



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak
Milik Tanah Yang Digandakan Oleh Kantor
Pertanahan
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR :
78/G/2021/PTUN/.MDN)

Disusun oleh:

RAIHAN PAHRAZI
NIM. 217222003

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik
Tanah Yang Digandakan Oleh Kantor Pertanahan
(Studi Kasus Putusan Nomor :
78/G/2021/PTUN/.MDN)**

TESIS

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara**

Oleh:

**Nama : Raihan Pahrazi
NIM : 217222003**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

Pengesahan

Nama : RAIHAN PAHRAZI
NIM : 217222003
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Tanah Yang Digandakan Oleh Kantor Pertanahan (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 78/G/2021/PTUN/.MDN)
Title : Legal Protection for Holders of Land Ownership Certificates Duplicated by the Land Office (CASE STUDY RULING NUMBER : 78/G/2021/PTUN/.MDN)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 05-Juli-2024.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

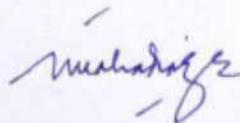
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



Jakarta, 05-Juli-2024

Ketua Program Studi



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

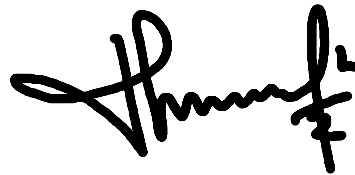
Persetujuan

Nama : RAIHAN PAHRAZI
NIM : 217222003
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik
Tanah Yang Digandakan Oleh Kantor Pertanahan
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR :
78/G/2021/PTUN/.MDN)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 19-Juni-2024

Pembimbing:
MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H.,
M.Hum., Dr., Prof.
NIK/NIP: 10217003



ABSTRAK

- A. Nama : Raihan Pahrazi (NIM : 217222003)
- B. Judul Tesis : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik Tanah Yang Digandakan Oleh Kantor Pertanahan (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 78/G/2021/PTUN/.MDN)
- C. Halaman : 150
- D. Isi Abstrak :
Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat hak milik yang tanahnya diterbitkan kembali dengan sertipikat atas nama pihak lain dan tanggung jawab penerbitan sertipikat hak atas tanah tanpa warkah oleh Kantor Pertanahan, berdasarkan Putusan Nomor 78/G/2021/PTUN.MDN. Tujuan penelitian ini adalah menganalisis perlindungan hukum dan tanggung jawab administratif dalam penerbitan sertipikat ganda serta menyajikan saran untuk memperbaiki sistem pendaftaran tanah. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus. Kesimpulannya, pemegang sertipikat hak milik harus dilindungi secara hukum melalui mekanisme keberatan dan gugatan, sementara Kepala Kantor Pertanahan bertanggung jawab penuh atas kesalahan administrasi penerbitan sertipikat tanpa warkah. Untuk mencegah kasus serupa, perlu peningkatan pengawasan, akurasi data, dan penggunaan teknologi informasi yang lebih canggih, serta pelatihan bagi petugas pertanahan.
- E. Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Sertipikat Hak Milik, Kesalahan Administrasi, Sistem Pendaftaran Tanah
- F. Acuan : 40 Buku, 15 Jurnal, 6 Peraturan Perundang-Undangan, 2 Internet
- G. Pembimbing : Dr., Prof. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H.,M.Hum.
- H. Penulis : Raihan Pahrazi

ABSTRACT

- A. Name : Raihan Pahrazi (NIM : 217222003)
- B. Thesis Title : *Legal Protection for Holders of Land Ownership Certificates Duplicated by the Land Office (CASE STUDY DECISION NUMBER: 78/G/2021/PTUN/.MDN)*
- C. Page : 150
- D. Content :
- This study discusses the legal protection for landowners whose land titles have been reissued under another party's name and the responsibility for issuing land titles without proper documentation by the Land Office, based on Decision Number 78/G/2021/PTUN.MDN. The study aims to analyze legal protection and administrative responsibility in the issuance of duplicate titles and to provide recommendations for improving the land registration system. The research method used is normative juridical with an approach to legislation and case studies. The conclusion is that land title holders must be legally protected through objection and lawsuit mechanisms, while the Head of the Land Office is fully responsible for administrative errors in issuing titles without proper documentation. To prevent similar cases, it is necessary to increase oversight, data accuracy, advanced information technology use, and training for land officials.*
- E. Keywords : *Legal Protection, Land Title, Administrative Errors, Land Registration System*
- F. Reference : *40 Books, 15 Journals, 6 Legislation, 2 Internet*
- G. Advisor : *Dr., Prof. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H.,M.Hum.*
- H. Author : *Raihan Pahrazi*

Pernyataan

Nama : RAIHAN PAHRAZI
NIM : 217222003
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertipikat Hak Milik
Tanah Yang Digandakan Oleh Kantor Pertanahan
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR :
78/G/2021/PTUN/.MDN)

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, 19-Juni-2024
Yang menyatakan



RAIHAN PAHRAZI
NIM. 217222003

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulisan dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIPIKAT HAK MILIK TANAH YANG DIGANDAKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR : 78/G/2021/PTUN.MDN)”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di prodi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari tesis, yang disebabkan keterbatasan penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan tesis ini akan sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

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

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Prof. Dr. Mella Ismelina F. R, SH., M.Hum.selaku Pembimbing Tesis yang telah menyediakan banyak waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk kepada Penulis dari awal mula hingga selesainya penulisan tesis ini;
3. Segenap Dosen Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mendidik dan membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Segenap Karyawan dan Staf Administrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu Penulis dalam mengurus administrasi dan surat izin peminjaman buku;
5. Kedua orang tua penulis yang saya sangat cintai dan sayangi yaitu papa Raden Syahbani, S.T. dan mama Eet Mulyati, S.H., M.H. yang telah melahirkan

peneliti dan membimbing peneliti dari awal peneliti hadir di dunia ini hingga saat ini yang senantiasa pula memberikan doa, semangat serta dukungan baik secara moril maupun materil yang tak terhingga.

6. Kakak kandung saya yaitu Dr. Widya Maulida, MARS., abang kandung saya yaitu Rizki Pahlepi S.I.Kom dan Adik kandung Rofi Fahriandra yang selalu memberikan penulis semangat, doa, menemani saat suka dan duka dalam mengerjakan tugas akhir.
7. Kepada sahabat saya yaitu Rida Nadia Ulfa, S.H., M.Kn., Abang Muhammad Hanif, S.Ars., Panji Bergas Prakoso, S.H., yang telah menyemangati, mengajari, menemani dan membantu dalam proses pembuatan tesis ini.
8. Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada teman-teman di luar Universitas Tarumanagara yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat, bantuan tenaga, dan pikiran dalam memperoleh data penelitian yang penulis butuhkan, serta memberikan doa, semangat, dan dukungan kepada peneliti.
9. Seluruh teman-teman seperjuangan Angkatan 2022 Program Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang berjuang bersama-sama untuk menyelesaikan penulisan ini;

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, Penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 20 Juni 2024

Raihan Pahrazi

DAFTAR ISI

COVER LUAR	i
COVER DALAM	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	13
1. Tujuan Penelitian	13
2. Kegunaan Penelitian	13
D. Kerangka Teoritis	14
1. Teori Perlindungan Hukum.....	14
2. Teori Tanggung Jawab Hukum	16
E. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Jenis Data	21
3. Cara Perolehan Data.....	23
4. Jenis Pendekatan	23
5. Analisis Data	24
F. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	27
A. Teori Hak Atas Tanah.....	27
1. Pengertian Tanah.....	27

2. Tanah Dalam UUPA.....	29
3. Jenis Hak Atas Tanah	32
4. Tanah Dalam Undang-Undang Cipta Kerja Nomor 11 Tahun 2020.....	34
5. Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah	34
B. Teori Pendaftaran Tanah.....	35
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	35
2. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	35
3. Obyek Pendaftaran Tanah	37
4. Asas-Asas Pendaftaran Tanah	39
5. Sistem Pendaftaran Tanah	40
a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis	41
b. Pendaftaran tanah secara sporadis	41
6. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah.	44
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	48
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli	53
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	53
2. Pengertian Jual Beli Tanah.....	61
a. Syarat berkaitan dengan Subyek Hukumnya	64
b. Syarat berkaitan dengan Obyek Jual Beli	66
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli	66
4. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	68
5. Akta Jual Beli.....	69
6. Sertifikat Hak Atas Tanah.....	71
7. Sertifikat Ganda	73
8. Tumpang Tindih Sertifikat	75
E. Teori Perlindungan Hukum	76
F. Teori Tanggung Jawab Hukum	77
G. Badan Pertanahan Nasional.....	82
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	86

	A. Identitas Para Pihak.....	86
	B. Kasus Posisi	87
	C. Fakta Hukum.....	93
	D. Bukti-Bukti.....	98
	E. Pertimbangan Hukum.....	99
BAB IV	ANALISIS PERMASLAHAN.....	118
	A. Bagaimana perlindungan hukum pemegang sertipikat hak milik yang tanahnya diterbitkan kembali dengan sertipikat hak milik atas nama pihak lain berdasarkan putusan Nomor 78/G/2021/PTUN.MDN.....	118
	B. Bagaimana tanggung jawab terhadap penerbitan sertipikat hak atas tanah tanpa warkah oleh kantor pertanahan berdasarkan dalam perkara putusan Nomor 78/G/2021/PTUN.MDN ?.....	127
BAB V	PENUTUP	149
	A. Kesimpulan.....	149
	B. Saran	149
DAFTAR PUSTAKA		
DAFTAR RIWAYAT HIDUP		
LAMPIRAN		

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	<i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 7	Lembar Jurnal
Lampiran 8	Putusan Nomor 78/G/2021/PTUN.MDN