# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH BERITIKAD BAIK YANG SERTIFIKATNYA DI BALIK NAMA OLEH PIHAK KETIGA

**( Studi kasus Putusan PN Ungaran Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Unr )**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2**

**Program Studi Magister Kenotariaan**

**Oleh:**

**Dwi Ariyanti Pamungkas, S.H**

**NPM : 201003741020568**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2023**

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH BERITIKAD BAIK YANG SERTIFIKATNYA DI BALIK NAMA OLEH PIHAK KETIGA

**( Studi kasus Putusan PN Ungaran Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Unr )**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Penyusunan Tesis S2**

**Program Magister Kenotariatan**

**Oleh:**

**Dwi Ariyanti Pamungkas, S.H**

**NPM 201003741020568**

**Pembimbing :**

**Dr.Rr.Widyarini Indriasti W,S.H.,M.Hum**
**NIDN:0613086203**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2023**

# PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK HAK ATAS TANAH BERITIKAD BAIK YANG SERTIFIKATNYA DI BALIK NAMA OLEH PIHAK KETIGA

**( Studi kasus Putusan PN Ungaran Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Unr )**

**Disusun**
**Dalam Rangka Penyusunan Tesis S2**
**Program Magister Kenotariatan**

**Penguji I**

**Dr.Rr.Widyarini Indriasti W,S.H.,Mhum**
**NIDN:0613086203**

**Penguji II**

**Dr.Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H**
**NIDN. 0509116701**

**Penguji III**

**Dr.Hj Yulies Tiena M,S.H.M.Hum.,M.Kn**
**NIDN. 0608076201**

**Mengetahui,**
**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**
**Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Dr.Sigit Sriantoto,S SH., M.Hum**
**NIDN. 0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 (UNTAG) SEMARANG**

**2023**

**Pernyataan Keaslian Tulisan**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwi Ariyanti Pamungkas, SH.

Npm : 201003741020568

Program Studi : Program Studi Hukum Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa Tesis saya yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Beritikad Baik Yang Sertifikatnya Di Balik Nama Oleh Pihak Ketiga" Merupakan hasil karya saya sendiri, selain itu sumber informasi yang dikutip penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam daftar pustaka .

Apabila pada kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Tesis ini hasil plagiat atau duplikat. Saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan saya.

Semarang, 30 Maret 2023

Yang membuat pernyataan,

METERAI TEMPEL

C8BAKX395451261

**Dwi Ariyanti Pamungkas,S.H**

## Kata Pengantar

Assallamuallaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T, atas segala karunia dan ridho-Nya, sehingga Tesis yang berjudul "Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Beritikad Baik Yang Sertifikatnya Di Balik Nama Oleh Pihak Ketiga" ini dapat diselesaikan.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Studi Hukum Program Magister, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Di dalam menyelesaikan Tesis ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik berupa pengajaran, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, SH, M.Hum., selaku Dekan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Dr. Sigit Irianto, SH., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 selaku Ketua Program Studi Hukum Program Magister Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah memberikan masukan dan saran pada saat ujian proposal Tesis hingga sempurnanya Tesis ini.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.

5. Dr. Rr.Widyarini Indriasti W, S.H., M.Hum, atas bimbingannya, arahan dan waktu yang telah diluangkan dan mencurahkan perhatiannya kepada penulis selaku Dosen Pembimbing yang menginspirasi penulis mulai dari proposal tesis hingga menjadi sempurnanya tesis ini.
6. Bapak Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H, Ibu Dr. Hj Yulies Tiena M,S.H. M.Hum.,M.Kn, serta Ibu Dr. Setyowati, S.H.,M.H., yang telah memberikan masukan dan saran pada saat ujian serta seminar proposal Tesis.
7. Para guru besar dan dosen pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang sangat membantu penulis memberikan ilmu yang sangat berguna dan semua pengetahuan tentang Studi Ilmu Magister Kenotariatan.
8. Seluruh staff akademik dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang atas segala bantuan yang diberikan dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
9. Teruntuk Ayahanda (Alm. Kasri), Ibunda Rukiyah serta Emak/nenek (Almh. Rumini) yang telah menjadi inspirasi penulis untuk menjadi yang terbaik.
10. Teruntuk Suamiku, Agus Wahyudi, Anakku, Gaishan Raffasya Hafiz dan keluarga besarku yang menjadi motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
11. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Angkatan XV111, atas dukungan, doa dan kerjasamanya.

12. Kepada semua pihak yang memberi masukan, saran serta dukungan, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangan dan pengembangan agar benar-benar bermanfaat. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan karya ilmiah di masa yang akan datang.

Akhir kata, penulis berharap Tesis ini memberikan manfaat bagi kita semua dan permintaan maaf yang tulus jika dalam penulisan Tesis ini terdapat kekurangan dan kekeliruan, penulis juga menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi menyempurnakan penulisan Tesis ini.

Semarang, 30 Maret 2023

Penulis,

**Dwi Ariyanti Pamungkas,S.H**

# ABSTRAK

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 merupakan ketentuan dari dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, Pasal 19 UUPA di tunjukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan Pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum untuk menghindari adanya sengketa tanah. Permasalahan dalam penelitian ini ialah : 1) Apa dasar pertimbangan Hakim membatalkan Sertifikat hak atas Tanah atas nama pihak ketiga ? 2) Apa akibat hukum terhadap Pemilik hak atas Tanah beritikad baik yang di balik nama oleh pihak ketiga ? 3) Bagaimana perlindungan Hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah beritikad baik yang Sertifikatnya di balik nama oleh pihak ketiga dalam Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Unr ? Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem Norma yang dimakasud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran). Spesifikasi penelitian di dalam penelitian ini penulis menggunakan deskriptif analis. Deskriptif analis adalah menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melakukan analisa menurut ilmu hukum, teori hukum dari para ahli hukum ataupun ahli ilmu pengetahuan lainnya dan kemudian menyimpulkan menurut pendapat penulis. Hasil Penelitian 1) Dasar pertimbangan Hakim membatalkan Sertifikat hak atas Tanah atas nama pihak ketiga ialah dengan memperhatikan ketentuan pasal 1320, 1338 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan. 2) Akibat hukum terhadap Pemilik hak atas Tanah beritikad baik yang di balik nama oleh pihak ketiga Menyatakan sah jual beli dan penyerahan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Tergugat kepada ibu Penggugat. 3) Bagaimana perlindungan Hukum terhadap pemegang Hak Atas Tanah beritikad baik yang Sertifikatnya di balik nama oleh pihak ketiga dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 61/Pdt.G/2020/PN Unr salah satunya adalah memerintah BPN Terkait Sertifikat telah dibatalkan oleh pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka sertipikat yang dibatalkan tersebut tidak berlaku lagi, karena Perkara tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (Incraht) maka dapat dimohonkan untuk pembatalan sertipikatnya.

**Kata Kunci :** Hak Atas Tanah, Itikad baik, Penyelesaian Sengketa Tanah, Perlindungan Hukum

## *ABSTRACT*

*Article 33 paragraph (3) of the 1945 Constitution is a provision of the issuance of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles or UUPA, Article 19 of the UUPA is directed to the Government to carry out land registration throughout the territory of the Republic of Indonesia, with the aim of providing legal certainty to avoid land disputes. The problems in this research are: 1) What is the basis for the Judge's consideration to cancel the certificate of land rights on behalf of a third party? 2) What are the legal consequences for the owner of a good faith land right that is reversed by a third party? 3) How is the legal protection of good faith land rights holders whose certificates are renamed by third parties in the Ungaran District Court Decision Number 61/Pdt.G/2020/PN Unr? This research uses a normative juridical approach method, which places the law as a norm system building. The norm system in question is about principles, norms, rules from laws and regulations, court decisions, agreements and doctrines (teachings). The research specifications in this study the author uses descriptive analysis. Descriptive analysis is describing the applicable laws and regulations and analyzing according to legal science, legal theories from jurists or other science experts and then concluding according to the author's opinion. Research Results 1) The basis for the Judge's consideration to cancel the Certificate of Land rights on behalf of the third party is to pay attention to the provisions of articles 1320, 1338 of the Civil Code and other relevant regulations. 2) The legal effect on the owner of a good faith land title in the name of a third party states that the sale and transfer of land rights of the Defendant's Certificate of Title to the Plaintiff's mother is valid. 3) How is the legal protection of good faith land rights holders whose certificates are reversed by third parties in District Court Decision Number 61 / Pdt.G / 2020 / PN Unr, one of which is to rule the BPN related to the certificate has been canceled by a court that has permanent legal force, the canceled certificate is no longer valid, because the case already has permanent legal force (Incraht), it can be requested for cancellation of the certificate.*



**Keywords:** *Land Rights, Good Faith, Settlement of Land Disputes, Legal Protection*

## DAFTAR ISI


Halaman

HALAMAN JUDUL ..... i

HALAMAN PERSETUJUAN ..... ii

HALAMAN PENGESAHAN ..... iii

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH ..... iv

KATA PENGANTAR..... v

ABSTRAK ..... viii

ABSTRACT ..... ix

DAFTAR ISI ..... x

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang ..... 1

B. Rumusan Masalah ..... 11

C. Tujuan Penelitian ..... 12

D. Manfaat Penelitian ..... 12

E. Kerangka Pemikiran ..... 14

F. Metode Penelitian ..... 15

1. Metode Pendekatan ..... 15

2. Spesifikasi Penelitian ..... 15

3. Sumber dan Jenis Data..... 16

4. Metode Pengumpulan Data ..... 17

5. Tehnik Analisis Data ..... 18

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

1. Tinjauan Tentang Itikad Baik ..... 19

2 Pengertian Tentang Tanah ..... 25

3. Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut UUPA ..... 27

4. Tinjauan Umum Tentang PPAT di Indonesia ..... 34

5. Sengketa Dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah..... 37

6. Perlindungan Hukum ..... 49

7. Pembatalan Hak Atas Tanah ..... 53

8. Kepastian Hukum Atas Tanah ..... 57

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Dasar pertimbangan Hakim membatalkan Sertifikat hak atas Tanah atas nama pihak ketiga ..... 61

B. Akibat hukum terhadap pemilik hak atas Tanah beritikad baik yang dibalik nama oleh pihak ketiga..... 89

C. Perlindungan hukum terhadap pemegang Hak atas Tanah beritikad baik yang sertifikatnya di balik nama oleh pihak ketiga ..... 97

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan..... 108

B. Saran-Saran ..... 109

DAFTAR PUSTAKA