



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI HAK
ATAS TANAH YANG MASIH DIKUASAI PIHAK
PENYEWA KARENA PERBUATAN
MELAWAN HUKUM**

TESIS

Disusun

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

Oleh:

**Sudarwaty
211003741020613**

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



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI HAK ATAS
TANAH YANG MASIH DIKUASAI PIHAK PENYEWA
AKIBAT ADANYA PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

TESIS

Disusun

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

Mengetahui,
Pembimbing,

Dr. Rr Widyarini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum
NIDN. 0613086203

Peneliti,

Sudarwaty
NPM. 211003741020613

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**



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI HAK
ATAS TANAH YANG MASIH DIKUASAI PIHAK
PENYEWA KARENA PERBUATAN
MELAWAN HUKUM**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 25 Maret 2024 dan disahkan pada tanggal: 25 Maret 2024

Penguji I,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum
NIDN. 0613086203

Penguji II,

Prof. Dr. Edy Lisdiyono, SH., M.Hum
NIDN. 0625046301

Penguji III,

Dr. Sri Retno Widyarini, SH., M.Hum
NIDN. 0628096301

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**

ABSTRAK

Kenyataan di masyarakat seringkali terjadi, adanya keengganan dari penyewa untuk menyerahkan tanah dan bangunan yang disewanya tersebut kepada pemilik tanah dan bangunan setelah berakhirnya masa sewa. Permasalahan dirumuskan sebagai berikut: 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah yang masih dikuasai pihak penyewa karena perbuatan melawan hukum? 2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada putusan kasasi perkara Nomor: Nomor 3353 K/Pdt /2022? 3) Apa akibat hukum bagi para pihak atas putusan Kasasi Perkara Nomor 3353 K/Pdt /2022? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum bagi pembeli hak atas tanah yang masih dikuasai pihak penyewa karena wanprestasi diberikan atas dasar adanya suatu perjanjian yang dibuat secara sah dan diakui. Dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada Perkara Nomor 3353 K/Pdt /2022, menyatakan putusan Pengadilan Negeri Jember tanggal 21 September 2021, Nomor 24/Pdt.G/2021/PN Jmr dan Nomor: 739/PDT/2021/ PT SBY dapat dipertahankan dan karenanya haruslah dikuatkan. Akibat hukum bagi para pihak atas Putusan Nomor: 739/PDT/2021/ PT SBY yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkraht van gewisjde*), Penggugat diakui sebagai pemilik sah, Tergugat dihukum untuk mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa, bagi Turut Tergugat diperintahkan untuk tunduk dan patuh pada isi putusan ini.

Kata Kunci : *Pembeli; Penyewa; Perlindungan Hukum; Wanprestasi;*

ABSTRACT

The reality in society is that there is often a reluctance on the part of tenants to hand over the land and buildings they rent to the land and building owners after the end of the lease period. The problem is formulated as follows: 1) What is the legal protection for buyers of land rights who are still controlled by the land rights lessee due to default? 2) What is the basis for the judge's consideration in examining the decision on the lawsuit against the law in case Number: 739/PDT/2021/ PT SBY? 3) What are the legal consequences for the parties of the Surabaya High Court decision in Case Number: 739/PDT/2021/ PT SBY? This research uses a normative juridical approach (normative legal research). The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as main data and primary data as supporting data. The research results show that legal protection for buyers of land rights that are still controlled by the land rights lessee due to default is provided on the basis of an agreement that is made legally and recognized. The judge's basic considerations in examining the decision on the lawsuit against the law in Case Number: Nomor: 739/PDT/2021/ PT SBY, stated that the decision of the Jember District Court dated 21 September 2021, Number 24/Pdt.G/2021/PN Jmr and Number: 739/PDT/2021/PT SBY could be maintained and therefore had to be strengthened . The legal consequences for the parties of the Surabaya High Court Decision in Case Number: 739/PDT/2021/PT SBY which has obtained permanent legal force (*inkraht van gewisjde*), the Plaintiff is recognized as the legal owner, the Defendant is sentenced to vacate and hand over the Object of the Dispute, now The Defendant was also ordered to submit and comply with the contents of this decision.

Keywords: Buyer; Tenant; Legal protection; Default;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
1. Kerangka Konseptual	8
2. Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	11
1. Metode Pendekatan	12
2. Spesifikasi Penelitian	13
3. Jenis dan Sumber Data	13

4. Teknik Pengumpulan Data	13
5. Teknik Analisis Data	15
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	17
1. Pengertian Perjanjian	17
2. Asas-Asas Perjanjian	20
3. Syarat Sahnya Perjanjian	23
B. Tinjauan tentang Perjanjian Sewa Menyewa	27
1. Pengertian Perjanjian Sewa Menyewa	27
2. Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Menurut Hukum Adat	29
3. Syarat Sahnya Perjanjian Sewa Menyewa	33
4. Berakhirnya Perjanjian	34
C. Tinjauan tentang Jual Beli	36
1. Pengertian Jual Beli	36
2. Unsur-Unsur Jual beli	38
3. Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah	39
4. Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli	41
D. Penyelesaian Sengketa dalam Pelaksanaan Perjanjian Sewa Menyewa	44
E. Teori Perlindungan Hukum	47
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Hak Atas Tanah yang	

Masih dikuasai Pihak Penyewa Karena Wanprestasi	51
B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memeriksa Memutus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Pada Perkara Nomor 739/PDT/2021/ PT SBY	70
C. Akibat Hukum bagi Para Pihak Atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor 739/PDT/2021/PT SBY	92
 BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	99
B. Saran	100
 DAFTAR PUSTAKA	

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 : Kerangka Konseptual	8
--	---