



**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,

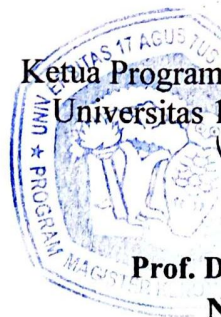
**Dr. Rr Widyarani Indriasti Wardani, S.H., M.Hum**  
**NIDN. 0613086203**

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. Widyarani Indriasti Wardani, S.H., M.Hum  
NIDN. 0613086203**

**Penguji II,**

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

**Penguji III,**

**Dr. Sri Retno Widyarani, 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**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan ini saya Sudarwaty menyatakan bahwa Karya Ilmiah Tesis ini adalah karya saya sendiri dan Karya Ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Strata Satu (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas 17 Agustus 1945 Semarang maupun perguruan tinggi lainnya.

Semua informasi yang dimuat dalam karya ilmiah ini yang berasal dari penulis lain baik yang dipublikasikan maupun tidak telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar dan semua isi dari Karya Ilmiah/Tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya sebagai penulis.

Semarang, Maret 2024

Penyusun,



Sudarwaty

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayah dan Innayah-Nya sehingga penulisan tesis yang berjudul: Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Hak Atas Tanah Yang Masih dikuasai Pihak Penyewa Karena Perbuatan Melawan Hukum, dapat terselesaikan dengan baik.

Tesis ini diajukan sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.

Penulis sadar masih banyak kekurangannya dan Tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang banyak berjasa dalam pengembangan ilmu hukum.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Program Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.

5. Dr. Aniek Tyaswati W.L, S,H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Bidang Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
6. Dr. Rr Widyarini Indriasti Wardani, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama proses penyusunan Tesis ini.
7. Kedua orang tua saya, yang tercinta atas kasih sayang yang tulus, bimbingan doa dan restu, serta pengorbanannya sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini.
8. Seluruh pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang dan seluruh staf Administrasi yang telah banyak membantu penulis selama menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
9. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya dalam menyelesaikan tesis ini.

Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat.

Semarang, Maret 2024

Penyusun

Sudarwaty

## 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; Wanprestai;*

## ***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
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
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
<b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	17
1. Pengertian Perjanjian .....	17
2. Asas-Asas Perjanjian .....	20
3. Syarat Sahya 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. Berakirnya 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
<b>BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
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
<b>BAB IV : PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	99
B. Saran .....	100

#### DAFTAR PUSTAKA