

KATA PENGANTAR

Penulis memanjatkan puji serta syukur kepada Allah Subhanahuwata'ala pemilik seluruh alam semesta atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Menjual Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pertanahan di Indonesia”. Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak yang sangat berperan dalam mendukung penyelesaian studi penulis, termasuk menyelesaikan Tugas Akhir 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 Universitas Pelita Harapan.
3. Prof. Dr. Irawan Soerodjo, S.H., M.Si., selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran, ketelitian serta dedikasi, memberikan berbagai kritik, masukan dan bimbingan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.
4. Bapak Dr. Putra Hutomo, S.H., M.Kn., selaku Dosen Co-pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran,

ketelitian serta dedikasi, memberikan berbagai kritik, masukan dan bimbingan yang sangat berarti bagi kemajuan penulis, dan selalu meluangkan waktu serta tenaga dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.

5. Semua dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
6. Staf Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
7. Papa dan Alm. Mamah yang selama ini selalu mendoakan, membiayai, mendampingi, dan memberikan semangat kepada penulis hingga bisa sampai dititik ini.
8. Kakak, Abang, dan Ponakan tercinta, Sherlyta Devia Dongoran, Muhammad Tri Hakbari, dan Witandra Azril Mahesa Putra yang selalu memberikan dukungan, serta semangat kepada penulis.
9. Irsal Nasri Batubara dan Tiwie Batubara yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis.
10. Widuri Novitasari, Eric Jonathan, Fitri Lestari, Vienna Puspita Putri, Denaya Aprinata yang selalu membantu dalam menyelesaikan tugas-tugas selama masa perkuliahan, serta mensupport penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
11. Teman-teman angkatan batch-13 Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
12. Pisang a.k.a Farhan yang selama ini selalu membantu penulis untuk

menyelesaikan tesis ini hingga selesai, serta memberikan dukungan, menemani dan semangat kepada penulis.

13. Bayilari a.k.a Aini yang selama ini selalu menemani penulis dalam penulisan ini, memberikan motivasi dan keyakinan bahwa tesis ini akan selesai.
14. Onesly a.k.a Seno yang selama ini selalu menemani penulis dalam penulisan ini, walaupun selalu ngajak main game, serta memberikan motivasi dan keyakinan bahwa tesis ini akan selesai.
15. Bimskuy a.k.a Bimo yang selama ini selalu memberikan dukungan dan keyakinan bahwa tesis ini selesai kok.
16. Takiya Genji a.k.a Firqi dan Pudidi yang senantiasa membantu penulis untuk mentranslate abstract hehe.
17. Teman-Teman Hypeclassever yang selalu memberikan semangat dan dukungan untuk menyelesaikan penulisan ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam substansi maupun penulisan redaksional dalam Tugas Akhir ini. Oleh karena itu, kritik dan saran akan sangat penulis hargai. Semoga Tugas Akhir ini memberi manfaat bagi pengayaan dan perkembangan Ilmu Hukum, khususnya hukum Pertanahan.

Jakarta, 23-06-2021

Penulis

Shergy Renaulyta Dongoran

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xii
DAFTAR SINGKATAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang.....	1
2. Rumusan Masalah.....	14
3. Tujuan Penelitian.....	15
4. Manfaat Penelitian.....	15
5. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
2.1 Landasan Teori	18
2.1.1 Pengertian Perjanjian	18
2.1.2 Peralihan Hak Atas Tanah	34
2.2 Landasan Konseptual.....	47
2.2.1 Hak Atas Tanah	47
2.2.2 Perjanjian Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah	47

2.2.3	Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	47
BAB III	METODE PENELITIAN.....	49
3.1	Tipe Penelitian.....	49
3.2	Jenis Penelitian	49
3.3	Pendekatan Penelitian.....	50
BAB IV	PEMBAHASAN DAN ANALISIS.....	54
4.1	Peran Notaris dalam Menyusun dan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual	54
4.2	Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli & Kuasa Menjual dalam Memberikan Kepastian Hukum Terkait Peralihan Hak Atas Tanah	72
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	97
5.1	KESIMPULAN	97
5.2	SARAN.....	98
DAFTAR PUSTAKA		99
LAMPIRAN		104

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	105
Lampiran Kuasa Menjual.....	113



DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli;
BPN	Badan Pertanahan Nasional;
BAST	Berita Acara Serah Terima
BUMN	Badan Usaha Milik Negara;
BUMD	Badan Usaha Milik Daerah;
BPHTB	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
HGB	Hak Guna Bangunan;
HGU	Hak Guna Usaha;
HM	Hak Milik;
IMB	Izin Mendirikan Bangunan
KK	Kartu Keluarga;
KTP	Kartu Tanda Penduduk;
KUHPerduta	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
NJOP	Nilai Jual Obyek Pajak;
NKRI	Negara Kesatuan Republik Indonesia;
NPWP	Nomor Pokok Wajib Pajak;
NPOPTKP	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
PP	Peraturan Pemerintah;
PPN	Pajak Pertambahan Nilai;
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah;
PEMDA	Pemerintah Daerah;
UU	Undang-Undang;
UUPA	Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
UUD 1945	Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
UUJN	Undang-Undang Jabatan Notaris;
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria;
PPh	Pajak Penghasilan;
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah;
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
SPPT	Surat Pemberitahuan Pajak Terhubung;
PBB	Pajak Bumi dan Bangunan;
SKRK	Surat Keterangan Rencana Kabupaten/Kota
SKMHT	Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;