

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN
JUAL BELI TANAH YANG BELUM DISERTIFIKATKAN
(Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 05 /Pdt.G/2021/PN.BJW)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

OLEH

ERNA OCTAVIA

217201001



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS TARUMANEGARA
JAKARTA
2022**

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

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama: Erna Octavia
NIM: 217201001

JUDUL TESIS:

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN JUAL
BELI TANAH YANG BELUM DISERTIFIKATKAN (KASUS PUTUSAN NOMOR
05/PDT.G/PN.BJW)**

Secara substansi telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, 20 Januari 2022

Pembimbing Tesis,



Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAC,ARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama Peserta : ERNA OCTAVIA
N.I.M : 217201001
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

JUDUL TESIS :

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN
JUAL BELI TANAH YANG BELUM DISERTIFIKATKAN (Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Nornor : 05 /Pdt-G/2021/ PN.Bjw)**

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Tesis Program Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan dinyatakan Lulus
Dalam Sidang Ujian Tesis tanggal 20 Januari 2022, dengan Majelis Penguji
terdiri atas :

1. Ketua : Dr. Tjempaka, S.H, M.H, M.Kn
2. Penguji : Dr. Gunawan Djajaputra, SH, S.S, M.H
Dr. Benny Djaja, S.H, M.M, M.Hum, M.Kn

Jakarta, 27 Januari 2022

Pembimbing Tesis,



(Dr. Gunawan Djajaputra, SH, S.S, M.H)

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur hanya kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas dan izin-Nya maka penulisan tesis yang berjudul “ KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM DISERTIFIKATKAN (KASUS PUTUSAN PENGADILAN NOMOR : 05/PDT.G/2021/PN.BJW” dapat diselesaikan pada waktu yang tepat. Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Dengan segala kerendahan hati, penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini terdapat kekurangan dan jauh dari kesempurnaan baik dari segi tata penulisan maupun hal-hal substansial dari penulisan tesis ini. Dengan tersusunnya tesis ini, penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dan sumbangan pemikiran dari berbagai pihak, tesis ini tidak dapat terselesaikan dengan baik, karena itu pada kesempatan ini, dengan tulus dari hati yang terdalam penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Prof. Dr. Mella. Ismelina F.R., S.H., M.Hum., selalu Ketua Program Studi Doktor dan Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Tarumanagara;

5. Ibu Dr. Tjempaka, S.H, M.H, M.Kn dan Bapak Dr. Benny Djaja, S.H, M.M, M.Hum, M.Kn selaku Dosen Penguji Tesis di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penulisan tesis;
7. Seluruh Dosen pengajar di Prodi Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah membekali penulis dengan berbagai pengetahuan selama penulis menuntut ilmu, sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan Magister Kenotariatan;
8. Seluruh Staff perpustakaan dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara (Ibu Della dan Bapak Widodo) yang telah membantu penulis dengan baik dan penuh kesabaran;
9. Mengenang Mama dan Papa yang sudah meninggal dunia 5 tahun dan 23 tahun yang lalu.
10. Tante, Sepupu, Nantulang, Pendeta, Kakak, keponakan dan Adik yaitu Agnes,DRA, Tasya, Dina (Notaris di Cirebon), Ibu Yohana, Eva,SE, Nia dan Eka yang selalu mencurahkan kasih sayang dan doa yang tulus yang tak ternilai bagi penulis;
11. Dokter Tayyab Siddiqui dan Drs. H. Rudyanto Tonubessi, S.H, M.Hum, Sahabat dan kekasih yang selalu memberikan dukungan moril, sumbangan pikiran, data-data dan doa yang tidak ada hentinya kepada penulis;

12. Teman-teman terkasih yaitu Vanessa, Dita, Agnes Monica, Nada Salsabila, IWayan, Florensia, Monica, Inest, Edyson, Eric Sandro, Emilia dan Crusita Laurensia, yang telah memberi keceriaan semasa perkuliahan S2 dan membantu memberikan sumbangan pikiran;

13. Seluruh pihak yang telah memberikan dukungan dan membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung hingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya mengenai perundang-undangan, serta berguna bagi mahasiswa yang terinspirasi mengadakan penelitian yang terkait dengan tesis ini.

Jakarta, 27 Desember 2021

Penulis,

ERNA OCTAVIA

ABSTRAK

- (A) Nama : Erna Octavia, NIM : 217201001
- (B) Judul : Kepastian dan Perlindungan Hukum dalam Pelaksanaan jual beli tanah yang belum disertifikatkan” (Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 05 /Pdt.G/2021/ PN.Bjw)
- (C) Halaman : vi + 154 halaman (2022)
- (D) Kata Kunci : Kepastian hukum, Perlindungan hukum dan Pelaksanaan Jual beli tanah belum bersertifikat
- (E) Isi Abstrak :
- Penelitian ini membahas tentang Kepastian dan Perlindungan hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah yang belum disertifikatkan menurut Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997. Penelitian ini menekankan pada kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada Pihak Pembeli atas transaksi dan atau pelaksanaan Jual beli tanah yang belum disertifikatkan. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif.
- Untuk mewujudkan adanya kepastian maka hukum itu harus diciptakan terlebih dahulu sebelum perbuatan-perbuatan yang diatur dalam hukum itu dilakukan, sehingga masyarakat menjadi tahu apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan serta mengetahui konsekuensinya kalau mereka berbuat bertentangan atau melawan hukum.
- Asas kepastian hukum merupakan suatu asas yang menurut Gustav Radbruch termasuk ke dalam nilai dasar hukum. Asas ini pada pokoknya mengharapkan dan mewajibkan hukum dibuat secara pasti dalam bentuk yang tertulis. Keberadaan asas ini menjadi penting karena akan menjamin kejelasan dari suatu produk hukum positif yang ada. Makna penting dari asas ini pun memiliki suatu kesamaan (similarity) dengan gagasan utama yang ada pada konstruksi penalaran positivisme hukum, yakni kejelasan (certainty). Oleh karena itu, pada tulisan ini hendak dicapai pemahaman mengenai asas kepastian hukum dengan menggunakan konstruksi penalaran positivisme hukum.
- (F) Daftar Acuan : 42 buku (1982-2017), 5 Perundang-undangan, 2 Kamus, 4 Jurnal, 17 Internet dan 2 Wawancara.
- (G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, SH, SS, M.H
- (H) Penulis : ERNA OCTAVIA

DAFTAR ISI

| | |
|--|----|
| KATA PENGANTAR | i |
| ABSTRAK | iv |
| DAFTAR ISI | v |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 3 |
| C. Tujuan Penelitian | 4 |
| D. Kegunaan Penelitian | 4 |
| E. Kerangka Konsep | 5 |
| F. Landasan Teori | 8 |
| G. Metode Penelitian | 17 |
| H. Sistematika Penulisan | 18 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 21 |
| A. Jual Beli | 21 |
| B. Pemahaman Tanah Yang Belum Bersertifikat | 26 |
| C. Proses Lahirnya Sertifikat Hak Atas Tanah | 30 |
| D. Tanda Bukti Hak Atas Tanah | 35 |
| E. Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah | 41 |
| F. Tugas Pokok dan Wewenang PPAT | 54 |
| G. Wilayah Kerja PPAT | 55 |
| H. Kepastian Hukum | 73 |

| | |
|---|-----|
| I. Perlindungan Hukum | 96 |
| J. Bentuk Perlindungan Hukum..... | 103 |
| BAB III DATA HASIL PENELITIAN | 113 |
| A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah yang belum disertifikatkan | 113 |
| B. Akibat Hukum dalam pelaksanaan jual beli tanah yang belum Disertifikatkan | 119 |
| 1. Hasil Wawancara dengan Kuasa Hukum, Rudyanto Tonubessi | 121 |
| 2. Hasil Wawancara dengan Camat/PPAT Bajawa, Stanis Bongu-Ba | 122 |
| BAB IV ANALISIS (Pembahasan Hasil Penelitian) | 126 |
| A. Analisa Penelitian dalam Kasus Putusan | 126 |
| B. Kepastian dan Perlindungan Hukum bagi setiap orang Yang melakukan jual beli tanah | 138 |
| BAB V PENUTUP..... | 141 |
| A. Kesimpulan | 141 |
| B. Saran | 148 |
| DAFTAR PUSTAKA | 149 |
| LAMPIRAN-LAMPIRAN | 155 |