



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK
DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr)**

TESIS

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

Oleh :

Siti Zuliana

NPM. 221003741020643

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK
DIKETAHUI KEBERADAAN PEMILIKNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr)**

TESIS

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

Pembimbing:

Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H

NIDN. 0509116701

Peneliti,

Siti Zuliana

NPM. 221003741020643

**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
2024**



**PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI
KEBERADAAN PEMILIKNYA
(Studi Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr)**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji
pada tanggal: 20 September 2024
dan disahkan pada tanggal: 20 September 2024**

Penguji I:


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

Penguji II



Dr. Rr. Widyarini Indriasti W, SH.,
M.Hum
NIDN. 0613086203

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**




Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H

NIDN 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**

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 Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang :

Nama : Siti Zuliana
NIM : 221003741020643
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan :

Bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan strata dua 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,

Yang menyatakan,

Mahasiswa,


Siti Zuliana

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat waktu dan tanpa adanya hambatan yang berarti. Penulisan tesis ini merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan Program studi Magister Kenotariatan yang penulis tempuh. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, serta doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
3. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
5. Bapak Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H, M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.
6. Ibu Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H, Bapak Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H, M.H, Ibu Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum, Dr. Hj.

Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn, dan Ibu Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M.Hum selaku dosen penguji atas waktu, perhatian, dan kesempatan yang diberikan untuk mempresentasikan serta mendiskusikan tesis ini. Masukan dan saran Bapak/Ibu akan menjadi bekal berharga bagi saya dalam mengembangkan penelitian ini lebih lanjut.

7. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
9. Keluarga saya yang selalu mendukung saya dan selalu memberikan semangat.
10. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
11. Seluruh teman-teman se-angkatan yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini.

Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun Tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Semoga segala bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan hikmat dan rahmatnya kepada kita

semua. Akhir kata penulis meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan kata dalam Tesis ini. Terimakasih.

Semarang,
Penulis

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar. Salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah dengan peralihan jual beli. Dengan berlakunya Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli adalah salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diaktakan secara sah. Salah satu kasus peralihan hak atas tanah adalah pada Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr dimana pihak pembeli telah memegang sertifikat HGB selama bertahun-tahun dan menguasai objek tersebut selama bertahun-tahun akan tetapi tidak dapat menjadi bukti untuk mengajukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah 1) Bagaimana peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya pada Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr, 2) Bagaimana dasar hukum pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Nomor : 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, dan 3) Bagaimana kekuatan hukum putusan pengadilan terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak diketahui keberadaannya pada kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang berfokus pada sumber data sekunder dan dianalisa menggunakan analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa Peralihan hak atas tanah yang pemiliknya tidak diketahui pada Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/PN. Unr menghadapi hambatan karena tergugat tidak dapat ditemukan, sehingga proses balik nama tidak bisa dilakukan. Penggugat yang telah menguasai tanah selama lebih dari 20 tahun mengajukan gugatan untuk menggantikan akta jual beli yang tidak dapat dibuat. Hakim menggunakan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24/1997 dan Pasal 834 KUHPerdara sebagai kekuatan hukum, menerima gugatan, dan memberikan kepastian hukum kepada penggugat. Putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap ini memungkinkan penggugat untuk melanjutkan proses balik nama tanpa hambatan administratif, sekaligus melindungi haknya dari klaim pihak ketiga sesuai dengan prinsip keadilan dan kemanfaatan.

Kata Kunci: Peralihan Hak, Pertanahan, Tidak Diketahui Keberadaannya, PPAT

ABSTRACT

Land is one of the primary sources of livelihood and income for individuals and communities, making it a fundamental human need. One way to transfer land rights is through buying and selling. With the enactment of Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, buying and selling is one form of land rights transfer that must be conducted before a Land Deed Official (PPAT) and legally notarized. One case of land rights transfer is seen in Decision Number: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr where the buyer had held an HGB certificate (Right to Build) for years and controlled the property for years but could not provide evidence to apply for land rights transfer registration at the National Land Agency. The research questions in this study are: 1) How is the transfer of land rights whose owner is unknown in Decision Number: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, 2) What is the legal basis for the judge's consideration in deciding case Number: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr, and 3) What is the legal force of a court decision on the transfer of land rights whose owner is unknown in the case of Decision Number: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr. This research uses a normative juridical approach that focuses on secondary data sources and is analyzed using qualitative analysis. Based on the research results, it was concluded that the transfer of land rights whose owner is unknown in Decision Number: 124/Pdt.G/2023/PN. Unr faced obstacles because the defendant could not be found, so the name change process could not be carried out. The plaintiff, who had controlled the land for more than 20 years, filed a lawsuit to replace the sale and purchase deed that could not be made. The judge used Article 37 paragraph (2) of PP No. 24/1997 and Article 834 of the Civil Code as legal force, accepted the lawsuit, and provided legal certainty to the plaintiff. This legally binding court decision allows the plaintiff to continue the name change process without administrative obstacles, while also protecting their rights from third-party claims in accordance with the principles of justice and expediency.

Keywords: Transfer of Rights, Land Ownership, Unknown Owner, PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
SURAT PENGANTAR KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
E. Metode Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Pengertian Tanah.....	14
B. Sumber – Sumber Hukum Tanah.....	17
C. Pengertian Hak Atas Tanah.....	22
D. Macam - Macam Hak Atas Tanah	23
E. Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	31
F. Pejabat Pembuat Atas Tanah (PPAT)	42
G. Ketidakhadiran Seseorang dalam Suatu Persidangan	44
H. Studi putusan Nomor 124 /Pdt.G/2023/PN Unr.....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	53
A. Peralihan Hak Atas Tanah yang tidak Diketahui Keberadaan Pemiliknya Pada Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr	53
B. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn. Unr	66
C. Kekuatan Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah yang Tidak Diketahui Keberadaannya Pada Kasus Putusan Nomor: 124/Pdt.G/2023/Pn.Unr	84

BAB IV PENUTUP	102
A. Kesimpulan	102
B. Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA	106