

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmat-Nya, Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“Kepastian Hukum Pemindahan Hak Pertama Kali Yang Dibuktikan Dengan Akta Jual Beli (AJB) Yang Dibuat Oleh PPAT Studi Putusan Nomor 437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim”**.

Adapun maksud dari penulisan tesis ini adalah dalam rangka untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta.

Dalam penulisan tesis ini, Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh sebab itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun dari semua pihak demi. Penulis juga menyadari bahwa terselesainya tesis ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak, sehingga pada kesempatan ini dengan segala kerendahan hati dan dengan penuh rasa hormat, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan moril maupun materil baik langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan tesis ini hingga selesai, terutama kepada yang saya hormati:

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M., Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Ibu Dr. Irene Eka Sihombing, S.H., C.N., M.H., Selaku Pembimbing tesis yang senantiasa telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran dengan penuh perhatian dan kesabaran dalam membimbing dengan memberikan pengetahuan, saran dan nasehat kepada penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.
4. Seluruh Dosen Program Magister Kenotariatan yang telah mendidik penulis selama proses pengerjaan tesis dilaksanakan.
5. Seluruh Staf Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.

6. Kedua orang tuaku yang tercinta, Papa (Joko Sarwoko), Mama (Warasmi), yang senantiasa selalu mendoakan dan memberikan semangat sehingga tesis ini selesai tepat waktu.
7. Kakak, Adik, dan keluarga tersayang, Mega Agung Raskosa, Dennis Satria Raskosa, Ahmad Fauzan Haryono, Abhizar, dan Abelard yang dengan seluruh ketulusan hatinya membantu penulis baik secara moril maupun materil dalam menyelesaikan tesis ini sehingga tepat waktu.
8. Sahabat seperjuangan ku tercinta, Divya Sakira S.H., yang tanpa pernah pamrih dengan seluruh kebaikan hatinya selalu memberikan perhatian dan bantuan yang tulus kepada penulis.
9. Sahabat-Sahabatku terkasih, Egy Marissno, Nadialista, Frista, Rifki, Annisa, Puput, yang selalu memberikan dukungan, kritik dan saran kepada penulis.
10. Sahabat-sahabat Mkn UPH Batch 13 Niluh Ayu, Sasha, Natalia, Cathrine, Monic, Felicia, Theresia, Wati, Adele, dan teman-teman lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu.
11. Serta terimakasih kepada Dr. Yurisa Martanti, SH, MH selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Timur.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu, serta tesis ini bisa membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Jakarta, 26 Juni 2021

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR</b> .....	ii
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR</b> .....	iii
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR</b> .....	iv
<b>ABSTRAK</b> .....	v
<b>ABSTRACT</b> .....	vi
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xii
 <b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	12
1.3 Tujuan Penelitian .....	13
1.4 Manfaat Penelitian .....	13
1.5 Sistematika Penulisan .....	14
 <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Landasan Teori.....	16
2.1.1 Teori Kepastian Hukum .....	16
2.2 Landasan Konseptual .....	18
2.2.1 Perolehan Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional.....	18

2.2.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	22
2.2.3 Perbuatan Hukum Jual Beli Tanah .....	24
2.2.4 Pendaftaran Tanah.....	38
2.2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	67

### **BAB III METODE PENELITIAN**

3.1 Tipe Penelitian .....	76
3.2 Sifat Penelitian .....	77
3.3 Lokasi Penelitian.....	77
3.4 Sumber Data.....	78
3.5 Pengumpulan Data .....	79
3.6 Analisis Data .....	80
3.7 Cara Penarikan Kesimpulan.....	80

### **BAB IV PEMBAHASAN HASIL PENELITIAN**

4.1 Deskripsi Obyek Penelitian.....	81
4.2 Kepastian Hukum Pemindahan Hak Pertama Kali yang di Buktikan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT .....	87
4.3 Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Nomor 437/Pdt.G/2018/ PN.Jkt.Tim.....	99

### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1 Kesimpulan .....	123
5.2 Saran.....	124

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

## DAFTAR LAMPIRAN

- A. Surat Pengantar Izin Penelitian Tesis
- B. Surat Keterangan Wawancara
- C. Daftar Pertanyaan Wawancara
- D. Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT Sementara (Camat)
- E. Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh PPAT

