

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya yang melimpah, sehingga Tugas Akhir ini dapat diselesaikan penulis.

Tugas Akhir dengan judul “KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM TERDAFTAR YANG DIBUAT PENJUAL DAN PEMBELI DIHADAPAN KEPALA DESA ATAS TANAH YANG TERLETAK DI KABUPATEN HALMAHERA TIMUR” ini ditujukan untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Strata Dua pada Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan, Jakarta, Semanggi.

Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak, Tugas Akhir ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses pengerjaan Tugas Akhir ini, yaitu kepada:

1. Prof. Dr. Bintang R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, masukan, dukungan, tanggapan, kritik dan saran

yang sebaik-baiknya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

4. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan pengajaran dan ilmu kepada penulis, serta kepada para staff sekretariat yang telah memberikan bantuan berkaitan urusan administrasi maupun teknis.
5. Kedua orang tua, Haris Tjiarso, dan Vera Tandean, kakak penulis, Evan, dan keponakan penulis, Alena, Orielle, beserta segenap keluarga penulis yang selalu mendoakan, memberikan dukungan, motivasi kepada penulis selama mengerjakan skripsi.
6. Mitha, Chelsea, Brian dan teman-teman penulis lainnya, yang membantu penulis dalam menyegarkan pikiran dan mengisi waktu luang penulis.
7. Kenji, Aldo, dan Gilang selaku teman seperjuangan penulis yang selalu menjadi penghibur selama menjalankan masa studi starta dua di kampus UPH.
8. Semua pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu persatu oleh penulis yang telah mendukung dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Tesis ini baik dalam bentuk penyajian maupun perangkaian kata demi kata. Maka dengan

kerendahan hati, penulis mengharapkan adanya saran dan kritik yang sifatnya membangun dari berbagai pihak.

Jakarta, Juli 2021

Penulis,

Velya Graciela Tjiarso



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	14
1.3 Tujuan Penelitian.....	15
1.4 Manfaat Penelitian.....	15
1.5 Sitematika Penelitian.....	16
<b>BAB II TINJAUAN KEPUSTAKAAN</b>	
2.1 Tinjauan Teoritis.....	18
2.1.1 Perjanjian Jual Beli.....	18
2.1.1.1 Syarat Sahnya Perjanjian.....	21
2.1.1.2 Perjanjian Jual Beli Tanah.....	26
2.1.1.2.1 Perjanjian Jual Beli Tanah Belum Terdaftar.....	26

2.1.1.2.2	Perjanjian Jual Beli Tanah Belum Terdaftar.....	32
2.1.1.3	Objek dan Alas Hak Jual Beli Tanah.....	38
2.1.1.3.1	Objek dan Alas Hak Jual Beli Tanah Belum Terdaftar.....	38
2.1.1.3.2	Objek dan Alas Hak Jual Beli Tanah Terdaftar.....	42
2.1.2	Tugas dan Fungsi Kepala Desa dalam Jual Beli Tanah.....	44
2.1.2.1	Tugas dan Fungsi Kepala Desa dalam Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT (PP No.24/2016).....	44
2.1.2.2	Tugas dan Fungsi Kepala Desa dalam Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	46
2.2	Tinjauan Konseptual.....	48
2.2.1	Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Belum Terdaftar.....	48
2.2.2	Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Belum Terdaftar.....	51

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1	Jenis Penelitian.....	55
3.2	Jenis Data.....	57
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	59
3.4	Jenis Pendekatan.....	60
3.5	Sifat Analisis Data.....	61

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

4.1 Hasil Penelitian.....	62
4.2 Kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar yang dibuat oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Kepala Desa menurut UUPA, PP tentang Pendaftaran tanah dan PP tentang PPAT Nomor Tahun 1998.....	63
4.2.1 Kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar menurut UUPA.....	68
4.2.2 Kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.....	73
4.2.3 Kepastian hukum jual beli tanah yang belum terdaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peratutan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT.....	83
4.3 Perlindungan hukum pembeli tanah yang belum terdaftar yang diakui telah dibeli ketika ada pembeli lain ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pedata, Permen ATR/BPN No. 21/2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.....	90
4.3.1 Perlindungan hukum pembeli tanah yang belum terdaftar ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Pedata.....	90

4.3.2 Perlindungan hukum pembeli tanah yang belum terdaftar ditinjau dari Permen ATR/BPN No. 21/2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.....	93
--	----

## **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan.....	101
5.2 Saran.....	102

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>103</b>
----------------------------	------------

