



TESIS

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT
YANG OBJEKNYA DIKUASAI PIHAK LAIN**

Oleh :

RIZAL ISKANDAR SOEWITO

NIM. 217212016

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

JAKARTA

2025

**Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Yang Objeknya
Dikuasai Pihak Lain**

TESIS

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

Oleh :
RIZAL ISKANDAR SOEWITO
NIM. 217212016

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

Pengesahan

Nama : RIZAL ISKANDAR SOEWITO
NIM : 217212016
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : KEPASTIAN HUKUM BAGI
PEMEGANG SERTIFIKAT YANG
OBJEKNYA DIKUASAI PIHAK
LAIN
Title : LEGAL CERTAINTY FOR CERTIFICATE HOLDERS
THAT THE OBJECT IS CONTROLLED BY THE PARTY
OTHER

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23-Desember-2024.

Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH., Dr.
3. MAMAN SUDIRMAN, Dr., S.H. M.H., M.Kn.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S., MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 23-Desember-2024

Ketua Program Studi



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

Persetujuan

Nama : RIZAL ISKANDAR SOEWITO
NIM : 217212016
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : KEPASTIAN HUKUM BAGI
PEMEGANG SERTIFIKAT YANG
OBJEKNYA DIKUASAI PIHAK
LAIN

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 23-Desember-2024

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



ABSTRAK

- (A) Nama : Rizal Iskandar Soewito
(B) Judul Tesis : KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT
YANG OBJEKNYA DIKUASAI PIHAK LAIN
(C) Halaman. : iv + 1 + Lampiran + 2024
(D) Kata Kunci. : Peraturan Pemerintah, Hak Atas Tanah
(E) Isi :

Masalah substansi PP No. 24/1997 yang telah memberikan limitasi waktu dan mentolelir kecurangan yang nantinya dianggap sebagai sebuah kebenaran jelas mereduksi hak-hak hukum warga negara yang semestinya dapat menerima hakmnya dengan layak. Dengan diterbitkannya PP No. 24/1997 telah memperumit urusan masyarakat dalam upaya memperoleh perlindungan hukum yang pasti atas kepemilikan hak atas tanah. Sehingga benar-benar tidak mengaktualisasikan asas kepastian hukum karena justru memperumit masyarakat dalam urusan pendataan tanah. PP No. 24/1997 tidak sinkron dengan UU No. 5/1960. Secara legalistik formal, berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UU No. 5/1960, guna mengamankan ketetapan hukum yang berlakukan oleh Pemerintah tentang pendataan tanah diseluruh lingkup negara Indonesia sesuai dengan aturan-aturan berdasarkan regulasi dari Pemerintah. Artinya, berkaitan atas mekanisme pendataan tanah beserta persyaratannya pengaturannya hanya dapat dilakukan lewat peraturan pemerintah, sehingga penambahan peraturan pendataan peralihan hak mengenai tanah tidak dapat dilaksanakan lewat Instruksi Presiden karena tidak memenuhi ketentuan formil. Secara substansi, PP No. 24/1997 sama sekali tidak koheren dengan urusan pendataan peralihan hak mengenai tanah sebagaimana diatur dalam UU No. 5/1960 dengan aturan pelaksanaanya. Selain itu juga berbenturan dengan asas pendaftaran tanah yang harus dilakukan secara sederhana dan terjangkau. Sehingga pemerintah tidak mengaktualisasikan aspek kepastian hukum dimana peraturan hukum harus dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen.

- (A) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.
(B) Penulis : Rizal Iskandar Soewanto

ABSTRACT

(A) Name : Rizal Iskandar Soewito (NIM. 217212016)
(B) Tittle : *LEGAL SECURITY FOR CERTIFICATEHOLDER
OBJECTS ARE CONTROLLED BY ANOTHER PARTY*

(C) Page : iv + Lampiran + 2024

(D) Keyword : *Government Regulation, Land Rights*

(E) Content :

Substance issues of PP No. 24/1997 which has provided time limits and tolerated fraud which will later be considered as truth clearly reduces the legal rights of citizens who should be able to receive their rights properly. With the issuance of PP no. 24/1997 has complicated the community's efforts to obtain definite legal protection for ownership of land rights. So it really doesn't actualize the principle of legal certainty because it actually complicates things for the community when it comes to land data collection. PP No. 24/1997 is not in sync with Law no. 5/1960. In formal legalistic terms, based on the provisions of Article 19 paragraph (1) of Law no. 5/1960, in order to secure the legal provisions implemented by the Government regarding land data collection throughout the Indonesian state in accordance with the rules based on regulations from the Government. This means that with regard to land data collection mechanisms and their requirements, regulations can only be carried out through government regulations, so additional regulations for data collection on transfer of rights regarding land cannot be implemented through a Presidential Instruction because they do not meet formal provisions. In substance, PP no. 24/1997 is completely incoherent with matters of data collection regarding the transfer of land rights as regulated in Law no. 5/1960 with its implementing regulations. Apart from that, it also clashes with the principle of land registration which must be done simply and affordably. So the government does not actualize the aspect of legal certainty where legal regulations must be implemented consistently and consistently.

(A) Mentor : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H.

(B) Writer : Rizal Iskandar Soewanto

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul **“KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT YANG OBJEKNYA DIKUASAI PIHAK LAIN”**, yang dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya dan dengan segala hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, beserta para Wakil Dekan.
2. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing Tesis yang telah memberikan bimbingan, bantuan, dan nasihat yang mengarahkan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan baik.
3. Semua dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan kenotariatan, beserta semua staf yang telah membantu penulis dalam urusan administratif.
4. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala budi baik semua pihak yang telah membantu penulis dalam pengerjaan Tesis ini. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan wawasan baru dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang ada sehingga dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca.

Jakarta, 20 Desember 2023

Rizal Iskandar Soewito

Pernyataan

Nama : RIZAL ISKANDAR SOEWITO
NIM : 217212016
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kepastian Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Yang
Objeknya Dikuasai Pihak Lain

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, 20-Juni-2024
Yang menyatakan



RIZAL ISKANDAR SOEWITO
NIM. 217212016

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN.....	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR.....	v
ORISINALITAS.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	11
D. Kerangka Konsep	13
E. Landasan Teori	15
F. Hipotesis	21
G. Metode Penelitian.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II LANDASAN TEORI	29
A. Kepastian Hukum	29
B. Negara Hukum	68
C. Hak Atas Tanah	34
D. Keadilan.....	85
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	107
A. Data Penelitian.....	107
B. Peraturan Pemerintah.....	107

BAB IV KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMEGANG SERTIFIKAT YANG OBJEKNYA DIKUASAI PIHAK LAIN.....	114
A. Kesesuaian Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sudah dengan Prinsip Keadilan Sebagai Jaminan Perlindungan hukum	114
B. Kepastian Hukum Limitasi Waktu 5 Tahun Dapat Menggugurkan Hak Warga Negara Yang Memiliki Bukti Hak Atas Tanah	129
BAB V PENUTUP.....	151
A. Kesimpulan.....	151
B. Saran.....	151
DAFTAR PUSTAKA.....	152

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	: Keputusan Dekan tentang Pembimbing Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Hasil Turnitin Tesis
Lampiran 6	: Letter of Accepted (LOA) Journal Law, Politic And Humanities (JLPH)
Lampiran 7	: Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran 8	: Review Report Journal Law, Politic And Humanities (JLPH)
Lampiran 9	: Screenshot Journal Law, Politic And Humanities (JLPH)
Lampiran 10	: Bukti Publikasi Jurnal
Lampiran 11	: Kartu Studi Mahasiswa
Lampiran 12	: Daftar Hasil Studi
Lampiran 13	: Bukti Pengisian SKPI