



## **TESIS**

### **Judul:**

Perlindungan Hukum Pembeli Akibat Jual Beli Tanah  
Sebagian Yang Sertifikat Pemecahan Sudah Terbit  
Tetapi Dalam Sertifikat  
Induk Belum Di Pecah (Putusan Nomor :  
177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

### **Disusun oleh:**

ALTINA INTAN NURFADILA  
NIM. 217221026

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023



## **TESIS**

### **Judul:**

Perlindungan Hukum Pembeli Akibat Jual Beli Tanah  
Sebagian Yang Sertifikat Pemecahan Sudah Terbit  
Tetapi Dalam Sertifikat  
Induk Belum Di Pecah (Putusan Nomor :  
177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

### **Disusun oleh:**

ALTINA INTAN NURFADILA  
NIM. 217221026

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI AKIBAT JUAL BELI TANAH  
SEBAGIAN YANG SERTIFIKAT PEMECAHAN SUDAH TERBIT  
TETAPI DALAM SERTIFIKAT INDUK BELUM DI PECAH**

**(Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Tarumanagara**

**Oleh :**

**Nama : Altina Intan Nurfadila**

**NIM : 217221026**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2023**

## Pengesahan

Nama : ALTINA INTAN NURFADILA  
NIM : 217221026  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Pembeli Akibat Jual Beli Tanah  
Sebagian Yang Sertifikat Pemecahan Sudah Terbit Tetapi  
Dalam Sertifikat  
Induk Belum Di Pecah (Putusan Nomor :  
177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)  
Title : Legal Protection for Buyers Due to Partial Land Buying and  
Selling The Solving Certificate Has Been Issued But In The  
Certificate  
The main has not been broken (Decision Number:  
177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER  
KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-  
Januari-2024.

### Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. JEANE NELTJE, S.H., M.H., APU., Dr., Prof.

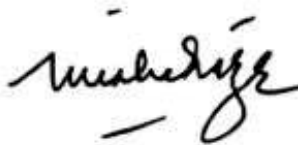
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

### Pembimbing:

TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 22-Januari-2024  
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

## Persetujuan

Nama : ALTINA INTAN NURFADILA  
NIM : 217221026  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perlindungan Hukum Pembeli Akibat Jual Beli Tanah  
Sebagian Yang Sertifikat Pemecahan Sudah Terbit Tetapi  
Dalam Sertifikat  
Induk Belum Di Pecah (Putusan Nomor :  
177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 21-Desember-2023

Pembimbing:  
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.  
NIK/NIP: 10215010



## ABSTRAK

- (A) Nama : Altina Intan Nurfadila
- (B) Judul : PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI AKIBAT JUAL BELI TANAH SEBAGIAN YANG SERTIFIKAT PEMECAHAN SUDAH TERBIT TETAPI DALAM SERTIFIKAT INDUK BELUM DI PECAH (Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2022/PN.Tjk).
- (C) Halaman :
- (D) Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jual Beli, Tanah Sebagian, Sertifikat Induk.
- (E) Isi Abstrak :  
Penelitian ini mengangkat tema mengenai perlindungan hukum pembeli akibat jual beli tanah sebagian yang sertifikat pemecahan sudah terbit tetapi dalam sertifikat induk belum dipecah dan tanggungjawab Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung ketika mengetahui adanya sertifikat ganda berdasarkan Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2022/PN Tjk. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normative. Bahwa Penggugat bernama Sri Aryani, Tergugat I Arsiya Erlinda, Tergugat II Yullie, Tergugat III Tassar Tanius, Tergugat IV Nastessie Tanjung. Bahwa Penggugat Sri Aryani telah menguasai tanah garapan tersebut sejak tahun 1996 dengan luas total  $\pm$  600 M<sup>2</sup> berdasarkan Surat Pernyataan Pemilikan dan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah tahun 2009. Terjadinya sengketa antara Penggugat dan Tergugat I terjadi tahun 2021, ketika Tergugat I membangun pondasi, menimbun dan memagar di tanah milik Penggugat tanpa seizin Penggugat. Perlindungan hukum pembeli bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor : 12717/S.I tertanggal 12 Maret 1998, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, menyatakan tanah objek gugatan yang terletak di Sukarame Baru merupakan satu kesatuan dengan tanah dalam Sertifikat Hak Milik 01792 tertanggal 11 Juni 2020. Tanggung jawab Badan Pertanahan Nasional ketika mengetahui adanya sertifikat ganda bahwa kewenangan untuk menyelesaikan sengketa dilakukan dalam bentuk pendelegasian kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah dalam melakukan pembatalan sertifikat yang tumpang tindih. Ketika ada Sertifikat Ganda tanggung jawab dari Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional jika tidak dapat diselesaikan melalui jalur mediasi maka penyelesaian di Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara.
- (F) Daftar Acuan :
- (G) Pembimbing : TJEMPAKA S.H., M.H., M.Kn., Dr.
- (H) Penulis : Altina Intan Nurfadila

## ABSTRACT

- (A) Name : Altina Intan Nurfadila
- (B) Title : LEGAL PROTECTION OF BUYERS AS A RESULT OF THE SALE AND PURCHASE OF PARTICULAR LAND WHICH HAS BEEN ISSUED BUT THE MAIN CERTIFICATE HAS NOT BEEN BROKEN (Decision Number: 177/Pdt.G/2022/PN.Tjk).
- (C) Page :
- (D) Keywords : Legal Protection, Buying and Selling, Partial Land, Master Certificate.
- (E) Abstract Contents : This research raises the theme of the legal protection of buyers resulting from the sale and purchase of partial land for which a split certificate has been issued but the master certificate has not been split and the responsibility of the Bandar Lampung City National Land Agency when it finds out that there is a double certificate based on Decision Number: 177/Pdt.G/2022/PN Tjk. This research uses a normative type of research. That the plaintiff's name is Sri Aryani, Defendant I Arsiya Erlinda, Defendant II Yullie, Defendant III Tessar Tanius, Defendant IV Nastessie Tanjung. That Plaintiff Sri Aryani has controlled the cultivated land since 1996 with a total area of  $\pm 600 \text{ M}^2$  based on the Statement of Ownership and Statement of Physical Control of Land in 2009. The dispute between the Plaintiff and Defendant I occurred in 2021, when Defendant I built the foundation and filled it in. and put a fence on the Plaintiff's land without the Plaintiff's permission. The buyer's legal protection is that the Ownership Certificate Number: 12717/S.I dated March 12 1998, has no binding legal force, stating that the land subject to the lawsuit which is located in Sukarame Baru is one unit with the land in the Ownership Certificate 01792 dated June 11 2020. Agency Responsibility When National Land Affairs finds out that there are duplicate certificates, the authority to resolve disputes is carried out in the form of delegation to the Head of the Regional National Land Agency Office in canceling overlapping certificates. When there is a Double Certificate of Responsibility from the National Land Agency based on a Circular Letter from the National Land Agency, if it cannot be resolved through mediation then the settlement will be taken to the District Court or State Administrative Court.
- (F) Reference List :
- (G) Supervisor : TJEMPAKA S.H., M.H., M.Kn., Dr.
- (H) Author : Altina Intan Nurfadila

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat Menyusun dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul : **PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI AKIBAT JUAL BELI TANAH SEBAGIAN YANG SERTIFIKAT PEMECAHAN SUDAH TERBIT TETAPI DALAM SERTIFIKAT INDUK BELUM DI PECAH (Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2022/PN.Tjk).**

Penulisan tesis ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi salah satu persyaratan dalam menempuh serta mencapai gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara. Dalam penulisan tesis ini, penulis menadapatkan arahan serta bimbingan yang sangat berarti sehingga penulis mampu menuntaskan pengerjaan tesis ini. Untuk itu, pada kesempatan ini penulis hendak mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara.
2. Mia Hadiati, S.H, M.Hum., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Tjempaka S.H., M.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan banyak ilmu dan arahan serta motivasi dalam penulisan tesis ini.
4. Seluruh Dosen dan Karyawan Fakultas Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu dan pengetahuannya selama proses perkuliahan.
5. Orang tua tercinta Bapak Drs. Nuryadin AM, M.M. dan Ibu Tisnawati, S.Pd., M.M. serta Suami Letda Cpn Muhammad Alexander yang telah mendoakan, memberikan semangat dan penghiburan yang tak henti-hentinya kepada Penulis, sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi dan penulisan tesis ini dengan baik.
6. Teman-teman di Universitas Tarumanagara serta seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah mendukung Penulis selama menyelesaikan studi di Fakultas Kenotariatan Universitas Tarumanagara sejak awal perkuliahan sampai dengan Penulis menyelesaikan perkuliahan, sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini tepat pada



waktunya.

Sekali lagi Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah mendukung Penulis. Setiap orang yang Penulis temui selama ini telah mengajarkan penulis tentang banyak hal, semoga kedepannya Penulis dapat menjadi pribadi yang selalu mau belajar, rendah hati, dan dapat menjadi lebih baik lagi.

Jakarta, 20 Desember 2023

Altina Intan Nurfadila

## Pernyataan

Nama : ALTINA INTAN NURFADILA  
NIM : 217221026  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN  
Judul : Perlindungan Hukum Pembeli Akibat Jual Beli Tanah  
Sebagian Yang Sertifikat Pemecahan Sudah Terbit Tetapi  
Dalam Sertifikat  
Induk Belum Di Pecah (Putusan Nomor :  
177/Pdt.G/2022/PN.Tjk)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 21-Desember-2023  
Yang menyatakan

A 10,000 Rupiah Indonesian revenue stamp (Meterai Tempel) with a signature over it. The stamp is yellow and red, featuring the Garuda Pancasila emblem and the text "METERAI TEMPEL" and "10000". The serial number "40754ALX038231577" is visible. The signature is in black ink and appears to be "Alta".

ALTINA INTAN NURFADILA  
NIM. 217221026

## DAFTAR ISI

|                                            |      |
|--------------------------------------------|------|
| COVER LUAR .....                           | i    |
| COVER DALAM.....                           | ii   |
| PENGESAHAN .....                           | iv   |
| PERSETUJUAN .....                          | v    |
| ABSTRAK.....                               | vi   |
| KATA PENGANTAR.....                        | viii |
| PERNYATAAN.....                            | x    |
| DAFTAR ISI.....                            | xi   |
| DAFTAR SINGKATAN .....                     | xiii |
| DAFTAR LAMPIRAN.....                       | xiv  |
| BAB I. PENDAHULUAN                         |      |
| A. Latar Belakang .....                    | 1    |
| B. Permasalahan .....                      | 7    |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....    | 7    |
| 1. Tujuan Penelitian .....                 | 7    |
| 2. Kegunaan Penelitian .....               | 7    |
| D. Kerangka Konseptual Dan Teoretis .....  | 8    |
| 1. Kerangka Konseptual.....                | 8    |
| 2. Kerangka Teoretis.....                  | 18   |
| E. Metode Penelitian.....                  | 37   |
| 1. Jenis Penelitian.....                   | 37   |
| 2. Spesifikasi Penelitian .....            | 38   |
| 3. Jenis Dan Teknik Pengumpulan Data ..... | 38   |
| 4. Pendekatan Penelitian .....             | 39   |
| 5. Analisis Data.....                      | 39   |
| F. Sistematika Penulisan .....             | 39   |
| BAB II. TINJAUAN PUSTAKA                   |      |
| A. Teori Perlindungan Hukum.....           | 41   |
| B. Teori Kewenangan .....                  | 50   |
| C. Teori Keadilan.....                     | 52   |

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| D. Pengertian Tanah.....                       | 60 |
| E. Pengertian Sertifikat.....                  | 64 |
| F. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah ..... | 72 |
| G. Pengertian Badan Pertanahan Nasional.....   | 74 |

### BAB III. DATA HASIL PENELITIAN

|                                                                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang<br>Nomor:177/Pdt.G/2022/Pn.Tjk.....                           | 107 |
| B. Pertimbangan Hukum Hakim Putusan Pengadilan Negeri Tanjung<br>Karang Nomor: 177/Pdt.G/2022/Pn.Tjk..... | 127 |
| C. Amar Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang<br>Nomor:177/Pdt.G/2022/Pn.Tjk.....                      | 129 |
| D. Wawancara .....                                                                                        | 130 |

### BAB IV. PEMBAHASAN

|                                                                                                                                                                                                     |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| A. Perlindungan Hukum Pembeli Akibat Jual Beli Tanah Sebagian Yang<br>Sertifikat Pemecahan Sudah Terbit Tetapi Dalam Sertifikat Induk Belum<br>Dipecah (Putusan Nomor: 177/Pdt.G/2022/Pn.Tjk) ..... | 136 |
| B. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Kota Bandar Lampung<br>Ketika Mengetahui Adanya Sertifikat Ganda .....                                                                                  | 145 |

### BAB V. PENUTUP

|                     |     |
|---------------------|-----|
| A. Kesimpulan ..... | 158 |
| B. Saran.....       | 159 |

### DAFTAR PUSTAKA

## **DAFTAR SINGKATAN**

|      |                                   |
|------|-----------------------------------|
| UU   | adalah Undang-Undang              |
| BPN  | adalah Badan Pertanahan Nasional  |
| PPAT | adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah |
| SHM  | adalah Sertifikat Hak Milik       |

## DAFTAR LAMPIRAN

|            |                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Lampiran 1 | : Daftar Riwayat Hidup                                                     |
| Lampiran 2 | : Surat Tugas Penunjukan Dosen Pembimbing                                  |
| Lampiran 3 | : Rekap Bimbingan Tesis                                                    |
| Lampiran 4 | : Surat Keterangan Turnitin Dan Hasilnya                                   |
| Lampiran 5 | : <i>Letter Of Acceptance</i> Jurnal                                       |
| Lampiran 6 | : Bukti Wawancara                                                          |
| Lampiran 7 | : Putusan Pengadilan Negeri Tanjung Karang<br>Nomor: 177/Pdt.G/2022/Pn.Tjk |