

**TUGAS AKHIR**  
**(Kelas Profesional Asisten Advokat Batch II)**

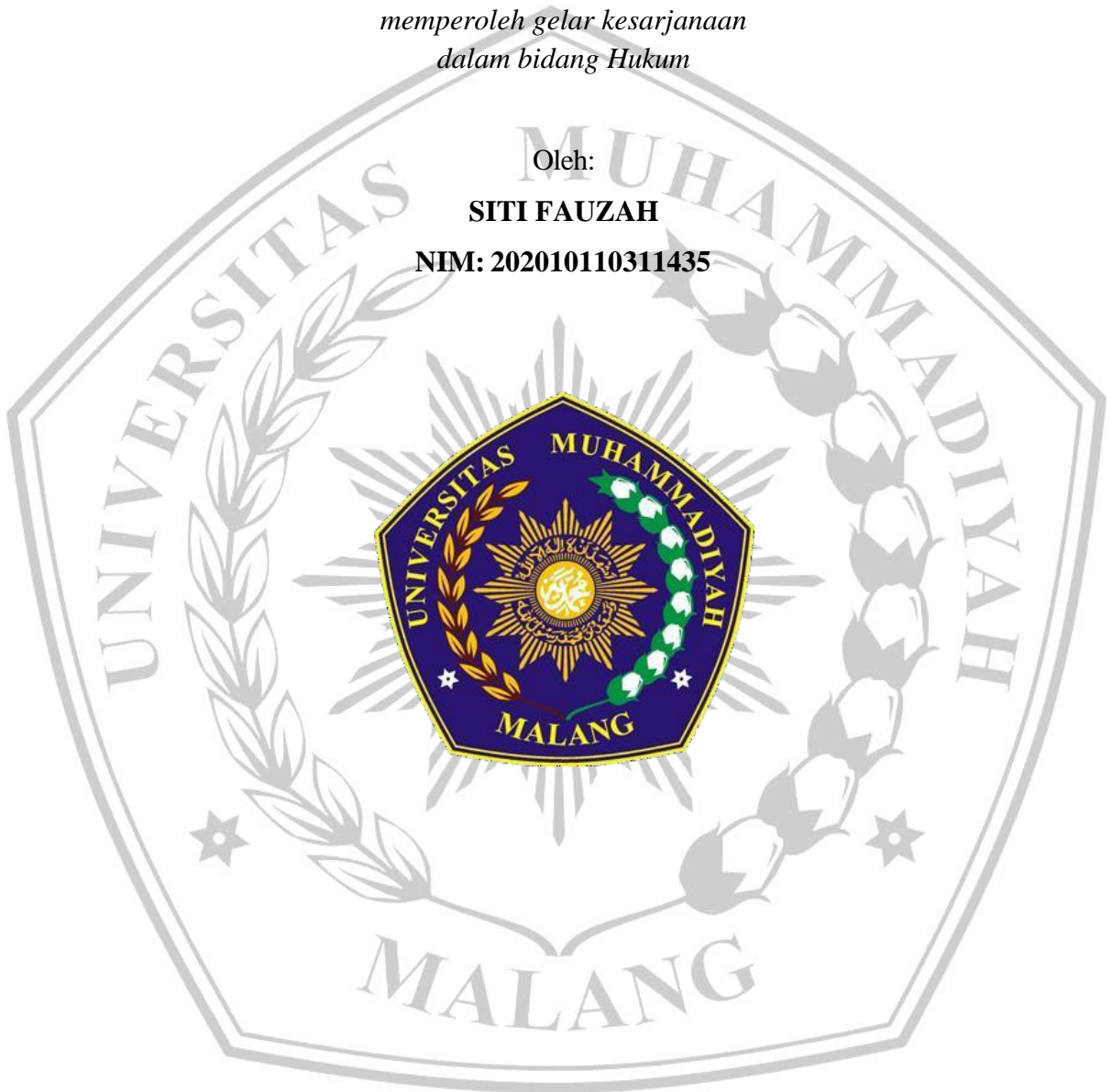
**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG  
DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK LAINNYA  
PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 23/PDT.G/2023/PN  
BIL**

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

Oleh:

**SITI FAUZAH**

**NIM: 202010110311435**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2024**

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG  
DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK LAINNYA  
PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 23/PDT.G/2023/PN  
BIL**

Diajukan Oleh:

**SITI FAUZAH**

**202010110311435**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

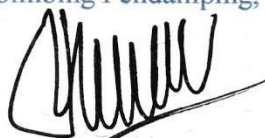
Pada, Sabtu 06 Januari 2024

Pembimbing Utama,



**Sholahuddin Al Fatih, SH.,M.H.**

Pembimbing Pendamping,



**Yudi Hardiansyah, SH.**

Dekan



  
**Prof. Dr. H. Sigit, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,



**Cholidah, SH., MH**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**SITI FAUZAH**

**202010110311435**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 06 Januari 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

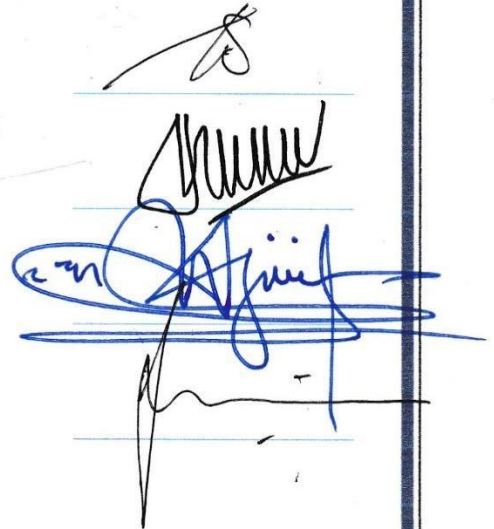
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Sholahuddin Al Fatih, SH.,M.H.

Sekretaris : Yudi Hardiansyah, SH.

Penguji I : Bayu Dwi Widdy Jatmiko., SH, M.Hum

Penguji II : Fitria Esfandiari, SH., M.H.

The image shows four handwritten signatures in blue ink, each placed on a horizontal line. The signatures are: 1. A simple signature for the Chairman (Ketua). 2. A signature for the Secretary (Sekretaris). 3. A signature for the Examiner I (Penguji I). 4. A signature for the Examiner II (Penguji II).

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : SITI FAUZAH

NIM : 202010110311435

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG  
DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK LAINNYA  
PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 23/PDT.G/2023/PN  
BIL

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.

Malang, 30 Januari 2024



Siti Fauzah

## MOTTO

### UTAMAKAN ADAB SEBELUM ILMU

**“Aku lebih menghargai orang yang beradab dari pada orang yang berilmu.  
Kalau hanya berilmu, iblis pun lebih tinggi ilmunya dari pada manusia”**

**(Syekh Abdul Qadir Al-Jailani)**

**“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya”**

**(Al Baqarah ayat 286)**



## ABSTRAKSI

**Nama : Siti Fauzah**

**NIM : 202010110311435**

**Judul : PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG  
DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK  
LAINNYA PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA  
23/PDT.G/2023/PN BIL.**

**Pembimbing : 1. Sholahuddin Al-Fatih, S.H., M.H.**

**2. Yudi Hardiansyah, S.H.**

Tanah merupakan salah satu elemen paling penting dalam kehidupan, di dalamnya terkandung kekayaan alam yang sangat bermanfaat bagi keberlangsungan hidup manusia. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diperjualbelikan tanpa sepengetahuan pemilik lainnya di Pengadilan Negeri Bangil. Jenis penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis empiris, pendekatan yang digunakan bersifat socio legal. Hasil penelitian ini menunjukkan Proses jual beli tanah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diperjualbelikan tanpa sepengetahuan pemilik lainnya pada gugatan nomor registrasi perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil. Berdasarkan hasil penelitian ini diharapkan akan menjadi bahan informasi bagi pihak yang membutuhkan baik akademisi maupun masyarakat.

**Kata kunci : Tanah; Jual beli; penyelesaian sengketa tanah**

**Nama : Siti Fauzah**

**NIM : 202010110311435**

**Judul : PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG  
DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK  
LAINNYA PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA  
23/PDT.G/2023/PN BIL.**

**Pembimbing : 1. Sholahuddin Al-Fatih, S.H., M.H.**

**2. Yudi Hardiansyah, S.H.**

*Abstract*

Soil is one of the most important elements in life, it contains natural resources which are very beneficial for human survival. This research aims to find out how to resolve land sale and purchase disputes that are traded without the knowledge of other owners at the Bangil District Court. This type of research uses an empirical juridical research approach, the approach used is socio-legal. The results of this research show that the land buying and selling process is legal in accordance with statutory regulations. resolution of disputes over the sale and purchase of land that was traded without the knowledge of the other owner in lawsuit case registration number 23/Pdt.G/2023/PN.Bil. Based on the results of this research, it is hoped that it will become information material for those who need it, both academics and the public

***Keywords: Soil; Buy and sell; land dispute resolution***



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DIPERJUALBELIKAN TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK LAINNYA PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 23/PDT.G/2023/PN BIL” ini tepat pada waktunya. Adapun tujuan dari penulisan dari skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Dalam menyelesaikan studi dan penulisan skripsi ini tentu tidak lepas dari bantuan banyak pihak, baik berupa pengajaran, bimbingan, maupun arahan yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. Fauzan, M.Pd, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang
2. Bapak Dr. Tongat, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang beserta jajarannya.
3. Bapak Sholahuddin Al-Fatih, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I penulis yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dalam penulisan skripsi ini serta untuk menguji skripsi penulis.
4. Bapak Yudi Hardiansyah, S.H. selaku Advokat serta Dosen Pembimbing Lapangan yang telah memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat selama penulis melaksanakan program Center of Exellent (CoE) Kelas Profesional Asisten Advokat di kantor Lembaga Advokasi Bantuan Hukum (LABH) Bulan Bintang Malang.
5. Ibu Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H. selaku Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan dan bantuan selama penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
6. Seluruh Bapak Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan ilmu kepada penulis, baik secara keilmuan hukum maupun dunia praktik.
7. Kedua orang tua penulis, Ibu Mayarah dan Bapak Ismail, terimakasih yang sebesar-besarnya atas segala kasih sayang yang diberikan dalam membesarkan dan mendidik penulis selama ini, sehingga penulis dapat terus berjuang dalam meraih mimpi dan cita-cita tanpa rasa takut, terimakasih atas segala do'a yang selalu dipanjatkan untuk kebaikan dan kebahagiaan penulis. Skripsi ini penulis persembahkan untuk kalian berdua, khususnya Ibu Penulis.
8. Saudara-saudara penulis, Mbak unun, Mbak ipit, Kak waid, Kak Yudin, Mas Venda, Mbak Reza yang selalu memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam segala hal.
9. Keponakan penulis, Kiran, Abhi, Ami, dan Nawa yang selalu menjadi penyemangat bagi penulis dengan berbagai kenakalan dan tingkah lucu mereka.
10. Sahabat Penulis, Tria Ayudina Sari dan Rara Nofsah Hr yang telah banyak memberikan dukungan kepada penulis, terimakasih kalian



berdua telah menjadi teman curhat penulis dengan keunikannya masing-masing. Tria yang pintar dan baik hatinya yang selalu berusaha memahami curhatan penulis walaupun kadang nyebelin dan lemot tapi lucu. Begitu juga Rara yang selalu mendengarkan curhatan penulis dan tidak pernah lupa memberikan nasehat dengan caranya sendiri, kalian adalah sahabat terbaik penulis.

11. Mas Iqbal Arysepta Imam Mahbi, S.H. selaku Advokat yang telah memberikan banyak pengetahuan serta materi-materi ilmu hukum selama penulis melaksanakan magang di kantor Lembaga Advokasi Bantuan Hukum (LABH) Bulan Bintang Malang.
12. Paralegal Kantor Lembaga Advokasi Bantuan Hukum (LABH) Bulan Bintang Malang, mbak Jazil, mbak Arum dan Mbak Vena yang telah memberikan masukan-masukan serta pengetahuan baru kepada penulis.
13. Teman-teman seperjuangan penulis selama menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang saling menyemangati untuk selalu semangat dalam Menyusun skripsi ini.
14. Teman-teman online yang selalu menemani penulis bermain game saat penulis merasa suntuk dan bosan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Tiada kata yang pantas penulis ucapkan selain ucapan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.

Akhir kata, saya berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi masyarakat dan menjadi referensi bagi orang yang membacanya. Sebagai manusia biasa penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis memohon maaf atas kesalahan dan kekurangan dalam penulisan skripsi ini, penulis bersedia menerima kritikan yang membangun.

Malang, 2 Januari 2023  
Penyusun,

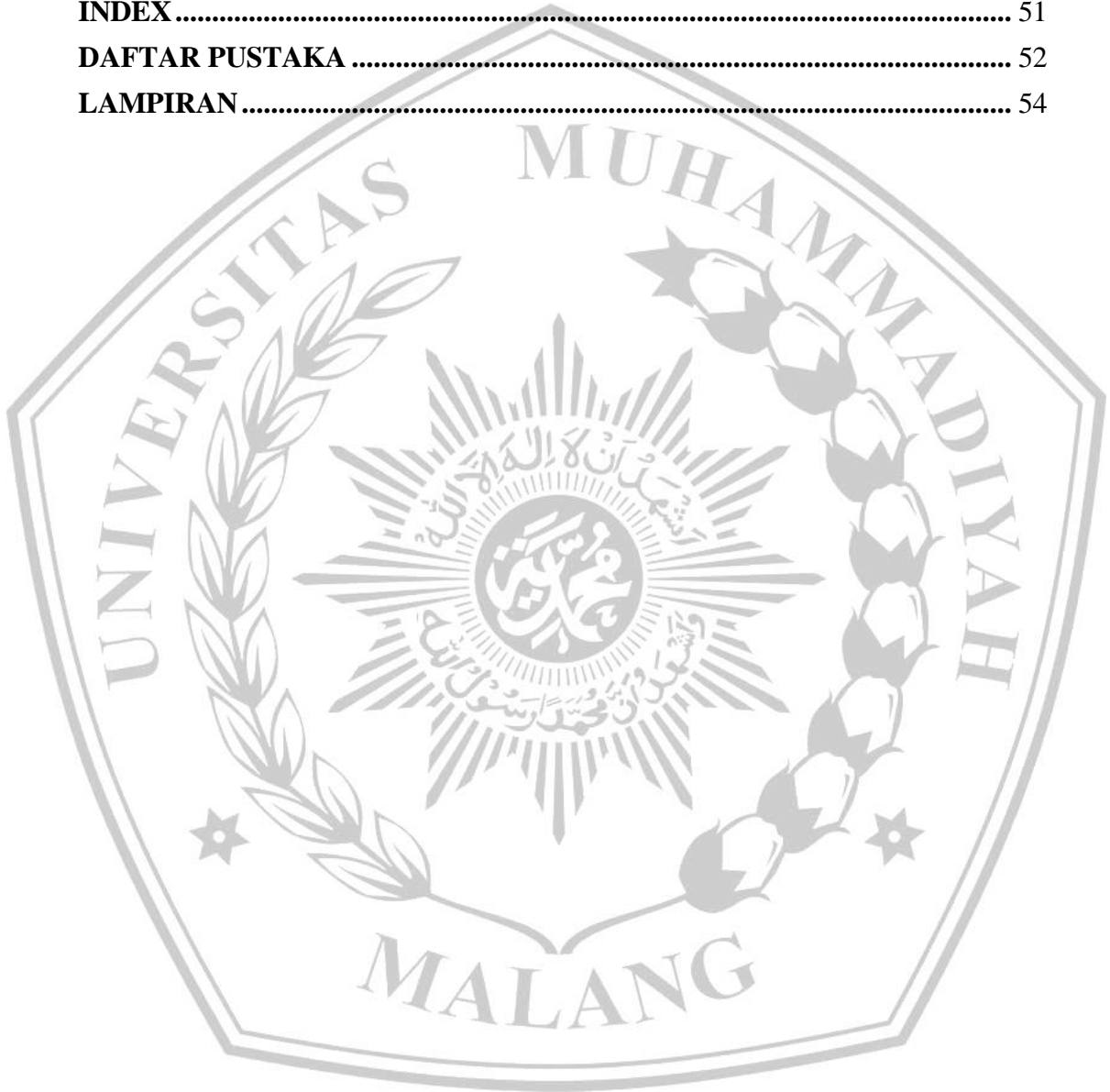


Siti Fauzah

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAKSI.....</b>	<b>vi</b>
<i>Abstract</i> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR BAGAN.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Kegunaan Penelitian .....	5
F. Metode Penelitian .....	6
G. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II Tinjauan Pustaka .....</b>	<b>10</b>
A. Tanah dan Hak-Hak Atas Tanah.....	10
B. Hak Milik Atas Tanah dan Peralihannya .....	12
C. Pendaftaran Tanah dan Pelaksanaanya .....	13
D. Jual Beli dan Syarat Sahnya Jual Beli .....	15
E. Perbuatan Melawan Hukum dan Akibatnya.....	19
F. Penyelesaian Sengketa Tanah.....	21
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>23</b>
1. Kasus Posisi .....	23
2. Proses Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diperjualbelikan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Lainnya Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil.....	25
3. Peran Peneliti dalam Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diperjualbelikan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Lainnya Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil .....	43

4. Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diperjualbelikan Tanpa Sepengetahuan Pemilik Lainnya Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 23/Pdt.G/2023/PN.Bil .....	46
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>49</b>
A. Kesimpulan .....	49
B. Saran .....	50
<b>INDEX .....</b>	<b>51</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>52</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>54</b>



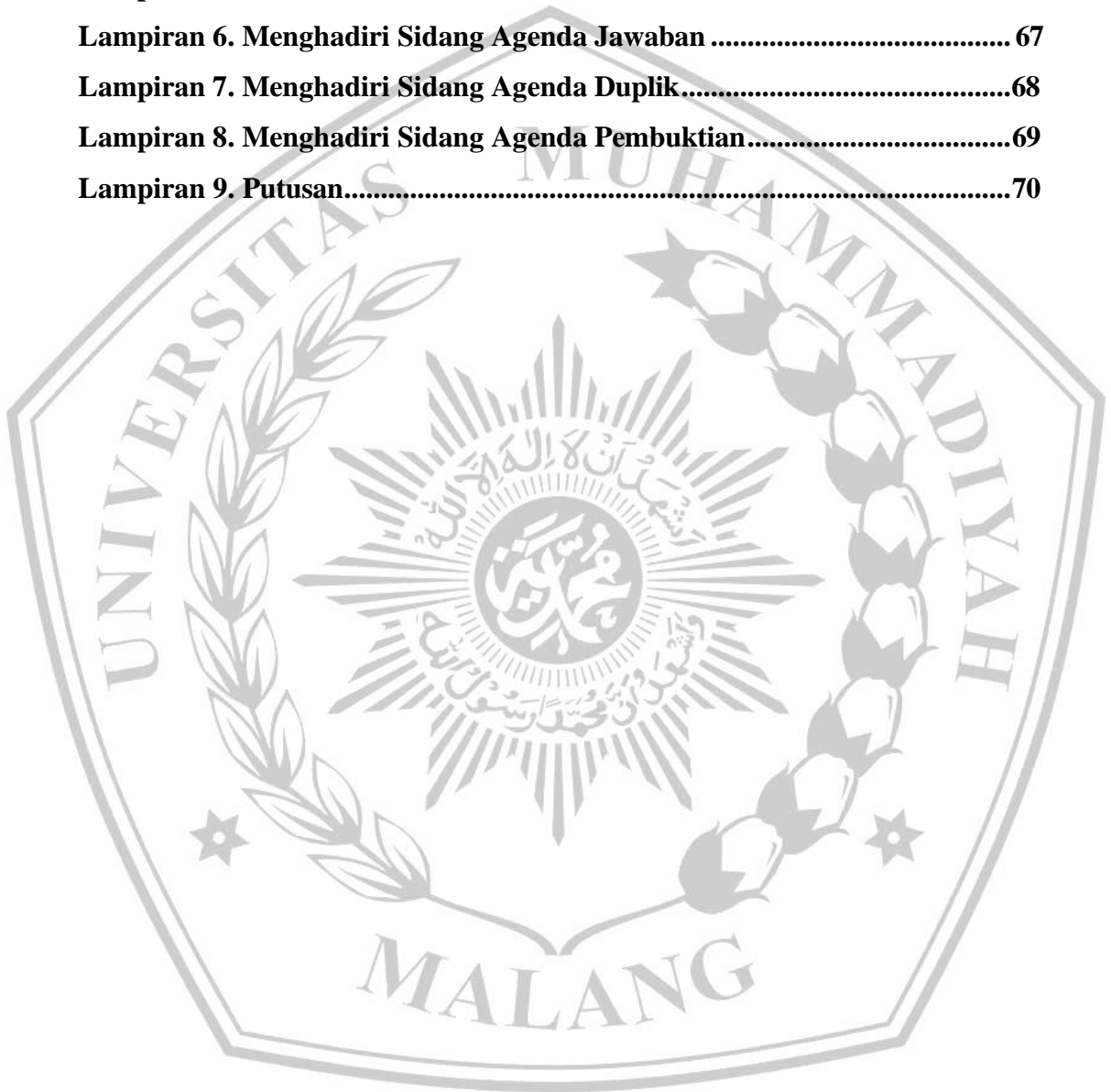
**DAFTAR BAGAN**

**Bagan 1. Alur Kasus Posisi..... 36**



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Kuasa .....	54
Lampiran 2. Jawaban dan Eksepsi.....	56
Lampiran 3. Duplik.....	60
Lampiran 4. Alat bukt .....	63
Lampiran 5. Bukti Wawancara .....	66
Lampiran 6. Menghadiri Sidang Agenda Jawaban .....	67
Lampiran 7. Menghadiri Sidang Agenda Duplik.....	68
Lampiran 8. Menghadiri Sidang Agenda Pembuktian.....	69
Lampiran 9. Putusan.....	70



## Index

### **A**

AJB..... 25, 27, 40, 52, 59  
Akta ..... 14, 15, 25, 27, 34, 38, 39, 40, 43, 46,  
47, 49, 51, 52, 53, 59, 61, 64

### **H**

Hak..9, 15, 21, 22, 23, 24, 25, 30, 34, 38, 39,  
40, 41, 42, 43, 45, 47, 48, 49, 56, 58, 59,  
63

### **J**

Jual Beli.9, 13, 14, 15, 21, 25, 26, 27, 34, 36,  
39, 40, 43, 47, 49, 51, 52, 53, 55, 58, 61,  
63, 64

### **K**

Kuasa...11, 19, 36, 37, 39, 40, 42, 43, 44, 45,  
46, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 59,  
60

### **P**

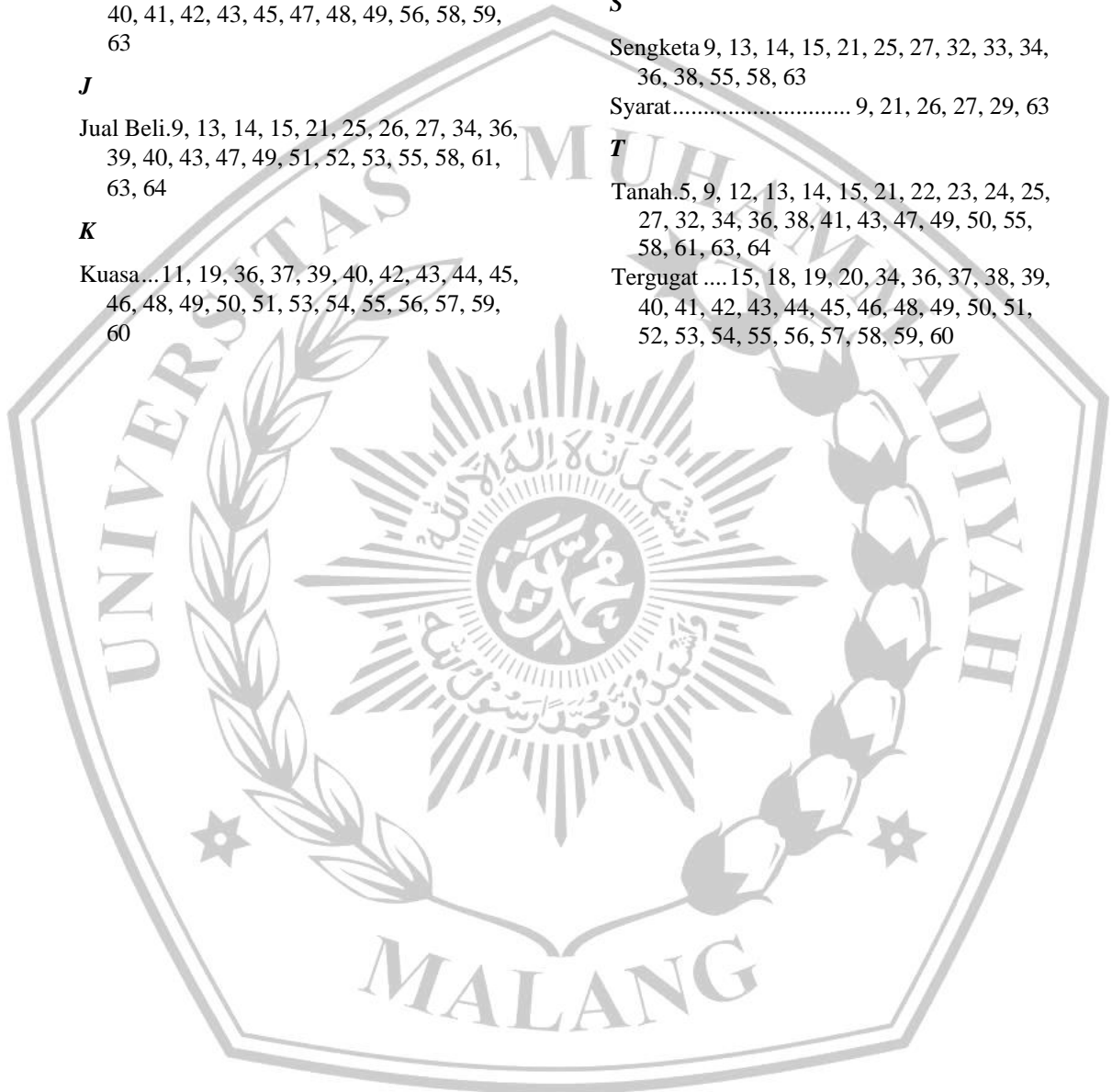
Penggugat. 15, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42,  
43, 44, 45, 46, 48, 50, 51, 53, 54, 57, 58,  
59, 60  
PPAT...14, 15, 25, 27, 34, 38, 39, 40, 43, 47,  
49, 59, 61, 64

### **S**

Sengketa 9, 13, 14, 15, 21, 25, 27, 32, 33, 34,  
36, 38, 55, 58, 63  
Syarat..... 9, 21, 26, 27, 29, 63

### **T**

Tanah.5, 9, 12, 13, 14, 15, 21, 22, 23, 24, 25,  
27, 32, 34, 36, 38, 41, 43, 47, 49, 50, 55,  
58, 61, 63, 64  
Tergugat .... 15, 18, 19, 20, 34, 36, 37, 38, 39,  
40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 48, 49, 50, 51,  
52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60



## DAFTAR PUSTAKA

### Perundang-Undangan

“Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997” Tentang Pendaftaran Tanah

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

*Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*

“Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang, Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.” *Undang-Undang No.5 Tahun 1960, no. 1 (2004): 1–5.*

“Undang-undang (UU) Nomor 1 Tahun 1974” tentang Perkawinan

### Jurnal

Amrian, Nurnaningsih. “Penyelesaian Sengketa Perdata Di Pengadilan,” n.d., 16– 83.

Chasani, irfan. “Penyelesaian Sengketa Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jepara,” n.d., 1–7.

Dhira Utari Umar. “Penerapan Asas Konsensualitas Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata.” *Law 167, no. 1 (2020): 1–5.* <https://www.e-ir.info/2018/01/14/securitisation-theory-an-introduction/>.

Farahdillah, Puspita, and Devi Siti Hamzah Marpaung. “Upaya Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris Melalui Mediasi.” *Justitia : Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora 9, no. 1 (2022): 381–95.*

Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPperdata) Retna Gumanti Abstrak.” *Jurnal Pelangi Ilmu 5, no. 1 (2012): 2.*

indah sari. “Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).” *Jurnal Mitra Manajemen 9, no. 1 (2017): 15–33.* <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jmm/article/view/492>.

LOVITA, EVANI. “Pelaksanaan Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kabupaten Bantul Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017.” *NBER Working Papers, 2013, 89.* <http://www.nber.org/papers/w16019>.

“Pengertian Tanah: Konsep Dan Fungsinya - Gramedia Literasi,” n.d. <https://www.gramedia.com/literasi/tanah/>.

Ramadhani, Rahmat. “Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah.” *Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 1 (2021): 31–40. <http://jurnal.bundamedigroup.co.id/index.php/sosek>.

Sari, Indah. “Perbuatan Melawan Hukum (Pmh) Dalam Hukum Pidana Dan Hukum Perdata.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 11, no. 1 (2020): 53–70. <https://doi.org/10.35968/jh.v11i1.651>.

Selung, Rosalia, Indah Wasliah, and Eka Adithya Pratiwi. “Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT (Wilayah Kecamatan Tinombo)” 2, no. 5 (2014): 1–23.

“Pengertian Tanah: Konsep Dan Fungsinya - Gramedia Literasi,” n.d. <https://www.gramedia.com/literasi/tanah/>.





**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 : Siti Fauzah

Nim : 202010110311435


LOLOS  
PLAGIASI

Dengan Judul Skripsi :

Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Yang Diperjualbelikan Tanpa Sepengetahuan  
Pemilik Lainnya Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 23/Pdt.6/2023/PV.BIL

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

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

30/24  
11  


Malang, Januari 2024



  
Cholidah, SH., MH