

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul **“ANALISIS YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DARI JUAL BELI YANG MENGGUNAKAN BUKTI FOTOKOPI SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor: 361.PK/Pdt/2017)”** ini dapat diselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta. Penulis juga mengucapkan banyak terima kasih kepada para pihak yang baik secara langsung maupun tidak langsung turut serta dalam membantu penyelesaian Tugas Akhir ini:

- 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 Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.
- 3) Dr. Gunanegara, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, serta memberikan banyak ilmu dalam membimbing penulis selama proses penyelesaian tugas akhir.
- 4) Ibu Revianty Yovinka Zega, selaku pengelola tata usaha Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Pelita Harapan.

- 5) Dosen-dosen Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum yang telah memberikan ilmu kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Universitas Pelita Harapan dan seluruh staff Fakultas Hukum yang telah membantu penulis dalam proses administrasi selama penulis berkuliah di Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.
- 6) Untuk Kedua Orangtua ku ayahanda Asifulloh dan ibunda Hatimah yang selalu mengirimkan do'a, dukungan, nasihat dan ilmu sampai saat ini.. Teruntuk Mamahku, terimakasih telah menjadi orangtua yang sangat luar biasa, yang selalu mensupport serta mendoakan aku tiada hentinya. Semoga engkau sehat selalu dan berumur panjang.
- 7) Untuk kakak-kakakku Rahmatullah, Nurlaelah, Hairudin, Hairiyah dan Tadzkiroh yang selalu ada dan memberi bimbingan.
- 8) Teruntuk kekasihku, Herudi, S.T, terimakasih karena selalu ada dalam setiap langkah yang ku tempuh, membantu dan mendoakan. Terimakasih telah hadir selama hampir 7 tahun. Semoga kita berdua diberikan kelancaran untuk dapat melanjutkan kejenjang pernikahan.
- 9) Teruntuk sahabatku kak verty, Thania, Christin, Geneva dan Gisela, terimakasih telah menjadi sahabat selama perkuliahan ini, semoga silaturahmi tetap terjalin dengan baik, dan semoga kita dapat sukses sesuai cita-cita kita.

10) Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Batch 13 Weekend A yang telah berjuang bersama dengan waktu kurang lebih 2 tahun untuk menempuh Program studi kenotariatan.

11) Sahabatku Ira Budi Lestari dan Fitri Muthia Zulfa yang selalu memberikan dukungan terhadap setiap keputusan yang ku ambil.

12) Teman-teman dan pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu, yang telah berjasa dalam membantu penyusunan tesis ini.

Semoga doa dan harapan semua yang saya sebut dan tidak sebutkan dapat di ijabah oleh Allah SWT, Aamiin.

Jakarta,

RATU IIS SHOLIHAH

DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	i
PERSERTUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.	ii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iii
ABSTRAK.	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	15
1.3 Tujuan Penelitian	16
1.4 Manfaat Penelitian	17
1.5 Sistematika Penulisan.....	18

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 TINJAUAN TEORITIS

2.1.1 Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	20
2.1.1.2 Syarat-Syarat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
2.1.1.3 Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	26
2.1.1.4 Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	30

2.1.1.5	Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	33
2.1.1.6	Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.	34
2.1.2	Akta Jual Beli	
2.1.2.1	Pengertian Akta Jual Beli	35
2.1.2.2	Obyek dan Alas Hak Jual Beli Tanah	38
2.1.2.3	Akta Autentik dan Partij Acte.	41
2.1.2.4	Persiapan dalam Pembuatan Akte Jual Beli.....	42
2.2	TINJAUAN KONSEPTUAL	
2.2.1	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	
2.2.1.1	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Jual Beli Tanah.....	45
2.2.1.2	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Meminta Kepada Penghadap untuk Menyerahkan Sertipikat Asli.....	47
2.2.2	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	
2.2.2.1	Pengertian Tanggung Jawab.....	48
2.2.2.2	Macam-Macam Tanggung Jawab.....	50
2.2.2.3	Prinsip-prinsip Tanggung Jawab.....	51
2.2.3	Pajak pada Perjanjian Jual Beli	
2.2.3.1	Pajak Penghasilan (PPh).....	54
2.2.3.2	Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).. ..	60

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	jenis Penelitian.....	65
3.2	Jenis Data.....	66
3.3	Cara Perolehan Data.....	69
3.4	Jenis Pendekatan.....	70
3.5	Analisis Data.....	72

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

4.1 Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Pembuatan Akta Jual Beli yang menggunakan fotokopi sertipikat dan belum lunas Pajak Penghasilan dan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016.....	74
4.2 Pertimbangan hukum dan Amar Putusan Nomor: 361 PK/Pdt/2017 ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.....	89

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan.....	111
5.2 Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA.....	113