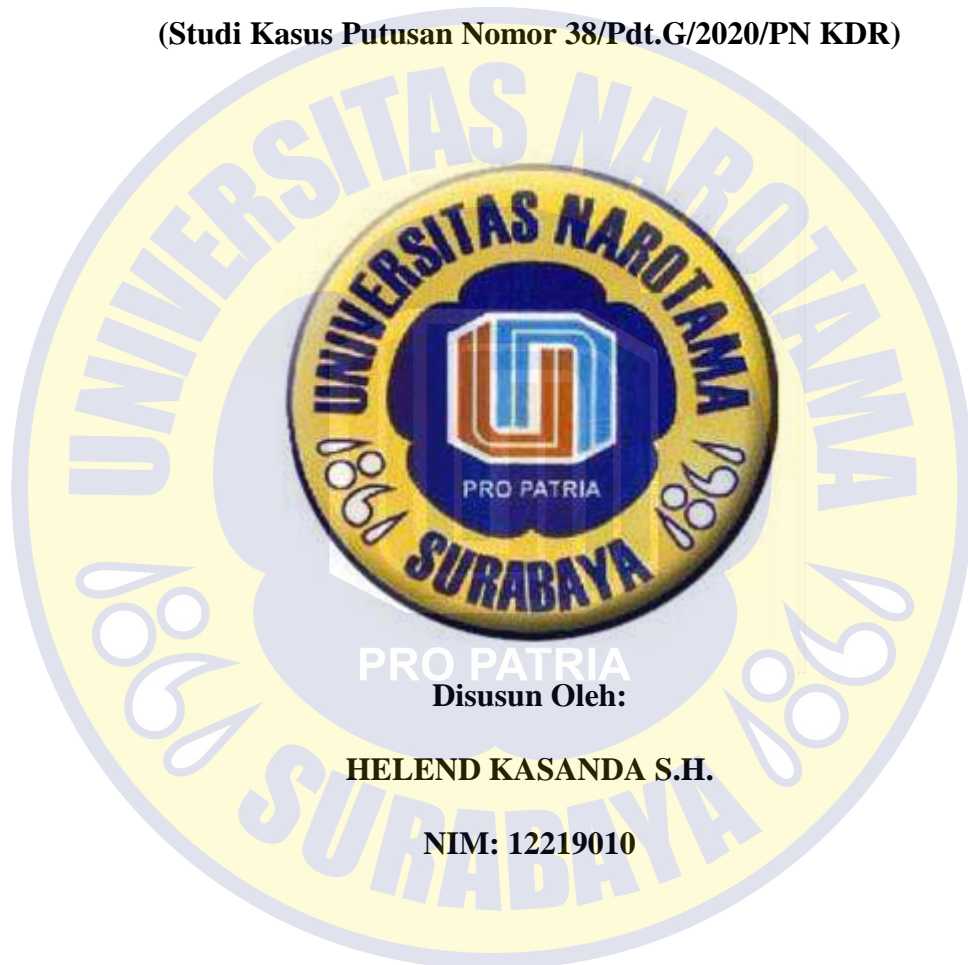


**TESIS**

**PENGEMBALIAN HAK TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH  
DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG  
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM OLEH PUTUSAN PENGADILAN**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR)**



**PRO PATRIA  
Disusun Oleh:**

**HELEND KASANDA S.H.**

**NIM: 12219010**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2023**

**TESIS**

**PENGEMBALIAN HAK TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH  
DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG  
DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM OLEH PUTUSAN PENGADILAN**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR)**

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan**

**Program Studi Magister Kenotariatan**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Narotama Surabaya**



**Disusun Oleh :**

**HELEND KASANDA S.H.**

**NIM: 12219010**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2023**

**Lembar Persetujuan**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI SIDANGKAN**

**PADA TANGGAL: 13 Februari 2023**

**Oleh Dosen Pembimbing:**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

**Mengetahui,  
PRO PATRIA  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**Tesis ini telah di revisi**

**Pada tanggal 15 Februari 2023**

**Oleh Dosen Pembimbing:**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**



**PRO PATRIA  
Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

## HALAMAN PENGESAHAN

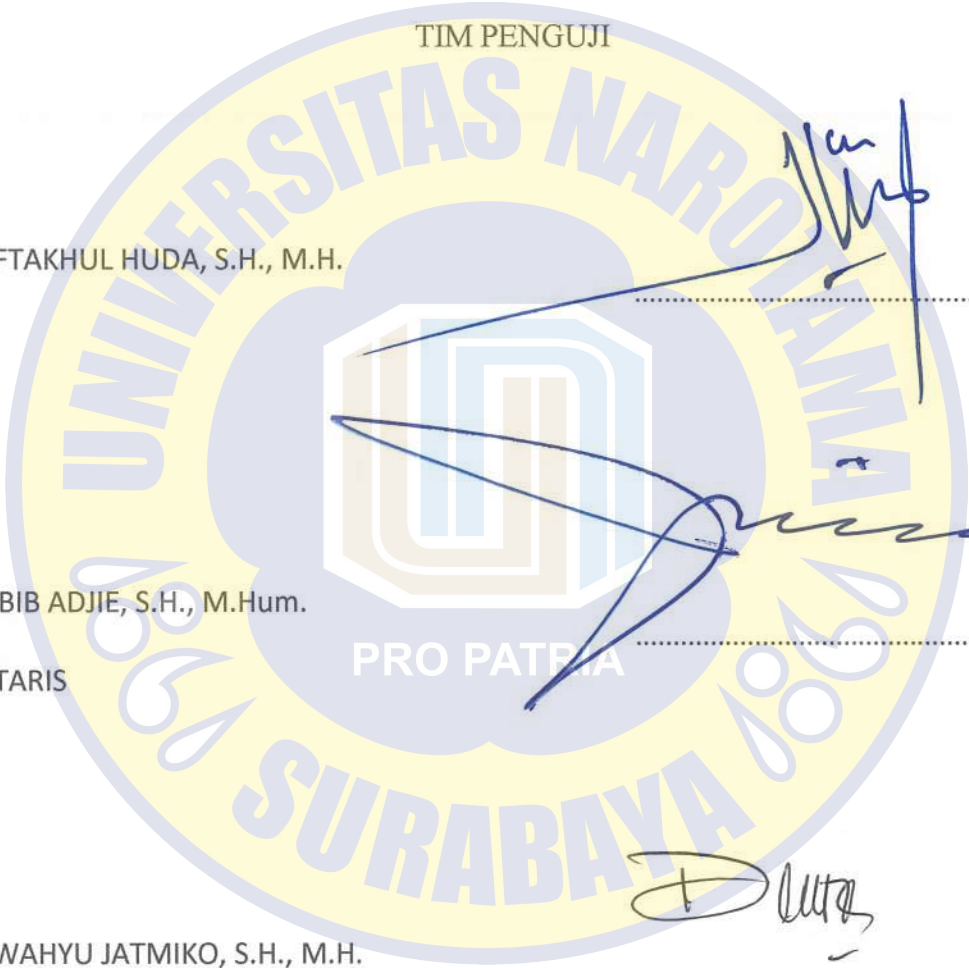
Telah dipertahankan di depan sidang Tim Penguji Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya dan dinyatakan telah disetujui serta diterima dengan baik untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada tanggal 13 Februari 2023.

TIM PENGUJI

Dr. MIFTAKHUL HUDA, S.H., M.H.  
KETUA

Dr. HABIB ADJIE, S.H., M.Hum.  
SEKRETARIS

Dr. S. WAHYU JATMIKO, S.H., M.H.  
ANGGOTA



The page features a large, semi-transparent watermark of the Universitas Narotama Surabaya logo. The logo is circular with a yellow border and contains the text 'UNIVERSITAS NAROTAMA SURABAYA' and 'PRO PATRIA'. The watermark is centered behind the signature lines.



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM KESEDIAAN MEMBIMBING TESIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Jabatan Fungsional : Ketua Program Studi

Dengan ini menyatakan kesediaan untuk membimbing:

Nama Mahasiswa : Helend Kasanda

No. Induk Mahasiswa : 12219010

Judul : **PENGEMBALIAN HAK TERHADAP KEPEMILIKAN  
ATAS TANAH DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH YANG DINYATAKAN BATAL DEMI  
HUKUM OLEH PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus  
Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR)**

Surabaya, 9 November 2022  
Calon Pembimbing,

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PERSETUJUAN DEWAN TESIS**

Berdasarkan pengajuan judul dan calon dosen pembimbing yang diajukan dan setelah melalui proses verifikasi/pemeriksaan terhadap:

1. Persyaratan penulisan tesis;
2. Kualifikasi calon pembimbing dan kuota maksimal pembimbingan;
3. Kesesuaian judul tesis dengan Rencana Induk Penelitian Fakultas dan Prodi; dan
4. Originalitas judul tesis;

Maka Dewan Tesis menyetujui/tidak menyetujui \*) judul dan calon pembimbing tesis sebagai berikut:

- I. Nama Mahasiswa : Helend Kasanda  
Nomor Induk Mahasiswa : 12219010  
Program Studi : Magister Kenotariatan
- II. Judul Tesis: **PENGEMBALIAN HAK TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS TANAH DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM OLEH PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR)**
- III. Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.

Disetujui oleh Dewan Tesis,

Di Surabaya Pada Tanggal 17 Oktober 2022

Ketua

Dr.MOH. SALEH, S.H., M.H.

Sekretaris

TAHEGGA PRIMANANDA A, S.H., M.H.



UNIVERSITAS

*Narotama*

## FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

**SURAT PENUGASAN**

No.244/NR-FH/03/X/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dekan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, dengan ini menugaskan kepada:

Pembimbing	NIM	Nama Mahasiswa	Judul Tesis
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.	12219010	Helend Kasanda	Pengembalian hak terhadap Kepemilikan atas tanah dengan Akta Notaris yg dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri (studi kasus putusan PN Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR

Pembimbing yang namanya tercantum diatas, ditugaskan untuk melakukan pembimbingan kepada mahasiswa dalam menyelesaikan penyusunan Tesis dengan judul yang dimaksud.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dilaksanakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 18 Oktober 2022

Dekan



Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.





UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**KARTU BIMBINGAN PROPOSAL TESIS**

Nama Mahasiswa : Helend Kasanda  
No. Induk : 12219010  
Alamat : Citraland Taman Gapura  
Telp/HP : 089696961212  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.  
Judul Tesis : **Pengembalian Hak Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN.KDR)**  
Tgl Dimulai : 07 Desember 2022

PRO PATRIA Surabaya, 07 Desember 2022

Pembimbing

Mahasiswa

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

  
Helend Kasanda

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	Konsultasi Judul	07/12/2022	
	Menambah Judul Dengan Nomor Putusan	07/12/2022	
	Merubah Rumusan Masalah	07/12/2022	
	Penulisan Halaman	07/12/2022	
2.	Merapikan Penulisan Penelitian	22/12/2022	
3.	Menyederhanakan Kalimat Rumusan Masalah	23/12/2022	
	<u>Merubah 1 (satu) Poin Originalitas</u>	<u>23/12/2022</u>	
	<u>Penulisan Yang Berupa Penelitian</u>		
	<u>Menjadi Tesis</u>		
4.	ACC	26/12/2022	

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 5 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

FAKULTAS HUKUM



Program Studi Ilmu Hukum (S1/ Akreditasi B)  
Program Studi Ilmu Hukum (S2/ Akreditasi B)  
Program Studi Kenotariatan (S2/ Akreditasi B)

Jl. Arief Rachman Hakim Nomor 51, Surabaya - 60117  
Telepon: 031 - 5946404, 5995578 Fax: 031 - 5931213  
Website: fh.narotama.ac.id Email: dekan.fh.@narotama.ac.id

## SURAT KETERANGAN LULUS UJI PLAGIASI NASKAH SKRIPSI / TESIS

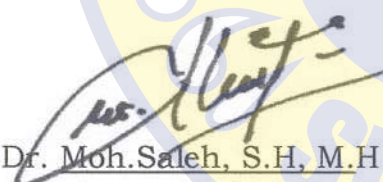
Yang bertanda tangan di bawah ini Dekan beserta Dewan Skripsi /Tesis Magister Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan menerangkan bahwa :


1. Nama Mahasiswa : Helend Kasanda
  2. NIM : 12219010
- Judul Skripsi /Tesis : Pengembalian hak terhadap Kepemilikan atas tanah dengan Akta Notaris yg dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri (studi kasus putusan PN Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR)

Menerangkan bahwa mahasiswa tersebut telah **Lulus Uji Plagiasi Naskah Skripsi / Tesis** pada tanggal 10 Februari 2023

Mengetahui:

PRO PATRIA

  
Dr. Moh. Saleh, S.H., M.H.  
Ketua dewan Skripsi dan Tesis

  
Tahegga Primananda, S.H., M.H.  
Sekretaris Dewan Skripsi Tesis

Dekan,



  
Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN PROPOSAL<sup>1\*</sup>**

Nama Mahasiswa : Helend Kasanda

No. Induk Mahasiswa : 12219010

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 22

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN PROPOSAL TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**Pengembalian Hak Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN.KDR)**

Menyetujui Untuk Diuji

PRO PATRIA

Surabaya, 26 Desember 2022

Pembimbing, Ka. Prodi

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

<sup>1\*</sup> Pengajuan ujian proposal tesis diajukan paling cepat 2 (dua) bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat Penugasan Pembimbingan, dengan ketentuan harus menyertakan:

1. Fotocopy Surat Penugasan Pembimbingan
2. Proposal Tesis 3 rangkap




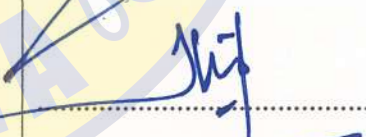

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

NAMA : Helend Kasanda  
N I M : 12219010  
Tanggal Penilaian : 28 Desember 2022  
Judul Tesis : PENGEMBALIAN HAK TERHADAP KEPEMILIKAN ATAS  
TANAH DENGAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH YANG DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM  
OLEH PUTUSAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan  
Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KDR)

Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.

**PANITIA PENILAIAN PROPOSAL TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. Miftakhul Huda, S.H.,M.H.	
ANGGOTA	Tahegga Primananda, S.H.,M.H.	

Surabaya, 23 Januari 2023  
Pembimbing,

  
Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan minimal 1 minggu setelah ujian proposal tesis ke pembimbing.



**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
 Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**KARTU KEHADIRAN MENGIKUTI SEMINAR HASIL PENELITIAN**  
**TESIS**

Nama Mahasiswa : Helend Kasandya, S. H

No. Induk : 12219010


NO	NAMA PENYAJI	JUDUL PENELITIAN	TGL	PARAF PEMBIMBING
1.	Ketut Wilianto	Kewenangan kementerian hukum & HAM dalam penyelenggaraan urusan penganekaragaman notaris	18-9-2019	
2.	Araaf Wijaya	Kedudukan hukum pembagian warisan umat Islam melalui pengadilan negeri	18-9-2019	
3.	Leni Puji Lestari	Kepastian hukum perolehan Hak Atas Tanah pada lahan pertanian pangan berkelanjutan	12-02-2020	
4.	Ikwana Jaya	Konstruksi konsep omnibus law dalam harmonisasi peraturan perundang-undangan tentang Jabatan Notaris.	12-02-2020	
5.	Oktariansyah Adi Perdana	Kedudukan Penjualan Atas Fisalah kelang atas tanah dan bangunan yg berada di wilayah smpa dan Rantai	12-02-2020	
6.	Imes Caesarina	Kedudukan PPAT semen bara didaerah perja yg telah ada PPAT	4-03-2020	
7.	Antarnus Riwanto	Kekuatan hukum penelitian Koperasi yg dibuat oleh Notaris pembuat akta Koperasi.	4-03-2020	
8.	Aryanto Diki W	Tanggung gugat kepala daerah terhadap sdn berusaha yang terbit pasca berlakunya Undang-undang	4-03-2020	
9.	Sunari	Kedudukan akta hibah PPAT	4-03-2020	



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id


**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

10	Sulmarty	Kehadiran Notaris sebagai saksi dalam sidang kasus per data ditinggalkan dari kode etik	28-12-2022	
----	----------	---	------------	---

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

Surabaya, 28 Desember, 2022  
Mahasiswa

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum

  
Helend Karanda, S.H.





UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
Jl. Arief Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578

**KARTU BIMBINGAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Helend Kasanda

No. Induk : 12219010

Alamat : Citraland Taman Gapura

Telp/HP : 089696961212

Pembimbing : Dr. Habib Adjie S.H.,M.Hum

Judul Tesis : **Pengembalian Hak Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN.KDR)**

Tgl Dimulai : 9 Januari 2023

PRO PATRIA Surabaya, 9 Januari 2023

Pembimbing

Mahasiswa

  
Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum

  
Helend Kasanda

Mengetahui,  
Ketua Program Studi

  
Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum

Syarat :

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan





**FAKULTAS HUKUM**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakikm 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

NO	MATERI	TGL	PARAF PEMB.
1.	<u>Konsultasi Revisi Hasil Seminar</u> <u>Proposal BAB 1</u>	<u>16/01/202</u> <u>3</u>	
2.	<u>Konsultasi Melanjutkan BAB 2 &amp; 3</u>	<u>23/01/202</u> <u>3</u>	
3.	<u>Menambahkan Teori Deduktif Pada</u> <u>Sub Bab 2 &amp; 3</u>	<u>01/02/202</u> <u>3</u>	
4.	<u>Meluruskan Fotenote</u>	<u>02/02/202</u> <u>3</u>	
5.	<u>ACC</u>	<u>06/02/202</u> <u>3</u>	

**Syarat :**

1. Pengajuan seminar proposal Tesis setelah bimbingan minimal 12 kali
2. Diperbolehkan Seminar setelah 2 bulan, terhitung setelah surat tugas bimbingan dikeluarkan



UNIVERSITAS *Narotama*

Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : [www.narotama.ac.id](http://www.narotama.ac.id)

**FAKULTAS HUKUM, EKONOMI, DAN PENDIDIKAN**  
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**FORM PENGAJUAN UJIAN TESIS**

Nama Mahasiswa : Helend Kasanda

No. Induk Mahasiswa : 12219010

Program Studi/Angkatan : Magister Kenotariatan / 22

Dengan ini mengajukan permohonan UJIAN TESIS pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Narotama Surabaya, dengan judul sebagai berikut:

**Pengembalian Hak Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN.KDR)**

Mengetahui

Surabaya, 08 Februari 2023

Pembimbing,

PRO PATRIA

Mahasiswa

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Helend Kasanda

Menyetujui Untuk Diuji

Ka. Prodi

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



UNIVERSITAS *Narotama*  
Jl. Arief Rachman Hakim 51 Surabaya 60117  
Website : www.narotama.ac.id

**FAKULTAS HUKUM PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
*Jl. Arif Rahman Hakim 51, Surabaya Telp. 031-5946404, 5995578*

**PERSETUJUAN PERBAIKAN PENILAIAN NASKAH TESIS**

NAMA : Helend Kasanda  
N I M : 12219010  
Tanggal Penilaian : 22 Februari 2023  
Judul Tesis : **Pengembalian Hak Terhadap Kepemilikan Atas Tanah Dengan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN.KDR)**  
Pembimbing : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

**PANITIA PENILAIAN NASKAH TESIS**

DOSEN PENGUJI	NAMA	TANDA TANGAN
KETUA	Dr. Miftakhul Huda, S.H.,M.H.	
ANGGOTA	Dr. Habib Adjie, S.H.,M.Hum.	
ANGGOTA	Dr. S. Wahyu Jatmiko, S.H.,M.H.	

Surabaya, 22 Februari 2023

Pembimbing

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Catatan:

- Wajib di kumpulkan Minimal 1 minggu sebelum Yudisium.
- Yang tidak mengumpulkan Tidak diperbolehkan mengikuti Yudisium

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya/pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam masalah naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila ditemukan, maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundangan-undangan yang berlaku.

Surabaya, 13 Februari 2023

Yang membuat pernyataan



HELEND KASANDA S.H.

NIM:12219010

## KATA PENGANTAR

Selesainya penyusunan Tesis ini, bagi saya adalah karunia Tuhan kesekian dalam hidup dimana ketidakmampuan menghitung jumlah serta kualitasnya seperti kegagalan saya menghitung curah hujan yang tertumpah ke permukaan bumi.

Pemahaman masyarakat awan mengenai hak dan kewajiban mereka dalam persoalan menyangkut hak kepemilikan tanah tampaknya masih perlu peningkatan. Salah satu dari defisit ketidaktahuan tersebut berkenaan dengan kewajiban mengikuti ketentuan pendaftaran tanah, keharusan melakukan pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan prosedur mengenai Balik Nama sebagai prasyarat mendapatkan kekuatan hukum tertinggi dalam kepemilikan tanah. Permasalahan itulah yang saya angkat dalam Tesis ini; Sebuah analisis dan pendalaman permasalahan yang berkenaan dengan Putusan No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR.

Salah satu manifestasi rasa syukur kepada Tuhan yang bisa saya nyatakan adalah rasa hormat dan terima kasih kepada Bapak Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. sebagai Kaprodi sekaligus dosen pembimbing yang ketelitian dan ketelatenannya merupakan faktor dominan terselesaikannya Tesis ini. Kepada para dosen penguji, segenap dosen, tenaga pengajar dan staf administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Narotama, saya haturkan banyak terima kasih untuk aliran ilmu yang saya terima.

Terakhir, kepada Papa dan Mama, saudara-saudara dan sahabat, terimalah pernyataan kasih atas limpahan perhatian dan cinta kalian yang mengguyur deras dalam keseharian saya, senantiasa.

## RINGKASAN

UUPA No. 5 Tahun 1960 mewajibkan adanya prosedur pendaftaran tanah bagi setiap warga negara yang berkepentingan terhadap bukti kepemilikan atas tanah. Ketentuan ini juga mensyaratkan dibuatnya akta otentik oleh PPAT dalam setiap proses perjanjian yang mengakibatkan pengalihan hak atas tanah dan satuan rumah susun.

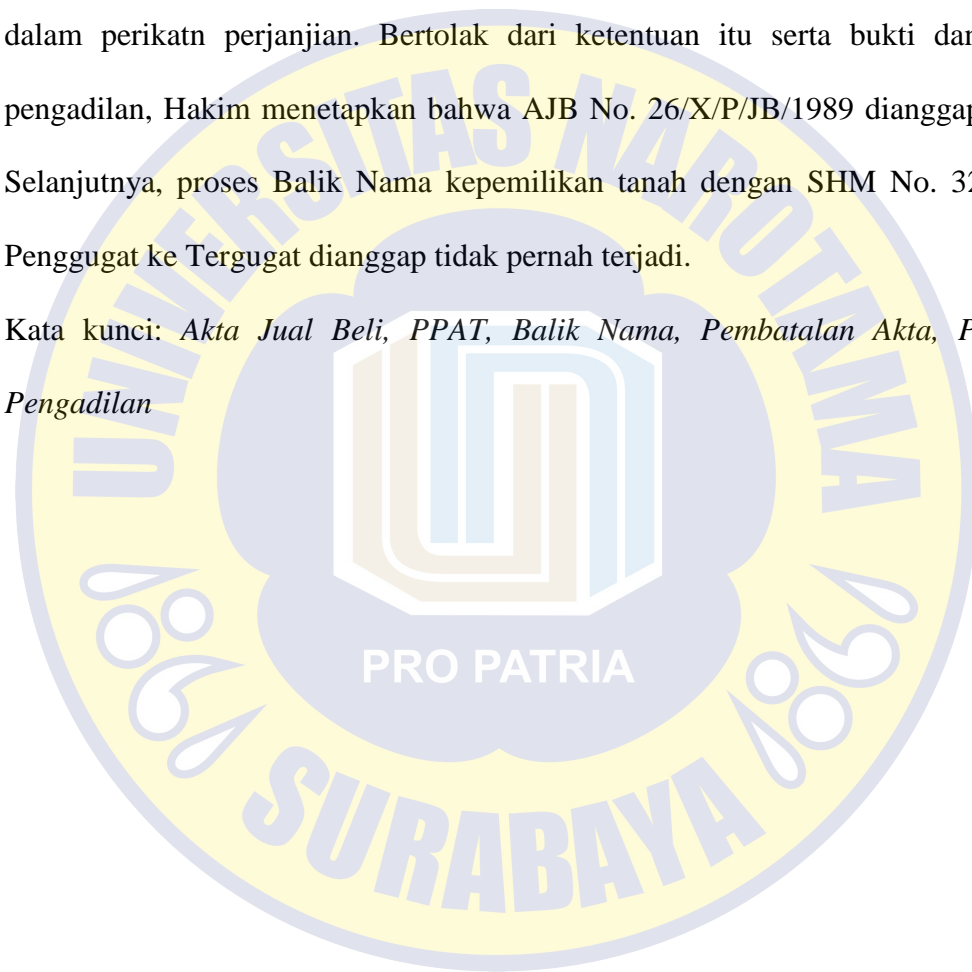
Berangkat dari kasus yang telah menghasilkan keputusan tetap oleh Pengadilan Negeri Kediri No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR, penulis bermaksud mengangkat permasalahan berupa: Apa akibat hukum pada Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan? Selanjutnya, apakah Putusan Pengadilan dapat menjadi dasar balik nama pada Akta Jual Beli yang dibatalkan demi hukum? Penelitian ini ditujukan untuk mengkaji dengan pisau analisis ilmu hukum mengenai status kepemilikan atas tanah yang aktanya dibatalkan oleh pengadilan dan meninjau aspek legal formal kedudukan dan kekuatan pembuktian akta PPAT yang batal oleh putusan Pengadilan. Dalam penelitian ini, penulis memilih metode penelitian yang bersifat deskriptif-empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan atau *statute approach*, pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analisa (*analytical approach*).

Pada kasus yang melahirkan Putusan Nomor 38/Pdt.G/2020/PN KD terlihat bahwa AJB yang menyatakan proses jual beli antara pemilik tanah (Penggugat) dengan pembeli yang menduduki posisi Tergugat tidak melalui proses pembuatan AJB yang terkait dengan kewajiban bagi PPAT untuk membacakan isi-isi pokok

perjanjian di hadapan kedua belah pihak. Pada sisi lain, Tergugat dan Turut Tergugat menunjukkan tidak adanya itikad baik dalam proses pembuatan AJB.

Sesuai dengan Pasal 1 ayat (4) PP No. 24 Tahun 2016, AJB merupakan akta yang dibuat oleh PPAT dan bukti dilakukannya perbuatan hukum menyangkut hak atas tanah. Pasal 1320 KUHPerdara mengaskan persyaratan yang harus dipenuhi dalam perikatan perjanjian. Bertolak dari ketentuan itu serta bukti dan fakta pengadilan, Hakim menetapkan bahwa AJB No. 26/X/P/JB/1989 dianggap batal. Selanjutnya, proses Balik Nama kepemilikan tanah dengan SHM No. 324 dari Penggugat ke Tergugat dianggap tidak pernah terjadi.

Kata kunci: *Akta Jual Beli, PPAT, Balik Nama, Pembatalan Akta, Putusan Pengadilan*



## ABSTRACT

*UUPA No. 5 of 1960 required a land registration procedure for every citizen who has an interest in proof of ownership of land. This provision also requires the PPAT to make an authentic deed in every agreement process that results in the transfer of rights to land and apartment units.*

*Departing from cases that have resulted in a permanent decision by the Kediri District Court No. 38/Pdt.G/2020/PN KDR, the author intends to raise a problem in the form of: What are the legal consequences of a sale and purchase deed that is canceled by a court decision? Furthermore, can a Court Decision serve as the basis for transferring the name to a Sale and Purchase Deed that is canceled by law? This research is aimed at examining with a knife analysis of jurisprudence regarding the ownership status of land whose deed was canceled by the court and reviewing the formal legal aspects of the position and strength of proof of PPAT deeds which were canceled by a court decision. In this research, the authors chose a descriptive-empirical research method using a statutory approach or statute approach, a conceptual approach, and an analytical approach.*

*In the case that gave birth to Decision Number 38/Pdt.G/2020/PN KD it can be seen that the AJB which stated the sale and purchase process between the land owner (Plaintiff) and the buyer who occupied the position of the Defendant did not go through the process of making the AJB related to the obligation for the PPAT to read out the contents -the main contents of the agreement in the presence of both parties. On the other hand, the Defendant and Co-Defendant showed no good faith in the process of making AJB.*

*In accordance with Article 1 paragraph (4) PP No. 24 of 2016, AJB is a deed made by a PPAT and evidence of legal actions involving land rights. Article 1320 of the Civil Code stipulates the requirements that must be met in an agreement. Based on this provision and the court's evidence and facts, the Judge determined that AJB No. 26/X/P/JB/1989 is considered null and void. Furthermore, the process of changing the name of land ownership with SHM No. 324 from the Plaintiff to the Defendant is considered never to have happened.*

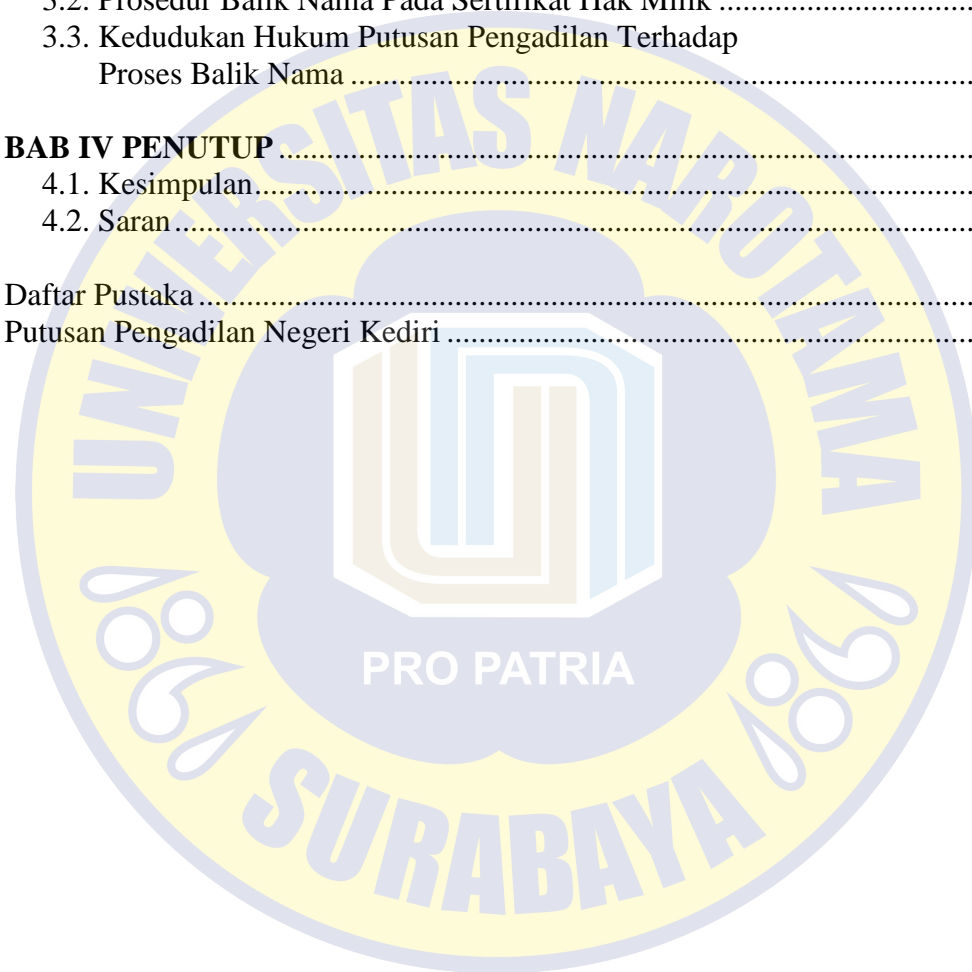
**Keywords:** *Notarial sale and purchase agreement, PPAT, transfer of title, null and void, court decision.*



## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Prasyarat Gelar.....	ii
Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi.....	iii
Lembar Pengesahan Revisi.....	iv
Lembar Pengesahan Panitia Penguji.....	v
Surat Pernyataan.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Ringkasan.....	viii
Abstract.....	x
Daftar Isi.....	xi
Daftar Peraturan Perundang-undangan.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	12
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	12
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	13
1.3.2.1. Manfaat Teoriti.....	13
1.3.2.2. Manfaat Praktis.....	13
1.4. Tinjauan Pustaka.....	14
1.4.1. Definisi Akta PPAT.....	14
1.4.2. Akta Yang Terkait Dengan Bukti Kepemilikan Tanah.....	17
1.4.3. Putusan Pengadilan Menyangkut Kedudukan Hukum Sebuah Akta.....	20
1.5. Originalitas Penelitian.....	22
1.6. Metode Penelitian.....	26
1.6.1. Tipe Penelitian.....	26
1.6.2. Pendekatan Masalah.....	29
1.6.3. Sumber Bahan Hukum ( <i>legal Source</i> ).....	30
1.6.3.1. Sumber Bahan Hukum Primer.....	30
1.6.3.2. Sumber Bahan Hukum Sekunder.....	31
1.6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	31
1.6.5. Analisa Bahan Hukum.....	32
1.7. Sistematika Penulisan.....	32
<b>BAB II KEDUDUKAN HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DI BATALKAN OLEH PUTUSAN PENGADILAN.....</b>	<b>36</b>
2.1. Akta Jual Beli Dalam Transaksi Jual beli Tanah dan Bangunan.....	36
2.2. Aspek Hukum Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	44
2.3. Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Yang Batal Demi Hukum.....	47

<b>BAB III PROSES BALIK NAMA ATAS DASAR PUTUSAN PENGADILAN PADA AKTA JUAL BELI YANG TELAH DI BATALKAN.....</b>	<b>63</b>
3.1. Kepastian Hukum Kepemilikan Tanah melalui Proses Pendaftaran Tanah .....	63
3.2. Prosedur Balik Nama Pada Sertifikat Hak Milik .....	77
3.3. Kedudukan Hukum Putusan Pengadilan Terhadap Proses Balik Nama .....	82
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>91</b>
4.1. Kesimpulan.....	91
4.2. Saran.....	92
Daftar Pustaka .....	xi
Putusan Pengadilan Negeri Kediri .....	xii



## DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-undang Hukum Perdata

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-undang No. 2 Tahun 2014 Tentag Jabatan Notaris

Undang-undang No 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peratumn Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kode Etik Notaris; Perubahan per tanggal 30 Mei 2015

Putusan Pengadilan Negeri Kediri No.38/PdtG/2020/PN.KDR