



**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN**

**TESIS**

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

**Oleh:  
Duta Atmadia Mahardika  
NPM. 211003741020566**

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



# **PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN**

**TESIS**

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

**Pembimbing,**

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

**Peneliti,**

**Duta Atmadja Mahardika  
NPM. 211003741020566**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945**

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

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



# PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN

## TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 26 September 2023 dan disahkan pada tanggal: 26 September 2023

Penguji I

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

Penguji II

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

Penguji III

Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H.  
Notaris - PPAT

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945



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 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 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang:

Nama : Duta Atmadja Mahardika

NPM : 211003741020566

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri;
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat karya ilmiah orang lain;
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim.

Dengan pernyataan ini, apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan menanggalkan gelar kesarjanaan yang sudah saya terima.

Semarang, September 2023

Yang menyatakan,



Duta Atmadja Mahardika  
NPM. 211003741020566

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*“Hidup ini seperti sepeda, Agar tetap seimbang, Kita harus terus bergerak.”*

*-Albert Einstein-*

*“Kebahagiaan adalah segala Ketika, apa yang kamu pikirkan, apa yang kamu katakan, apa yang kamu lakukan, berjalan dengan harmoni.”*

*-Mahatma Gandhi-*

*“Semakin aku banyak membaca, semakin aku banyak berpikir, semakin aku banyak belajar, semakin aku sadar bahwa aku tidak mengetahui apapun.”*

*-Voltaire-*

TESIS INI SAYA PERSEMBAHKAN UNTUK:

- Mama Terkasih
- Isteri dan Anak Tercinta
- Almamaterku Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang

## KATA PENGANTAR

Mengucapkan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan banyak anugerah, kemurahan, kelimpahan, dan sukacita, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada program studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.

Dalam penulisan ini, penulis menyadari sepenuhnya atas segala kekurangan dan ketidaksempurnaan tesis ini, bagaimanapun juga penulisan tesis ini tidak akan berhasil tanpa adanya niat, kesabaran, dorongan, dan bantuan dari semua pihak baik secara langsung maupun tidak langsung.

Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah berkenan memberikan bantuan dan dukungan kepada penulis dalam proses penulisan tesis ini, khususnya 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 Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum., selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
4. Ibu Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan, arahan, saran, dan motivasi untuk menyelesaikan penyusunan Tesis;

5. Bapak Dr. Suroto S.H., M.Hum., Selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
6. Ibu Dr. Setiyowati, S.H., M.H., Selaku Sekretaris Bidang Umum dan Keuangan Program Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
7. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, pengalaman, motivasi dan dedikasi yang sangat berharga selama masa perkuliahan;
8. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, yang telah memberikan dan membantu dalam menyelesaikan pengurusan administrasi;
9. Istriku Yasmitha Stevanus dan anakku Aurora Rebecca Atmadja, yang senantiasa memberikan kasih, doa, dukungan dan motivasi;
10. Mami Erliana, Keluarga Beddy, Keluarga Sutisulastri, Mama dan Papa Mertua, yang merupakan *support system*;
11. Ketua Dutech Speed & DnD, Canary, Jonajoni Group, Grup Anak-anak Baik;
12. Teman-teman seangkatan di Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
13. Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga segala bantuan yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan yang setimpal dari Allah SWT. Untuk kritik dan saran yang sifatnya

membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini. Semoga isi dari tesis ini dapat bermanfaat.

Semarang, September 2023

Penulis,

Duta Atmadja Mahardika  
NPM. 211003741020566

## ABSTRAK

Adanya praktik jual beli hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan memperlihatkan hukum belum berjalan sebagaimana mestinya, dan menimbulkan sengketa. Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan dan menganalisis faktor yang menjadi pertimbangan hakim dalam sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan, penyelesaiannya dan akibat hukum dari penyelesaian yang telah dilakukan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Data dianalisis menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian adalah hakim menggunakan pertimbangan faktor yuridis dan non-yuridis dalam memberikan putusan untuk perkara sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah dibawah tangan. Sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan diselesaikan melalui jalur non-ligitasi (mediasi dan kekeluargaan) dan jalur hukum (ligitasi) di peradilan umum pada tingkat I dan kemudian banding. Akibat hukum yang ditimbulkan dari penyelesaian sengketa perjanjian jual beli hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan adalah menetapkan status hukum SHM No. 596 seluas  $\pm 1.813 \text{ m}^2$  atas nama penggugat dan Akta Jual Beli No. 144/2015 tertanggal 27 Mei 2016 adalah sah, sehingga memiliki wewenang untuk menggunakan tanahnya. Penggugat berhak mendapatkan ganti rugi dari tergugat dan menerima *dwangsom*, serta berhak menyita barang-barang berharga bergerak maupun tidak bergerak yang dimiliki para tergugat (*conservation beslag*), serta meminta para tergugat menyerahkan objek sengketa dengan dibantu alat negara.

Kata kunci: penyelesaian sengketa, jual beli hak atas tanah, dibawah tangan

## ABSTRACT

*Buying and selling land rights that are carried out under the hands shows that the law should be running better and is giving rise to disputes. This research aims to describe and analyze the factors that are considered by judges in disputes over sales and purchase agreements for private land rights, their resolution and the legal consequences of the settlement that has been made. This research uses a normative juridical approach with analytical descriptive research specifications. This research uses primary, secondary and tertiary legal materials from the literature study. Data was analyzed using qualitative analysis. The research results show that judges use considerations of juridical factors and non-juridical factors in making decisions in disputes regarding sales and purchase agreements for land rights under their hands. Disputes over land rights sale and purchase agreements made privately are resolved through non-litigation channels (mediation and kinship) and legal channels (litigation) at the general court at level I and then appeal. The legal consequences arising from the resolution of disputes over land rights sale and purchase agreements made privately are determining the legal status of SHM No. 596 covering an area of  $\pm 1,813 \text{ m}^2$  in the name of the plaintiff and Sale and Purchase Deed No. 144/2015 dated 27 May 2016 is valid, so he has the authority to use his land. The plaintiff has the right to obtain compensation from the defendant and receive dwangsom and has the right to confiscate movable and immovable valuables owned by the defendants (conservation beslag) and ask the defendants to hand over the object of the dispute with the assistance of state apparatus.*

*Keywords: dispute resolution, buying and selling land rights, private*

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH</b> .....	iv
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>ABSTRACT</b> .....	x
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	xiv
<b>BAB I      PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
1. Manfaat Teoretis .....	8
2. Manfaat Praktis .....	8
E. Kerangka Pemikiran.....	9
F. Metode Penelitian .....	9
1. Metode Pendekatan .....	9
2. Spesifikasi Penelitian .....	10

3. Sumber dan Jenis Data .....	10
4. Metode Pengumpulan Data .....	12
5. Metode Analisis Data .....	12
<b>BAB II</b> <b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
A. Kepemilikan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria.....	14
B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Peraturan Perundangan.....	22
1. Pengertian Jual Beli.....	22
a. Sebelum Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.....	23
b. Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria.....	25
2. Prosedur Jual Beli Hak Atas Tanah.....	28
C. Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan.....	29
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	30
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	30
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	32
3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	33
E. Penyelesaian Sengketa Pertanahan .....	35
1. Pengertian Sengketa.....	35
2. Jenis-jenis Sengketa Pertanahan.....	37
3. Penyelesaian Sengketa Pertanahan.....	39

	F. Pertimbangan Hakim.....	43
	1. Pengertian Pertimbangan Hakim.....	43
	2. Dasar Hakim dalam Menjatuhkan Putusan Pengadilan.....	47
	3. Sifat-sifat Putusan Hakim.....	50
	4. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Hakim dalam Memutus Perkara.....	55
	G. Akibat Hukum.....	57
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>59</b>
	A. Faktor-faktor Pertimbangan Hakim Dalam Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Dibawah Tangan Putusan Nomor 189/PDT/2020/PT Smg.....	68
	B. Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Dibawah Tangan Pada Putusan Nomor 189/PDT/2020/PT Smg.....	88
	C. Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Penyelesaian Sengketa Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Dibawah Tangan Pada Putusan Nomor 189/PDT/2020/PT Smg.....	91
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>102</b>
	A. Kesimpulan.....	102
	B. Saran.....	104

