

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI
TANAH YANG KEHILANGAN HAK
AKIBAT JUAL BELI ATAS TANAH YANG
PERNAH MENJADI OBJEK SENGKETA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
(CONTOH KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 658 PK/PDT/2017)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan

Oleh:

Novia Gunawan

NIM: 217192007



PROGRAM PASCASARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2021

**PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI
TANAH YANG KEHILANGAN HAK
AKIBAT JUAL BELI ATAS TANAH YANG
PERNAH MENJADI OBJEK SENGKETA
PENGADILAN TATA USAHA NEGARA
(CONTOH KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 658 PK/PDT/2017)**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan

Oleh:

Novia Gunawan

NIM: 217192007

PROGRAM PASCASARJANA

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2021

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN TESIS

Nama: Novia Gunawan

NIM: 217192007

JUDUL TESIS:

Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Yang Kehilangan Hak Akibat Jual Beli Atas
Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara (Contoh
Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 PK/Pdt/2017)

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. R, S.H., Hum.**
- Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.**

Jakarta, 21 Juli 2021



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

PROGRAM PASCASARJANA MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

TANDA PENGESAHAN TESIS UNTUK DIUJI

Nama Pemohon: (lengkap tanpa gelar akademik) Novia Gunawan

N.I.M : 217192007

Program Studi: **MAGISTER KENOTARIATAN**

JUDUL TESIS :

Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Yangkehilangan Hak Akibat
Jual Beli Atas Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa
Pengadilan Tata Usaha Negara (Contoh kasus : Putusan Mahkamah
Agung Nomor 658 PK/Pdt/2017)

Secara ~~subyektif~~ objektif telah dinyatakan siap untuk diujikan

Jakarta, _____

Pembimbing Tesis,


Dr. Tjampius, SH MM man

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Yang Kehilangan Hak Akibat Jual Beli Atas Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 658/PK/Pdt/2017)”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Magister Kenotariatan.

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 dan Ketua Pengudi Sidang Tesis;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara dan Dosen Pengudi Sidang Tesis;
4. Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn., selaku dosen pembimbing penulis yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dengan sabar, serta atas ilmu-ilmu dan saran yang begitu banyak telah diberikan selama penulis melaksanakan bimbingan tesis;

5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu namanya, terima kasih atas ilmu yang telah diberikan dan diajarkan;
6. Seluruh Staf Perpustakaan, Pengurus dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Notaris PPAT Siauw Hendri Leoprayogo., S.H., Sp.N, Notaris PPAT Belinda Tanto, S.H., M.Kn., Assistant Lawyer Emeralda Leticia, S.H., M.H., yang sangat banyak membantu dan memberi kemudahan dalam proses pencarian data untuk tesis penulis;
8. Dosen-Dosen serta pemimpin di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara terutama Dr. H. Budi Untung, S.H., M.M., yang telah berdedikasi sampai akhir hayatnya mengabdi untuk memberikan ilmunya kepada mahasiswa dan mahasiswi tanpa pamrih.
9. Orang tua yang penulis sangat penulis hormati dan sayangi, Papa Siauw Martoh Bunawan dan Mama Rimina Romli, yang telah banyak berkorban demi anaknya untuk menuntut ilmu, dan selalu senantiasa memberikan kasih sayang, nasihat dan doanya;
10. Adik kandung penulis, Hendra Gunawan, atas semangat dan dukungan yang diberikan selama proses penulisan tesis pada khususnya, dan dalam keseharian penulis pada umumnya;
11. Sahabat terbaik penulis Coolest Chicks sejak Strata 1 Rini Irmanti, Agripina Tanto, Rani Safira, Emeralda Leticia;

12. Teman-teman yang menghibur penulis selama penulisan tesis Andrew Giovany, Hendy Goh, Ardi dan Christian Wahyu.
13. Semua pihak-pihak yang belum tertulis namanya seperti teman-teman yang ada di kelas selama penulis kuliah di Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang sudah saling bekerjasama untuk membantu memberikan informasi dalam penulisan tesis ini.

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan.

Tangerang, 19 Juli 2021

Novia Gunawan

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Metode Penelitian	12
F. Pertanggungjawaban Sistematika	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Tinjauan Pustaka	17
B. Kajian Teoritik	18
1. Hak Atas Tanah	19
2. Asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah	24
3. Hak Milik Menurut Hukum Tanah Nasional	29
4. Hak Guna Bangunan	32
5. Penguasaan Tanah	33
6. Teori Perlindungan Hukum	35
7. Teori Kepastian Hukum	36
8. Teori Keadilan	40
C. Pembahasan Penelitian Yang Relevan	45
D. Kerangka Konsep Penelitian	46

BAB III	DATA HASIL PENELITIAN
	A. Kronologi Kasus 74
	B. Hasil Wawancara 88
BAB IV	ANALISIS PERMASALAHAN 95
BAB V	PENUTUP
	A. Kesimpulan 141
	B. Saran 144
	DAFTAR PUSTAKA 145
	LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama: Novia Gunawan
- (B) Judul: Perlindungan Hukum Pembeli Tanah Yang Kehilangan Hak Akibat Jual Beli Atas Tanah Yang Pernah Menjadi Objek Sengketa Pengadilan Tata Usaha Negara (Contoh Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 PK/Pdt/2017)
- (C) Halaman: vi + 150
- (D) Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Objek Sengketa PTUN, Hak Atas Tanah
- (E) Isi:

Tanah merupakan kewenangan Negara untuk mengatur pemberian dan penggunaan tanah kepada masyarakat agar tanah dimanfaatkan bagi pencapaian sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan tuntutan kepastian hukum serta perlindungan hukum antar masyarakat. Meskipun kebijaksanaan mengenai kemanfaatan tanah yang diatur oleh negara ada tetap saja dalam realita sering tidak terjadinya ketertiban dan kepastian hukum. Seperti contoh kasus pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 PK/Pdt/2017 yaitu terbitnya dua sertifikat atas tanah yang sama dengan hak yang berbeda, Dirman Pardosi dengan Hak Guna Bangunan dan John Tandiari dengan Hak Milik-nya yang ternyata tanah milik john sedang menjadi objek sengketa di PTUN. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli tanah yang kehilangan hak akibat jual beli atas tanah yang pernah menjadi objek sengketa PTUN ? Bagaimana bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibuat antara Bacce bin Kiddo dengan Gunadi Yauw dan Gunadi Yauw dengan John Tandiari ? Penulis meneliti masalah tersebut dengan menggunakan metode hukum normatif dan menggunakan wawancara sebagai data penunjang. Hasil penelitian mengungkapkan bahwa perlindungan hukum akan didapatkan jika pembeli tanah dapat membuktikan hak mereka di Pengadilan dan PPAT bertanggung jawab hanya pada akta jual beli yang dibuat antara Gunadi Yauw dan John Tandiari karena dibuat secara sadar bahwa tanah sedang dalam sengketa PTUN.

- (F) Acuan: 44
- (G) Pembimbing: Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn.
- (H) Penulis: Novia Gunawan