

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH YANG SUDAH DIBELI
(SERTIFIKAT NOMOR 3131)**

TESIS

Program Pascasarjana

Program Studi : Magister Kenotariatan

Konsentrasi : Kenotariatan



Oleh :

VIENNY TIRTA

217192020

**PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

2021

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN
HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH YANG SUDAH DIBELI
(SERTIFIKAT NOMOR 3131)**

TESIS

Program Pascasarjana

Program Studi : Magister Kenotariatan

Konsentrasi : Kenotariatan

Oleh :

VIENNY TIRTA

217192020

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2021

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

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama Peserta : (lengkap tanpa gelar akademik) VIENNY TIRTA

N.I.M : 217192020

Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN


JUDUL TESIS :

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG
SUDAH DIBELI (BERTIFIKAT NOMOR 3131)

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 08 JUNI 2021

Pembimbing Tesis,


Dr. Tjempura SH M.H. Man

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

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama : Vienny Tirta
NIM : 217192020


JUDUL TESIS :

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH
YANG SUDAH DIBELI (SERTIFIKAT NOMOR 3131)**

Telah Dipertahankan di hadapan Majelis Penguji yang dibentuk oleh Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara 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. Rahayu, S.H., M.Hum.
Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.

Jakarta, 26 Juli 2021
Pembimbing,



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

KATA PENGANTAR

Rasa syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena dapat menyelesaikan tesis ini yang berjudul “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Kepemilikan Hak Atas Tanah Yang Sudah Dibeli (Sertifikat Nomor 3131)”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan. Penulis menyadari bahwa dengan keterbatasan yang ada penulisan tesis ini kurang sempurna, apabila ada kritik dan saran penulis sangat mengharapkannya.

Dengan tersusunnya tesis ini, penulis hendak menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga tesis ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, terutama kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan Ketua Sidang dan Penguji Ujian Seminar Proposal Tesis.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bidang Studi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

4. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Tesis dari penulis.
5. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S.,M.H., selaku Dosen Pembimbing merangkap Penguji Ujian Seminar Proposal Tesis.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
7. Seluruh Staff Administrasi dan Perpustakaan Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
8. Bapak Jerry Sumitra, selaku sumber informasi dari permasalahan yang diangkat dalam tesis oleh penulis.
9. Ibu Hanny Chendrana, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan PPAT yang memberikan bantuannya dalam informasinya untuk wawancara dengan penulis dalam membahas permasalahan yang diangkat dalam tesis.
10. Dr. Mochamad Arifinal, S.H., M.H., selaku Pengacara yang memberikan bantuannya dalam informasinya untuk wawancara dengan penulis dalam membahas permasalahan yang diangkat dalam tesis.
11. Yo Fhan, selaku suami dari penulis yang telah memberikan dukungan, motivasi dan bantuannya yang diberikan dalam penulisan tesis.
12. Emanuello Yo Fhan dan Graciella Yo Fhan, selaku anak-anak dari penulis yang telah memberikan dukungan, semangat dan juga pengertiannya dalam penulisan tesis.
13. Bapak Tirta K.H dan Ibu Sharon Z., selaku orangtua dari penulis yang telah memberikan dukungan dan motivasi dalam penulisan tesis.

14. Shierly Tirta, S.E., Sunny Tirta, S.E., dan Renny Tirta, selaku kaka-kakak dari penulis yang memberikan motivasi dan dorongan dalam penulisan tesis.
15. Abigail Anjanete, selaku keponakan dari penulis yang memberikan bantuan dalam pengetikan dan format penulisan tesis.
16. Sendy melinda, S.H., Novia Gunawan, S.H., Steven Ouddy, S.H., Hendy Goh, S.H., selaku teman dekat dan kerabat dari penulis yang telah memberikan dukungan, motivasi serta saran yang bermanfaat bagi penulis dalam penulisan tesis.
17. Semua anggota dari Yovie family cell, selaku keluarga rohani dari penulis yang memberikan dukungan, motivasi, dan doa dalam penulisan tesis.
18. Keluarga besar penulis lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak memberikan bantuan maupun perhatian bagi penulis dalam penulisan tesis.
19. Teman-teman penulis lainnya yang telah memberikan motivasi kepada penulis dalam penulisan tesis.

Penulis berharap tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, dan juga bermanfaat bagi semua pihak akademik yang membutuhkannya.

Jakarta, 18 Juni 2021

Vienny

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
ABSTRACT.....	x
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Kerangka Teori.....	9
E. Metode Penelitian.....	18
F. Jenis Penelitian.....	20
G. Pendekatan Penelitian.....	22
H. Teknik Pengumpulan Data.....	24
I. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	25
J. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Teori Hukum Perjanjian.....	31

A.1. Pengertian Hukum Perjanjian.....	31
A.2. Hal-hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Perjanjian.....	41
A.3. Asass-Asas Dalam Perjanjian.....	46
A.4. Berakhirnya Perjanjian.....	50
B. Teori Perlindungan Hukum.....	51
B.1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	51
B.2. Bentuk dan Sarana Perlindungan Hukum.....	54
C. Akta Otentik.....	57
C.1. Pengertian	57
C.2. Pengertian Sertifikat.....	60
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN.....	64
A. Kronologi Permasalahan.....	66
BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN.....	76
A. Proses Jual Beli Antara Jerry Sumitra dan Muchtasor.....	76
A.1. Tahapan Awal Sebelum Transaksi Jual Beli Dilakukan....	76
A.2. Proses Transaksi Jual Beli Tanah Girik.....	92
A.3. Proses Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di PPAT.....	95
A.4. Jual Beli Tanah Didaftarkan.....	102

B. Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas tanah Yang Sudah Dibeli Oleh Jerry Sumitra.....	105
B.1. Perlindungan Hukum Bagi Tanah Yang Telah Didaftarkan.....	105
B.2. Pendaftaran Tanah.....	109
B.3. Pembuatan dan Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah.....	114
B.4. Perlindungan Hukum Bagi Jerry Sumitra Selaku Pemilik Hak Atas Tanah Yang Sudah Dibeli.....	117
B.5. Perlindungan Hukum Bagi Jerry Sumitra Selaku Pemilik Sewa Atas Tanah/Bangunan.....	127
C. Cara-Cara Yang Dapat Ditenpuh Jerry Sumitra Dalam Menghadapi Muchtasor Yang Melakukan Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum.....	134

BAB V : PENUTUP.....142

A. Kesimpulan.....	142
A.1 Kekuatan dan perlindungan hukum sertifikat yang dimiliki atas bidang tanah berikut bangunan yang sudah dibeli oleh Jerry Sumitra.....	142
A.2 Cara yang harus ditempuh oleh pemilik hak (Jerry Sumitra) agar memperoleh haknya dan ganti rugi akibat perbuatan	

Muchtasor yang tidak memenuhi prestasi dan telah menimbulkan kerugian.....	146
B. Saran.....	148
DAFTAR PUSTAKA.....	152
LAMPIRAN.....	157

ABSTRACT

The need for a place to live is a basic need of everyone. Speaking of residence, of course, is related to land and buildings. It is for this reason that many people are not willing to lose their rights to the land and buildings they own. For example, the dispute discussed in this thesis is an incident where the process of transferring land and building rights through a mutually agreed sale and purchase is carried out in the presence of an authorized official. But then the seller does not give up ownership to the rightful buyer. The author uses descriptive normative research methods supported by qualitative research types, deductive techniques (specific general). Research data from primary, secondary and tertiary legal materials. In addition, it is supported by the results of interviews with related parties and other parties who are the source of information. Based on the research, it was concluded that the dispute that occurred between Jerry Sumitra and Muchtasor was that the certificate of ownership right number 3131 was in accordance with the applicable provisions so that it had the strength and legal protection that existed. As the holder of land rights, Jerry Sumitra is legal in the eyes of the law, only physical control has not been obtained due to a default from Muchtasor who did not fulfill his obligations in leveraging the object. Apart from that, Muchtasor's unlawful act was detrimental in that he did not return the rental object after the lease period had expired. Jerry Sumitra reported Muchtasor's actions to the police. In addition, he should have submitted a request to the local District Court for assistance to take over his ownership and ask for compensation suffered as a result of Muchtasor's actions. The author concludes that a process of buying and selling land and buildings should be accompanied by caution. In addition to agreeing, it is also necessary to investigate the status / history of the land purchased, and at the same time leveraging the object is carried out in a clear and tangible manner. This is aimed at avoiding abuse by unauthorized parties, such as in the dispute between Jerry Sumitra and Muchtasor.

Keywords: Certificate, Legal Protection, Land Law.

ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan pokok setiap orang. Berbicara tempat tinggal tentu berhubungan dengan tanah dan bangunan. Atas alasan tersebutlah banyak orang yang tidak rela kehilangan haknya dari tanah dan bangunannya yang dimilikinya. Seperti contoh sengketa yang dibahas dalam tesis ini, yaitu kejadian dimana proses dialihkan kepemilikan dari suatu bidang tanah dan bangunannya melalui proses transaksi menjual beli yang telah disepakati bersama dan dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang. Namun kemudian penjual tidak menyerahkan kepemilikannya kepada pembeli yang berhak. Penulis menggunakan metode penelitian normatif deskriptif didukung dengan jenis penelitian kualitatif, teknik deduktif (umum khusus). Data penelitian dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Di samping itu didukung hasil wawancara dengan pihak terkait dan pihak lainnya yang menjadi sumber informasi. Berdasarkan penelitian, disimpulkan dalam sengketa yang terjadi antara Jerry Sumitra dengan Muchtasor dimana sertifikat hak milik nomor 3131 sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku sehingga memiliki kekuatan dan perlindungan hukum yang ada. Sebagai pemegang hak atas tanah Jerry Sumitra sah di mata hukum, hanya secara penguasaan fisik belum diperoleh disebabkan adanya wanprestasi dari Muchtasor yang tidak memenuhi kewajibannya dalam penyerahan (levering) objek. Selain itu perbuatan melawan hukum Muchtasor yang merugikan dimana tidak mengembalikan objek sewa setelah habis masa sewa. Jerry Sumitra melaporkan tindakan Muchtasor kepada pihak Kepolisian. Selain itu seharusnya juga mengajukan permohonan ke Pengadilan Negeri setempat guna mendapatkan bantuan untuk mengambil alih kepemilikannya serta meminta ganti rugi yang diderita akibat perbuatan Muchtasor tersebut. Penulis menyimpulkan bahwa suatu proses transaksi jual beli tanah dan bangunan sebaiknya disertai sikap hati-hati. Selain sepakat juga perlu menyelidiki status /riwayat tanah yang dibeli, serta pada saat bersamaan dilakukan levering/penyerahan objek secara terang dan nyata. Hal ini bertujuan menjauhkan timbulnya salah guna dari pihak yang tidak bertanggungjawab seperti dalam sengketa Jerry Sumitra dengan Muchtasor.

Kata kunci : Sertifikat, Perlindungan Hukum, Hukum Pertanahan.

