

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan berkah dan karunia-Nya serta kenikmatan yang tiada terhingga sehingga penulisan tesis yang diembankan kepada Penulis selaku mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan dengan judul: **“AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN TINGGI SAMARINDA NOMOR 112/PT/2019/PT SMR)”**.

Penulisan hukum (tesis) ini merupakan tugas akhir akademik penulis dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Dalam kesempatan ini, perkenankanlah Penulis untuk menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan bimbingan dalam penulisan hukum (tesis) ini.

Ucapan terimakasih secara khusus penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan 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 Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan dan Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
3. Bapak dan Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan banyak bekal ilmu pengetahuan dan bimbingan belajar selama penulis menjalani perkuliahan.
4. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administrative.
5. Orang Tua, Kakak Penulis Tomi Eko Prasetyo, dan Adik Penulis Ginda Fernando, yang menjadi inspirasi dan motivasi bagi penulis untuk segera

menyelesaikan tesis ini. Lebih dari itu, ucapan terimakasih yang mendalam dihadapan kedua orangtua tercinta atas segala pengorbanan yang tak ternilai dalam membesarkan, mengasuh, menuntun, serta mendidik Penulis dengan penuh kasih dan kesabaran.

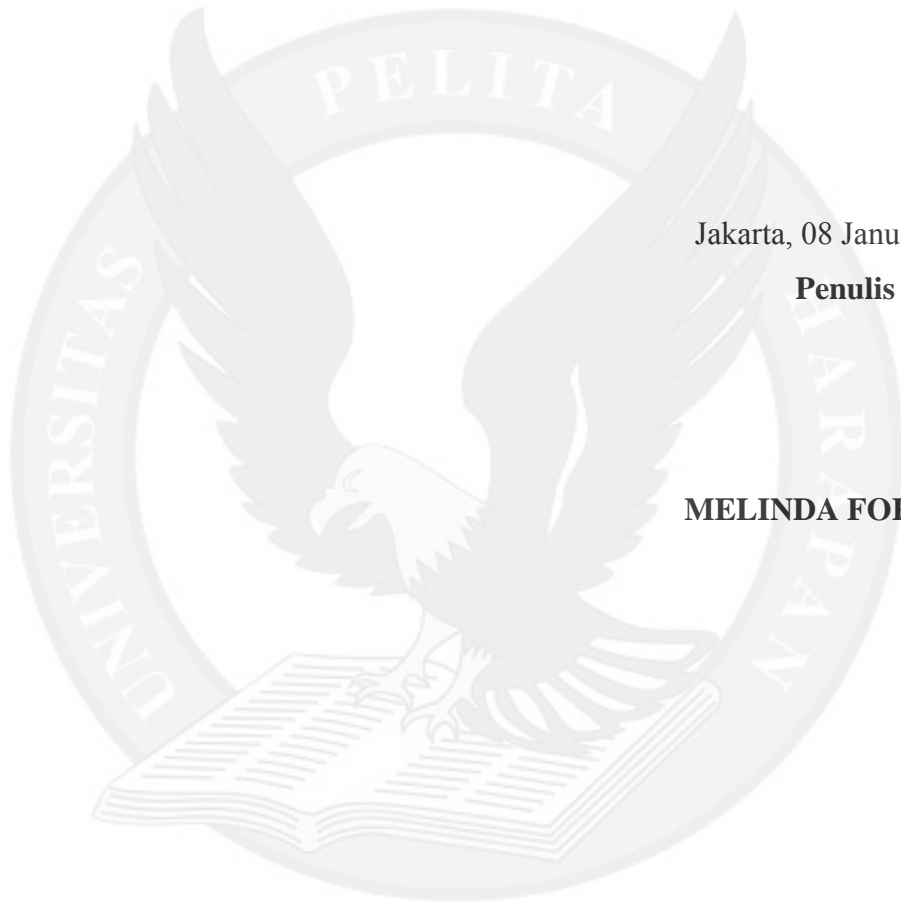
6. Tito Diksadrupa A.A.S yang telah mendukung selama proses pengerjaan tesis ini.
7. Sahabat Penulis Vienna Mienaristy dan Reza Ria Nanda yang selalu memberikan pengarahan, dan masukan kepada penulis.
8. Teman seperjuangan Penulis Magister kenotariatan Universitas Pelita Harapan, Dina Atika Oktaviani, Diah Karina Sabaniah, Mutiara Ayu Larasati, Kartika Liasari, R.A Ghinauddini Ghassani, Rifaldi Jeyanda, Melissa Aulia Hosanna, Andy Ramadhan Nai, Haries Budiman, Toki Thomas, Rismawati, Reski Amalia Sondakh, Bagus Dwi Utomo, yang selalu belajar bersama, serta selalu saling mampu menciptakan suasana-suasana penuh keceriaan kapanpun, dimanapun dan dalam hal apapun.
9. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan tersayang, Jessica Rachel, Maria Christie Lienata, Dela Ersna, Chaca Cessa, Citra Fidencia, yang senantiasa kuat mengingatkan dan sukses menyemangati penulis walaupun dalam jarak jauh.
10. Teman-teman Penulis Dinda Rima, Gabrienna Dela, Riztika, Arti Rizki, Khairunisa Tri Utami, Vania Putri, Annisa Dwi yang sudah menemani dan memberikan dukungan serta motivasi dalam proses penulisan ini.
11. Semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang selalu siap sedia membantu. Tak terlupakan, kepada setiap orang yang telah memberikan kontribusi dalam kehidupan Penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung hingga saat ini, disertai permohonan maaf karena tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum (tesis) ini terdapat banyak kekurangan, untuk itu penulis dengan besar hati menerima kritik dan saran yang membangun sehingga dapat memperjelas isi penulisan hukum (tesis) ini. Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala amal kebaikan semuanya dan mudah-mudahan penulisan hukum (tesis) ini dapat memberikan manfaat bagi kita semua, terutama bagi Penulis, Kalangan Akademis, Praktisi, Masyarakat Umum dan Mahasiswa Mahasiswi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

Jakarta, 08 Januari 2021

Penulis

MELINDA FORTUNA



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
HALAMAN PERSEUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
HALAMAN PERSEUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian.....	10
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Perjanjian.....	14
2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	14
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian	22
2.2 Akta Jual Beli	30
2.1.1 Jual Beli.....	30
2.1.2 Syarat Sah Jual Beli.....	31

2.3 Pembatalan Akta PPAT (Akta Jual Beli)	38
2.3.1 Kebatalan dan Pembatalan Akta PPAT.....	38
2.3.2 Akta PPAT Dapat Dibatalkan	40
2.3.3 Akta PPAT Batal Demi Hukum	41
2.3.4 Akta PPAT Mempunyai Kekuatan Pembuktian Sebagai Akta Di Bawah Tangan Kebatalan dan Pembatalan Akta PPAT.....	42
2.4 Pengaturan Mengenai PPAT	45
2.4.1 Kewenangan PPAT	45
2.4.2 Tugas PPAT	46
2.4.3 Hak PPAT	48
2.4.4 Kewajiban PPAT.....	51
2.4.5 Larangan PPAT	56
2.4.6 Pembinaan dan Pengawasan PPAT.....	61
2.4.7 Pemeriksaan dan Penjatuhan Sanksi Pada Pelanggaran Kode Etik IPPAT dan Pelaksanaan Jabatan PPAT	64
2.5 Pertanggung Jawaban PPAT Pengaturan Mengenai PPAT	67
2.5.1 Pertanggungjawaban PPAT Ditinjau Dari Segi Perdata	67
2.5.2 Pertanggungjawaban PPAT Ditinjau Dari Segi Administrasi PPAT	70
2.5.3 Pertanggungjawaban PPAT Ditinjau Dari Kode Etik IPPAT Dan Peraturan terkait PPAT	73

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	76
3.1 Metode Penelitian Hukum.....	76
3.2 Jenis Penelitian	77
3.3 Cara Perolehan Data.....	78
3.4 Jenis Data	79
3.5 Metode Pendekatan	80
3.6 Analisa Data	81
BAB IV PEMBAHASAN.....	83
4.1 Kasus Posisi Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR.....	83
4.2 Akibat Hukum Atas Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dalam Perkara Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 112/PT/2019/PT SMR.....	88
4.3 Pertanggungjawaban PPAT yang Aktanya Dibatalkan Oleh Pengadilan.....	92
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	99
5.1 Kesimpulan.....	99
5.2 Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA	102
LAMPIRAN	