



**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNTUK
BALIK NAMA SERTIFIKAT YANG PENJUALNYA
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (STUDI
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN
NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Tar)”**

TESIS

Disusun

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

Oleh :

FAKEH KHOIRONI, S.H.

NPM ; (221003741020668)

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNTUK
BALIK NAMA SERTIFIKAT YANG PENJUALNYA
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (STUDI
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN
NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Tar)”**

TESIS

Disusun

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

Pembimbing,

Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NIDN: 0609096301

Peneliti,

Fakeh Khoironi, S.H.
NPM: 221003741020668)

Mengetahui,

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



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NIDN : 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**



**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNTUK
BALIK NAMA SERTIFIKAT YANG PENJUALNYA
TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANNYA (STUDI
PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN
NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Tar)”
USULAN PENULISAN TESIS**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 21 Maret 2025
dan disahkan pada tanggal 21 Maret 2025**

Penguji I

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NIDN. 0609096301**

Penguji II

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

Penguji III

**Dr. Sri Subekti, S.H., Sp.N., M.H., M.M
NIDN. 0601106501**

Mengetahui:

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



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H
NIDN. 0609096301**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2025**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fakeh Khoironi, S.H.

NPM : 221003741020668

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan dan bertanggung jawab sepenuhnya, bahwa :

1. Tesis ini adalah hasil karya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua, dan strata tiga di suatu perguruan tinggi atau pendidikan yang lain. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.
2. Memberikan izin kepada pihak lain untuk dipublikasikan oleh Universitas 17 Agustus dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 21 Maret 2025



Fakeh Khoironi, S.H.

NPM 221003741020668

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Harga dari segala sesuatu adalah sejumlah hidup yang kamu tukarkan untuk mendapatkannya.”

- *Henry David Thoreau*

“Jangan terlalu bergantung pada siapapun di dunia ini, Karena bayanganmu saja akan meninggalkanmu di saat gelap”

- *Ibnu Taymiyyah*

Tesis ini saya persembahkan untuk : Bapak dan Ibu yang telah banyak berjasa, berjuang, mendidik dan bekerja keras untuk membahagiakan anak – anaknya hingga menuju gerbang kesuksesan.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum wr.wb

Segala puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas berkat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “ **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI UNTUK BALIK NAMA SERTIFIKAT YANG PENJUALNYA TIDAK DIKETAHUI KEBERADAANYA (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TARAKAN NOMOR : 57/PDT.G/2022/PN Tar)**”

Penyusunan penulisan hukum ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Pascasarjana Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Semarang. Melalui penyusunan penulisan hukum ini, penulis berharap dapat membawa dan memberikan manfaat dalam bidang akademik maupun non akademik. Penulis menyadari bahwa dalam setiap tahapan penulisan tesis ini masih banyak ditemukan hambatan dari segi aspek internal maupun eksternal. Namun, atas kesempatan, do'a dan usaha yang diberikan akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Oleh sebab itu, dengan segala kerendahan dan ketulusan hati penulis mengucapkan terimakasih yang tak berujung kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
2. Bapak Prof. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

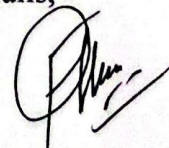
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H.,M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku sekretaris bidang akademik dan kemahasiswaan
5. Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H.,M.Hum., selaku bidang keuangan, umum dan penguji.
6. Prof. Dr. Setiyowati, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang serta sebagai Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, serta memberikan bimbingan arahan dan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini sehingga dapat terselesaikan dengan tepat waktu;
7. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H., Dr. Agus Widodo, S.H., M.Hum. Selaku dosen penguji penulis yang telah memberikan masukan dan saran pada saat Seminar Proposal.
8. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H., Dr. Sri Subekti, S.H., Sp.N., M.H., M.M. Selaku dosen penguji penulis yang telah memberikan masukan dan saran pada saat Ujian Tesis.
9. Seluruh Civitas Akademik Universitas 17 Agustus Semarang yang dengan penuh ketulusan dan kerendahan hati mengabdikan dirinya untuk mendidik mahasiswanya agar kelak dapat berkontribusi bagi nusa dan bangsa;
10. Orang Tua yang terkasih dan tersayang, Bapak Karyadi dan Ibu Katumi, yang senantiasa memberikan kasih sayang tulus, semangat, serta doa dan dukungan di setiap langkah penulis dalam menyelesaikan perkuliahan ini;

11. Kakak tercinta dan tersayang, Shobib dan Nur Afni Ritanti, serta seluruh keluarga yang senantiasa selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan perkuliahan ini;
12. Para teman – teman dan Sahabat yang senantiasa mendukung dan menyemangati penulis selama ini;
13. Teman – teman se-angkatan 22 2023 Kenotariatan, yang sudah kompak bersama dan saling mendukung menyemangati dan berjuang bersama dalam menyelesaikan perkuliahan ini;
14. Semua pihak – pihak lainnya yang telah berperan dan membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini.

Penulis menyadari betul bahwa penulis hukum ini masih jauh dari kesempurnaan, maka dari itu penulis juga senang hati menerima kritik, masukan dan saran untuk kedepannya.

Semarang, 21 Maret 2025

Penulis,



Fakeh Khoironi, S.H.

NPM 221003741020668

ABSTRAK

Sertifikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang sah. Sertifikat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, dengan syarat data fisik dan data yuridis tercantum di dalamnya. Terutama dalam jual beli dengan penjual yang tidak diketahui keberadaannya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan spesifikasi deskriptif analitis. Penelitian ini mengenai perlindungan hukum bagi pembeli untuk balik nama sertifikat yang penjualnya tidak diketahui keberadaannya dan dasar pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan terkait perlindungan hukum bagi pembeli serta akibat hukumnya dinyatakan dalam putusan Pengadilan Negeri Tarakan No.57/Pdt.G/2022/PN Tar. Perlindungan hukum dilakukan melalui peradilan sebagai upaya menuntut hak. Majelis Hakim mempertimbangkan dengan adanya bukti surat dan saksi yang dihadirkan. Akibat hukum tergugat terbukti melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1365-1367 KUHPerdara, yang merugikan penggugat dengan menghalangi haknya sebagai pemilik. Kesimpulan 1) pembeli dapat menggunakan sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah meski tanpa bukti lengkap. Serta, pihak dirugikan dapat mengajukan eksekusi riil Pasal 1241 KUHPerdara. 2) majelis hakim mempertimbangkan jual beli sah berdasarkan bukti dan keterangan saksi. 3) Majelis hakim menetapkan tergugat melakukan perbuatan melawan hukum Pasal 1365-1367 KUHPerdara. Tindakan tergugat melanggar hak subjektif, kewajiban hukum, serta asas kepatutan. Saran 1) masyarakat perlu memahami prosedur legal kelengkapan dokumen dalam transaksi tanah untuk mencegah masalah dikemudian hari. 2) majelis hakim harus mencerminkan keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum melalui pertimbangan serta pengembangan peraturan yang relevan. 3) majelis hakim harus mengutamakan keadilan, kepastian hukum serta mempertimbangkan aspek sosial dan kepentingan umum dalam perkara hal ini peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci : Perlindungan, Jual beli, Tidak diketahui keberadaannya

ABSTRACT

Land certificates function as valid evidence. Certificates provide legal protection for rights holders, provided that physical data and legal data are listed therein. Especially in buying and selling with sellers whose whereabouts are unknown. This study uses a normative legal method with analytical descriptive specifications. This study concerns legal protection for buyers to change the name of a certificate whose whereabouts are unknown and the basis for the judge's legal considerations in making decisions regarding legal protection for buyers and legal consequences stated in the decision of the Tarakan District Court No. 57/Pdt.G/2022/PN Tar. Legal protection is carried out through the courts as an effort to claim rights. The panel of judges considered the existence of written evidence and witnesses presented. As a legal consequence, the defendant was proven to have committed an unlawful act under Article 1365-1367 of the Civil Code, which harmed the plaintiff by obstructing his right as the owner. Conclusion 1)buyers can use certificates as evidence of land rights even without complete evidence. Also, the injured party can file for real execution of Article 1241 of the Civil Code. 2)the panel of judges considered the sale and purchase valid based on evidence and witness statements. 3)the panel of judges determined tha the defendant committed an unlawful act under Article 1365-1367 of the Civil Code. The defendant's actions violate subjective rights, legal obligations, and the principle of propriety. Sugestions 1)the public needs to understand the legal procedures for document completeness in land transactions to prevent problems in the future. 2)the panel of judges must reflect justice, benefit, and legal certainty through consideration and development of relevant regulations. 3)the panel of judges must prioritize justice, legal certainty and consider social aspects and public interest in this case regarding the transfer of land rights.

Keywords : *Protection, Buy and sell, Whereabouts unknown*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
1. Manfaat Teoritis	9
2. Manfaat Praktis.....	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
1. Kerangka Konseptual	10

2. Kerangka Teori.....	14
F. Metode Penelitian.....	16
1. Metode Pendekatan	17
2. Spesifikasi Penelitian.....	18
3. Sumber dan Jenis Data	18
4. Metode Pengumpulan Data	20
5. Metode Analisis Data.....	20
G. Sistematika Penulisan.....	21
 BAB II.....	 23
 TINJAUAN PUSTAKA	 23
1. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah.....	23
a. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah.....	26
b. Wewenang Pemegang Hak Atas Tanah	29
c. Macam – Macam Hak Atas Tanah.....	30
d. Cara Terjadinya Hak Atas Tanah.....	31
e. Pelepasan Hak Atas Tanah.....	33
f. Dasar Hukum Hak Atas Tanah.....	35
g. Hak Penguasaan Atas Tanah.....	38
h. Perlindungan Hak Atas Tanah Yang Keberaan Pemilik Tidak Diketahui	
41	
2. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah.....	43
a. Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	49
b. Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah	50

3. Tinjauan Tentang Penyelesaian Permasalahan Hak Atas Tanah	53
a. Penyelesaian Permasalahan Di Pengadilan (Litigasi)	54
b. Penyelesaian Permasalahan Di luar Pengadilan (Non Litigasi)	56
BAB III.....	59
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
1. Perlindungan hukum bagi pembeli untuk balik nama sertifikat yang penjual nya tidak diketahui keberadaanya.....	59
2. Dasar pertimbangan hukum hakim dalam putusan Nomor : 57/Pdt.G/2022/PN Tar	72
3. Akibat hukum dalam putusan Nomor : 57/Pdt.G/2022/PN Tar.....	92
BAB IV.....	101
PENUTUP	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran.....	103
DAFTAR PUSTAKA.....	104