

KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria yang telah memberikan berkat dan anugerah yang melimpah kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “ANALISIS YURIDIS KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NOMOR 116/PDT.G/2019/PN.KPG)”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh penulis untuk menyelesaikan studinya dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan dapat terselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, mulai dari masa awal perkuliahan sampai pada masa penyusunan tesis ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuannya dalam penyelesaian tesis ini. Ungkapan rasa hormat dan terima kasih itu penulis tujukan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. 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 Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah memberikan inspirasi kepada penulis dan selalu memberikan semangat kepada mahasiswanya.

3. Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H.,M.H.,C.N. selaku Dosen Pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran, untuk memberikan bimbingan dan petunjuknya dalam proses penyusunan tesis ini;
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Magister Kenotariatan yang tidak dapat satu persatu penulis cantumkan disini, penulis dengan segenap hati mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya karena telah mengajar dan membagikan ilmu yang sangat berharga kepada penulis.
5. Seluruh Staff Karyawan dari Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan di Kampus Pascasarjana Plaza Semanggi lantai 3 dan 16, yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif.
6. Orang tua tercinta Bapa Vianey yang sudah di Surga, mamaku tersayang mama Cory, Amang Rolus Sius, mama Ros Sius, mama Lis Lius, K Ari, Lidya, K Shinta, Rocky, K Yuven, Mama Mery, Vera, adik-adik di Kupang atas cinta kasih, dukungan, doa, kasih sayang yang sudah diberikan.
7. Sahabat-sahabat terbaik, Ricky Magang, Wiku, Tommy, K Leo Tanonef, Andre Fernandes, Iman Sombu, Isto Blegur, Rey Klaping, Ari Tomat Bire, Raven, Rey Cahyo, Pier, AKP Yuan Irsyadi, Nur Mochtar, Army Manu, K Tommy Wilakore, Rina Gero, K Monic, Jefri yang ada di Bangka, terima kasih atas bantuan dan dukungan moral yang diberikan kepada penulis selama ini.
8. Teman-teman *Batch 12* Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan Semanggi, sahabat-sahabat penulis yang penulis kasihi, Abang Erick, Aditya Putra Susanto, Aldo Wijaya, Brian Gunawan, Ingrid Namirazswara, Irene Lie, dan BlackPink UPH Semanggi (Fenny Desyani, Angeline Hutagalung, Astrid Monica dan Yunita Tiffany Laos), terima kasih para

sahabat, karena kalian selalu memberikan keceriaan tersendiri kepada penulis dan terima kasih atas persahabatannya selama ini, kenangan semasa perkuliahan ini bersama kalian tidak akan penulis lupakan.

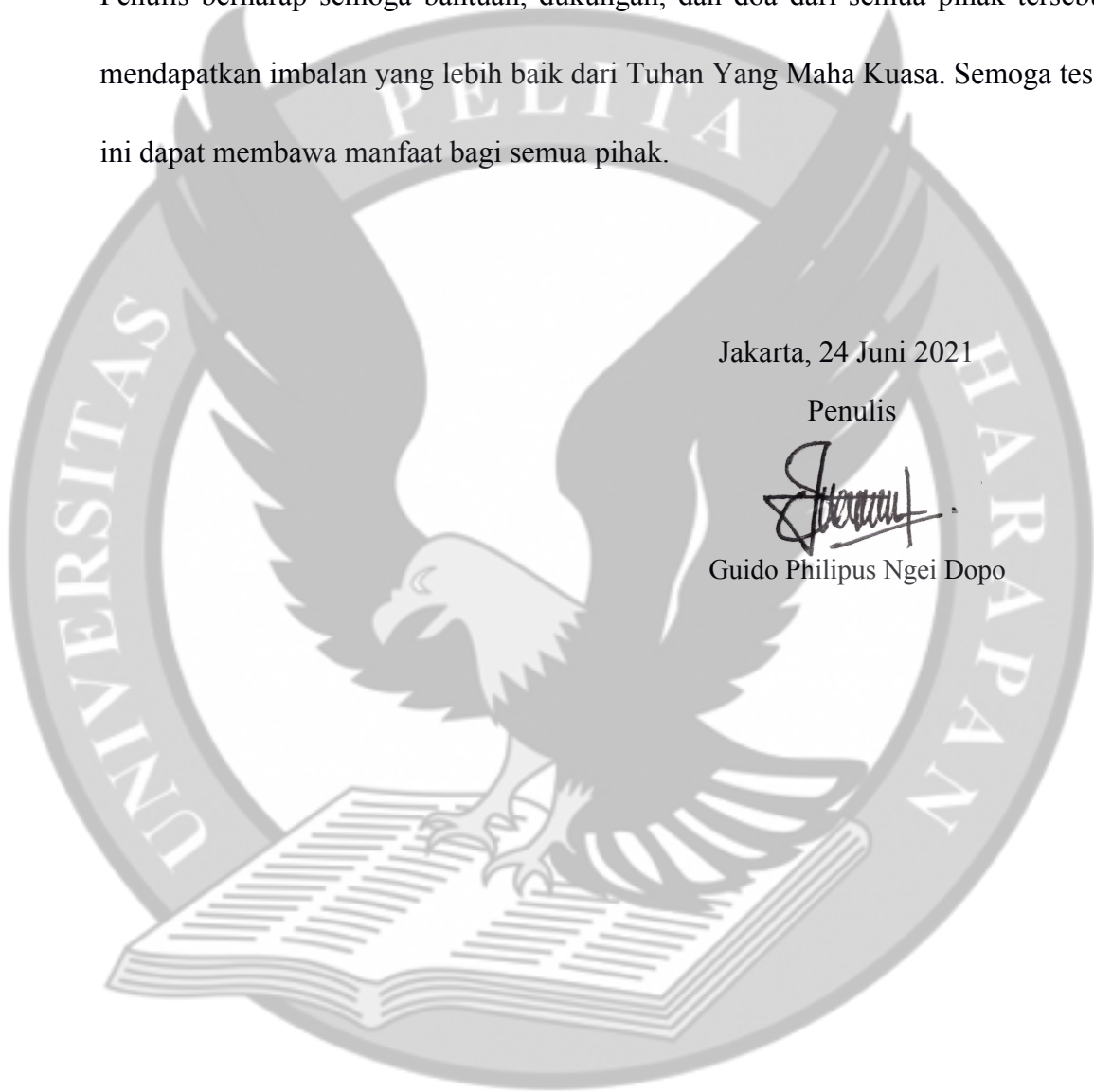
Penulis berharap semoga bantuan, dukungan, dan doa dari semua pihak tersebut mendapatkan imbalan yang lebih baik dari Tuhan Yang Maha Kuasa. Semoga tesis ini dapat membawa manfaat bagi semua pihak.

Jakarta, 24 Juni 2021

Penulis



Guido Philipus Ngei Dopo



DAFTAR ISI

	halaman
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	i
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	11
1.3 Tujuan Penelitian	12
1.4 Manfaat Penelitian	12
1.5 Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1 Landasan Teori	17
2.1.1 Ruang Lingkup Hukum Agraria	17
2.1.2 Pengertian Perjanjian	21
2.1.3 Keabsahan Perjanjian	23
2.1.4 Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian	26
2.1.5 Asas-asas Dalam Suatu Perjanjian	28
2.1.6 Jenis-Jenis dalam Suatu Perjanjian	33
2.1.7 Berakhirnya Suatu Perjanjian	36

2.2 Konseptual	40
2.2.1 Hak milik atas tanah	40
2.2.2 Peralihan Hak Milik	46
2.2.3 Jual beli tanah	48
2.2.4 Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan	53
2.2.5 Akta otentik dan akta dibawah tangan	57
2.2.6 Kwitansi	61
BAB III METODE PENELITIAN	64
3.1 Jenis Penelitian	64
3.2 Sifat Penelitian	65
3.3 Pendekatan Penelitian.....	66
3.4 Jenis Pengumpulan Data	67
3.4.1 Data Primer	67
3.4.2 Data Sekunder	68
3.5 Teknik pengumpulan data	70
3.6 Metode Pengumpulan Data	71
3.7 Pengolahan dan Analisis Data	71
3.8 Penarikan Kesimpulan	74
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	75
4.1 Jual beli tanah di bawah tangan menurut hukum tanah nasional	75
4.1.1 Pembuktian Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan	83
4.1.2 Prinsip Umum Pembuktian Pada Perjanjian Jual Beli Tanah	86
4.1.3 Beban Pembuktian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Yang Terdapat Paksaan	88

4.2 Akibat hukum jual beli dibawah tangan bagi kepemilikan pembeli berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kupang No.116/Pdt.G/2019/PN.Kpg	90
4.2.1 Putusan Pengadilan Negeri Kupang No. 116/Pdt.G/2019/PN.Kpg	90
4.2.2 Analisa akibat hukum jual beli dibawah tangan bagi kepemilikan pembeli berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kupang No.116/Pdt.G/2019/PN.Kpg	94
BAB V PENUTUP	102
5.1 Kesimpulan	102
5.2 Saran	104
DAFTAR PUSTAKA	106
LAMPIRAN	

