

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya dari awal penulisan hingga akhir penulisan skripsi ini penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi. Penyusunan tigas akhir tesis ini bertujuan untuk memenuhi syarat kelulusan perkuliahan serta guna mendapatkan gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan Semanggi Jakarta Selatan. Selanjutnya, penulisan skripsi yang berjudul “KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN TERHADAP JUAL BELI YANG DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MENGANDUNG UNSUR IDENTITAS PALSU (Berdasarkan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 890PK/Pdt/2018 Tanggal 19 Desember 2018)” tidak mungkin selesai tanpa adanya masukan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan meluangkan waktunya dalam proses penggerjaan tesis ini, yaitu 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 Universitas Pelita Harapan.
3. Bapak Dr. Agus Budianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini, yang telah meluangkan waktu untuk memberikan dukungan dan nasihat kepada penulis selama proses penulisan tesis ini.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan, yang telah memberikan pengajaran selama waktu perkuliahan, serta kepada seluruh staf sekretariat yang telah memberikan arahan kepada penulis dalam urusan menyelesaikan administarasi selama perkuliahan.
5. Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Singkawang, yang telah mau meluangkan waktunya untuk memberikan tanggapan-tanggapan dan

pendapatnya dalam sesi wawancara guna memenuhi hasil penelitian dan analisa dalam penulisan tesis ini.

6. Papa, Mama, Adik-adik, dan keluarga besar tercinta yang selalu mendukung, mendoakan dan memberikan semangat serta arahan dan nasehat kepada penulis dari awal masuk perkuliahan hingga dapat diselesaikannya penulisan tesis ini dengan sebaik-baiknya.
7. Sahabat-sahabat penulis: Ida Sumarsih, S.H dan Jodie Farica, S.H atas dukungannya dan kebersamaannya dalam penulisan tesis ini.
8. Tomas Sudarman Putra, S.I.Kom atas cinta dan dukungannya kepada penulis dalam penulisan tesis.
9. Teman-teman sebimbingan dan seperjuangan penulis dari awal perkuliahan hingga penyelesaian tesis atas dukungannya kepada penulis dalam penulisan tesis
10. Serta kepada seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari kesempurnaan dalam penulisan tesis ini. Sehingga penulis berharap mendapat kritik dan saran yang sifatnya membangun dari berbagai pihak. Sebagai akhir kata, penulis berharap bahwa dalam penulisan tesis ini dapat memberi manfaat bagi para pembaca dan dapat menambah wawasan bagi mahasiswa/i Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

Jakarta, 10 Juni 2020

Elvita

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
BAB I: PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	12
1.3 Manfaat Penelitian	12
1.4 Tujuan Penelitian	13
1.5 Sistematika Penulisan	13
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	16
2.1 Landasan Teori	16
2.1.1 Jual Beli	16
2.1.1.1 Pengertian Jual Beli	16
2.1.1.2 Jual Beli Hak Atas Tanah	18

2.1.2 Perjanjian Jual Beli.....	21
2.1.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli	21
2.1.2.2 Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan	33
2.1.3 Akta Jual Beli	36
2.1.3.1 Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	36
2.1.3.2 Kepastian Hukum Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	41
2.1.4 Pendaftaran Tanah	44
2.1.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
2.1.5.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
2.1.5.2 Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	51
2.1.6 Identitas Palsu	56
2.2 Landasan Konseptual	60
BAB III: METODE PENELITIAN	65
3.1 Jenis Penelitian	65
3.2 Jenis Data	66
3.3 Cara Perolehan Data	69
3.4 Cara Pendekatan	69
3.5 Jenis Analisa	71
3.6 Hambatan Penulisan dan Penanggulangannya	72
3.6.1 Hambatan Dalam Penulisan	72

3.6.2 Penanggulangan Hambatan	72
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN ANALISA.....	73
4.1 Hasil Penelitian Mengenai Kepastian Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengandung Unsur Identitas Palsu dan Sahnya Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Unsur Identitas Palsu	73
4.2 Hasil Analisa.....	105
4.2.1 Kepastian Hukum Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Mengandung Unsur Identitas Palsu	105
4.2.2 Sahnya Jual Beli Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengandung Identitas Palsu.....	115
BAB V: PENUTUP	123
5.1 Kesimpulan	123
5.2 Saran	126
DAFTAR PUSTAKA	128
LAMPIRAN	135