



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS
TANAH MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA YANG TIDAK DIDAFTARKAN
(Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh :

**UNTUNG PRASETIA, S.H.
NPM.211003741020581**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS
TANAH MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA YANG TIDAK DIDAFTARKAN
(Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)**

TESIS

**Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

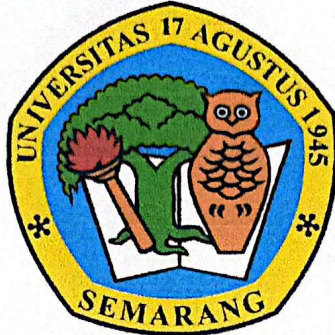
Dr. Rr. Widyarini Indriasti W, S.H., M.Hum.
NIDN. 06 1308 6203

Peneliti,

Untung Prasetya, S.H.
NPM.211003741020581

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

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI HAK ATAS
TANAH MELALUI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
SEMENTARA YANG TIDAK DIDAFTARKAN
(Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 15 September 2023
dan disahkan pada tanggal: 15 September 2023

Penguji I,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum.
NIDN. 06 1308 6203

Penguji II,

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

Penguji III,

Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H.
Notaris-PPAT

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **Untung Prasetya, S.H.**
NPM : **211003741020581**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh keserjanaan baik strata satu, strata dua, dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka. Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 15 September 2023

Penulis



UNTUNG PRASETIA, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang maha pemurah lagi maha penyayang, atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah Melalui PPATS Yang Tidak Didaftarkan (Studi Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat)” dapat terselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, motivasi, dan dorongan dari banyak pihak. Oleh karena itu, perkenankan Penulis menyampaikan penghargaan dan rasa terima kasih yang setulus-tulusnya, utamanya kepada:

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.
3. Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.
5. Dr. Setyowati, S.H., M.H., selaku Sekretaris Bidang Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.
6. Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama proses penyusunan tesis ini.

7. Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn. dan Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H. selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan dalam tesis ini.
8. Ayahanda tercinta Sukardi (Alm) dan Ibunda tercinta Ngatini yang senantiasa memberikan perhatian, kasih sayang, kesabaran, serta doa yang tiada henti sehingga Penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa tesis.
9. Istri tercinta Widayati dan Anakku tercinta Naufal, Hanif dan Rafindra yang senantiasa menyayangi, mencintai, dan memberikan semangat serta motivasi untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.
10. Seluruh Dosen dan staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 yang telah banyak membantu penulis selama menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
11. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang turut memberikan sumbangsuhnya dalam menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna, maka Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari pembaca agar menjadi acuan dan pedoman penulis kelak di masa mendatang. Akhirnya penulis mempunyai sebuah harapan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi Penulis pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Semarang, September 2023

Penulis

UNTUNG PRASETIA, S.H.

ABSTRAK

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dianut di Indonesia menggunakan sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada dasarnya untuk menjalankan asas publisitas untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pembeli. Akan tetapi masih ada masyarakat yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan, pertimbangan hakim didalam memutus perkara berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat, dan akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan (*library research*), setelah data terkumpul akan dianalisis dan disistematisasikan secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap jual beli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan karena pembeli tidak mendapatkan surat tanda bukti kuat yang dikeluarkan oleh pemerintah berupa sertifikat tanah. Pembeli dapat memperjuangkan terhadap perlindungan dan kepastian hukum dengan mengajukan gugatan di Pengadilan (2) hakim memberikan pertimbangan hukum dengan melihat peristiwa hukum yang telah terjadi dengan dasar adanya Akta Jual Beli Nomor 62/2001 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan juga bukti-bukti yang diajukan para pihak dalam perkara tersebut. (3) Akibat hukum terhadap Pembeli yang tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu pembeli tidak mendapatkan sertifikat tanah sebagai alat pembuktian yang kuat kepemilikan tanah.

Kata Kunci : perlindungan hukum, jual beli hak atas tanah, asas publisitas, PPATS.

ABSTRACT

The protection of the preservation of land rights adhered to in Indonesia uses a negative publication system that contains positive elements. The protection of land rights through buying and selling is basically to carry out the principle of publicity to provide certainty and legal protection for buyers. However, there are still people who do not register the preservation of land rights. This study aims to identify and analyze the legal protection of buyers of land rights through unregistered Temporary Land Deed Officials, the judge's considerations in deciding cases related to the legal protection of buyers of land rights through Temporary Land Deed Making Officials who are not registered in Decision No. 17/Pdt.G/2021/PN.Wat, and legal consequences for buyers of land rights through unregistered Temporary Land Deed Officials. The approach method used in this research is normative research, the research specifications used in this research are analytical descriptive, using secondary data sources, which are obtained from library research. After the data is collected, it will be analyzed and systematized qualitatively. The results of this study indicate that (1) Buyers do not get legal protection against the sale and purchase of land rights through Temporary Land Deed Making Officials who are not registered because buyers do not get strong proof letters issued by the government in the form of land certificates. The buyer can fight for protection and legal certainty by filing a lawsuit in court (2) the judge provides legal considerations by looking at the legal events that have occurred on the basis of the Sale and Purchase Deed Number 62/2001 made by the Provisional Land Deed Making Officer and also evidence submitted by the parties in the case. (3) The legal consequences for Buyers who do not register the transfer of land rights are that buyers do not get land certificates as a strong means of proof of land ownership.

Keywords: legal protection, buying and selling land rights, publicity principles, Temporary Land Deed Making Officials

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	10
1. Metode Pendekatan.....	10
2. Spesifikasi Penelitian.....	11
3. Sumber dan Jenis Data.....	12
4. Metode Pengumpulan Data.....	12
5. Teknik Analisis Data.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Pengaturan Hak Atas Tanah Menurut UUPA.....	16

1. Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	16
2. Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah	45
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	45
2. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	47
3. Tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	49
C. Perlindungan Hukum.....	50
1. Teori Perlindungan Hukum.....	50
2. Bentuk Perlindungan Hukum.....	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	57
A. Perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan.....	57
B. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan (Studi putusan nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Wat).....	79
C. Akibat hukum terhadap pembeli hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang tidak didaftarkan.....	96
BAB IV PENUTUP.....	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	