

TESIS

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL DAN
PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI PIHAK KREDITUR DALAM
PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM**



PRO PATRIA

Disusun Oleh:

NURWANTY SETIAWAN

NIM : 12221012

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2023

Halaman Judul

TESIS

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL DAN
PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI PIHAK KREDITUR
DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM**

Disusun Oleh:

NURWANTY SETIAWAN

NIM : 12221012

PRO PATRIA

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2023

Halaman Prasyarat Gelar

TESIS

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL DAN
PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI PIHAK KREDITUR
DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum
Universitas Narotama Surabaya**

PRO PATRIA

Disusun Oleh:

NURWANTY SETIAWAN

NIM : 12221012

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

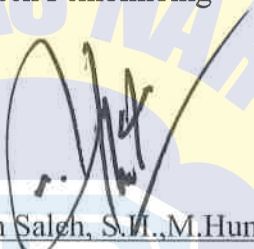
SURABAYA

2023

Lembar Persetujuan

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SIDANGKAN
PADA TANGGAL : 14 Februari 2023

Oleh :
Dosen Pembimbing

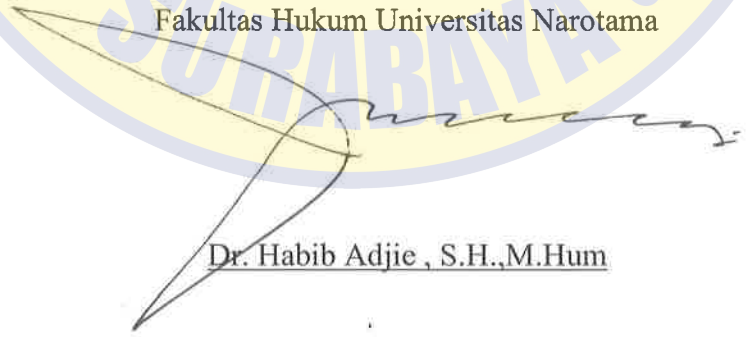


Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.



PRO PATRIA

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama

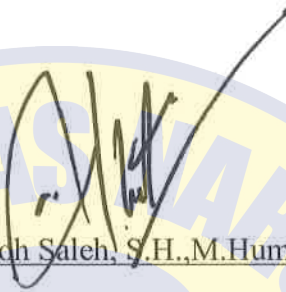


Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis Ini Telah Direvisi
Pada tanggal 24 Februari 2023

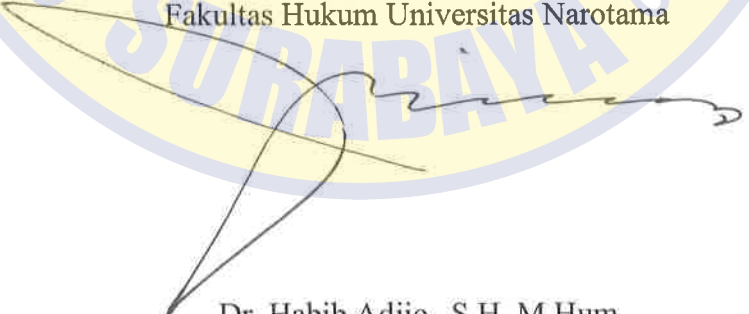
Oleh Dosen Pembimbing



Dr. Moh Saleh, S.H.,M.Hum.



PRO PATRIA
Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Narotama



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

HALAMAN PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 14 Februari 2023.

TIM PENGUJI

Dr. RUSDIANTO SESUNG, S.H., M.H.

KETUA

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

SEKRETARIS

Dr. MIFTAKHUL HUDHA, S.H., M.H.

ANGGOTA

Lembar Penetapan Penguji Tesis

TESIS

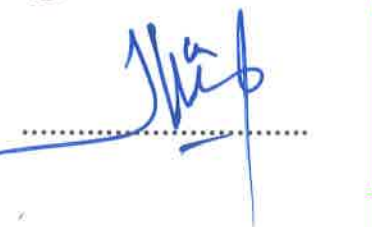
PADA TANGGAL : 14 FEBRUARI 2023

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. RUSDIANTO SESUNG S.H., M.H**

Anggota : Dr. MOH. SALEH S.H., M.H

: Dr. MIFTAKHUL HUDA, SH, MH





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

FORM PENGAJUAN JUDUL TESIS*

Nama Mahasiswa : NURWANTY SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 12221012

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan /Tahun 2022

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

1. TANGGUNG JAWAB NOTARIS MEMBUAT AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN LAHAN ATAS TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN

Untuk disetujui sebagai Judul Tesis dengan Pembimbing:

1. Dr. Moh. Saleh, S.H., M.Hum.

Menyetujui,
Surabaya, 18 Oktober 2022

Ketua Program Studi

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

Mahasiswa

Nurwanty Setiawan

* 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



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

FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Moh. Saleh, S.H.,M.Hum.

Jabatan Fungsional : Kaprodi Magister Ilmu Hukum

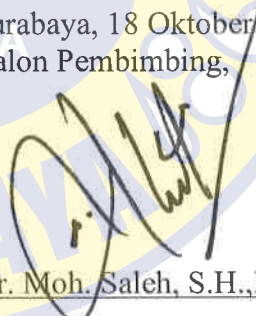
Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Nurwanty Setiawan

No. Induk Mahasiswa : 12221012

Judul : TANGGUNG JAWAB NOTARIS MEMBUAT AKTA IKATAN JUAL BELI,
KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN LAHAN ATAS TANAH YANG
DIJADIKAN JAMINAN

Surabaya, 18 Oktober 2022
Calon Pembimbing,


Dr. Moh. Saleh, S.H.,M.Hum.

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



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 : NURWANTY SETIAWAN
Nomor Induk Mahasiswa : 12221012
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: TANGGUNG JAWAB NOTARIS MEMBUAT AKTA IKATAN JUAL
BELI, KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN LAHAN ATAS
TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN

Pembimbing: Dr. MOH. SALEH, S.H., M.H.

Disetujui oleh Dewan Tesis,
Di Surabaya Pada Tanggal 18 Oktober 2022

Ketua

Sekretaris

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

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

* coret yang tidak perlu

**FAKULTAS HUKUM**

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.249/NR-FH/03/X/2022

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

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.	12221012	Nurwanty Setiawan	Tanggungjawab notaris membuat akta ikatan jual beli, kuasa menjual, dan pengosongan lahan atas tanah yang dijadikan jaminan

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, 18 Oktober 2022

Dekan,



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



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

KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : NURWANTY SETIAWAN
No. Induk : 12221012
Alamat : Ds. Blingoh, Dk. Simo, RT 003, RW 004,
Kecamatan Donorojo, Kabupaten Jepara
Telp/HP : 082323323478
Pembimbing : Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum
Judul Tesis : TANGGUNG JAWAB NOTARIS MEMBUAT AKTA IKATAN
JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN
LAHAN ATAS TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN
Tgl Dimulai : 18 OKTOBER 2022

Pembimbing

Surabaya, 18 Oktober 2022
Mahasiswa

Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum

NURWANTY SETIAWAN

Mengetahui,
Ketua Program Studi

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



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

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Penyelesaian penyusunan Proposal Tesis	18 Oktober 2022	
2.	Pemaparan Proposal Tesis (judul, Latar Belakang, Rumusan Masalah, dan Tujuan Penelitian)	18 November 2022	
3.	Pembahasan Mengenai Pembetulan Atas Revisi di Pertemuan Sebelumnya	26 November 2022	
4.	Pembahasan Mengenai Penyesuaian Penulisan Proposal dengan Panduan Penulisan Proposal Tesis Mkn	04 Desember 2022	
5.	Pegecekan Proposal Tesis atas Penyesuaian dengan Panduan Penulisan Proposal Tesis Mkn	08 Desember 2022	

Syarat :

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

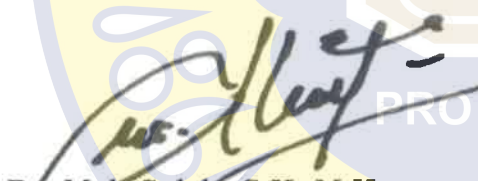
SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIAT

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

1. Nama Mahasiswa : Nurwanty Setiawan
2. NIM : 12221012
Judul Skripsi /Tesis : Tanggung jawab notaris membuat akta ikatan jual beli, kuasa menjual, dan pengosongan lahan atas tanah yang dijadikan jaminan

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiat** pada tanggal 9 Desember 2022
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.



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

FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL*

Nama Mahasiswa : NURWANTY SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 12221012

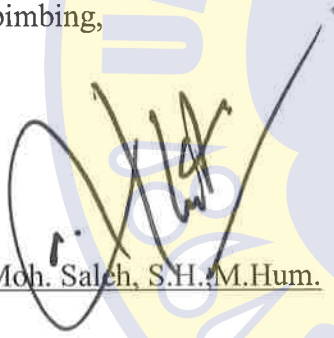
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / Tahun 2022

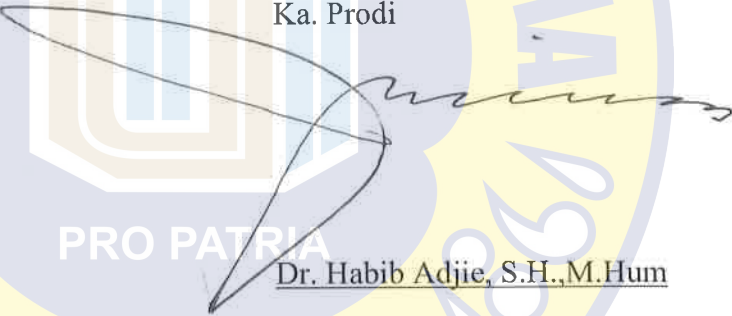
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

TANGGUNG JAWAB NOTARIS MEMBUAT AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN LAHAN ATAS TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN

Menyetujui Untuk Diuji
Pembimbing,

Surabaya, 09 Desember 2022
Ka. Prodi


Dr. Moh. Saleh, S.H.,M.Hum.


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

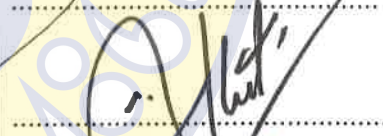
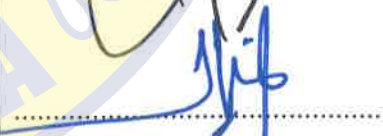


FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

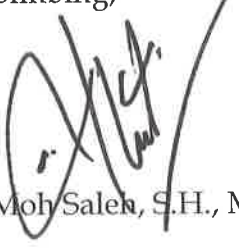
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS

NAMA : NURWANTY SETIAWAN
NIM : 12221012
Tanggal Penilaian : 16 Januari 2023
Judul Proposal Tesis : TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN
PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI
KREDITUR DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM
Pembimbing : Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.

PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, SH, M.H.	

Surabaya, 16 Januari 2023
Pembimbing,


Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.

Catatan:

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



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

KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI PROPOSAL TESIS

Nama Mahasiswa : NURWANTY SETIAWAN

No. Induk : 12221012

NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1	ARUM SRI PENI	DISPARITAS PENGENAAN PAJAK PENGHASILAN OBYEK WARIS ATAS TAMBAHAN PENGHASILAN YANG DIPEROLEH DARI WARISAN	27-12-2022	
2	VIOLANDO ALOYSIUS TEGUH	PENERAPAN UNDANG-UNDANG TINDAK PIDANA KORUPSI PASAL 2 TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGGELAPKAN UANG TITIPAN PAJAK DARI KLIEN (STUDI KASUS PUTUSAN MA NOMOR 388k/Pid.Sus/2019)	27-12-2022	
3	UTARI ONY SAVITA	PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD IJARAH PEMBIAYAAN MULTIJASA PADA BANK PEMBIAYAAN RAKYAT SYARIAH BUANA MITRA PERWIRA (ANALISIS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 569 K/AG/2015)	27-12-2022	



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

4	NURWANTY SETIAWAN	TANGGUNG JAWAB NOTARIS MEMBUAT AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN LAHAN ATAS TANAH YANG DIJADIKAN JAMINAN	27-12-2022	
5	NIA ROCHMAH SAVITRI	TANGGUNG JAWAB PERDATA ATAS PERBUATAN WANPRRESTASI PADA TAHAPAN PRAKONTRAK BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BATAM NOMOR 189/Pdt.G/2012/PN.BTM	27-12-2022	
6	AGUS KASYANTO	PENYALAHGUNAAN JABATAN NOTARIS TERHADAP KEUANGAN NEGARA DALAM PERKARA TINDAK PIDANA KORUPSI PERKARA NO. 24/Pid.Sus- TPK/2015/PN Sby	27-12-2022	
7	DIENA ZHAFIRA ILLIYYIN	AKIBAT PEMBATALAN SEPIHAK ATAS AKAD MUDHARABAH OLEH DEBITUR YANG AKADNYA BERTENTANGAN DENGAN PRINSIP PERBANKAN SYARIAH	27-12-2022	



FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

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

8	INES LOVITYA TRISNANTI	NOTARIS YANG MELAKUKAN PELANGGARAN JABATAN NOTARIS PASAL16 AYAT (1) HURUF A DAN PASAL 38 AYAT (3) HURUF B UUJN (STUDI PUTUSAN MAJELIS PENGAWAS PUSAT NOTARIS NOMOR 05/B/MPPN/VII/2019)	27-12-2022	
9	AHMAD SHODIK	AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA PERNYATAAN KEPUTUSAN RAPAT PEMBINA YAYASAN YANG DIBUAT NOTARIS (STUDI PENETAPAN NOMOR 303/Pdt.P/2020/PN Jkt.TIMUR	27-12-2022	

Mengetahui,
Ketua Program Studi

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

Surabaya 27 Desember 2022
Mahasiswa

Nurwanty Setiawan



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

KARTU BIMBINGAN TESIS

Nama Mahasiswa : NURWANTY SETIAWAN

No. Induk : 12221012

Alamat : Ds. Blingoh, Dk. Simo, RT 003, RW 004,
Kecamatan Donorojo, Kabupaten Jepara

Telp/HP : 082323323478

Pembimbing : Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum

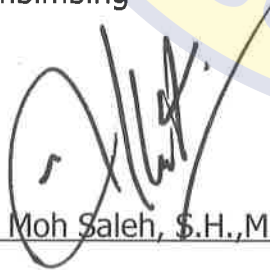
Judul Tesis : TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN
PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI PIHAK
KREDITUR DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM

Tgl Dimulai : 28 Desember 2022

Surabaya, 01 Februari 2023

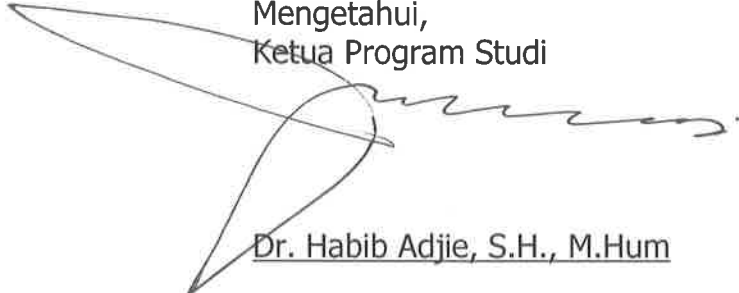
Pembimbing

Mahasiswa


Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum


NURWANTY SETIAWAN

Mengetahui,
Ketua Program Studi


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



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

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Revisi Proposal Tesis	28-12-2022	
2.	BAB II Kedudukan Hukum Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual Dan Akta Pengosongan Lahan Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Melindungi Kreditur Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam. 2.1. Kewenangan Notaris Membuat Akta Otentik Mengenai Perjanjian 2.2. Penyerahan Barang Dalam Pinjam Meminjam Sebagai Jaminan	07-01-2023	
3.	BAB II 2.3. Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli 2.4. Kuasa Penjual	11-01-2023	
4.	BAB III Bentuk Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh Notaris Atas Pembuatan Akta Ikatan Jual Beli,	17-01-2023	



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

	Akta Kuasa Menjual, Dan Pengosongan Lahan Untuk Melindungi Kreditur Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam. 3.1. Perjanjian Pinjam Meminjam Sebagai Perjanjian Pokok		
5.	BAB III 3.2. Akibat Hukum Dibataalkannya Perjanjian Semu 3.3. Tanggung Gugat Notaris Atas Dibataalkannya Perjanjian Semu	21-01-2023	
6.	BAB IV Penutup 4.1. Kesimpulan 4.2. Saran	31-01-2023	
7.	Daftar Pustaka	10-02-2023	

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

FAKULTAS HUKUM



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: narotama.ac.id Email: dekan.fh@narotama.ac.id

SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

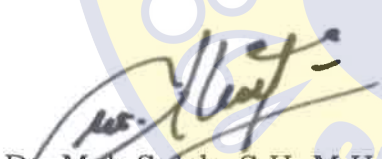
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :

1. Nama Mahasiswa :Nurwanty Setiawan
 2. NIM :12221012
- Judul Skripsi /Tesis :Tanggung Gugat Notaris Dalam Pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Dan Pengosongan Lahan Untuk Melindungi Pihak Kreditur Dalam Perjanjian Pinjam Meminjam

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 10 Februari 2023

Mengetahui:

PRO PATRIA


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


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

Dekan,




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



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

FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS*

Nama Mahasiswa : NURWANTY SETIAWAN

No. Induk Mahasiswa : 12221012

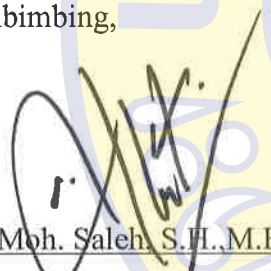
Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / Tahun 2022

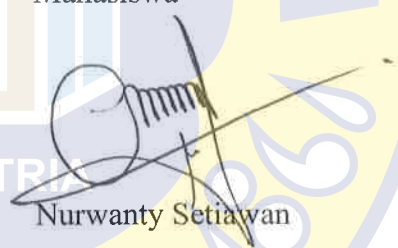
Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

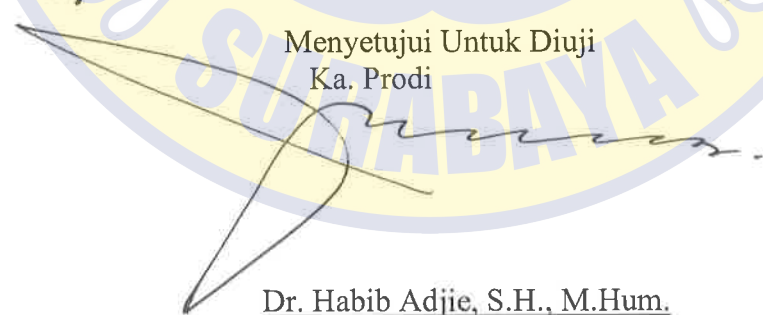
TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI PIHAK KREDITUR DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM

Mengetahui
Pembimbing,

Surabaya, 01 Februari 2023
Mahasiswa


Dr. Moh. Saleh, S.H., M.Hum.


Nurwanty Setiawan


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 meyelesaikan 40 SKS & Tidak memiliki nilai D
4. Tesis 3 rangkap dengan softcover warna Biru UNNAR

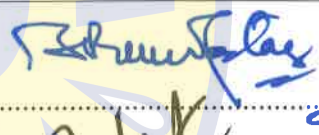
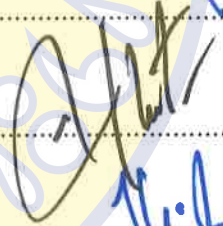


FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

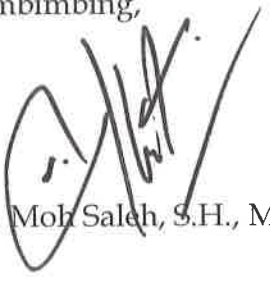
PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS

NAMA : NURWANTY SETIAWAN
N I M : 12221012
Tanggal Penilaian : 24 Februari 2023
Judul Tesis : TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN
AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN
PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI
KREDITUR DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM
Pembimbing : Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.

PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.	
ANGGOTA	Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, SH, M.H.	

Surabaya, 24 Februari 2023
Pembimbing,


Dr. Moh Saleh, S.H., M.Hum.

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 naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Acuan/Daftar Pustaka.

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

Surabaya, 14 Februari 2023
Yang membuat pernyataan,



NURWANTY SETIAWAN
NIM: 12221012

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala karunia-Nya sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul **“TANGGUNG GUGAT NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA IKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL DAN PENGOSONGAN LAHAN UNTUK MELINDUNGI PIHAK KREDITUR DALAM PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM”**. Adapun tujuan penulis adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan yang diwajibkan guna memperoleh Gelar Magister dalam Program Studi Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya.

Untuk terwujudnya tesis ini penulis tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis dengan segala ketulusan hati menyampaikan rasa terima kasih yang tidak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Arasy Alimudin, S.E., MM. selaku Rektor Universitas Narotama Surabaya;
2. Bapak Dr. Rusdianto Sesung, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
3. Bapak Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya;
4. Bapak Dr. Moh Saleh, S.H.,M.Hum, selaku Dosen pembimbing dalam penelitian Tesis saya;
5. Seluruh Bapak/Ibu staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, yang tidak dapat penulis

sebutkan satu persatu, dan telah banyak memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis;

6. Seluruh staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya yang telah banyak membantu penulis selama mengikuti perkuliahan dan penulisan Tesis ini;
7. Doni Susilo suami tercinta yang selalu support saya dalam menyelesaikan Tesis ini, serta kedua orang tua saya tersayang Bapak Deni Setiawan dan Ibu Jumi yang selalu mendoakan dan merestui untuk keberhasilan saya selama kuliah, dan adik saya, Yetri Nimpuna Pangayuh Setiawan yang selalu memberikan dukungan dalam menyelesaikan studi saya ini;
8. Teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya angkatan tahun 2022 serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut membantu penulis untuk menyelesaikan tesis ini dengan baik secara langsung maupun tidak langsung.

Penulis menyadari bahwa dalam tesis ini masih belum sempurna, baik mengenai isi maupun cakupannya, oleh karena itu penulis dengan kerendahan hati bersedia menerima segala kritik, saran-saran yang bersifat membangun guna penyempurnaan tesis ini.

Surabaya, 14 Februari 2023

Penulis

ABSTRAK

Penyerahan barang sebagai jaminan utang, dibuat pula akta PPJB, Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan tanah dan bangunan. Permasalahan yang dibahas apa Kedudukan hukum akta Ikatan jual beli, akta kuasa menjual, dan pengosongan lahan yang dibuat oleh Notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam dan apa bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam. Penelitian menggunakan pendekatan *peraturan perundang-undangan* dan pendekatan konsep diperoleh suatu kesimpulan: *Kedudukan hukum akta Ikatan jual beli, akta kuasa menjual, dan pengosongan lahan yang dibuat oleh Notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam, dapat dijelaskan bahwa, kedudukan akta tersebut sebagai tambahan dari perjanjian pinjam meminjam yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. Pada perjanjian pinjam meminjam, penyerahan barang bagi kreditur sebagai penyerahan berdasarkan kekuasaan adalah sebagai jaminan dari kemungkinan debitur ingkar janji atau wanprestasi dengan kuasa untuk menjual dan harga barang tersebut digunakan untuk melunasi utang dan jika masih tersisa dikembalikan kepada pemilik barang atau debitur. Penyerahan barang bukan untuk dimiliki, sehingga apabila dibuat perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual, dimaksudkan agar kreditur bisa memiliki barang tersebut adalah batal demi hukum dalam arti tidak mengikat. Notaris yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017, Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017, dimaksudkan untuk memiliki barang jaminan ketika debitur wanprestasi, adalah tidak berlandaskan hukum dapat dijelaskan bahwa: Notaris dalam menjalankan jabatannya melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya, tidak bertindak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tindakan tersebut menurut Pasal 84 UUJN, pihak yang dirugikan dapat menggugat ganti rugi sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum, menurut ketentuan Pasal 85 UUJN dapat dikenakan sanksi administrasi berupa teguran lisan; teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Melanggar ketentuan Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris dengan sanksi sebagaimana Pasal 6 Kode Etik Notaris.*

Kata Kunci: Obyek Jaminan, Ikatan Jual Beli, Kuasa Menjual

ABSTRACT

Handing over the goods as collateral for debt, PPJB deed, Authorization to Sell and Deed of Land and Building Vacant were also drawn up. The issues discussed are what is the legal position of the deed of sale and purchase agreement, deed of power of attorney to sell, and clearing land made by a Notary to protect creditors in a loan and borrowing agreement and what forms of violation were committed by the notary for making the Deed of Sale and Purchase Agreement, Deed of Power of Attorney to Sell and Deed Land clearing to protect creditors in lending and borrowing agreements. Research using a statutory approach and a concept approach obtained a conclusion: The legal position of the sale and purchase agreement deed, deed of power of attorney to sell, and clearing of land made by a Notary to protect creditors in a lending and borrowing agreement, it can be explained that, the position of the deed is in addition to loan agreement made in the form of private deed. In the lending and borrowing agreement, the delivery of goods to the creditor as a delivery based on power is a guarantee from the possibility that the debtor breaks a promise or defaults with the power to sell and the price of the goods is used to pay off the debt and if there is any remaining, it is returned to the owner of the goods or the debtor. The delivery of goods is not to be owned, so if a binding sale and purchase agreement is made with the power of attorney to sell, it is intended that the creditor can own the goods which is null and void in the sense that it is not binding. The notary who made PPJB deed No. 07 of 2017, Selling Authorization No. 08 of 2017 and Land Clearing No. 09 of 2017, intended to have collateral when the debtor defaults, is not based on law, it can be explained that: The notary in carrying out his position violates the provisions of Article 16 paragraph (1) letter a UUJN, that the notary in carrying out his position, does not act in a trustworthy, dishonest manner, inaccurate, not independent, impartial, and does not protect the interests of the parties involved in legal actions. According to Article 84 UUJN, the aggrieved party can sue for compensation as referred to in Article 1365 of the Civil Code on the basis of an unlawful act, according to the provisions of Article 85 UUJN can be subject to administrative sanctions in the form of a verbal warning; written warning; temporary stop; honorable discharge; or dishonorable discharge. Violating the provisions of Article 3 point 4 of the Notary's Code of Ethics with sanctions as in Article 6 of the Notary's Code of Ethics.

Keywords: Collateral Object, Sale Purchase Agreement, Selling Authorization

RINGKASAN

Hubungan hukum maksudnya adalah “hubungan antara dua subjek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain”,¹ khususnya hukum keperdataan atau hukum privat yang “mengatur” hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya, malah “mengatur” pula hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum.² Hubungan antar subjek hukum dalam hukum perdata mengacu pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) tentang Perikatan.

Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UUDN, harus bertindak netral, tidak memihak kepada salah satu pihak, amanah, jujur, saksama, mandiri dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum pembuatan akta autentik dihadapan notaris tersebut.³ Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak berpihak, maksudnya bahwa notaris tersebut dalam pembuatan akta autentik tidak diperbolehkan membuat suatu perbuatan hukum yang lebih condong kepada salah satu pihak sehingga dapat merugikan kepentingan hukum dari pihak lain.⁴

¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 269

² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, h. 253-254.

³ Fikri Ariesta Rahman, 2013, “Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana”, Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, h. 33.

⁴ *Ibid.*, h. 48.

Kenyataan yang terjadi notaris membuat tiga akta untuk satu obyek yakni bidang tanah yang digunakan sebagai jaminan utang, yang berakhir sengketa di pengadilan sebagaimana kasus sebagai berikut:

EM Notaris pada tanggal 17 Juni 2017 menghubungi YS mengatakan bahwa ada seorang bernama YOS yang ingin meminjam uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan menyerahkan sertifikat tanah_Hak Milik No 10751/Wedomartani, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Juni 2008 dengan No. 07812/2008 seluas 214 m² (dua ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama YOS, diserahkannya sertipikat sebagai jaminan tersebut, oleh YS tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai agunan pinjaman, sehingga tidak dapat mengeksekusi jaminan tersebut jika YOS ingkar janji atau wanprestasi.

Di dalam perjanjian disepakati pinjaman akan dikembalikan dalam jangka waktu 1 (bulan) dengan kompensasi bagi hasil sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per bulan dan apabila tidak dibayarkan dalam waktu 1 (bulan), YOS akan mengosongkan rumah. YS meminta kepastian pengembalian dana talangan tersebut kepada EM Notaris dan semua kondisi dan isi perjanjian, EM Notaris membuat akta Ikatan Jual Beli No. 07 tahun 2017 juga ditegaskan sebagai tanda bukti (kwitansi) pembayaran yang sah, bila YOS tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan. Dibuat pula Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017.

Apabila YOS tidak bisa membayar hutangnya setelah jatuh tempo kepada YS maka telah di sepakati bersama Ikatan Jual Beli akan di tindak lanjutkan menjadi Akta Jual Beli serta YOS bersedia dengan suka rela mengosongkan tanah beserta bangunannya untuk diserahkan dan/atau dilakukan Akta Jual Beli.

Sesuai dengan Ikatan Jual Beli No.07 yang telah jatuh tempo pada tanggal 18 Juli 2017, YOS tidak dapat melaksanakan kewajibannya mengembalikan pinjaman berikut kompensasi. Atas pelaksanaan Ikatan Jual Beli No. 07, sebagai bukti YOS telah sepakat dan dengan kesadarannya sendiri telah menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No 10751/ Wedomartani, seluas 214 m² atas nama Doktorandus Yohanes Sugiharto kepada YS. Berdasarkan Akta Pengosongan Lahan No. 09, apabila YOS diwajibkan mengosongkan tanah/rumah selambat-lambatnya pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017. YS telah melakukan penagihan baik secara lisan dan tertulis bahkan telah melakukan Somasi sebanyak 2 (dua) kali, yaitu Somasi 1 (pertama) pada tanggal 31 Mei 2018, Somasi 2 (kedua) pada tanggal 07 Juni 2018, Hingga gugatan didaftarkan, YOS tidak juga menunjukkan itikad baik.

Hal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp100.000.000,00 dengan menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No 10751/Wedomartani atas nama Yohanes Sugiharto, yang bertindak sebagai perantara pinjam meminjam adalah ES selaku Notaris. Atas kehendak penghadap, Notaris membuat tiga akta yaitu Ikatan Jual Beli No. 07, Kuasa Menjual No. 08 dan Pengosongan Lahan No. 09. Notaris mengetahui adanya perjanjian semu, seharusnya sebagai pejabat yang mempunyai wewenang memberikan penyuluhan hukum dan notaris dalam menjalankan jabatannya tidak amanah, jujur

dan berpihak. Hal ini nampak adanya suatu kekaburan antara sepakat mengikat, dibuatnya perjanjian semu atau pura-pura dan akta dibuat di hadapan notaris.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka menarik untuk dibahas dalam skripsi dengan membahas permasalahan:

1. Apa kedudukan hukum akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan yang dibuat oleh notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam ?
2. Apa bentuk pelanggaran yang dilakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam ?

Kedudukan hukum akta Ikatan jual beli, akta kuasa menjual, dan pengosongan lahan yang dibuat oleh Notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam, dapat dijelaskan bahwa dalam perjanjian pinjam meminjam kreditur dalam hal ini YS untuk mengurangi risiko dari kemungkinan debitur dalam hal ini YOS tidak mampu mengembalikan pinjamannya, meminta agar menyerahkan jaminan berupa tanah sertifikat tanah Hak Milik No. 10751/Wedomartani sebagai jaminan utang, namun tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga YS tidak dapat mengeksekusi dengan kekuasaan sendiri ketika YOS wanprestasi. Bidang tanah sertifikat tanah Hak Milik No 10751/Wedomartani selain dijadikan jaminan, oleh YS dijadikan obyek Ikatan Jual Beli No. 07 tahun 2017 dan dibuatkan pula akta Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017 di hadapan EM Notaris. Bidang tanah selain dijadikan obyek jaminan dan sekaligus dijadikan obyek jual beli dengan

dibuatkan akta PPJB, kuasa menjual dan akta pengosongan jika Yos wanprestasi semata-mata untuk memiliki bidang tanah tersebut, maka berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, dan putusan Mahkamah Agung No. 997 K/Pdt/2014 menyatakan: Barang jaminan harus dijual lelang dan hasilnya dipakai untuk membayar hutang. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877/K/ Pdt/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitor tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum. Kemudian, Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 732K/Pdt/2012, tanggal 27 Desember 2012, pemilikan obyek jaminan pinjam meminjam jika debitur wanprestasi adalah batal demi hukum.

Bentuk pelanggaran yang di lakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam persetujuan pinjam meminjam, dapat dijelaskan bahwa notaris yang membuat akta PPJB No. 07 tahun 2017, Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017, dimaksudkan untuk memiliki barang jaminan ketika debitur wanprestasi, adalah tidak berlandaskan hukum dapat dijelaskan bahwa: Notaris dalam menjalankan jabatannya melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya, tidak bertindak amanah, tidak jujur, tidak saksama, tidak mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Tindakan tersebut menurut Pasal 84 UUJN, pihak yang dirugikan dapat menggugat ganti rugi sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata atas dasar perbuatan melanggar hukum,

menurut ketentuan Pasal 85 UUJN dapat dikenakan sanksi administrasi berupa teguran lisan; teguran tertulis; pemberhentian sementara; pemberhentian dengan hormat; atau pemberhentian dengan tidak hormat. Melanggar ketentuan Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris dengan sanksi sebagaimana Pasal 6 Kode Etik Notaris.



DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Prasyarat Gelar.....	ii
Lembar Persetujuan	iii
Lembar Pengesahan.....	iv
Halaman Pengesahan.....	v
Lembar Penetapan Penguji Tesis.....	vi
Pengajuan Judul Tesis	vii
Kesediaan Membimbing Tesis.....	viii
Persetujuan Dewan Tesis.....	ix
Surat Penugasan	x
Kartu Bimbingan Proposal Tesis	xi
Surat Keterangan Lulus Plagiasi Proposal Tesis.....	xiii
Pengajuan Ujian Proposal Tesis.....	xiv
Persetujuan Perbaikan Penilaian Proposal Tesis	xv
Kartu Kehadiran Mengikuti Proposal Tesis.....	xvi
Kartu Bimbingan Tesis.....	xix
Surat Keterangan Lulus Plagiasi Naskah Tesis	xxii
Pengajuan Ujian Tesis	xxiii
Persetujuan Perbaikan Penilaian Naskah Tesis	xxiv
Surat Pernyataan Keaslian Tesis	xxv
Kata Pengantar	xxvi
Abstrak	xxviii

<i>Abstract</i>	xxix
Ringkasan	xxx
Daftar Isi	xxxvi
Daftar Peraturan Perundang-Undangan	xxxix
Daftar Singkatan.....	xl
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	8
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Tinjauan Pustaka.....	9
1.5.1. Teori Perlindungan Hukum.....	9
1.5.2. Teori Kepastian Hukum.....	11
1.5.3. Perjanjian	12
1.5.4. Notaris Sebagai Pejabat umum.....	21
1.6. Originalitas Penelitian	24
1.7. Metode Penelitian	26
1.7.1. Tipe Penelitian.....	26
1.7.2. Pendekatan Masalah	27
1.7.3. Bahan Hukum	28
1.7.4. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	29
1.8. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II KEDUDUKAN HUKUM AKTA IKATAN JUAL BELI, AKTA KUASA MENJUAL, DAN AKTA PENGOSONGAN LAHAN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS UNTUK	

MELINDUNGI KREDITUR DALAM PERJANJIAN	
PINJAM MEMINJAM	32
2.1. Kewenangan Notaris Membuat Akta Otentik Mengenai	
Perjanjian	32
2.2. Penyerahan Barang Dalam Pinjam Meminjam Sebagai Jaminan	
.....	34
2.3. Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Perjanjian	
Pendahuluan Dalam Jual Beli	36
2.4. Kuasa Penjual.....	53
BAB III BENTUK PELANGGARAN YANG DILAKUKAN OLEH	
NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA IKATAN JUAL BELI,	
AKTA KUASA MENJUAL, DAN AKTA PENGOSONGAN	
LAHAN UNTUK MELINDUNGI KREDITUR DALAM	
PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM	63
3.1. Perjanjian Pinjam Meminjam Sebagai Perjanjian Pokok.....	63
3.2. Akibat Hukum Dibatalkannya Perjanjian Semu	68
3.3. Tanggung Gugat Notaris Atas Dibatalkannya	
Perjanjian Semu	87
BAB IV PENUTUP	100
4.1. Kesimpulan	100
4.2. Saran	101
DAFTAR PUSTAKA	

Daftar Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 *Juncto* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

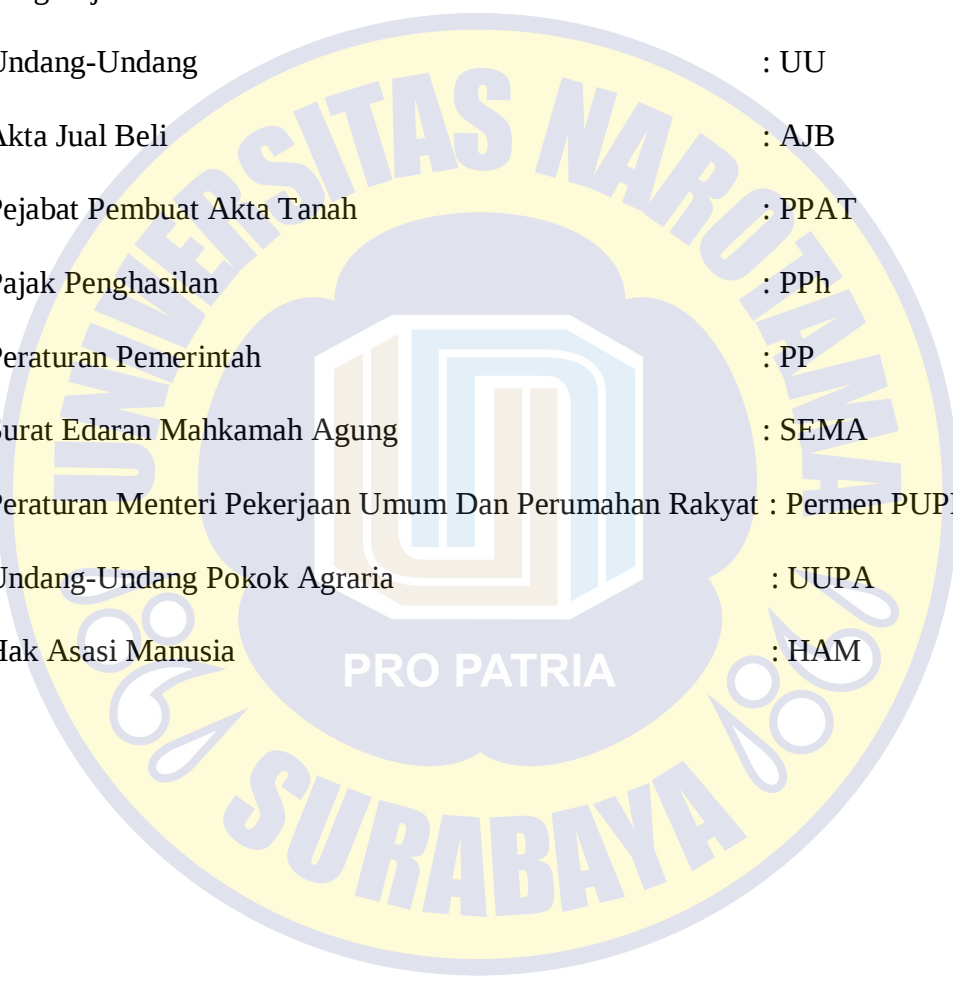
Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Burgerlijk Wetboek atau Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Daftar Singkatan



Perjanjian Pengikatan Jual Beli	: PPJB
Undang-Undang Jabatan Notaris	: UUJN
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	: KUH Perdata
Burgerlijk Wetboek	: BW
Undang-Undang	: UU
Akta Jual Beli	: AJB
Pejabat Pembuat Akta Tanah	: PPAT
Pajak Penghasilan	: PPh
Peraturan Pemerintah	: PP
Surat Edaran Mahkamah Agung	: SEMA
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat	: Permen PUPR
Undang-Undang Pokok Agraria	: UUPA
Hak Asasi Manusia	: HAM