

## KATA PENGANTAR

Pada kesempatan ini peneliti ingin mengucapkan Alhamdulillah dan memanjatkan rasa puji dan syukur kepada Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat dan Hidayahnya kepada saya sebagai peneliti dan telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul **“TINJAUAN TERHADAP PELANGGARAN PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA PENGALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 120/Pdt.G/2018/PN.Tng”** sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan masa studinya dan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Peneliti dalam penulisan ini telah berusaha semaksimal mungkin, namun peneliti menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena adanya keterbatasan waktu, tenaga dan literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad serta rasa keingintahuan dalam mengembangkan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

Peneliti sangat menyadari, bahwa tesis ini dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan, budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah peneliti terima dengan baik dalam studi maupun dari tahap penulisan sampai tesis ini selesai tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Pada kesempatan ini, peneliti dengan penuh rasa syukur, hormat dan terimakasih ingin menyampaikan kepada semua pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan

Universitas Pelita Harapan di Jakarta dan membantu penulis saat penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain :

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, SH, selaku Dekan Universitas Pelita Harapan.
2. Dr. Susi Susantijo, SH, LLM, selaku ketua program studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Jur. Udin Silalahi, S.H.,LL.M, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan banyak luang waktu untuk bimbingan ditengah-tengah kesibukan beliau, memberikan saran dan kritik yang sangat berarti untuk peneliti bagi kemajuan penelitian/penulisan.
4. Seluruh Dosen dan Staf Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat disebutkan satu persatu, penulis mengucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada para dosen yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis selama masa pembelajaran dan kepada para staf baik dalam urusan administrasi maupun teknis dalam penelitian.
5. Kedua orang tua penulis, Bpk H. Nu'man Mawardi dan Ibu Hj. Yayah Haeriah yang sungguh-sungguh penulis sayangi dan cintai, sebab mereka berdua dengan penuh doa, kasih saying dan kesabaran selalu mendukung dan meluangkan waktu dan tenaganya untuk penulis selama menyelesaikan masa studinya dan dalam penulisan tesis ini.
6. Popy Dayanti, S.H., istri tercinta yang senantiasa memberikan dan mencerahkan seluruh doa, dan dukungannya kepada peneliti untuk menyelesaikan

kan kuliah Magister Kenotariatan dan selalu mem bantu dengan waktu, tenaga dan pikiran dalam penulisan tesis ini.

7. Kepada anakku tersayang Berlian Syafira Shanum yang diberkahi Allah SWT.
8. Kakak dan adik, M. Irfan Akhriansyah, S.H., M.Kn., Ima Salma, S.P., M. Iqbal Septiansyah serta keluarga yang tidak disebutkan namanya, yang selalu memberikan waktu dan dukungannya dalam masa kuliah.
9. Kepada seluruh teman-teman Magister Kenotariatan *bacth* 8 Universitas Pelita Harapan yang telah bekerjasama, saling menyemangati dan mendoakan, bertukar pikiran, informasi selama masa perkuliahan.

Akhir kata peneliti berharap, semoga tulisan ini dapat memberikan manfaat bagi mereka yang membutuhkan dan juga semoga Allah SWT akan memberikan balasan atas bantuan dan amal baik yang telah diberikan kepada penulis.

Jakarta, 10 Januari 2020

Penulis

Muhamad Imron Rosyadi, S.H.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN TENTANG TUGAS AKHIR DAN PENYERAHAN</b>	
<b>HAK NON EKSLUSIF TANPA ROYALTY .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTRAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	15
1.3. Tujuan Penelitian .....	15
1.4. Manfaat Penelitian .....	16
1.5. Sistematika Penulisan .....	16
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian .....	19
2.1.1. Pengertian Perjanjian .....	19
2.1.2. Hubungan Perikatan Dengan Perjanjian .....	24
2.1.3. Asas-asas Perjanjian .....	27

2.1.4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	38
2.1.5. Jenis-jenis Perjanjian .....	44
2.1.6. Hak dan Kewajiban Dalam Perjanjian .....	44
2.2. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	47
2.2.1. Pengertian Jual Beli Menurut KUHPerdata .....	47
2.2.1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Adat .....	48
2.2.3. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Agraria .....	49
2.2.4. Unsur-unsur Dalam Jual Beli .....	50
2.2.5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli .....	51
2.3. Tinjauan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	51
2.3.1. Hak Atas Tanah .....	51
2.3.2. Pengertian Jual Beli Tanah .....	53
2.3.3. Prosedur Jual Beli Tanah .....	55
2.3.4. Pendaftaran Jual Beli Hak Atas Tanah Sebelum Berlakunya UUPA .....	57
2.3.5. Pendaftaran Jual Beli Hak Atas Tanah Setelah Berlakunya UUPA .....	61
2.3.6. Tata Cara Jual Beli Tanah .....	64
2.4. Pelaksanaan Jual Beli Tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah....	66
2.4.1. Tinjauan Pejabat Pembuat Tanah .....	66
2.4.2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	69
2.4.3. Tata Cara Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli .....	73

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1. Jenis Penelitian .....	77
3.2. Pengumpulan Data .....	78
3.3. Metode Pendekatan .....	80
3.4. Analisis Data .....	83

### **BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN**

4.1. Pembuatan Akta Pengalihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Ketentuan Perundang-undangan .....	85
4.1.1. Pemeriksaan Sertifikat di Kantor Pertanahan .....	85
4.1.2. Pemenuhan Dokumen Persyaratan .....	87
4.1.3. Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah .....	88
4.1.4. Pendaftaran Peralihan Hak .....	91
4.1.5. Penyerahan Sertifikat .....	92
4.2. Perkara Gugatan Perdata Terhadap Seorang PPAT Terkait Peralihan Hak Atas Tanah dalam Putusan Pengadila Negeri Nomor 120/Pdt.G/Pn.Tng .....	93
4.2.1. Ringkasan Duduk Perkara .....	93
4.2.2. Analisa Pelanggaran Proses Peralihan Hak Atas Tanah dalam Kasus dalam Putusan Pengadila Negeri Nomor 120/Pdt.G/Pn.Tng .....	114

### **BAB V PENUTUP**

5.1. Kesimpulan .....	122
5.2. Saran .....	124

**DAFTAR PUSTAKA .....** **126**

**LAMPIRAN**

