



## **TESIS**

**Judul:**

Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah  
Atas Kehilangan Akibat Kelalaian Notaris

**Disusun oleh:**

RISKO FITRIANO  
NIM. 217221022

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK  
SERTIFIKAT TANAH ATAS KEHILANGAN AKIBAT  
KELALAIAN NOTARIS**

**TESIS**

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara

**Disusun Oleh:**

**RISKO FITRIANO**

**NIM. 217221022**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2024**

## Pengesahan

Nama : RISKO FITRIANO  
NIM : 217221022  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Atas Kehilangan Akibat Kelalalan Notaris  
Title : Legal Protection For Land Certificate Owners For Losses Due To Notary Negligence

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

### Tim Penguji:

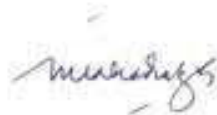
1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. JEANE NELTJE, S.H., M.H., APU., Dr., Prof.
3. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:  
JEANE NELTJE, S.H., M.H., APU., Dr., Prof.  
NIK/NIP: 10211001



Jakarta, 18-Januari-2024  
Ketua Program Studi



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

## Persetujuan

Nama : RISKO FITRIANO  
NIM : 217221022  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah  
Atas Kehilangan Akibat Kelalaian Notaris

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Desember-2023

Pembimbing  
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.  
NIK/NIP: 10211001



---

## ABSTRAK

- (A) Nama : Risko Fitriano
- (B) Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Atas Kehilangan Akibat Kelalaian Notaris
- (C) Halaman : 156 Halaman
- (D) Kata Kunci : Notaris, Perlindungan Hukum , Tanggung Jawab, dan Sertifikat Tanah
- (E) Isi : Salah satu kewajiban seorang Notaris selaku PPAT adalah bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum yang di atur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Namun pada kenyataannya, tidak semua Notaris selaku PPAT melaksanakan kewajibannya dengan baik. Berdasarkan permasalahan tersebut, membuat penulis berpendapat meneliti lebih dalam mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Atas Kehilangan Akibat Kelalaian Notaris. Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan terhadap pemilik sertifikat tanah atas kehilangan akibat kelalaian Notaris selaku PPAT dan Bagaimana tanggung jawab Notaris selaku PPAT dalam permasalahan sertipikat tanah yang hilang. Metode Penelitian dalam penulisan ini adalah yuridis normatif yang dilakukan dengan cara menganalisis bahan pustaka, dengan spesifikasi penelitian yaitu deskriptif analitis, pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, dan wawancara, dengan pendekatan perundang-undangan dan kemudian data tersebut di analisis secara yuridis kualitatif. Hasil analisis menyimpulkan bahwa sertifikat tanah yang hilang akibat kelalaian dari Notaris selaku PPAT dapat diberikan perlindungan hukum dalam bentuk menerbitkan sertifikat pengganti dan Notaris selaku PPAT yang lalai dalam menjalankan kewajibannya dan merugikan klien, yang dimana melakukan perbuatan melawan hukum harus di berikan pertanggung jawaban secara perdata, dalam pergantian kerugian dalam bentuk materil maupun imateril.
- (F) Acuan : 64 buku, 10 artikel, 5 peraturan, dan 10 website.
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.

## ABSTRACT

- (A) Name : Risko Fitriano
- (B) Thesis Title : Legal Protection for Land Certificate Holders  
For Losses Due to Notary Negligence
- (C) Pages : 156 Pages
- (D) Keywords : Notary, Legal Protection, Responsibility, and  
Land Certificate
- (E) Content : One of the obligations of a Notary as a PPAT is to act honestly, thoroughly, independently, impartially, and safeguard the interests of parties involved in legal actions as regulated in Article 16 paragraph (1) letter a UUJN. However, in reality, not all Notaries as PPAT carry out their obligations well. Based on these problems, the author has the opinion of researching more deeply regarding the legal protection of land certificate holders for loss due to notary negligence. The problem in this research is how to protect land certificate owners from loss due to negligence of notaries as PPATs and what are the responsibilities of notaries as PPATs in the case of lost land certificates. The research method in this writing is normative juridical which is carried out by analyzing library materials, with research specifications namely analytical descriptive, data collection using library studies, and interviews, with a statutory approach and then the data is analyzed qualitatively juridically. The results of the analysis conclude that land certificates that are lost due to negligence on the part of the Notary as PPAT can be given legal protection in the form of issuing a replacement certificate and Notaries as PPAT who are negligent in carrying out their obligations and cause harm to clients, who commit unlawful acts must be given civil liability. in compensation for losses in material and immaterial form.
- (F) References : 64 books, 10 articles, 5 regulations, and 10 websites.
- (G) Supervisor : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.

## **KATA PENGANTAR**

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK SERTIFIKAT TANAH ATAS KEHILANGAN AKIBAT KELALAIAN NOTARIS.**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melangkapi salah satu persyaratan dalam menempuh dan mencapai gelar Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara. Dalam penyusunan tesis ini, penulis telah banyak mendapat petunjuk, pengarahan, dan bimbingan yang tidak ternilai harganya. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih yang setulusnya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, meluangkan waktu, sabar serta ilmu-ilmu dan saran yang begitu banyak telah diberikan selama penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan dan diajarkan.
5. Seluruh karyawan dan Staff Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu dalam hal penulis menjalankan perkuliahan untuk keperluan akademik maupun administrasi.
6. Bapak Raendhi Rahmadi, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.
7. Ibu Liza Pradhini, S.H., M.Kn., selaku Notaris yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini.

8. Kedua orang tua penulis, beserta kakak dan adik yang selalu memberikan dukungan dan doanya agar penulis dapat menyelesaikan Pendidikan dengan lancar dan tepat waktu.
9. Teman-teman seperjuangan penulis, terutama Illona S.H., Wiliam Antonius, S.H., Rafki Ali Mahdafie, S.H., Ria Veronica, S.H., Altian Intan Nurfadila, S.H., yang memberikan dukungan, semangat dan menghibur penulis selama penulisan tesis ini.
10. Seluruh teman Angkatan Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang sudah saling bekerjasama untuk membantu memberikan informasi dalam penulisan tesis ini.
11. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam memberikan dukungan semangat untuk penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari segala kekurangan dan keterbatasan dalam mengungkapkan data yang didapat. Untuk itu, dengan segala keterbatasan yang ada maka penulis dengan senang hati menerima segala kritikan dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan ini dan semoga dapat bermanfaat bagi para pembaca.

Akhirnya, Penulis berharap tesis ini dapat membawa manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dibidang Hukum khususnya bagi Praktisi maupun Masyarakat. Kiranya Tuhan Maha Kuasa melimpahkan berkat-Nya kepada semua pihak yang telah lulus bersedia membantu Penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Jakarta, 14 Desember 2023

Penulis

Risko Fitriano



## Pernyataan

Nama : RISKO FITRIANO  
NIM : 217221022  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Atas Kehilangan Akibat Kelalaian Notaris

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, 14-Desember-2023  
Yang menyatakan



RISKO FITRIANO  
NIM. 217221022

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>ORISINALITAS</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR SINGKATAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	10
D. Kerangka Konseptual .....	12
E. Metode Penelitian.....	18
F. Sistematika Penulisan.....	22
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>24</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	24
B. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	46
C. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....	57
D. Tinjauan Umum Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	73
E. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Tanah.....	90
F. Teori Perlindungan Hukum .....	94
G. Teori Keadilan .....	96
H. Teori Tanggung Jawab .....	99
<b>BAB III DATA HASIL PENELITIAN</b> .....	<b>92</b>

	A. Deskripsi Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 14/Pdt.G.S/2020/PN Kdi .....	103
	B. Data Hasil Wawancara .....	142
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS PERMASALAHAN .....</b>	<b>150</b>
	A. Perlindungan Terhadap Pemilik Sertifikat Tanah Atas Kehilangan Akibat Kelalaian Notaris Selaku PPAT? .....	150
	B. Tanggung Jawab Notaris Selaku PPAT Dalam Permasalahan Sertifikat Tanah Yang Hilang? .....	155
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>166</b>
	A. Kesimpulan .....	166
	B. Saran.....	167
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>LAMPIRAN</b>		

## DAFTAR SINGKATAN

UU	Undang-Undang
UUD	Undang-Undang Dasar
UUJN	Undang-Undang Jabatan Notaris
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
HGU	Hak Guna Usaha
HGB	Hak Guna Bangunan
MPD	Majelis Pengawas Daerah
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Permohonan Calon Dosen Pembimbing Proposal Tesis
- Lampiran 3 : Surat Tugas Penugasan Dosen Pembimbing Proposal Tesis
- Lampiran 4 : Tanda Pengesahan Proposal Penelitian Tesis Untuk di Uji
- Lampiran 5 : Berita Acara Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian Tesis
- Lampiran 6 : Persetujuan Proposal Tesis
- Lampiran 7 : Pengesahan Proposal Tesis
- Lampiran 8 : Surat Tugas Penugasan Dosen Pembimbing Tesis
- Lampiran 9 : Rekap Bimbingan Tesis
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Turnitin dan Hasilnya
- Lampiran 11 : *Letter of Acceptance* Jurnal
- Lampiran 12 : Lembar Jurnal
- Lampiran 13 : Surat Permohonan Wawancara
- Lampiran 14 : Putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor  
14/Pdt.G.S/2020/PN Kdi