



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA DIBAWAH
TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor
28/Pdt.G/2019/PN.Pwt)**

TESIS

Disusun

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

Oleh :

Christophe Adriel Pandu Bagaskara

NPM. 201003741020566

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

2023



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA DIBAWAH
TANGAN (Studi Kasus Putusan Nomor
28/Pdt.G/2019/PN.Pwt)**

TESIS

Disusun

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

Pembimbing

Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN. 0625046301

Peneliti

Christophe Adriel Pandu Bagaskara
NPM. 201003741020566

Mengetahui:

**KETUA PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL
BELI HAK ATAS TANAH SECARA DIBAWAH TANGAN (Studi
Kasus Putusan Nomor 28/Pdt.G/2019/PN.Pwt)**

TESIS

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan penguji pada tanggal 15
September 2023 Dan disahkan pada tanggal : 15 September 2023**

Penguji I

Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN. 0625046301

Penguji II

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

Penguji III

Dr. Catharina Mulyani, S.H., Sp.N., M.H.
NIDN. 0601047501

Mengetahui,

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

Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.

NIDN. 0613016201

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG

2023

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika tesis ini merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Semarang, 15 September 2023

Yang menyatakan,



Penulis,

Christophe Adriel Pandu Bagaskara

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Bapa, Putera, dan Roh Kudus atas berkat dan rahmat-Nya, Penulisan Hukum atau Tesis yang berjudul PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH SECARA DIBAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 28/PDT.G/2019/PN. Pwt.) dapat terselesaikan dengan baik.

Adapun maksud dari Penulisan Hukum atau Tesis ini tidak lain untuk memenuhi syarat guna memperoleh Gelar Magister Kenotariatan di Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Di dalam Penulisan Hukum atau Tesis ini, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang atas segala bantuan yang telah diberikan terkait pengurusan syarat akademis di Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yaitu Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah membimbing penulis dalam penulisan hukum atau tesis ini.
3. Tim Penguji penulisan hukum atau tesis Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah bersedia untuk menguji penulis.
4. Segenap Dosen dan Admisi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah mendidik dan membantu persyaratan akademis selama menempuh Pendidikan S2 di Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

5. Kepada orang tua dan saudara penulis, yang dengan penuh kesabaran turut serta membimbing penulis dalam proses penyusunan dan penyelesaian penulisan hukum atau tesis ini.
6. Seluruh teman-teman penulis yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu-persatu, atas kesabarannya dalam menghadapi keluh kesah penulis selama menyusun penulisan hukum atau tesis ini.
7. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu penulis dalam proses penyusunan dan penyelesaian penulisan hukum atau tesis ini.

Akhirnya, penulis menyadari bahwa masih terdapat banyak kekurangan dalam Penulisan Hukum atau Tesis ini, maka penulis terbuka untuk menerima kritik dan/atau saran agar Penulisan Hukum atau Tesis ini lebih sempurna.

Penulis,

Christophe Adriel Pandu Bagaskara

ABSTRAK

Banyaknya peralihan hak atas tanah yang terjadi di Indonesia melalui jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan, di imbangi dengan ketidaktahuan masyarakat akan dampak kedepannya dari jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara dibawah tangan. Rumusan Masalah yang diangkat oleh penulis disini ada tiga, yaitu apakah jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan yang dilakukan adalah sah menurut hukum, lalu yang kedua adalah bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus perkara jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan, dan yang ketiga adalah bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penggugat dalam jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan. Metode Penelitian yang digunakan adalah Metode Pendekatan menggunakan Pendekatan Yuridis-Normatif, Spesifikasi Penelitian menggunakan Deskriptif-Analitis, Sumber dan Jenis Data adalah dari Data Sekunder dokumen-dokumen hukum termasuk kasus hukum yang menjadi dasar pijakan berpikir, Metode Pengumpulan Data dengan cara Studi Kepustakaan, Teknik Analisis Data menggunakan Data Kualitatif. Hasil Penelitian dan Analisisnya adalah jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan adalah sah menurut Undang-Undang, pertimbangan hakim dalam memutus perkara pokok adalah melihat dan mempertimbangkan Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 pada Pasal 5 dan mempertimbangkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang kriteria pembeli yang beritikad baik yang wajib dilindungi, perlindungan hukum dalam hal ini dilihat dan ditinjau dari prosedur atau tatacara jual beli hak atas tanah dibawah tangan yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga negara berkewajiban memberikan perlindungan hukum kepada pembeli, dan dengan menggunakan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon mengenai cara atau jalan untuk menyelesaikan sebuah sengketa adalah mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri, serta teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo mengenai alat bukti hukum yang sah menurut peraturan perundang-undangan dapat menjadi bukti di persidangan, maka dengan sendirinya perlindungan hukum telah diperoleh pembeli.

Kata Kunci : *jual beli hak atas tanah secara dibawah tangan, Perlindungan Hukum, Pertimbangan Hakim*

ABSTRACT

The large number of transfers land rights, buying and selling under the hands caused by people's ignorance of the impact. There are three main problems that will be discussed by the author : (1) is buying and selling land underhand legal? (2) how the judges considerations in deciding cases of buying and selling land under the hands? (3) how is the legal protection for the plaintiff in buying and selling land under the hands?. The method used here is a normative juridical approach, and for research specifications is using analytical descriptions, the data sources are using secondary data on legal documents including legal cases that are used as a basis, data collection method is using literature study, and for the data analysis techniques is using qualitative data. The results of the research and analysis are : (1) selling and buying of land rights under the hands is legal according to law, (2) the judge's consideration in deciding the case is based on article five of the basic agrarian law number 5 of 1960, and also the circular of the supreme court number 4 of 2016 regarding the criteria of a goodwill buyer that must be protected. (3) the legal protection referred here is viewed from the procedure for buying and selling land rights in accordance with applicable laws, so that the state provide protection to buyers by using Philipus M. Hadjon's theory of legal protection, how to resolve disputes by filling a lawsuit to the district court, and using Satjipto Rahardjo's theory of legal protection about legal evidence that is valid according to law can be used as evidence in court, then the legal protection has been obtained by the buyer. The first conclusion, buying and selling land rights under the hands is legal. Second, the judge considered the decision using article five of the basic agrarian law number 5 of 1960 and the supreme court circular letter number 4 of 2016. Third, legal protection has automatically protected buyers and the state is obliged to protect the rights of buyers based on the theory of legal protection Philipus M. Hadjon and Satjipto Rahardjo. The suggestions for practitioners, local governments, especially in the villages, to be more active in providing legal counselling regarding buying and selling of private land rights, to do give awareness about the obstacles that will arise, and the suggestions for academics, for students who will research similar things can add the related variables, so that more references are used.

Keywords: *buying and selling land rights under hand, Legal Protection, Judge's Consideration*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
Bab I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	11
E. Kerangka Pemikiran	11
F. Metode Penelitian	13
1. Metode Pendekatan	13
2. Spesifikasi Penelitian	14
3. Sumber dan Jenis Data	15
4. Teknik Pengumpulan Data	16
5. Teknik Analisis Data	17
Bab II Tinjauan Pustaka	18
1. Tanah	18
a. Definisi Tanah	18
b. Fungsi Sosial Atas Tanah	19
c. Hak-Hak Atas Tanah	20
2. Hak Milik Atas Tanah	22
a. Definisi Hak Milik Atas Tanah	22
b. Subjek Hak Milik Atas Tanah	23
c. Beralihnya Hak Milik Atas Tanah	24
d. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah	24
e. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah	28
3. Jual Beli Hak Atas Tanah	30
a. Definisi Jual Beli Hak Atas Tanah	30
b. Subjek Jual Beli Hak Atas Tanah	32
c. Syarat Sahnya Jual Beli Hak Atas Tanah	32
d. Asas Jual Beli Hak Atas Tanah	34

e. Unsur Jual Beli Hak Atas Tanah	36
f. Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan	37
g. Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Akta Jual Beli	40
4. Perlindungan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah	42
a. Definisi Perlindungan Hukum	42
b. Asas Perlindungan Hukum	43
c. Perlindungan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan	44
5. Pendaftaran Tanah	50
a. Definisi Pendaftaran Tanah	50
b. Tujuan Pendaftaran Tanah	51
c. Objek Pendaftaran Tanah	51
d. Asas Pendaftaran Tanah	52
e. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	53
Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan	54
1. Kasus Posisi	54
2. Hasil Penelitian	55
a. Rumusan Masalah Pertama	55
b. Rumusan Masalah Kedua	68
c. Rumusan Masalah Ketiga	89
Bab IV Penutup	105
1. Kesimpulan	105
2. Saran.....	108
Daftar Pustaka	110