

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala Hikmat dan Rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan karya ilmiah ini dengan judul : PERAN DAN TANGGUNGJAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG MENGANDUNG PERBUATAN MELAWAN HUKUM. Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan kuliah untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program Strata Dua (S2) pada Fakultas Magister Kenotariatan (Mkn) Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih banyak kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan akhir ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. Bintang Saragih, S.H., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
2. Ibu Dr. Susi Susantijo., SH., LL.M, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan;
3. Ibu Dr. Velliana Tanaya, S.H., MH, selaku Dosen Pembimbing Tesis;
4. Terima kasih kepada Tuhan Yesus Kristus, karena kasih setia dan anugerah-Nya, serta penyertaan-Nya yang sungguh nyata dalam hidup saya sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;
5. Terima kasih saya ucapkan kepada Papa Aan dan Mama Lenny yang tidak pernah putus kasih sayangnya terhadap saya, selalu memberi dorongan dan semangat, serta sabar menghadapi dikala mood saya sedang berubah-ubah selama penulisan tesis ini.;
6. Terima kasih juga saya ucapkan kepada yang terkasih, William yang turut memberikan semangat dan memberikan kasih sayang yang tulus, serta mebantunya saya dikala kesulitan dalam menyusun tesis ini;
7. Terima kasih kepada Monica, Caros, Kak Viki, Kak Mayang, Rifki Maulana, dan seluruh teman dekat lainnya yang selalu di samping saya dan memberikan inspirasi terhadap tesis saya;
8. Bapak dan Ibu dosen, civitas academia, serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Jakarta atas segala ilmu pengetahuan yang diberikan;
9. Semua pihak dan rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuannya dalam penyusunan tesis ini.

Demi kesempurnaan dari karya ilmiah ini, penulis berharap dan membuja ruang seluas-luasnya terhadap kritik dan saran dari semua pihak. Akhirnya penulis mengharapkan agar tesis ini dapat memberikan manfaat bagi semua pembacanya dan dapat menambah khasanah referensi bagi pembaca sekalian.

Jakarta, 6 Januari 2021

**CHRISTY STEPHANIE, S.H**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....	ii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	ix

### BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	10
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	10
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	10
1.4. Sistematikan Penulisan.....	11

### BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori.....	13
2.1.1. Tinjauan Umum Tentang Notaris .....	13
2.1.1.1 Penjelasan Tentang Profesi Notaris .....	13
2.1.1.2 Tugas dan Kewenangan Notaris .....	13
2.1.1.3 Pengertian Notaris .....	14
2.1.1.4 Dasar Hukum Jabatan Notaris .....	17
2.1.2. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	19
2.1.2.1 Penjelasan Umum Tentang PPAT .....	19
2.1.2.2 Pengertian PPAT .....	24
2.1.2.3 Definisi PPAT.....	26
2.1.2.4 Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	28

2.1.3. Perbuatan Melawan Hukum .....	30
2.1.3.1 Perkembangan PMH di Indonesia .....	30
2.1.3.2 Syarat dan Unsur PMH.....	36
2.1.3.3 Bentuk dan Tanggungjawab PMH.....	42
2.1.3.4 PMH Menurut Para Ahli.....	43
2.2. Landasan Konseptual .....	50
2.2.1. Jual Beli .....	50
2.2.1.2 Proses Jual Beli.....	57
2.2.1.3 Syarat-Syarat Jual Beli .....	58
2.2.1.4 Saat Terjadinya Jual Beli .....	60
2.2.1.5 Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli.....	64
2.2.1.6 Penyerahan Objek Dalam Jual Beli .....	66
2.2.1.7 Sifat Penyerahan Benda.....	68
2.2.2. Prinsip Terang dan Tunai.....	69
2.2.2.1 Penjelasan Umum Prinsip Terang dan Tunai .....	69
2.2.2.2 Asas Hukum Agraria Mengenai Prinsip Terang dan Tunai .....	70
2.2.2.3 Terpenuhinya Asas Terang dan Tunai .....	72

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Pengertian Metodologi Penelitian Hukum.....	74
3.2. Jenis Penelitian.....	75
3.3. Sumber Penelitian Hukum .....	79
3.3.1 Jenis Data .....	79
3.4. Metode Pendekatan .....	80
3.5. Sifat Penelitian dan Analisis Data.....	57

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

4.1 Kronologi Kasus Putusan Nomor 43/PDT.G/2013/PN.BTL .....	85
4.2 Prosedur Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Yang Berlaku di Indonesia .....	89
4.3 Kewajiban PPAT Dalam Melaksanakan Perbuatan Hukum Sesuai Ketentuan yang Berlaku .....	96

4.4 Tanggungjawab PPAT yang Lalai dan Tidak Memenuhi Asas Terang dan Tunai Dalam Kasus Putusan Nomor 43/PDT.G/2013/PN.BTL .....103

**BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....111  
5.2. Saran.....112

**DAFTAR PUSTAKA** .....113

**LAMPIRAN**

