

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT. yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, pada akhirnya harapan yang dinanti-nanti yaitu menyelesaikan Tugas Akhir Tesis ini dapat terselesaikan dengan sebaik-baiknya. Adapun judul Tesis yaitu **“ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEKUATAN HUKUM SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH DALAM PROSES TAKE OVER JUAL BELI BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997”**, yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penyusunan Tesis ini tidak akan berhasil tanpa dukungan dan bantuan dari berbagai pihak, untuk itu penulis menghaturkan ucapan banyak terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo., S.H., L.LM., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktunya, tenaga, pikiran serta telah memberikan semangat untuk dapat menyelesaikan Tesis ini.
4. Bapak DR. jonker sihombing, S.H., M.H, MA., selaku ketua sidang, Bapak Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum., selaku Penguji I, dan bapak DR. irawan soerodjo, S.H., M.Si, selaku penguji II, yang telah memberikan saran dan kritik melalui pertanyaan yang diajukan selama proses sidang. Arahan yang diberikan merupakan masukan untuk menyempurnakan tesis ini.
5. Semua dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.

6. Kepada kedua orangtua penulis Bapak dan Ibu, H. Lidjan Mulyo dan Hj. Ayunah, yang telah memberikan doa dan dukungan baik materil maupun moril serta memberikan teladan dalam mendidik penulis hingga akhirnya penulisan Tesis ini dapat terselesaikan.
7. Kakak-kakak penulis, dr. Tut Wuri Handayani, Sugeng Riyadi, Linawati, S.T., Janur Kuncoro, terima kasih atas dukungan dalam penulisan Tesis ini.
8. Keponakan penulis, Hafizh Syahidan Azmi, Arshaka Virendra Zabir, Inara Jati Mangundirjo, Arief Maulana, Uswatun Hasanah, Ellyas Arjuna, dll. yang selalu menyenangkan penulis.
9. Hendrie P. yang selalu memberikan semangat, serta sahabat penulis Elsa, Catur, Nindita, Devi, Shinta, yang selalu membantu dan mendukung untuk menyelesaikan Tesis ini.
10. Seluruh teman-teman pada Program Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan khususnya Angkatan 2016, "Genk Rumpi" Kak Yulita, Kak Chris, Lomban, Ci Shally, Anggraeni, Diksen, Annisa dan yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Terimakasih atas dukungan dan kebersamaan selama ini.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan dan ketidaksempurnaan dari Tesis ini, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan Tesis ini sangat penulis harapkan.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT. jualah memohon keridhon dan kekuatan semoga dengan penyusunan Tesis ini penulis mendapat tambahan ilmu yang berguna. Akhir kata semoga Tesis yang sederhana ini dapat bermanfaat bagi kita semua (Amin).

Tangerang, 30 Juni 2018

Penulis

Reni Wulandari

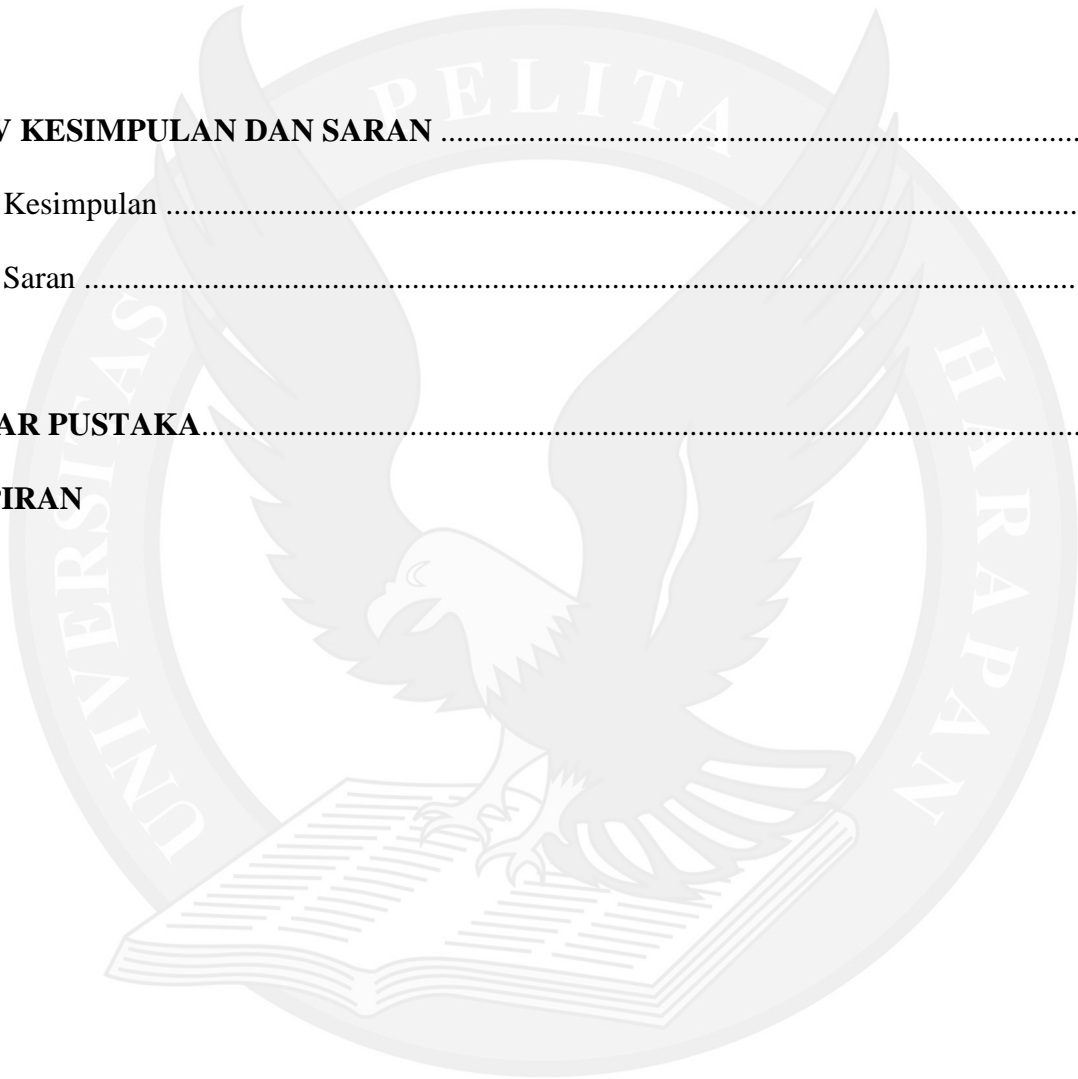
DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
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	13
2.1 Landasan Teoritis.....	13
2.1.1 Tinjauan Umum Tentang Pertanahan.....	13
2.1.1.1 Pengertian Tanah.....	13
2.1.1.2 Hak Atas Tanah.....	15

2.1.1.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	16
2.1.1.4 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	19
2.1.2 Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah.....	21
2.1.2.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....	21
2.1.2.2 Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	25
2.1.2.3 Pemeliharaan Pendaftaran Tanah.....	27
2.1.2.4 Alat Bukti Pendaftaran Tanah.....	28
2.1.2.5 Pengertian Sertipikat Tanah.....	30
2.1.2.6 Fungsi Sertipikat Tanah.....	32
2.1.2.7 Kedudukan Sertipikat Tanah	33
2.1.2.8 Pengertian Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.....	34
2.1.2.9 Fungsi Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.....	34
2.1.2.10 Kedudukan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.....	35
2.1.3 Tinjauan Umum Tentang Jual Beli.....	36
2.1.3.1 Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Nasional.....	36
2.1.3.2 Unsur-Unsur Jual Beli.....	38
2.1.3.3 Hak dan Kewajiban dalam Jual Beli.....	40
2.1.3.4 Akta Jual Beli.....	40
2.1.3.5 Fungsi Akta Jual Beli.....	42
2.1.4 Tinjauan Umum Terhadap Pejabat yang Berwenang.....	45
2.1.4.1 Pengaturan Notaris dan/ atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	45
2.1.4.2 Pengertian Notaris dan/ atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	48
2.1.4.3 Tugas, Kewenangan dan Kewajiban Notaris dan/ atau Pejabat Pembuat Akta Tanah	

Akta Tanah.....	50
2.1.5 Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan.....	56
2.1.5.1 Pengertian Hak Tanggungan.....	56
2.1.5.2 Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	57
2.1.5.3 Sifat dan Ciri Hak Tanggungan.....	59
2.1.5.4 Pembebanan Hak Tanggungan.....	61
2.1.5.5 Hapusnya Hak Tanggungan.....	62
2.2 Landasan Konseptual.....	63
2.2.1 <i>Take over</i> dalam Jual Beli.....	63
2.2.2 Jual Beli berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah.....	65
BAB III METODE PENELITIAN	67
3.1 Jenis Penelitian	67
3.2 Bahan Penelitian.....	68
3.2.1 Bahan Hukum Primer	68
3.2.2 Bahan Hukum Sekunder	69
3.2.3 Bahan Non Hukum	69
3.2.4 Prosuder Penelitian	70
3.3 Sifat Analisis	70
3.3.1 Pendekatan yang Digunakan	70
3.3.2 Analisis kualitatif	72
3.4 Hambatan dan Penanggulangan	72
3.4.1 Penanggulangan	72

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	73
4.1 Kekuatan Hukum Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Untuk Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Menjadi Hak Tanggungan Bank Lain	73
4.2 Akibat hukum penggunaan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Notaris/PPAT dalam Jual Beli Tanah.....	88
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	100
5.1 Kesimpulan	100
5.2 Saran	102
DAFTAR PUSTAKA.....	103
LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1.1 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

Lampiran 1.2 : Hasil Pengecekan Sertipikat

