



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian
Pihak Pembeli
Dalam Pembuatan Akta Notaris
Pengikatan Jual
Beli

(Studi Kasus Putusan Nomor:1420/PDT.G/2021/PN.TNG)

Disusun oleh:

PRATAMA SEPTIANDI
NIM. 217221059

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Pihak Pembeli
Dalam Pembuatan Akta Notaris
Pengikatan Jual Beli
(Studi Kasus Putusan Nomor:1420/PDT.G/2021/PN.TNG)

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:
PRATAMA SEPTIANDI
NIM. 217221059

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

Pengesahan

Nama : PRATAMA SEPTIANDI
NIM : 217221059
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian
Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Akta Notaris Pengikatan
Jual Beli
(Studi Kasus Putusan Nomor:1420/PDT.G/2021/PN.TNG)
Title : Legal Protection Against The Buyer's Losses In The Making
Of A Notary Deed Of Binding Of Sale (Case Study Decision
Number:1420/PDT.G/2021/PN.TNG)

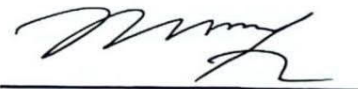
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 18-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
3. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



Jakarta, 18-Januari-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

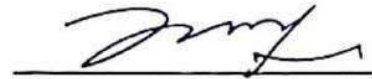
Persetujuan

Nama : PRATAMA SEPTIANDI
NIM : 217221059
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian
Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Akta Notaris
Pengikatan Jual Beli
(Studi Kasus Putusan Nomor:1420/PDT.G/2021/PN.TNG)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 08-Desember-2023

Pembimbing:
AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr.,
MKn., Prof
NIK/NIP: 10292010



ABSTRAK

- (A) Nama : Pratama Septiadi (217221059)
(B) Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Akta Notaris Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor :1420/Pdt.G/2021/Pn. Tng)
(C) Halaman : 156 halaman
(D) Kata Kunci : Notaris, Perlindungan Hukum, Akta, Perjanjian Jual Beli
(E) Isi :

Pengikatan Jual beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan akta autentik mempunyai kekuatan hukum mengikat karena diatur oleh regulasi yang berlaku. Tetapi yang terjadi di masyarakat akta autentik dalam hal ini pengikatan jual beli dapat dibatalkan dan dinyatakan kadaluwarsa oleh instansi pertanahan nasional. Fenomena tersebut menjadi latar belakang penulis untuk meneliti mengenai perlindungan hukum dan kepastian hukum terhadap para pihak dalam akta Notaris pengikatan jual beli dalam putusan nomor 1420/pdt. g/2021/PN TNG. Permasalahan yang diangkat penulis adalah bagaimana perlindungan hukum atas kerugian pihak pembeli dalam pembuatan akta Notaris pengikatan jual beli, dan bagaimana kepastian hukum atas pengikatan jual beli pada kasus putusan nomor 1420/pdt. g/2021/PN TNG. Metode penelitian yang digunakan penulis adalah jenis hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasuistik. Pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, dokumenter dan wawancara. Analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini mengetahui bahwa perlindungan hukum atas kerugian pihak pembeli dalam pengikatan jual beli yang menjadi autentik setelah dibuat di hadapan Notaris yang secara hukum merupakan pejabat umum yang diatur oleh peraturan negara yaitu Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Jabatan Notaris), yang pada pelaksanaan kewenangannya terikat pada peraturan pembuatan akta hukum perjanjian yang diatur dalam KUH perdata. kepastian hukum atas pengikatan jual beli pada kasus putusan nomor 1420/pdt. g/2021/PN TNG cacat formil karena pengikatan jual beli tidak memenuhi kaidah produk hukum yang berlaku, hal tersebut dikarenakan pengikatan jual beli dalam kasus tersebut tidak memenuhi unsur keabsahan, kelengkapan dan kejelasan. Kesimpulan dari penelitian ini perlindungan hukum pihak pembeli dalam pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris terletak pada akta pengikatan jual beli yang menjadi autentik setelah dibuat di hadapan Notaris. Kepastian hukum dalam pengikatan jual beli pada studi kasus putusan nomor 1420/pdt. g/2021/PN TNG lemah dimata hukum karena tidak terpenuhinya unsur dalam pembuatan akta autentik Notaris, yaitu unsur keabsahan, unsur kelengkapan dan unsur kejelasan.

- (F) Acuan : 38 buku, 9 artikel, 9 Peraturan, 3 website
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., M.M., M.Kn.

ABSTRACT

- (A) Name : Pratama Septiadi (217221059)
(B) Thesis Title : Legal Protection Against Buyer's Losses in Making a Notarial Deed of Sale and Purchase Agreement (Case Study Decision Number: 1420/Pdt.G/2021/Pn. Tng)
(C) Pages : 156 pages
(D) Keywords : Notary, Legal Protection, Deed, Sale and Purchase Agreement
(E) Contens :

The sale and purchase agreement made before a notary is an authentic deed that has binding legal force because it is regulated by applicable regulations. But what happens in the authentic deed community is that the sale and purchase agreement can be canceled and declared expired by the national land agency. This phenomenon is the background for the author to research legal protection and legal certainty for the parties in the notarial deed of binding sale and purchase in decision number 1420/pdt. g/2021/PN TNG. The problem raised by the author is how to legally protect the buyer's losses in making a notarial deed of binding sale and purchase, and what is the legal certainty of binding sale and purchase in the case of decision number 1420/pdt. g/2021/PN TNG. The research method used by the author is a type of normative law with a statutory approach and a casuistry approach. Data collection uses literature studies, documentaries and interviews. Data analysis uses qualitative analysis. The results of this research reveal that legal protection for the buyer's losses in the sale and purchase agreement becomes authentic after it is made before a Notary who is legally a public official as regulated by state regulations, namely Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2014. 2004 concerning the Position of Notaries (Notary Position Law), which in the exercise of its authority is bound by the regulations for making legal deeds of agreement as regulated in the Civil Code. legal certainty regarding the sale and purchase agreement in decision case number 1420/pdt. g/2021/PN TNG is formally defective because the sale and purchase agreement does not comply with the applicable legal product rules, this is because the sale and purchase agreement in this case does not meet the elements of validity, completeness and clarity. The conclusion from this research is that the legal protection of the buyer in a sale and purchase agreement made by a Notary lies in the sale and purchase agreement which becomes authentic after it is made before a Notary. Legal certainty in buying and selling agreements in the case study of decision number 1420/pdt. g/2021/PN TNG is weak in the eyes of the law because the elements in making an authentic Notarial deed are not fulfilled, namely the element of validity, the element of completeness and the element of clarity.

- (F) Reference : 38 books, 9 articles, 9 regulations, 3 websites
(G) Supervisor : Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., M.M., M.Kn.

KATA PENGANTAR

Dengan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas Rahmat, anugerah dan kasih-Nya, sehingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan Penulisan tesis dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Akta Notaris Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor :1420/Pdt.G/2021/Pn. Tng)” dengan baik. Penulisan tesis ini disusun dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M. Kn) Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara. Dengan diselesaikannya tesis ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang secara langsung Atau tidak langsung telah membantu dan membimbing penulis hingga penulisan tesis ini selesai disusun. ucapan terima kasih ini disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H. M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, dan juga selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan saran, motivasi, masukan, bantuan, dan meluangkan waktunya dalam membimbing dari awal hingga terselesaikannya Tesis ini. Terima kasih atas kesediaannya;
2. Kepada yang Terhormat Mia Hadiati, S.H., M. Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Kepada yang Terhormat Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Seluruh Dosen dan staf pengajar Program Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pelajaran yang bermanfaat Bagi penulis;
5. Orang tua penulis, Bapak Zainal Abidin, S.H. dan Ibu Dra. Sumarti Kustina yang telah memberikan dukungan, dan mendoakan dalam setiap sujudnya kepada penulis;
6. Seluruh rekan-rekan Program Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara, sahabat, keluarga, dan seluruh pihak yang tidak dapat

Disebutkan satu persatu. Terima kasih atas dukungan doa dan semangat yang Telah diberikan sehingga tesis in dapat diselesaikan.

Semoga Penulis mendapatkan hasil yang terbaik dalam proses Perkuliahan ini, dan semua kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada Penulis akan diberikan balasan, dan doa yang terbaik juga dari Tuhan Yang Maha Esa. Terima kasih kepada semua pihak atas dukungan, bantuan, serta doanya kepada Penulis dalam proses perkuliahan hingga penyusunan tesis ini selesai. Dan penulis Berharap semoga tesis ini bisa bermanfaat, dan menambah wawasan bagi kita semua.

Jakarta,08 Desember 2023

Penulis,

Pratama Septiandi

Pernyataan

Nama : PRATAMA SEPTIANDI
NIM : 217221059
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian
Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Akta Notaris
Pengikatan Jual Beli
(Studi Kasus Putusan Nomor:1420/PDT.G/2021/PN.TNG)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 08-Desember-2023
Yang menyatakan



PRATAMA SEPTIANDI
NIM. 217221059

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
LEMBAR PERNYATAAN	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Konseptual.....	9
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Teori Perjanjian	16
B. Teori Kepastian Hukum	24
C. Teori Perlindungan Hukum	27
D. Landasan Konseptual.....	32
E. Penelitian Terdahulu	53

BAB III DATA PENELITIAN	57
A. Kasus Posisi.....	57
B. Pengikatan Jual Beli.....	62
C. Dasar Hukum Hak atas Tanah	66
D. Dasar Hukum Jabatan Notaris	84
E. Hasil Wawancara.....	89
BAB IV ANALISIS PEMBAHASAN.....	94
A. Perlindungan Hukum Terhadap Kerugian Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Notaris Pengikatan Jual Beli	94
B. Kepastian Hukum Terhadap Pihak Pembeli Dalam Pembuatan Akta Notaris Pengikatan Jual Beli pada Putusan Nomor :1420/Pdt.G/2021/Pn. Tng	117
BAB V PENUTUP.....	147
A. Kesimpulan	147
B. Saran.....	150
DAFTAR PUSTAKA	151
DAFTAR LAMPIRAN	157

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Kerangka Konseptual.....	10
--------------------------------------	----

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
Lampiran 5	: <i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 6	: Putusan Nomor 1420/Pdt.G/2021/PN Tng