

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas segala berkat, rahmat, dan penyertaan-Nya yang terus setia mendampingi penulis hingga tuntas menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik sebagai tugas akhir guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata 2 (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Adapun judul dari pada Tugas Akhir yang penulis buat yaitu **“Analisis Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Dan Dihadapan PPAT Oleh Mahkamah Agung (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1963 K/Pdt/2013)”**.

Dalam pembuatan Tugas Akhir ini dari proses perencanaannya hingga selesainya Tugas Akhir ini, penulis menyadari bahwa penulisan ini tidak lepas dari dorongan banyak pihak yang membimbing saya. Dengan masih terbatasnya kemampuan saya dalam membuat suatu penulisan ilmiah ini maka saya mengharapkan adanya kritik maupun saran yang bersifat membangun.

Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung kelancaran penulisan skripsi ini, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, SH 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. Bapak Gunanegara S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran, memberikan berbagai kritik dan

masukan yang sangat membantu bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran ditengah-tengah kesibukanya.

4. Semua dosen Program Studi Magister Kenotariatan yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
5. Kedua orangtua dan adik penulis yang begitu banyak memberikan bantuan dan dukungan penuh atas penulisan tugas akhir ini, serta tidak henti-hentinya memberikan dukungan moril maupun materil untuk menyelesaikan tugas akhir ini.
6. Jonathan Tanihardjo yang selalu memberikan motivasi dan menemani penulis dalam menyelesaikan Tugas akhir ini.
7. Kepada semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang selalu setia memberikan motivasi dan kontribusi dalam kehidupan penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung hingga saat ini.

Akhir kata, Penulis berharap semoga Tuhan selalu menyertai semua pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung di dalam Tugas akhir ini dan semoga Tugas Akhir yang jauh dari sempurna ini dapat menjadi sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 01 Februari 2019

Nirahay Halim

DAFTAR ISI

Halaman Judul

Pernyataan Keaslian Tugas Akhir

Persetujuan Dosen Pembimbing

Persetujuan Tim Penguji Tugas Akhir

Abstak	vi
Abstract.....	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi	x

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	12
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan	13

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	15
2.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	15
2.1.2 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	18
2.1.3 Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	19
2.1.4 Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	22
2.1.4.1 Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Hukum.....	22
2.1.4.2 Tanggung Jawab Profesi PPAT Secara Moral	23

2.2 Tinjauan Umum Jual Beli	24
2.2.1 Pengertian Jual Beli.....	24
2.2.2 Pengertian Jual Beli Tanah.....	26
2.2.3 Akibat Hukum Dari Jual Beli.....	29
2.2.3.1 Hak dan Kewajiban Penjual	30
2.2.3.2 Hak dan Kewajiban Pembeli.....	33
2.3 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	36
2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	36
2.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	39
2.3.3 Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	43
2.3.3.1 Syarat Materiil.....	43
2.3.3.2 Syarat Formil.....	45
2.4 Tinjauan Umum Tentang Pembatalan Akta Jual Beli Tanah	47
2.4.1 Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	47
2.4.2 Pembatalan Akta Jual Beli Tanah	51
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1 Penelitian Hukum Normatif	57
3.2 Jenis Pendekatan	58
3.3 Pengumpulan Bahan Hukum	60
3.4 Sumber Bahan Hukum	61
3.5 Pengolahan dan Analisi Bahan Hukum	63
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1 Kasus Posisi	64

4.2 Tanggung Jawab Hukum PPAT Yang Menyuruh Pegawainya Menambahkan Satu Nama Orang Lain Sebagai Pihak Pembeli Di Dalam AJB Yang Sudah Ditandatangani Pihak Pembeli Dan Pihak Penjual Tanpa Dokumen Yang Sah.....	87
4.3 Pertimbangan Hukum Dan Putusan Hakim Agung Dalam Perkara Akta Jual Beli Nomor 2/2004 tanggal 20 Januari 2004 Yang Dibuat Oleh Dan Dihadapan PPAT Yang Dibatalkan	100
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan	113
5.2 Saran	114
DAFTAR PUSTAKA.....	115