



TESIS

Judul:

Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris
Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris
Lainnya Dihubungkan Dengan Kitab Undang-
Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan
Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk)

Disusun oleh:

NABILLA RIZKI APRILIAN HERDIANA
NIM. 217211010

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris
Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris
Lainnya Dihubungkan Dengan Kitab Undang-
Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan
Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk)

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara

Disusun oleh:

NABILLA RIZKI APRILIAN HERDIANA
NIM. 217211010

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

Pengesahan

Nama : NABILLA RIZKI APRILIAN H.
NIM : 217211010
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Lainnya Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk)
Title : Title Of Transfer Freehold Title Lands Legacy Without the knowledge of other Heirs In Conjunction with the Civil Law (Case Study Decision No. 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk).

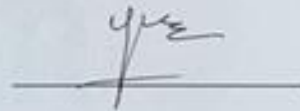
Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 25-Januari-2023.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr.
2. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001



Jakarta, 25-Januari-2023
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

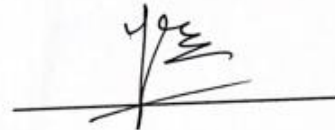
Persetujuan

Nama : NABILLA RIZKI APRILIAN H.
NIM : 217211010
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Lainnya Dhubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 29-Desember-2022

Pembimbing:
JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.
NIK/NIP: 10211001



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, Penulis senantiasa diberikan kemudahan dan kesabaran dalam menyelesaikan tesis yang berjudul “Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Lainnya Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk)”. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara Jakarta untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini tidak akan dapat tersusun dengan baik tanpa adanya bantuan yang tulus dan ikhlas dari berbagai pihak. Pada kesempatan ini, Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang berada di Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan bantuan dan partisipasi kepada Penulis dalam menyelesaikan tesis ini baik secara materil maupun moril, terutama kepada:

1. Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
2. Mia Hadianti, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
3. Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara;
4. Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum sekaligus Dosen Pembimbing Tesis penulis, yang telah

memberikan masukan, saran, nasihat dan perhatian penuh kepada penulis selama mengerjakan tesis.

5. Para dosen dan tenaga pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan sedikit banyaknya ilmu serta pengetahuan kepada Penulis;
6. Para staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara yang telah memberikan pelayanan administrasi yang cukup baik selama Penulis menjalankan pendidikan hingga akhir.
7. Kurnia Dianta Ginting, S.H., M.H, selaku Hakim Pengadilan Negeri Kota Pontianak, yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menjadi narasumber dan diwawancarai oleh Penulis;
8. Utin Reza Putri, S.H., M.H, selaku Panitera Negeri Kota Pontianak;
9. Irsandi Susila Adjie, S.H., M.H, selaku Panitera Negeri Kota Pontianak;
10. Susanty, S.H.,M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pontianak yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menjadi narasumber dan diwawancarai oleh Penulis;
11. Orang tua tercinta Penulis, yaitu papah Herdiana Suryadi dan mamah Dian Mardiana, atas segala pengorbanan, kasih sayang dan jerih payahnya selama membesarkan dan mendidik penulis serta memberikan do'a dan dukungan secara moril maupun materil demi keberhasilan Penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis serta pendidikan Magister ini, serta kepada kakak perempuan, yakni Drg. Nadya Octoraputri Herdiana dan adik laki-laki, yakni

Muhammad Dafa Nugraha yang selalu bersedia memberikan do'a dan dukungan materil kepada Penulis dalam mengerjakan tesis ini.

12. Keluarga besar Penulis yang telah memberikan kasih sayang, dukungan, doa, dan semangat kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik;

13. Teman-teman penulis yaitu Aristha Widya, Claudia Anastasya, Mega Nindya, Meira Fitriyani, Namira Tami, Ratih Ayu, Rivania Triastika, Zhafarin Sabrina serta teman-teman kampus yaitu Winda Puspita Sari Ismail S.H, Shinada Davita S.H, Fima Dewi S.H, Ardilla Julianti S.H, Fandi Andremon S.H, Maheswara Perbawa S.H, sebagai teman yang bersama berjuang dan selalu memberikan dukungan moril kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya dan semua teman-teman angkatan Ganjil 2021 yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis yang disusun oleh Penulis ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kebaikan Penulis di kemudian hari.

Akhir kata, Penulis mengucapkan terima kasih dan mengharapkan agar tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca khususnya di dalam keilmuan hukum khususnya bidang hukum perdata dan kenotariatan.

Jakarta, Desember 2022

Penulis,

Nabilla Rizki Aprilian Herdiana

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para penggugat selaku ahli waris yang memiliki atas hak secara penuh terkait tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya?	14
2. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya?.....	14
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
1. Tujuan Penelitian.....	14
2. Kegunaan Penelitian.....	15
a. Kegunaan Teoritis	15
b. Kegunaan Praktis.....	15
D. Kerangka Konseptual	16
E. Landasan Teori.....	23
1. Teori Tujuan Hukum	23
2. Teori Perlindungan Hukum	24
3. Teori Sistem Hukum	25
F. Metode Penelitian.....	27
1. Metode Pendekatan... ..	28
2. Spesifikasi Penelitian... ..	28
3. Jenis dan Sumber Data	29

4. Teknik Pengumpulan Data	30
5. Metode Analisis.....	31
G. Sistematika Penulisan.....	33
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	34
A. Tinjauan Umum Hak Milik atas Tanah.....	34
B. Tinjauan Umum Jual Beli Sebagai Bentuk Peralihan Hak atas Tanah	47
C. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	69
D. Tinjauan Umum Sertifikat Hak Milik atas Tanah.....	80
E. Tinjauan Umum Balik Nama Sertifikat Hak Milik atas Tanah.....	86
F. Tinjauan Umum Pembatalan Hak Milik atas Tanah.....	88
BAB III HASIL PENELITIAN	93
A. Kasus Posisi	93
B. Pertimbangan Hukum Hakim.....	96
C. Hasil Wawancara	108
BAB IV ANALISIS BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH WARIS SECARA SEPIHAK TANPA SEPENGETAHUAN AHLI WARIS LAINNYA.....	118
A. Perlindungan hukum terhadap para penggugat yang memiliki atas hak secara penuh terkait tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya	118
B. Penyelesaian hukum terhadap tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya	131
BAB V KESIMPULAN	146
A. Kesimpulan	146
B. Saran.....	148
DAFTAR PUSTAKA	150
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : Nabilla Rizki Aprilian Herdiana
(B) Judul Tesis : Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Waris Secara Sepihak Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris Lainnya Dihubungkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Kasus Putusan Nomor 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk).
(C) Halaman : viii + 151 + lampiran + 2022
(D) Kata Kunci : Balik Nama, Sertifikat Hak Milik, Ahli Waris.
(E) Isi :

Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain karena meninggalnya seseorang sehingga harta yang ditinggalkan beralih kepada ahli waris. Sertifikat adalah suatu tanda bukti hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum. Kepemilikan Bersama harta tidak dapat dialihkan kepada orang lain tanpa persetujuan atau sepengetahuan seluruh ahli waris. Namun dalam kenyataannya masih terdapat peralihan hak atas tanah melalui pewarisan yang tidak melibatkan seluruh ahli waris dalam proses peralihan. Dalam penulisan ini juga penulis akan menganalisis lebih lanjut mengenai Putusan Nomor: 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk. dimana terdapat perbuatan melawan hukum dari salah satu ahli waris yang melakukan peralihan hak atas tanah dan telah balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya yang mempunyai hak dari warisan tersebut. Sehingga menyebabkan terjadinya penyimpangan hukum. Dari permasalahan tersebut rumusan masalah yang diteliti oleh penulis yaitu: Bagaimana perlindungan hukum terhadap para penggugat yang memiliki alas hak secara penuh terkait tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis berupa metode pendekatan *yuridis normatif*. Perlindungan hukum terhadap para ahli waris yang memiliki atas hak secara penuh terkait tindakan balik nama sertifikat hak milik atas tanah waris secara sepihak tanpa sepengetahuan ahli waris lainnya ialah setiap ahli waris berhak mengajukan gugatan melalui Lembaga Pengadilan guna memperjuangkan hak warisnya sebagaimana Pasal 834 KUHPerduta. Penyelesaian hukumnya dengan mengajukan gugatan melalui lembaga pengadilan jika sudah keluarnya putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, sertifikat hak milik tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya dan dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

- (F) Acuan : 67 (1983-2022)
(G) Pembimbing : Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.
(H) Penulis : Nabilla Rizki Aprilian Herdiana

ABSTRACT

- (A) Name : Nabilla Rizki Aprilian Herdiana
(B) Thesis Title : *Title Of Transfer Freehold Title Lands Legacy Without the knowledge of other Heirs In Conjunction with the Civil Law (Case Study Decision No. 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk).*
(C) Page : *viii + 151 + attachment + 2022*
(D) Keywords : *Reverse Name, Certificate of Title, Heirs.*
(E) Contents :

Property rights can be transferred and transferred to another party due to the death of a person so that the property left behind passes to the heirs. A certificate is a proof of land rights to guarantee legal certainty. Joint Ownership of property cannot be transferred to another person without the consent or knowledge of all heirs. But in reality there is still a transfer of land rights through inheritance that does not involve all heirs in the transition process. In this paper, the author will also analyze further regarding Decision Number: 60/Pdt.G/2018/PN.Ptk. where there is an unlawful act of one of the heirs who made a transfer of rights to the land and has unilaterally returned the name of the certificate of title to the heirs without the knowledge of the other heirs who have the right of the inheritance. Thus causing legal irregularities. From this problem, the formulation of the problem studied by the author is: How is the legal protection of the plaintiffs who have full rights regarding the act of reversing the name of the title certificate to the estate unilaterally without the knowledge of other heirs. How is the legal settlement of the reverse action of the title certificate to the estate unilaterally without the knowledge of the other heirs. The research method used in writing thesis in the form of a normative juridical approach method. The legal protection against the heirs who have full rights related to the act of unilaterally reversing the name of the title certificate over the estate without the knowledge of the other heirs is that each heir has the right to file a lawsuit through the Court to fight for his heirs as per Article 834 of the Civil Law. The completion of its law by filing a lawsuit through the Institution of the court if the issuance of a court decision that has obtained permanent legal force, the certificate of title contains legal defects in its issuance and declared invalid and unlawful.

- (F) References : *67 (1983-2022)*
(G) Supervisor : *Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU.*
(H) Author : *Nabilla Rizki Aprilian Herdiana*