/PT.Bdg

Nama : Inest Suryana Anggrek

NIM : 207201011

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pihak Ketiga, Aka, Sewa Menyewa.

Isi

Perjanjian sewa menyewa diatur dalam “Pasal 1548 sampai 1600 KUHPerduta. Akta perjanjian sewa menyewa harus dibuat secara seksama oleh Notaris. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana tanggung jawab Notaris atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak ketiga yang terikat dalam suatu perjanjian sewa menyewa yang bersifat melawan hukum terkait Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 59/Pdt/2019/PT.Bdg. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tanggung jawab Notaris LA atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan para pihak dalam perjanjian sewa menyewa, di mana tanggung jawab berdasarkan sanksi jabatannya yang dilakukan dengan cara dimintakan melalui lembaga Notaris atau organisasi Notaris, lalu sanksi yang dapat dikenakan pada Notaris LA adalah sesuai dengan Pasal 16 ayat (11) (12) Undang-Undang Jabatan Notaris serta Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perlindungan terhadap pihak ketiga yang seharusnya dapat diberikan kepada Nyonya VN sebagai pihak yang berwenang pada akta tersebut adalah pemenuhan syarat dan ketentuan mengenai pengenalan penghadap oleh Notaris yaitu Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris *juncto* Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris), di mana penghadap harus dikenal oleh Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 39 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris LA seharusnya lebih teliti dan juga menerapkan prinsip kehati-hatian yang memang harus dijalankan oleh Notaris”, sehingga kejadian serupa tidak terulang dan dapat dihindarkan.

ABSTRACT

Title : Legal Protection Against Third Parties in the Deed of Lease Agreement Done by a Notary Related the High Court Decision Number 59/Pdt/2019/PT.Bdg

Name : Inest Suryana Anggrek

NIM : 207201011

Keywords : Legal Protection, Third Party, Deed, Lease.

Contents :

The lease agreement is regulated in Article 1548 until 1600 of the Civil Code. The deed of lease agreement must be made carefully by a Notary. The problem in this research is how is the notary's responsibility for unlawful acts committed by the parties in the lease agreement and how is the legal protection for third parties bound in an unlawful lease agreement related to the High Court Decision Number 59/Pdt/2019/ PT. Bdg. The research method used is normative juridical. The results show that the LA notary's responsibility for unlawful acts committed by the parties in the lease agreement, where the responsibility based on the sanction of his position is carried out by being requested through a notary institution or notary organization, then the sanctions that can be imposed on an LA notary are in accordance with Article 16 paragraph (11) (12) of the Notary Position Act and Article 1365 of the Civil Code. Protection against third parties that should be given to Mrs. VN as the authorized party on the deed is the fulfillment of the terms and conditions regarding the introduction of an appearance by a notary, namely Article 39 paragraph (1) of the Law on Notary Positions in conjunction with Article 52 paragraph (1) of the Law Notary position), where the appearer must be known by the notary as regulated in Article 39 paragraph (2) of the Notary Position Act. LA Notaries should be more thorough and also apply the precautionary principle that notaries must carry out, namely by verifying documents with related institutions so that this case can be avoided.