

**KEWENANGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP
TERBITNYA SERTIPIKAT YANG TIDAK DIAKUI OLEH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL (STUDI PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NO : 423 PK/Pdt/2018)**

TESIS



Oleh :
STEVEN OUDDY
217192003

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2021

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

Nama: Steven Ouddy
NIM: 217192003

JUDUL TESIS

KEWENANGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP TERBITNYA
SERTIPIKAT YANG TIDAK DIAKUI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO 423 PK/Pdt/2018)

Telah dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumangara dan dinyatakan LULUS dalam
sidang ujian tanggal 19 Juli 2021,
dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. **Ketua Penguji** : Prof. Dr Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn.
2. **Anggota Penguji** : Prof. Dr. Mella Ismelina F.R., S.H., M.Hum.
Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.

Jakarta, 21 Juli 2021

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tjempaka', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a long horizontal stroke at the bottom.

Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.

**PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama Peserta : Steven Ouddy

N.I.M : 21712003

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

JUDUL TESIS :

**KEWENANGAN PEMEGANG HAK ATAS ATAS TANAH TERHADAP
TERBITNYA SERTIPIKAT YANG TIDAK DIAKUI OLEH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NO 423 PK/Pdt/2018)**

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 25 Juni 2021

Pembimbing Tesis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tjempaka', is written over a light gray rectangular background.

(Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat kekuatan serta penyertaan-Nya, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Penulisan skripsi ini ditulis dan disusun dengan judul “KEWENANGAN PEMEGANG HAK ATAS TANAH TERHADAP TERBITNYA SERTIPIKAT YANG TIDAK DIAKUI OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL” sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Strata 2 Ilmu Hukum dan menempuh ujian akhir guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terlepas dari kesadaran Penulis akan keterbatasan kemampuan, pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki oleh Penulis, Penulis berharap agar tesis ini dapat memberikan masukan dan manfaat lain yang berkaitan dengan disiplin ilmu dalam mengadakan penelitian guna penulisan tesis.

Dalam penulisan skripsi ini penulis banyak memperoleh dukungan, bimbingan, arahan serta bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung dari awal hingga selesainya skripsi ini. Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan mendukung penyusunan tesis ini, antara lain:

1. Bapak Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

3. Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.kn. selaku dosen pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu, tenaga dan ilmu untuk membantu, mengarahkan dan membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Strata 2 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Prof Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., Bapak Dr. Gunawan djajaputra, S.H., S.S., C.N., M.H.. dan Ibu Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.kn, selaku dosen penguji seminar proposal yang telah membimbing dan memberikan ilmu serta masukan pada saat penyusunan tesis ini
6. Bapak Afrizal, S.H., Bapak Musakamal Hadi, S.H., M.Kn. yang telah bersedia untuk diwawancarai untuk menjadi narasumber dalam tesis ini;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan ilmu, pengalaman serta motivasi selama penulis menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Seluruh Staff Perpustakaan, Pengurus dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan yang baik selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Kedua orang tua serta adik laki laki penulis yang senantiasa selalu mendoakan, mendukung dan memberikan kasih sayang serta motivasi selama proses penulisan skripsi ini berlangsung dan selama hidup penulis.

10. Keluarga besar Penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu
11. Teman-teman baik penulis di dalam kampus, serta teman-teman lainnya di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, khususnya angkatan 2020 yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu
12. Semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Adapun kritik dan saran yang bersifat membangun kepada Penulis sangat diharapkan guna memberikan perbaikan dan penyempurnaan dalam penulisan tesis ini. Akhir kata, Penulis berharap agar tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum, serta memberikan pengetahuan bagi pembaca maupun masyarakat lain.

Jakarta, Juli 2021

Steven Ouddy

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
DAFTAR SINGKATAN	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar belakang.....	1
B. Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	11
E. Metode Penelitian	12
F. Pertanggungjawaban sistematika.....	16
BAB II ; Tinjauan Pustaka	19
A. Landasan teori.....	19
A.1 Teori Tujuan Hukum.....	19
A.2 Teori Akibat Hukum	23
A.3 Pendaftaran tanah Di Indonesia	25
A.4 Jual Beli Hak Atas Tanah	39
A.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah	42
A.6 Hak Perorangan Dalam Hukum Tanah Nasional.....	49
B. Kerangka Konseptual.....	55
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	58
A. Putusan Pengadilan Negeri 355/Pdt.G/2013/PN.JKT.BAR	77

B. Putusan Pengadilan Tinggi 212/PDT/2015/PT.DKI.....	88
C. Putusan Mahkamah Agung 375 K/Pdt/2015	90
D. Putusan Mahkamah Agung 423 PK/Pdt/2018	94
E. Data Hasil Wawancara.....	97
BAB IV : ANALISIS	100
A. Bagaimana posisi pemegang Hak Atas Tanah terhadap terbitnya sertipikat yang tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional?...101	
B. Bagaimana perlindungan hukum Pemegang Hak Atas Tanah terhadap terbitnya sertipikat yang tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional?	125
BAB V : PENUTUP	145
A. Kesimpulan	145
B. Saran	140
DAFTAR PUSTAKA	151

ABSTRAK

- (A) Nama: Steven Ouddy
- (B) Judul Tesis: Kewenangan Pemegang Hak Atas Tanah Terhadap Terbitnya Sertipikat Yang Tidak Diakui Oleh Badan Pertanahan Nasional (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 423 PK/Pdt/2018)
- (C) Halaman: vii + 151 + 24 (2016)
- (D) Kata kunci: Terbitnya Sertipikat Yang Tidak Diakui Oleh Badan Pertanahan Nasional.
- (E) Isi:

Penelitian ini tentang kewenangan pemegang hak atas tanah yang tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional yang menjadi pokok permasalahan adalah bagaimanakah posisi pemegang hak atas tanah yang tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional dan bagaimana perlindungan hukumnya terhadap pemegang hak atas tanah yang tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah hukum normatif yaitu penelitian yang berusaha menghubungkan antara norma hukum yang berlaku dengan kenyataan yang ada di masyarakat. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif analitis yang diharapkan mampu memberi gambaran secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala hal yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah, hak guna bangunan dan perlindungan hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah. Kesimpulan dari penulisan ini adalah Hak Atas Tanah yang tidak diakui oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Undang-undang yang berlaku dan adanya itikad baik.
- (F) Acuan : 24 (1945 – 2016)
- (G) Pembimbing

(Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.)

(H) Penulis

(Steven Ouddy)

DAFTAR SINGKATAN

UUD NRI	Undang Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
KUHPer	Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
UUPA	Undang Undang Pokok Agraria
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
SEMA	Surat Edaran Mahkamah Agung
PP	Peraturan Pemerintah
MA	Mahkamah Agung