

TESIS

**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN PPJB SETELAH DISAHKAN
UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA**



**PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA**

2022

TESIS
WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN PPJB SETELAH DISAHKAN
UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA

Diajukan Untuk memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi
Magister Ilmu Kenotariatan Pada Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya



PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NAROTAMA
SURABAYA
2022

LEMBAR PERSETUJUAN

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SIDANGKAN
PADA TANGGAL : 16 Februari 2022**

Oleh Dosen Pembimbing :



Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.



Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah Direvisi
Pada Tanggal 22 Februari 2022**

Oleh Dosen Pembimbing

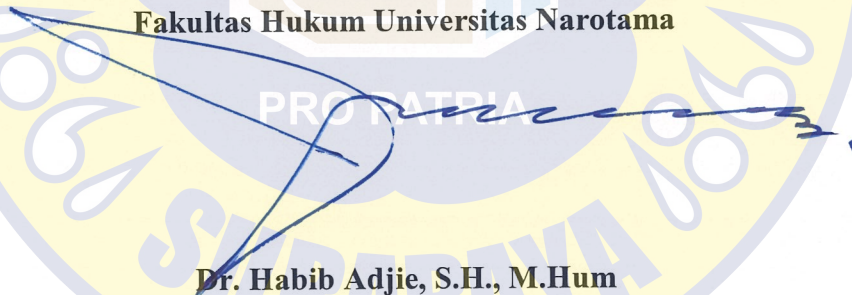


Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Narotama



Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenoatraiatan pada tanggal 16 Februari 2022.

TIM PENGUJI

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum

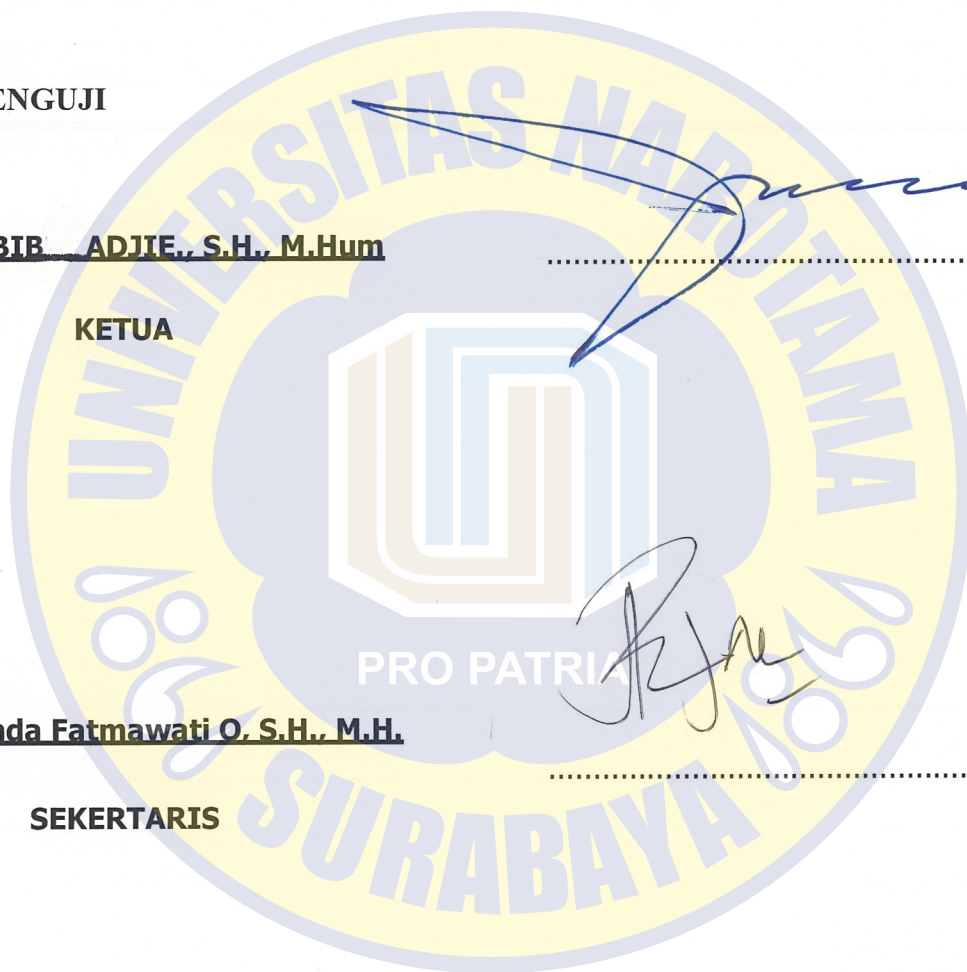
KETUA

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.

SEKERTARIS

Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H

ANGGOTA





FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan

No. Induk Mahasiswa : 12219058

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /2019

Dengan ini mengajukan judul penelitian hukum (Tesis) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan alternatif judul sebagai berikut:

1. Pergeseran Paradigma Peranan PPAT Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap
Penerbitan Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli Pada Sektor Properti menurut UU

Cipta Kerja.

2. _____

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Nynda Fatmawati Octarina, S.H., MH.
2. _____
3. _____

Menyetujui,
Ketua Program Studi

PRO PATRIA

Surabaya, 15 September 2021
Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Kevin Jonathan

* Pengajuan Judul Tesis harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Mahasiswa
2. Fotocopy Kuitansi Pembayaran SPP s/d bulan pengajuan dan uang Tesis
3. Kartu Hasil Studi (KHS) Semester 2 (IPK Minimal 3,00)
4. F/C Sertifikat Seminar MKn



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Nynda Fahmawati Octarina, SH., MH.

Jabatan Fungsional : Lektor

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan

No. Induk Mahasiswa : 12219058

Judul : **PERGESERAN PARADIGMA PERANAN PPAT DALAM
MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP
PENERBITAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DAN
AKTA JUAL BELI PADA SEKTOR PROPERTI
MENURUT UU CIPTA KERJA.**

PRO PATRIA

Surabaya, 16 September 2021
Calon Pembimbing,

Dr. Nynda Fahmawati Octarina, SH., MH.

*) Pengajuan calon pembimbing dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan konsultasi dengan Kaprodi mengenai nama calon pembimbing.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS*

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/~~tidak menyetujui~~ *) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan
Nomor Induk Mahasiswa : 12219058
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis : Wewenang Notaris Dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan Undang – Undang Cipta Kerja.
- III. Pembimbing: Dr. Nynda Fatmawati Octarina, S.H, M.H.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal,,

Ketua

MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.

* coret yang tidak perlu



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Registration Number : 36Q14129

Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

SURAT PENUGASAN No.476/SPT/NR-FH/03/VII/2021

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Nynda Fatmawati O, SH, MH	12219058	Kevin Jonathan	Pergeseran Paradigma Peranan PPAT Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Penerbitan Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli Pada Sektor Properti Menurut UU Cipta Kerja.

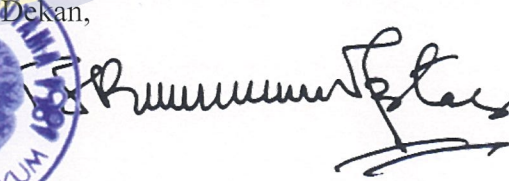
Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 14 Juli 2021

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : KEVIN JONATHAN

No. Induk : 12219058

Alamat : Villa Bukit Regency 2 PD 2 nomor 2, Pakuwon
Indah

Telp/HP : 081331333397

Pembimbing : Dr. Nynda Fatmawati Octarina, S.H, MH

Judul Tesis : PERGESERAN PARADIGMA PERANAN PPAT
DALAM MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM
TERHADAP PENERBITAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) DAN AKTA JUAL BELI PADA SEKTOR
PROPERTI MENURUT UU CIPTA KERJA.

Tgl Dimulai : 20 September 2021

Pembimbing

Surabaya, 15 Oktober 2021
Mahasiswa

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H, MH

Kevin Jonathan

Mengetahui,
Ketua Program Studi

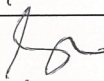
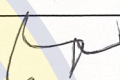
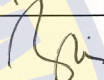
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Bimbingan Latar Belakang	20/9/21	
2	Revisi Latar Belakang	26/9/21	
3	Perbaikan Kata Pengantar	4/10/21	
4	Bimbingan Rumusan Masalah	8/10/21	
5	Revisi Rumusan Masalah	11/10/21	
6	Revisi Tata Letak dan Penulisan	15/10/21	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

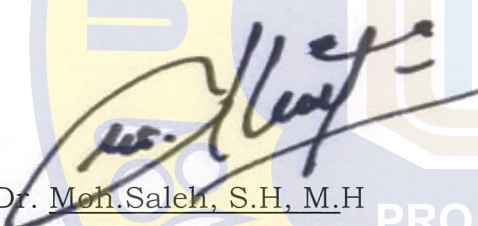
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi , Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :KEVIN JONATHAN
2. NIM :12219058
3. Judul Skripsi /Tesis :Pergeseran paradigma peranan PPAT dalam memberikan kepastian hukum terhadap penerbitan pengikatan jual beli (PPJB) akta jual beli pada sektor properti menurut UU cipta kerja

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 25 Oktober 2021

Dan mahasiswa tersebut bisa melanjutkan ujian Proposal.

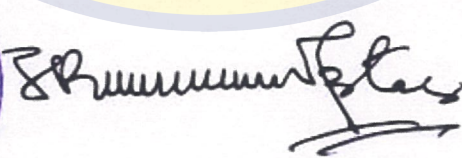
Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Pramananda A, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H, M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan

No. Induk Mahasiswa : 12219058

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /2019

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Pergeseran Paradigma Peranan PPAT Dalam Memberikan Kepastian Hukum Terhadap Penerbitan Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli Pada Sektor Properti Menurut Undang-Undang Cipta Kerja

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 9 November 2021
Ka. Prodi

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., MH

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

* Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap



FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN NILAI PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan
Nomor Induk Mahasiswa : 12219058
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Proposal Tesis : Wewenang Notaris Dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan Undang –Undang Cipta Kerja.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.	
SEKERTARIS	Dr. Moh. Saleh S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Khusnul Yaqin S.H., M.H.	

Surabaya, 11 November 2021

Pembimbing,

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.

Catatan :

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL PENELITIAN
TESIS

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan

No. Induk : 12219058

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	Erdiana Sinaga (12220045)	Kewajiban Pendaftaran benda yang dibebani dengan jaminan fidusia sebagai asas publisitas dan manfaatnya bagi para pelaku usaha di Indonesia	24 Maret 2021	
2	Sri Rahayu Ningsih (12220036)	Peran Notaris berkaitan dengan perjanjian kawin (sebelum, sesudah & Perkawinan Campuran)	24 Juni 2021	
3	Mohammad Amin (12220024)	Kehati-hatian PPAT dalam menjalankan Tugas dan Jabatan	9 Oktober 2021	
4	Citra Mayasari (12220039)	Kupas Tuntas Mekanisme pemasukan dalam perusahaan berupa asset (tanah) dan Cara pembuatan Akta	6 Oktober 2020	
5	Yessy Artha Mariyanawati, S.H. (12220007)	Quo Vadis Undang-Undang perseoran terbatas pasca berlakunya Undang-Undang Cipta kerja kaitannya Dengan pendirian Perseoran Terbatas	27 Pebruari 2021	
6	Erdiana Sinaga, S.H. (12220045)	Kewajiban Pendaftaran Benda yang dibebani dengan jaminan fidusia sebagai asas publisitas dan manfaatnya bagi para pelaku usaha di Indonesia	24 Maret 2021	



UNIVERSITAS *Narotama*

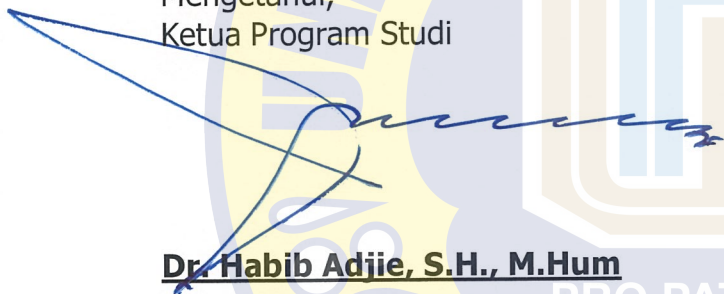
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

7	Nabilah Rohmah Trismiati, S.H. (12220016)	Persiapan Calon Notaris untuk menjalankan profesinya	22 Desember 2020	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Surabaya, 15 September 2021
Mahasiswa


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum


Kevin Jonathan

PRO PATRIA

SURABAYA



UNIVERSITAS *Narotama*
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.04
Tgl Terbit : 1 Oktober 2018
Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan
No. Induk : 12219058
Alamat : Villa Bukit Regency 2 PD 2 no 2, Pakuwon indah
Telp/HP : 08133133397
Pembimbing : Dr. Nynda Fatmawati Octarina, S.H, M.H.
Judul Tesis : Wewenang Notaris Dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan Undang-Undang Cipta Kerja
Tgl Dimulai : 20 November 2021

Surabaya, 29 Januari 2022
Mahasiswa

Pembimbing

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H, M.H.

Kevin Jonathan

Mengetahui,
Ketua Program Studi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1	Merubah judul tesis	<u>20 November 2021</u>	



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

No Dokumen : FM.FH.06.04

Tgl Terbit : 1 Oktober 2018

Revisi : 00

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

2	Revisi Bab I	25 November 2021	
3	Revisi Bab II	1 Desember 2021	
4	Revisi Footnote	8 Desember 2021	
5	Tambahan Revisi bab II	17 Desember 2021	
6	Revisi penulisan di bab II	29 Desember 2021	
7	Revisi Bab III	3 Januari 2022	
8	Penambahan di Bab III	9 Januari 2022	
9	Membahas hasil revisi bab III	11 Januari 2022	
10	Revisi Bab IV	17 Januari 2022	
11	Membahas Revisi Bab IV	28 Januari 2022	
12	Review bab I - IV	29 Januari 2022	

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS
Narotama

Jalan Arif Rahman Hakim 51 Sukolilo Surabaya
Tlp. (031) 5946404, (031) 5995578
Website: <https://www.narotama.ac.id>



FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN

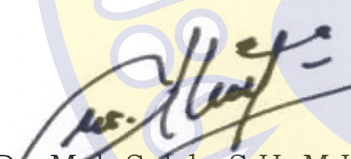
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :KEVIN JONATHAN
2. NIM :12219058
3. Judul Skripsi /Tesis :Wewenang Notaris Dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan Undang- Undang Cipta Kerja

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 9 Februari 2022

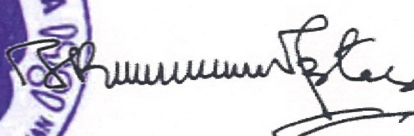
Mengetahui:


Dr. Moh. Saleh, S.H, M.H
Ketua dewan Skripsi dan Tesis


Tahegga Primananda, S.H, M.H
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,




Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan

No. Induk Mahasiswa : 12219058

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 19

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

Wewenang Notaris Dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan Undang-Undang Cipta

Kerja.

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 29 Januari 2022
Mahasiswa

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.

Kevin Jonathan

Menyetujui Untuk Diuji
Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

* Pengajuan Ujian Tesis diajukan paling cepat 6 (Enam) bulan setelah tanggal di keluarkannya surat Bimbingan Tesis, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Kartu Pembimbingan (minimal 12 kali pembimbingan)
2. Sertifikat TOEFL/ILT dengan skor minimal 475 (Extern dari semua PTN, PTS(PETRA, UBAYA), EF, IALF, KELT)
3. Telah menyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

Nama Mahasiswa : Kevin Jonathan
Nomor Induk Mahasiswa : 12219058
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Proposal Tesis : Wewenang Notaris Dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan Undang –Undang Cipta Kerja.
Pembimbing : Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie., S.H., M.Hum.	
SEKERTARIS	Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda., S.H., M.H	

Surabaya, 22 Februari 2022
Pembimbing,

Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H.

Catatan :

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu sebelum Yudisium
- Yang tidak mengumpulkan Tidak Diperbolehkan Mengikuti Yudisium

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima kibat sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 16 Pebruari 2022

Yang Membuat pernyataan



KEVIN JONATHAN
NIM. 12219058

Abstrak

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan awal yang mendahului perbuatan hukum pada jual beli tanah. Kedua belah pihak bisa membuat PPJB tanpa harus membuat akta, PPJB ini tetap mengikat semua pihak. Hal inilah bisa terjadi ketika PPJB dibuat dengan memenuhi persyaratan sah perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Dari segi kewenangannya Notaris memiliki kewenangan membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM), tetapi tidak berwenang membuat akta pengikatan perjanjian jual beli otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada PPAT.

Berpijak pada Pasal 1870 KUHPdata bahwa penegasan akta yang dibuat dihadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Apabila menganalisa bahwa calon pembeli memang sebaiknya membuat PPJB dihadapan PPAT. Hal ini merupakan kewenangan PPAT dalam mencegah adanya perselisihan (tindakan hukum preventif) antara penjual dan pembeli.

Apabila melihat dari sudut pandang Undang-Undang Cipta Kerja melalui isi PPJB tersebut, maka sepuluh hal yang diatur dalam PPJB menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995, antara lain (1) pihak pelaku kesepakatan, (2) kewajiban penjual, (3) uraian objek pengikatan jual beli, (4) pengalihan hak, (5) pembatalan pengikatan, dan juga (6) penyelesaian perselisihan. Turunan dari Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 selanjutnya diatur dengan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang mengatur tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dimana sebelumnya telah dicabut dengan Kepmen 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tentang Kepmen 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Ketentuan terkait PPJB tertuang dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11 Tahun 2019, dan juga dalam Undang-Undang (UU) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 42 UU Rumah Susun, developer dapat melakukan pemasaran dan jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dilakukan. Dengan disertai syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam UU Rumah Susun, diharapkan dapat mengoptimalkan pemasaran dan memberi daya tarik bagi masyarakat selaku konsumen. Konsumen yang hendak membeli sarusun yang mana pembangunannya belum selesai dilakukan, dapat membuat PPJB terlebih dahulu dengan developer.

Pasal 42 UU Rumah Susun ini memberikan kewenangan Notaris dan

PPAT dalam optimalisasi penyelenggaraan jual beli rumah susun. Selain itu didalam Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 memberikan landasan hukum dalam optimalisasi pengaturan pembuatan PPJB satuan rumah susun. Bahkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 merupakan bentuk intervensi pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum bahwa kedudukan pembeli dan developer telah sama dan seimbang. Ketika Developer membuat PPJB tidak sesuai dengan apa yang dipasarkan maka akan dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun.

Dilain pihak pada UUCK Dengan terbitnya UU Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Kementerian PUPR merasa bahwa perubahan terkait peraturan rumah susun perlu direvisi sehingga terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 22 I ayat (7) diatur bahwa keterbangunan 20 persen untuk rumah tunggal/rumah deret dihitung dari seluruh jumlah unit serta ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum dalam suatu perumahan yang direncanakan, sedangkan untuk rumah susun 20 persen keterbangunan ditinjau dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan. Landasan Pasal 22 I ayat (7) inilah merupakan manifestasi terkait dengan syarat penandatanganan PPJB yang telah direvisi dalam PP 12/2021.

Pada aspek kewenangan dalam penandatanganan isi PPJB pada revisi PP 12/2021 terutama Pasal 22 I ayat (7) telah ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan Notaris, karena pada dasarnya adalah hakikat dari perjanjian yang bersumber pada Pasal 1338 KUHPerdara dimana perjanjian yang dibuat secara sah berlaku bagi undang-undang bagi mereka yang membuatnya berlaku prinsip pacta sunt servanda.

Kata Kunci: Notaris, Pengikatan Perjanjian Jual Beli, UUCK

Abstract

The binding of a Sale and Purchase Agreement (PPJB) with the status of a Certificate of Ownership is an initial act that precedes legal actions in the sale and purchase of land. Both parties can make PPJB without having to make a deed, this PPJB is still binding on all parties. This can happen when PPJB is made by fulfilling the legal requirements of the agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code. So the binding sale and purchase is different from the legal act of buying and selling land. In terms of authority, the Notary has the authority to make a binding deed of sale and purchase of land with the status of a Certificate of Ownership (SHM), but is not authorized to make an authentic deed of sale and purchase of land with a certificate of ownership rights (AJB), because the authority to make a deed of sale and purchase of land (AJB) with a certificate of Ownership is on PPAT.

Based on Article 1870 of the Civil Code that affirmation of a deed made before a notary has perfect evidentiary power. When analyzing that the prospective buyer should indeed make PPJB before the PPAT. This is the authority of PPAT in preventing disputes (preventive legal action) between the seller and the buyer.

If you look from the point of view of the Job Creation Act through the contents of the PPJB, then ten things are regulated in PPJB according to the Decree of the State Minister of Public Housing Number 9 of 1995, including (1) the parties to the agreement, (2) the obligations of the seller, (3) description of the object of sale and purchase binding, (4) transfer of rights, (5) cancellation of binding, and also (6) dispute resolution. The derivative of the Decree of the Minister of State for Public Housing Number 9 of 1995 is further regulated by the Minister of Public Works and Public Housing No. 11. .

Provisions related to PPJB are contained in the Minister of PUPR Regulation Number 11 of 2019, and also in Law (UU) Number 20 of 2011 concerning Flats. Article 42 of the Flats Law, developers can conduct marketing and buying and selling of condominium units before the construction of flats is completed. Accompanied by the development requirements stipulated in the Flats Law, it is hoped that it will optimize marketing and attract the public as consumers. Consumers who want to buy condominium units whose construction has not been completed, can make PPJB first with the developer.

Article 42 of the Law on Flats gives the authority of a Notary and PPAT in optimizing the sale and purchase of flats. In addition, in the PUPR Ministerial Regulation No. 11/PRT/M/2019 provides a legal basis for optimizing the arrangement for PPJB for flats. Even the PUPR Ministerial Decree No. 11/PRT/M/2019 is a form of government intervention to provide legal protection and legal certainty that the position of the buyer and developer is equal and balanced. When the Developer makes PPJB not in accordance with what is being marketed, it will be subject to sanctions as stated in Article 43 paragraph (2) of the Flats Law.

On the other hand, the UUCK With the issuance of Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation, the Ministry of PUPR feels that changes to the regulations on flats need to be revised so that Government Regulation Number 12 of 2021 concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlements is issued.

Article 22 I paragraph (7) stipulates that 20 percent of construction for single houses/series houses is calculated from the total number of units and the availability of Public Infrastructure, Facilities and Utilities in a planned housing, while for flats 20 percent of construction is in terms of the volume of building construction. flats that are being marketed. The basis of Article 22 I paragraph (7) is a manifestation related to the requirements for signing the PPJB which has been revised in PP 12/2021.

In the aspect of authority in signing the contents of PPJB in the revision of PP 12/2021, especially Article 22 I paragraph (7) has been signed by prospective buyers and development actors made before a Notary, because basically it is the essence of the agreement which is based on Article 1338 of the Civil Code where the agreement signed made validly applicable to the law for those who make it apply the principle of *pacta sunt servanda*.

Keywords: Notary, Binding of Sale and Purchase Agreement, UUCK



Kata Pengantar

Atas berkat rahmat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmatnya peneliti sampai saat ini masih bisa diberi kesehatan, sehingga dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN PPJB SETELAH DISAHKAN UNDANG-UNDANG CIPTA KERJA.**

Ucapan terima kasih yang mendalam juga peneliti haturkan kepada orang tua yang telah berjasa membentuk kepribadian peneliti dan memberikan dukungan motivasi serta inspirasi yang tiada henti. Perlu pula disadari bersama bahwa tesis ini terwujud secara keseluruhan bukan hanya peneliti semata, akan tetapi adanya bantuan dari beberapa pihak.

Dengan melihat hal di atas, maka ucapan terima kasih yang tidak terhingga peneliti juga penulis haturkan kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Sri Wiwoho Mudjanarko, ST, MT selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya yang telah memberikan kesempatan untuk menyelesaikan tahap demi tahap studi saat ini;
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, di mana telah memberikan saran dan masukan yang mendukung terselesainya tesis dan studi ini dengan baik;
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya, di mana telah memberikan nasehat dan arahan-arahan untuk mendukung terselesainya studi ini dengan baik;

4. Ibu Dr. Nynda Fatmawati O, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing, di mana tidak henti-hentinya memberikan masukan, bimbingan, motivasi terhadap substansi tesis ini, sehingga dapat terselesainya proposal ini

Peneliti yakin tesis ini masih sangat jauh dari sempurna, sehingga masukan saran dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki tesis ini. Akhirnya peneliti berharap risalah karya ini berguna dan bermanfaat bagi peneliti khususnya dan bagi pembaca pada umumnya. Amien.

Surabaya, 16 Pebruari 2022

Peneliti



KEVIN JONATHAN
NIM. 12219058

PRO PATRIA

DAFTAR ISI

Halaman Sampul	i
Lembar Persetujuan.....	ii
Lembar Pengesahan	iii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	xii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penelitian.....	14
1.4 Manfaat Penelitian	14
1.5 Tinjauan Pustaka	16
1.5.1 Kerangka Teoritik.....	16
1.5.1.1 Teori Kewenangan	16
1.5.1.2 Teori Harmonisasi Hukum	23
1.5.1.3 Teori Pergeseran Hukum	30
1.5.1.4 Teori Kepastian Hukum	38
1.5.2 Kerangka Konseptual	46
1.5.2.1 Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	46
1.5.2.2 Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	52
1.5.2.3 Konsep Pemberlakuan Prinsip Terang dan Tunai dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	57
1.6 Originalitas Penelitian.....	66
1.7 Metode Penelitian	72
1.7.1 Tipe Penelitian	75
1.7.2 Jenis Pendekatan Penelitian.....	76
1.7.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	78
1.7.4 Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	80
1.7.5 Analisis Bahan Hukum.....	80
1.8 Sistematika Penulisan.....	82

BAB II KEWENANGAN NOTARIS DALAM PEMBUATAN PPJB

SETELAH DISAHKANNYA UU CIPTA KERJA

2.1 Pengaturan Hukum Wewenang Notaris dalam Pembuatan PPJB	84
2.1.1 Tujuan Hukum Wewenang Notaris dalam Peraturan Pemerintah Jabatan Notaris.....	95
2.1.2 Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB	99
2.2 Perbandingan Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Sebelum dan Sesudah UU Cipta Kerja.....	104

BAB III IMPLIKASI HUKUM PEMBUATAN PPJB SETELAH

DISAHKANNYA UU CIPTA KERJA

3.1 Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Sebelum dan Sesudah UU Cipta Kerja.....	108
3.2 Implikasi Hukum Kewenangan Notaris dalam Pembuatan PPJB Setelah Disahkan UU Cipta Kerja	116

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	123
4.2 Saran	125

Daftar Pustaka