



**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TIDAK  
DIKETAHUI KEBERADAAN PEMEGANG HAKNYA  
(Studi Kasus Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr)**

**TESIS**

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Disusun Oleh :**

**Moch Hilaluddin, S.H.**

**NPM. 231003741020684**

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

**2025**



**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TIDAK  
DIKETAHUI KEBERADAAN PEMEGANG HAKNYA  
(Studi Kasus Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr)**

**TESIS**

**Disusun**

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

**Pembimbing,**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

**Peneliti,**

**Moch Hilaluddin, S.H.**  
NPM. 231003741020684

**Mengetahui,**

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



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

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



**PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TIDAK  
DIKETAHUI KEBERADAAN PEMEGANG HAKNYA  
(Studi Kasus Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr)**

**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 02-09-2025  
dan disahkan Pada Tanggal : 22-09-2025**

**Penguji I**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

**Penguji II**

**Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H.**  
NUPTK. 5441745646130083

**Penguji III**

**Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H.**  
NUPTK. 7457743644130063

**Mengetahui,**

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



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

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

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan di bawah ini, Saya mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang:

Nama : Moch Hilaluddin, S.H.

NPM : 231003741020684

Alamat : Desa Kendalagung, Kecamatan Kragan, kabupaten Rembang

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri;
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat dari karya ilmiah orang lain;
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim.

Demikian pernyataan ini, apabila di kemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 22-09-2025

Yang menyatakan,



**Moch Hilaluddin, S.H.**  
NPM. 231003741020684

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Wr. Wb.*

Puji syukur Penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT yang telah memberikan berkah, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **“PENDAFTARAN PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN TIDAK DIKETAHUI KEBERADAAN PEMEGANG HAKNYA(Studi Kasus Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr)”** yang merupakan syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Selama proses penyusunan tesis ini segala hambatan dan rintangan ini dapat Penulis jalani berkat doa, bantuan, dan bimbingan, dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini Penulis ingin mengucapkan terima kasih banyak yang setulus-tulusnya kepada:

1. **Prof. Dr. Drs. Suparno, M.Si.** selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. **Prof. Dr. 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, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, dan selaku Dosen Pembimbing Tesis yang selalu sabar, pengertian, dan selalu memberikan saran serta masukan dengan penuh kasih sayang, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini;

4. **Dr. Purwanto, S.H., M.Si.** Selaku Sekretaris Prodi Bidang Akademik, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
5. **Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M. Hum.** Selaku Sekretaris Prodi Bidang Administrasi Umum dan Keuangan, Program Studi magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang,
6. **Bapak/Ibu Dosen Pengajar** yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, semoga ilmu yang telah diberikan dapat bermanfaat bagi Penulis.
7. Bapak **Rusyan** dan Ibu **Tasripah** yang tidak pernah berhenti mendoakan dan selalu memberi motivasi kepada Penulis untuk segera menyelesaikan studi Magister Kenotariatan;
8. Istriku **Riska Lailatul Fitriyah**, yang selalu memberikan doa, dukungan, dan motivasi untuk segera menyelesaikan studi Magister Kenotariatan;
9. Terimakasih Kepada Kelompok hore dan Kontrakan Ketek yang selalu mensupport menyelesaikan Studi Magister Kenotariatan;
10. Rekan-rekan dan Kolega Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 angkatan XXIII yang bersama-sama melewati suka dan duka selama masa studi berlangsung;
11. Semua pihak yang telah memberikan dukungan selama pengerjaan penulisan tesis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kesempurnaan,  
semoga tesis ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

*Wassalamualaikum Wr. Wb.*

**Semarang, ..... ..**

**Moch Hilaluddin, S.H**  
**NPM. 231003741020684**

## ABSTRAK

Tanah merupakan sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia, sehingga menjadi kebutuhan masyarakat yang mendasar. Dengan berlakunya pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, jual beli merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuatkan Akta secara sah. Salah satu kasus peralihan hak atas tanah adalah pada Putusan No. 123/Pdt.G/2024/PN. Unr dimana pihak pembeli telah memegang sertifikat HGB selama bertahun-tahun dan telah menguasai objek tersebut, tetapi tidak bisa digunakan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Tidak Diketahui Keberadaan Pemegang Haknya putusan Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr? 2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr? 3) Bagaimana Akibat hukum dari Putusan Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, dengan sumber data Sekunder, metode analisis data dengan menggunakan analisis kualitatif, berdasarkan hasil penelitian bahwa 1) Peralihan hak atas yang tidak diketahui keberadaan pemegang haknya, harus mendapatkan penetapan pengadilan terlebih dahulu. 2) Dasar pertimbangan hakim dalam menetapkan Putusan No. 123/Pdt.G/2024/PN. Unr bahwa pembeli atau penggugat telah beriktikak baik membayar SPPT PBB secara rutin dan telah mengausai tanah lebih dari 20 tahun. 3) Akibat hukum dalam hal ini hakim memberikan izin untuk melakukan balik nama.. Hakim menggunakan pasal 37 ayat 2 PP No. 24/1997 dan pasal 834 KUHPerdara sebagai Kekuatan Hukum, menerima gugatan dan memberikan kepastian hukum terhadap penggugat.

**Kata kunci: Peralihan Hak, Hak Guna Bangunan, Putusan No. 123/Pdt.G/2024/PN. Unr.**

## *ABSTRACT*

Land is a source of livelihood and sustenance for humans, making it a fundamental necessity for society. Pursuant to Article 37(1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, a sale and purchase is one form of land-right transfer that must be carried out before a PPAT (Land Deed Official) and documented by a valid deed. One illustrative case of land-right transfer is found in Decision No. 123/Pdt.G/2024/PN Unr, where the purchaser had held the HGB (Right to Build) certificate for many years and had been in possession of the property, yet was unable to register the transfer of land rights at the National Land Agency. The research questions in this study are: How is the registration of a transfer of Building Use Rights handled when the whereabouts of the right holder are unknown, as in Decision No. 123/Pdt.G/2024/PN Unr? What legal considerations did the judge employ in deciding Case No. 123/Pdt.G/2024/PN Unr? What are the legal consequences of Decision No. 123/Pdt.G/2024/PN Unr? This study employs a normative-juridical approach using secondary data and qualitative analysis. The findings are: A transfer of rights for which the current whereabouts of the right holder are unknown must first obtain a court determination. The judge's reasoning in issuing Decision No. 123/Pdt.G/2024/PN Unr was based on the purchaser's good faith, demonstrated by the regular payment of SPPT PBB (land and building tax) and continuous possession of the land for over twenty years. Legally, the judge granted permission to effect the change of name on the land certificate. In so doing, the judge relied on Article 37(2) of Government Regulation No. 24/1997 and Article 834 of the Civil Code as the legal basis, accepted the plaintiff's claim, and thereby provided legal certainty to the plaintiff.

**Keywords:** Transfer of Rights; Building Use Rights; Decision No. 123/Pdt.G/2024/PN Unr.

## DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK.....	viii
<i>ABSTRACT</i> .....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian.....	10
1. Kegunaan Teoritis.....	10
2. Kegunaan Praktis.....	10
E. Metode Penelitian.....	11
1. Metode Pendekatan.....	11
2. Spesifikasi Penelitian.....	12
3. Sumber Data .....	12
4. Metode Pengumpulan Data .....	13
5. Metode Penyajian Data.....	14
6. Metode Analisis Data .....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	15
A. Pengertian Tanah.....	15
B. Pengertian Hak Atas Tanah.....	17
C. Macam-Macam Hak Atas Tanah.....	19
D. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	25
E. Perubahan Hak Guna Bangunan Menjadi Hak Milik.....	30
F. Badan Pertanahan Nasional.....	35

G. Tugas dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional .....	37
H. Penetapan Pengadilan.....	39
I. Ketidakhadiran atau <i>afwezigheid</i> .....	43
J. Perjanjian Jual Beli.....	46
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>55</b>
A. Pendaftaran Peralihan Hak Guna Bangunan Tidak Diketahui Keberadaan Pemegang Haknya putusan Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr .....	55
B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Nomor : 123/Pdt.G/2024/PN Unr .....	64
C. Akibat Hukum Dari Putusan Nomor: 123/Pdt.G/2024/PN Unr .....	88
A. Kesimpulan.....	97
B. Saran.....	99
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	