

TUGAS AKHIR

(Kelas Profesional: Asisten Advokat Batch II)

Proses Penyelesaian Sengketa Pembuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Perkara Nomor 34/PDT.G/2023/PN.KPN

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar kesarjanaan
dalam bidang Hukum*

oleh:

**Aldi Malik Farhad
(202010110311367)**



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH

MALANG

2024

SKRIPSI

Disusun oleh:

ALDI MALIK FARHAD

202010110311367

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 05 Januari 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Sekretaris : Dr. Soehartono Soemarto, SH., M.Hum

Penguji I : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Penguji II : Isdian Anggraeny, SH., MKn



**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PERBUATAN MELAWAN
HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI PERKARA NO
34/PDT.G/2023/PN.KPN**

Diajukan Oleh:

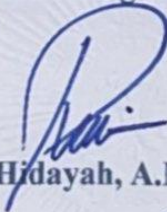
ALDI MALIK FARHAD

202010110311367

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

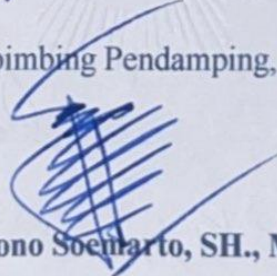
Pada, Jumat 05 Januari 2024

Pembimbing Utama,



Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Pembimbing Pendamping,



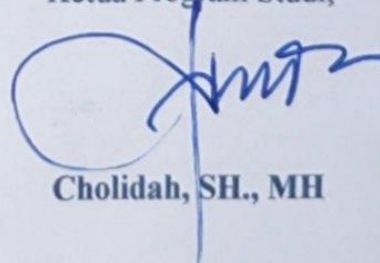
Dr. Soehartono Soemarto, SH., M.Hum

Dekan



Prof. Dr. Tonggal, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ALDI MALIK FARHAD

NIM : 202010110311367

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PERBUATAN MELAWAN
HUKUM TERHADAP AKTA JUAL BELI PERKARA NO
34/PDT.G/2023/PN.KPN**

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



g, 17 Januari 2024

Aldi Malik Farhad
Aldi Malik Farhad

MOTTO

Segala hal yang nyata dan kau inginkan tetapi belum dapat kau raih adalah fiksi, tetapi semua mimpi yang fiksi dan kau usahakan itu adalah nyata.

(Martin luther king)

Banyak kegagalan dalam hidup ini karena orang-orang tidak menyadari betapa dekatnya mereka dengan keberhasilan saat mereka menyerah

(Thomas alfa edison)

Kebanggaan kita yang terbesar bukanlah tidak pernah gagal, tetapi bangkit lagi setelah jatuh.

(Confusius)



ABSTRAKSI

Nama	:	Aldi Malik Farhad
Nim	:	202010110311367
Judul	:	Proses Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Perkara Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn
Pembimbing	:	Nur Putri Hidayah, A.Md., S.H.,M.H Hilmy F ali, S.H., M.H., CLA., CTL

Dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn dimana terdapat akta jual beli serta sertifikat hak milik yang dipegang oleh tergugat namun penggugat sama sekali tidak pernah merasa ada ikatan jual beli dengan tergugat. Hal ini menimbulkan persengketaan dua pihak meskipun akta jual beli tersebut telah dibuat 36 tahun yang lalu Tujuan utama penulis mengkaji perkara ini adalah untuk mengetahui bagaimana alur penyelesaian perkara sengketa perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli. Penulis juga ingin mengkaji bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus suatu perkara tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan jenis studi kasus putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa majelis hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn., mengabulkan gugatan penggugat untuk menyatakan bahwa tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam pertimbangannya hakim menyatakan bahwa tergugat telah melakukan itikad tidak baik terhadap tanah tersebut karena adanya ketidak pastian dalam dokumen akta jual beli yang dilampirkan oleh tergugat. Hakim menimbang bahwa masa daluarsa terhadap penguasaan suatu tanah ataupun masa daluarsa terhadap suatu perkara perdata harus dikesampingkan karena hakim tidak menemukan detail atau acuan waktu yang tepat agar suatu tanah dianggap terlantar dan dapat dikuasai oleh seseorang tanpa dapat diganggu gugat. penulis memberikan saran agar hakim dapat dengan teliti dan jelas dalam menafsirkan

suatu undang-undang karena suatu undang-undang adalah persangkaan hukum yang tidak boleh diabaikan oleh hakim.

Kata kunci : perbuatan melawan hukum, mediasi, daluarsa



ABSTRACTION

Name	:	Aldi Malik Farhad
Sid	:	202010110311367
Title	:	Dispute Settlement Process for Unlawful Acts Regarding the Deed of Sale and Purchase Case Number 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn
Advisor	:	Nur Putri Hidayah, A.Md., S.H., M.H Hilmy F ali, S.H., M.H., CLA., CTL

In case number 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn where there was a sale and purchase deed and a certificate of ownership held by the defendant but the plaintiff never felt that there was any sale and purchase agreement with the defendant. This gave rise to a dispute between the two parties even though the sale and purchase deed was drawn up 36 years ago. The main aim of the author in studying this case is to find out how the process of resolving a dispute over an unlawful act regarding the sale and purchase deed. The author also wants to examine how the judge considers when deciding a case. The research method used is empirical juridical with the type of case study of court decisions. The results of the research show that the panel of judges who examined, decided and adjudicated case number 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn., granted the plaintiff's claim to state that the defendant had committed an unlawful act, in his consideration the judge stated that the defendant had acted with no intention. good towards the land because there is uncertainty in the sale and purchase deed document attached by the defendant. The judge considered that the expiry period for control of land or the expiry period for a civil case must be set aside because the judge did not find details or appropriate time references for land to be considered abandoned and can be controlled by someone without being contested. The author provides suggestions so that judges can

be careful and clear in interpreting a law because a law is a legal opinion that judges should not ignore.

Keywords: unlawful act, mediation, expiration



KATA PENGANTAR

Saya ucapkan puji syukur serta nikmat kepada tuhan yang maha esa atas rahmatnya yang melimpah sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir. Tugas akhir ini dibuat untuk memenuhi syarat kelulusan program center of excellent universitas Muhammadiyah malang fakultas hukum.

Dalam penyusunan tugas akhir ini tidak lepas dari arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, maka penulis ucapkan rasa hormat dan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu pihak pihak yang terkait sebagai berikut :

1. Ibu **Nur Putri Hidayah Amd., S.H., M.H** selaku dosen pembimbing yang senantiasa memberikan semangat dan arahan dalam Menyusun tugas akhir ini dan dalam satu periode *center of excellent*.
2. Bapak **Hilmy F Ali S.H.,M.H.,CLA.,CTL** selaku pendamping dalam satu periode center of excellent di ssp law firm serta memberikan banyak pandangan dan arahan selama satu tahu terakhir ini.
3. Bapak **Dr. Soehartono Soemarto SH., M.Hum** selaku managing partner ssp law firm tempat dimana saya menimba ilmu dalam kurun satu tahun terakhir dan memberikan saya banyak sekali wawasan yang saya rasa akan sangat berharga dan terkenang selamanya.
4. Dua rekan saya yang sangat saya cintai dan saya banggakan yaitu **Akbar Fitrianda** dan **Ahmad Dzaky Abidin** yang dalam satu tahun terakhir Bersama saya menjalani program center of excellent dan kerap kali membantu saya dalam berbagai hal hingga saya dapat Menyusun tugas akhir ini sampai selesai.
5. Dua kakak saya tercinta **Rosiana** dan **Intan Kamila** yang senantiasa memberikan motivasi yang membangun untuk segera menyelesaikan studi saya di Universitas Muhammadiyah Malang.
6. Serta ibunda saya tercinta ibu **Masfufa** yang telah dengan sabar membimbing saya dan mendorong saya untuk segera menyelesaikan

Pendidikan saya di bangku kuliah ini serta dengan sabar memberikan nasihat-nasihat yang membangun.

7. Hormat dan cinta yang mendalam untuk almarhum papa saya bapak **Eko Suratno** yang terus memberikan saya dukungan dan rasa cinta dan semoga kelulusan ini dapat membuat papa tersenyum Bahagia di surga.

Karena kebaikan seluruh pihak yang telah saya sebutkan diatas. Maka saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan sebaik baiknya. Tugas akhir ini memang masih jauh dari kata sempurna. Semoga tugas akhir ini dapat bermanfaat bagi kita semua

Malang, 3 Januari 2024

Aldi Malik Farhad





DAFTAR ISI

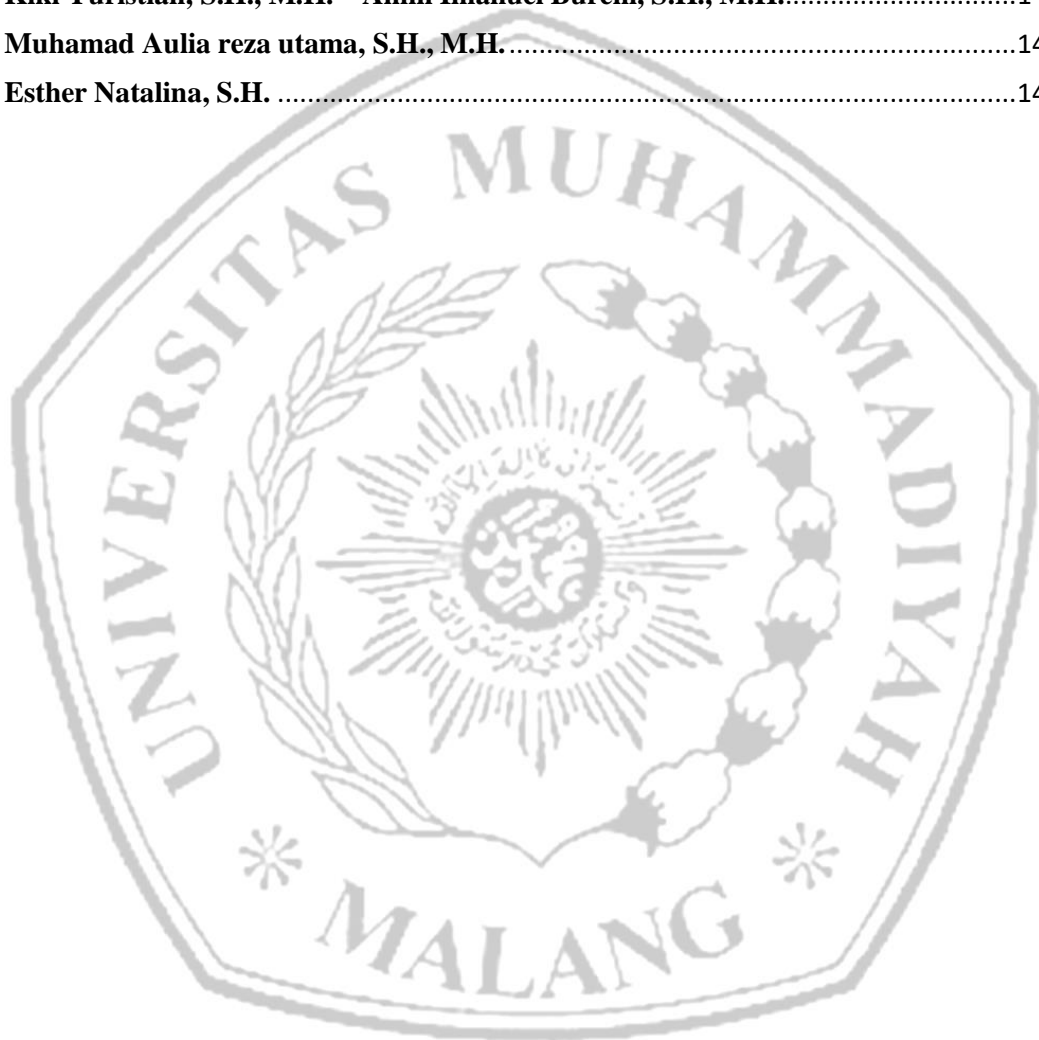
LEMBAR PERSETUJUAN TUGAS AKHIR	iii
SURAT PERNYATAAN.....	v
MOTTO.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
ABSTRACTION	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI.....	14
DAFTAR LAMPIRAN	19
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan penulisan.....	4
1.4 Manfaat Penulisan	4
1.5 Kegunaan	5
1.6 metode penelitian.....	5
BAB II.....	8
TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 TINJAUAN UMUM TENTANG TANAH.....	8
2.1.1 HAK ATAS TANAH.....	8
2.1.2 PENDAFTARAN TANAH.....	10
2.2 TINJAUAN UMUM TENTANG SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH	17
2.2.1 Sertifikat hak atas tanah.....	17
2.2.2 Proses penerbitan sertifikat	18
2.3 TINJAUAN UMUM TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM	19
2.3.1 Penegertian perbuatan melawan hukum.....	19
2.3.2 Unsur-unsur perbuatan melawan hukum	21
2.4 TINJAUAN UMUM MENGENAI KEWENANGAN BADAN PERADILAN	24
2.4.1 Definisi badan peradilan.....	24
2.4.2 Kekuasaan kehakiman	25
2.4.3 Kompetensi atau kewenangan peradilan	26

BAB III.....	27
PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	27
A. Kasus posisi.....	27
B. Proses penyelesaian sengketa.....	29
C. Peran peneliti dalam proses penyelesaian	35
D. Analisis penyelesaian sengketa.....	40
BAB IV	44
PENUTUP.....	44
A. KESIMPULAN.....	44
B. Saran	45
DAFTAR PUSTAKA	46
LAMPIRAN.....	48
PUTUSAN	1
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA	1
MELAWAN.....	1
TENTANG DUDUK PERKARA.....	5
KEDUDUKAN HUKUM PENGUGAT DAN TERGUGAT (LEGAL STANDING):	5
KOMPETENSI RELATIVE:.....	5
Adapun yang menjadi dalil – dalil gugatan adalah sebagaimana berikut :	7
OBJEK SENGKETA;.....	7
PRIMAIR	19
SUBSIDER	22
EKSEPSI--.....	23
DALAM KOMPENSI:	23
3. EKSEPSI NEBIS IN IDEM ATAS PUTUSAN SELA TERDAHULU	27
4. EKSEPSI DALUWARSA	29
7. PENGABUNGAN GUGATAN YANG TIDAK DIPERBOLEHKAN	37
--POKOK PERKARA--DALAM POKOK PERKARA:.....	39
--REKOMPENSI--.....	53
Kerugian Imateriil:	59
--PETITUM--	61
DALAM KOMPENSI DALAM PUTUSAN SELA:.....	61
DALAM EKSEPSI:	61
DALAM POKOK PERKARA:	62

DALAM REKONPENSI	62
2. EKSEPSI KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF	66
3. EKSEPSI NEBIS IN IDEM	67
4. PIHAK PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (DISKUALIFIKASI IN PERSON)	67
TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM	98
Dalam Eksepsi	98
M E N G A D I L I :	100
Ad.1. Eksepsi Daluwarsa;	101
Ad.4. Eksepsi Penggabungan Gugatan Yang Tidak Diperbolehkan;	114
Dalam Pokok Perkara	116
1. Apakah benar Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987?	118
A.d.1. Apakah benar Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat sebagaimana akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987?	118
A.d. 2. Apakah penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum?	128
DALAM REKONVENSI	139
DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI	141
M E N G A D I L I :	141
Dalam Eksepsi	141
Dalam Konvensi	141
DALAM REKONVENSI	143
DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI	143
Kiki Yuristian, S.H., M.H. Amin Imanuel Bureni, S.H., M.H.	1
Muhamad Aulia reza utama, S.H., M.H.	1
Esther Natalina, S.H.	1
PUTUSAN	2
DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA	2
MELAWAN	2
TENTANG DUDUK PERKARA	7
KEDUDUKAN HUKUM PENGUGAT DAN TERGUGAT (LEGAL STANDING):	7
KOMPETENSI RELATIVE:	7

Adapun yang menjadi dalil – dalil gugatan adalah sebagaimana berikut :	9
OBJEK SENGKETA;	9
PRIMAIR	21
SUBSIDER	24
EKSEPSI--	25
DALAM KONPENSI:	25
3. EKSEPSI NEBIS IN IDEM ATAS PUTUSAN SELA TERDAHULU	29
4. EKSEPSI DALUWARSA	31
7. PENGGABUNGAN GUGATAN YANG TIDAK DIPERBOLEHKAN	39
--POKOK PERKARA--DALAM POKOK PERKARA:	41
--REKONPENSI--	55
Kerugian Imateriil:	61
--PETITUM--	63
DALAM KONPENSI DALAM PUTUSAN SELA:	63
DALAM EKSEPSI:	63
DALAM POKOK PERKARA:	64
DALAM REKONPENSI	64
8. EKSEPSI KOMPETENSI PENGADILAN NEGERI KEPANJEN TIDAK BERWENANG SECARA RELATIF	68
9. EKSEPSI NEBIS IN IDEM	69
10. PIHAK PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING (DISKUALIFIKASI IN PERSON)	69
TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM	100
Dalam Eksepsi	100
M E N G A D I L I:	102
Ad.1. Eksepsi Daluwarsa;	103
Ad.4. Eksepsi Penggabungan Gugatan Yang Tidak Diperbolehkan;	116
Dalam Pokok Perkara	118
1. Apakah benar Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987?	120
A.d.2. Apakah benar Penggugat tidak pernah menjual tanah objek sengketa kepada Tergugat sebagaimana akta Jual beli Nomor 159/PPAT-Pks/X/1987 tanggal 02 Oktober 1987?	120
A.d. 2. Apakah penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum?	130
DALAM REKONVENSI	141

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.....	143
MENGA DILI :	143
Dalam Eksepsi	143
Dalam Konvensi	143
DALAM REKONVENSI.....	145
DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.....	145
Kiki Yuristian, S.H., M.H. Amin Imanuel Bureni, S.H., M.H.....	147
Muhamad Aulia reza utama, S.H., M.H.....	147
Esther Natalina, S.H.	147



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat TugasError! Bookmark not defined.
Lampiran 2 Putusan Nomor 34/PDT.G/2023/PN.Kpn... Error! Bookmark not defined.



DAFTAR PUSTAKA

1. BUKU

- A.p.parlindungan, pendaftaran tanah di indonesia (berdasarkan PP. NO.24/1997 dilengkapi dengan peraturan jabatan pembuat akta tanah PP.37 tahun 1998), cetakan pertama, bandung : cv.mandar maju, 1999.
- Abdulkadir muhammad, hukum perdata indonesia, 2000, bandung : pt citra aditya
- Aartje tehupeiry, pentingnya pendaftaran tanah di indonesia, raih asa sukses, 2012
- Boedi harsono, hukum agraria indonesia, sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, jakarta, djambatan, 2003
- Boedi harsono, hukum agraria indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya, jilid 1 hukum tanah nasional, jakarta djambatan, 1999
- Floranius sp sangsun, tata cara mengurus sertifikat tanah, visi media, jakarta, 2007
- H.M.Arba, hukum agraria indonesia, sinar grafika, 2019
- Indah sari, perbuatan melawan hukum (PMH) dalam hukum pidana dan hukum perdata), vol II No. 11, september 2020
- Jw.muliawan pemberian hak milik untuk rumah tinggal, jakarta, cerdas pustaka publisher, 2009
- Maria s.w sumardjono, tanah dalam perpektif hak ekonomi, sosial, budaya, cetakan pertama, (jakarta : kompas, 2008)
- P.N.H Simanjuntak, Hukum Perdata Indonesia, Jakarta, Prenadamedia Group, 2017
- Priyatna Abdulrasyid, arbitrase dan alternattif penyelesaian sengketa (Jakarta : Fikahati Aneska, 2002)

Salim, Hukum Penyelesaian Sengketa Pertambangan Di Indonesia,
(Mataram : Pustaka Reka Cipta,2012)

Sri redjeki slamet, tuntutan ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum :
suatu perbandingan dengan wanprestasi, lex journalica, vol 110-nomor
2, agustus 2013

Subekti dan tjitrosuddbjo, kitab undang-undang hukum perdata, 2008,
jakarta : PT. Pradnya paramitha

Sudikno mertokusumo, 2008. Mengenal hukum (suatu pengantar),
yogyakarta,liberty,2008

Urip santoso, hukum agraria : kajian komprehensif, jakarta: kencana 2010

Urip santoso, hukum agraria dan hak hak atas tanah, cetakan kedua,
(jakarta: prenada media, 2005)

2. JURNAL

Robert L. Weku Kajian Terhadap Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum
Pidana dan Hukum Perdata, Jurnal Penyerobotan Tanah,
Portagaruda.org., 24 Februari 2021.

Bambang eko muljono, pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik,
melalui pengakuan hak, jurnal fakultas hukum universitas islam
lamongan.

3. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Aldi Malik Farhad

Nim : 202010110311367

LOLOS
PLAGIASI

Dengan Judul Skripsi :

Proses Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Perkara Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn

Sudah melakukan cek Plagiasi dan Dinyatakan **BEBAS Plagiasi**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

17/1/24
Cholidah



Malang, 16 Januari 2024.

Cholidah, SH., MH