

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis sampaikan kehadirat Allah SWT atas rahmat, izin, pertolongan-Nya serta segala kemudahan yang telah diberikan oleh Allah SWT hingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul “PENEGAKAN HUKUM TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG MELAWAN HUKUM DALAM MEMBUAT AKTA JUAL BELI”. Penulisan tesis ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulisan tesis ini dapat terselesaikan tidak terlepas dari bimbingan, arahan, petunjuk, bantuan, saran dan kritik serta dorongan dari semua pihak yang telah membantu penulis. Kiranya, bukanlah hal yang berlebihan pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintang R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Ibu Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang telah banyak membantu, membimbing, meluangkan waktu dan tenaga serta memberi masukan yang sangat berguna kepada penulis sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan. Penulis mengucapkan terima kasih untuk setiap bimbingan yang telah diberikan kepada penulis.

4. Bapak Kiki Hertanto, S.H selaku narasumber yang sudah memberikan banyak data dan pemikiran terkait dengan materi Tugas Akhir ini.
5. Bapak Dr. Hendrik Budi Untung, S.H., C.N., M.M. selaku narasumber yang sudah memberikan banyak pemikiran yang sangat berharga untuk melengkapi materi penulisan Tugas Akhir ini.
6. Seluruh Dosen dan Staf di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada para dosen yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis, serta kepada para staf baik dalam urusan administrasi dan teknis.
7. Keluarga penulis yang tercinta, yaitu Mama dan Papa yang selalu mendukung, mendokan, dan memberikan semangat tanpa henti hingga akhirnya penulis bisa menyelesaikan tesis ini. Terima kasih atas segala doa-doa, cinta, support, dan nasehat yang tiada henti Mama dan Papa berikan.
8. Sahabat-sahabat seperjuangan yaitu, Stacia, Lika, Ica, Liefyia dan Babes. Terima kasih atas segala kebaikan, kebersamaan dan doa serta dukungan moril yang diberikan selama kuliah ini. Semoga setiap suka duka yang telah kita lalui bersama dapat menciptakan rasa yang lebih erat lagi, yaitu persaudaraan.
9. Seluruh teman-teman Fakultas Hukum, jurusan Magister Kenotariatan *batch* 11 *Weekdays* yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas kenangan dan kebersamaan yang berarti bagi penulis.

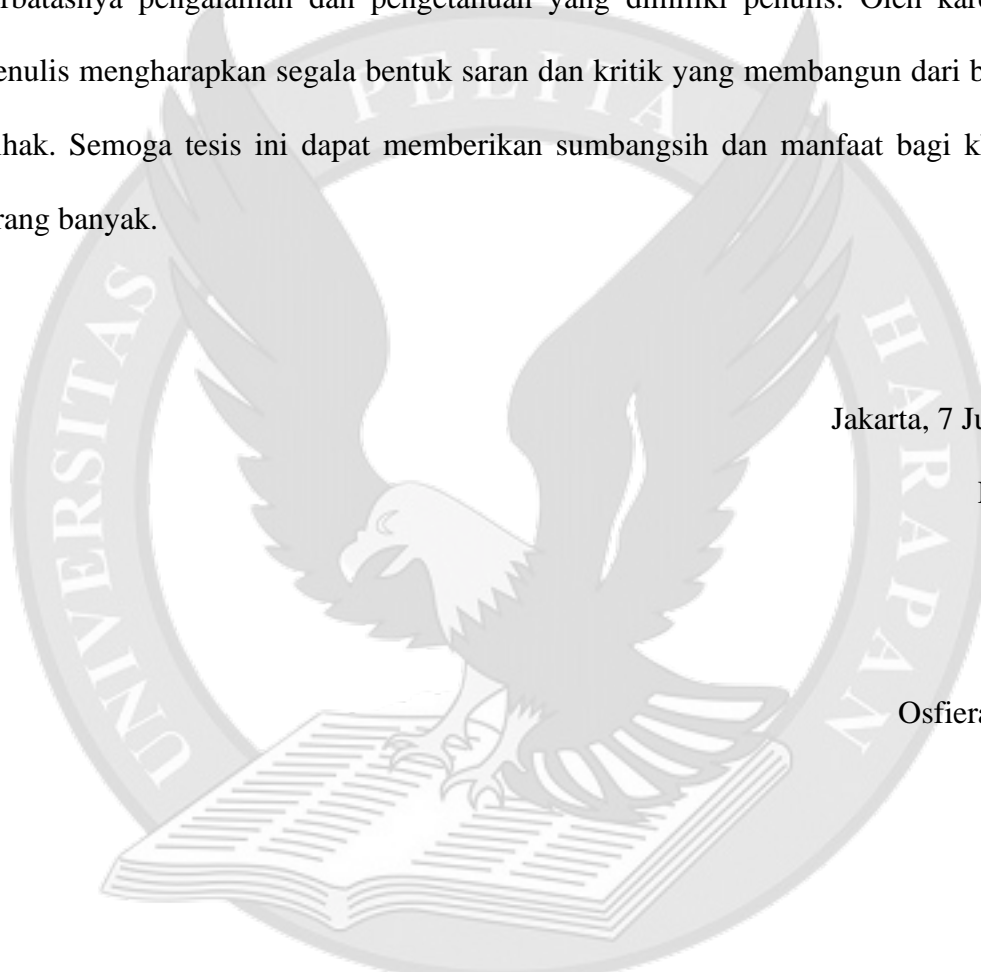
10. Tak terlupakan, kepada setiap pihak yang memiliki kontribusi dalam hidup penulis secara langsung maupun tidak langsung hingga saat ini, mohon maaf tidak dapat menyebutkannya satu per satu.

Akhir kata, penulis sadar tesis ini sangat jauh dari kata sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran dan kritik yang membangun dari berbagai pihak. Semoga tesis ini dapat memberikan sumbangsih dan manfaat bagi khalayak orang banyak.

Jakarta, 7 Juli 2020

Penulis,

Osfiera Meiza



## DAFTAR ISI

### HALAMAN JUDUL TUGAS AKHIR

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR..... ii

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING..... iii

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR..... iv

ABSTRAK..... v

ABSTRACT..... vi

KATA PENGANTAR..... vii

DAFTAR ISI..... x

DAFTAR LAMPIRAN..... xiii

### BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang..... 1

1.2 Rumusan Masalah..... 11

1.3 Tujuan Penelitian..... 11

1.4 Manfaat Penelitian..... 12

1.5 Sistematika Penulisan..... 12

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori..... 14

2.1.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... 14

2.1.2 Tugas dan Kewenangan PPAT..... 20

2.1.3 Hak dan Kewajiban PPAT..... 27

2.1.4 Tata Cara Pembuatan Akta PPAT.....	31
2.1.4.1 Syarat Formil.....	32
2.1.4.2 Syarat Materiil.....	34
2.1.5 Majelis Pembina dan Pengawas PPAT.....	36
2.1.6 Teori Tanggung Jawab Hukum.....	38
2.1.7 Pendaftaran Tanah.....	40
2.2 Landasan Konseptual.....	43
2.2.1 Akta Jual Beli yang Melawan Hukum.....	43

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Jenis Penelitian.....	54
3.2 Jenis Data.....	56
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	58
3.4 Metode Pendekatan.....	60
3.5 Analisis Data.....	61

### **BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

4.1 Hasil Penelitian Tentang PPAT Yang Melawan Hukum Dalam Membuat AJB.....	64
4.1.1 Hasil Penelitian terhadap Notaris & PPAT Kiki Hertanto, S.H dan Notaris/PPAT Budi Untung, S.H., C.N., M.M.....	64

4.1.2	Putusan PN Nomor: 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel tentang PPAT Yang Melawan Hukum Dalam Membuat AJB.....	67
4.2	Tanggung Jawab PPAT Terhadap AJB Yang Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT.....	72
4.3	Penegakan Hukum Terhadap PPAT dalam hal membuat AJB yang melawan hukum terkait Putusan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel.....	84
 <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
5.1	Kesimpulan.....	92
5.2	Saran.....	94
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>		97
<b>LAMPIRAN.....</b>		

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan Penelitian Nomor 187/MKn-PPs-UPH/V/2020
2. Surat Keterangan Penelitian Nomor 210/MKn-PPs-UPH/VI/2020
3. Surat Keterangan Wawancara
4. Putusan Nomor 124/PDT.G/2017/PN.Jkt.Sel

