

TUGAS AKHIR

(Kelas Profesional: Asisten Advokat Batch III)

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
SENGKETA JUAL BELI TANAH DENGAN
AKTA BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PERKARA NOMOR 71/Pdt.G/2024/Pn.Kpn)**

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

Oleh:

MUHAMMAD ILMI RIZQI FANANI

NIM: 202110110311351



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM SENGKETA
JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA BAWAH TANGAN (STUDI KASUS
PERKARA NOMOR 71/PDT.G/2024/PN.KPN)**

Diajukan Oleh:

MUHAMMAD ILMI RIZQI FANANI

202110110311351

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

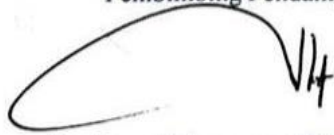
Pada, Sabtu 11 Januari 2025

Pembimbing Utama,



Dr. Catur Wido Haruni, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,



Bambang Suherwono, SH., M.Hum

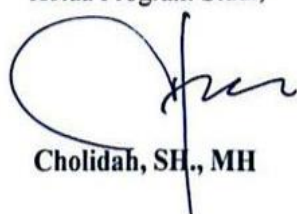


Dekan,



Prof. Dr. Yonngat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

MUHAMMAD ILMI RIZQI FANANI

202110110311351

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 11 Januari 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Catur Wido Haruni, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Bambang Suherwono, SH., M.Hum

Penguji I : Cholidah, SH., MH

Penguji II : Nurita Eka Pratiwi, S.H.

The image shows four handwritten signatures in blue ink, each placed over a horizontal line. From top to bottom, the signatures correspond to the Chairman, Secretary, Examiner I, and Examiner II. The signatures are stylized and difficult to read in detail.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : MUHAMMAD ILMI RIZQI FANANI

NIM : 202110110311351

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM SENGKETA
JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA BAWAH TANGAN (STUDI KASUS
PERKARA NOMOR 71/PDT.G/2024/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.

Malang, 13 Januari 2025




Muhammad Ilmi Rizqi Fanani

UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO

Hidup adalah amanah, berusahalah dengan ikhlas dan sabar, serta bertawakal kepada Allah. Karena sesungguhnya, Allah tidak akan menyalakan amal yang baik (QS. Al-Kahfi: 30) dan sebaik-baik manusia adalah yang paling bermanfaat bagi orang lain (HR. Ahmad).



ABSTRAK

Nama :Muhammad Ilmi Rizqi Fanani
NIM :202110110311351
Judul :Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Dengan Akta Bawah Tangan (Studi Kasus Perkara Nomor 71/pdt.G/2024/pn.kpn)

Pembimbing : 1. Dr. Catur Wido Haruni, S.H., M.Si, M.Hum.

2. Bambang Suherwono, S.H., M.Hum.

Penelitian ini membahas perlindungan hukum bagi pembeli dalam sengketa jual beli tanah menggunakan akta bawah tangan berdasarkan Studi Kasus Perkara Nomor 71/Pdt.G/2024/PN.KPN. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum akta bawah tangan, proses penyelesaian sengketa, dan perlindungan hak pembeli dalam praktik hukum perdata di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan pendekatan studi kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta bawah tangan memiliki kekuatan hukum terbatas, sehingga rentan menimbulkan sengketa. Pentingnya legalisasi akta dan penerapan asas kehati-hatian dalam transaksi tanah menjadi sorotan utama.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Jual Beli Tanah, Akta Bawah Tangan dan Sengketa

ABSTRACT

Name : Muhammad Ilmi Rizqi Fanani
NIM : 202110110311351
Title : Legal Protection for Buyers in Land Sale and Purchase Disputes
with Private Deeds (Case Study Case Number
71/pdt.G/2024/pn.kpn)
Mentor : 1. Dr. Catur Wido Haruni, S.H., M.Si, M.Hum.
2. Bambang Suherwono, S.H., M.Hum.

This study discusses legal protection for buyers in land sale and purchase disputes using private deeds based on Case Study Case Number 71/Pdt.G/2024/PN.KPN. This study aims to analyze the legal force of private deeds, the dispute resolution process, and the protection of buyers' rights in civil law practices in Indonesia. The research method used is empirical juridical with a case study approach. The results of the study show that private deeds have limited legal force, so they are prone to causing disputes. The importance of legalizing deeds and implementing the principle of prudence in land transactions is the main focus.

Keywords: Legal Protection, Land Sale and Purchase, Private Deeds and Disputes

KATA PENGANTAR

Assalamu 'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji syukur Kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Dengan Akta Bawah Tangan (Studi Kasus Perkara Nomor 71/pdt.G/2024/pn.kpn) sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Penyusun Tugas dapat melaluinya berkat adanya bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, penulis menghanturkan ucapan terima kasih yang setulus – tulusnya kepada:

1. Ayah dan Ibu saya yang telah membantu dalam segala aspek bagi penulis.
2. Bapak Bambang Suherwono, S.H., M.Hum. yang telah membimbing, memberikan arahan serta membantu penulis dalam pelaksanaan penelitian ini.
3. Ibu Dr. Catur Wido Haruni, S.H., M.Si, M.Hum. selaku pembimbing penulis yang telah mengarahkan dan membimbing saya dalam penulisan ini.
4. Ibu Dian Parmasari selaku staff di Kantor Hukum Bambang Suherwono dan Rekan yang telah memberikan ilmu serta pengalamannya kepada penulis.
5. Daffa Alfian Kaukaba Bintang dan Adrian Bima Gumilang selaku teman magang penulis yang membantu dalam penulisan serta penelitian ini.
6. Pihak – pihak lain yang turut membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis memohon maaf sebesar – besarnya jika dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini melakukan kesalahan baik disengaja maupun tidak disengaja. Semoga

Tugas Akhir ini memberikan manfaat bagi pembaca dan mendorong penelitian – penelitian selanjutnya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Malang,.....

Penulis

Muhammad Ilmi Rizqi Fanani

NIM. 202110110311351



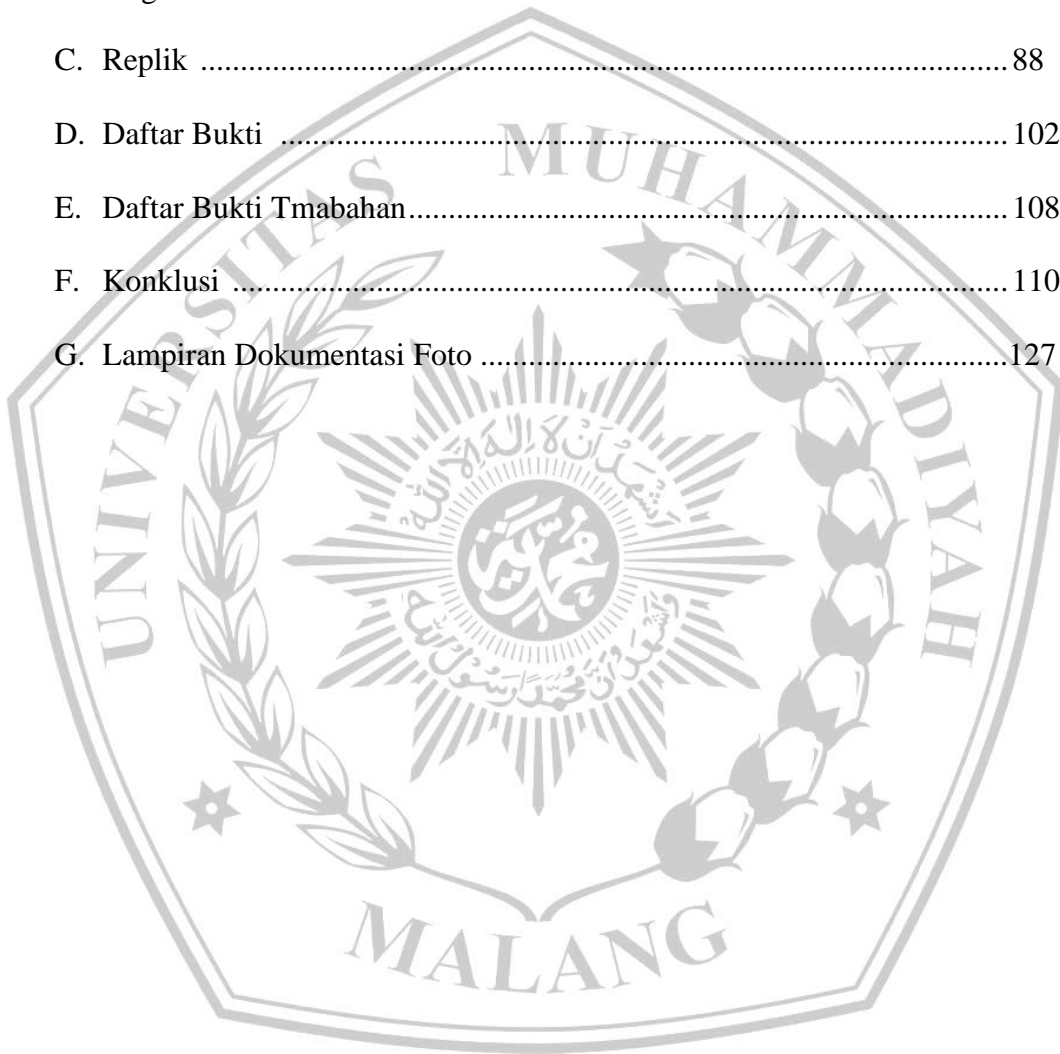
DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
UNGKAPAN PRIBADI/MOTTO.....	v
ABSTRAKC	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	Xii
DAFTAR LAMPIRAN	Xiii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kegunaan Penelitian	6
F. Metode Penelitian	6
G. Sistematika Penulisan	8
BAB II	10
TINJUAN PUSTAKA	10
A. Teori Jual Beli	10

	Halaman
B. Teori Perlindungan Hukum	17
C. Sengketa Tanah	20
D. Akta Jual Beli Tanah.....	27
E. Akta Bawah Tangan	31
BAB III	37
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Kasus Posisi	37
B. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Menggunakan Akta Bawah Tangan Pada Perkara Nomor 71/pdt.G/2024/Pn.KPn.....	42
C. Problem Dalam Pemberian Perlindungan Hukum	52
D. Peran Peneliti Dalam Sengketa Jual Beli Tanah Dengan Akta Bawah Tangan Pada Perkara Nomor 71/pdt.G/2024/Pn.Kpn	61
E. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dengan Menggunakan Akta Bawah Tangan Pada Perkara Nomor 71/pdt.G/2024/Pn.KPN	62
BAB IV	68
PENUTUP.....	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70
INDEX	72

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
A. Surat Kuasa	73
B. Gugatan	75
C. Replik	88
D. Daftar Bukti	102
E. Daftar Bukti Tmabahan.....	108
F. Konklusi	110
G. Lampiran Dokumentasi Foto	127



DAFTAR PUSTAKA

- Amir, C. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Benda Sitaan dalam Sistem Peradilan Pidana*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Asikin, Z., & Zainuddin, M. (2023). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. Jakarta: Kencana.
- Basyarudin. (2021). *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Pihak Ketiga yang Membeli Tanah dan Bangunan yang Telah Dibebani Hak Tanggungan*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
- Budiono, A., Pamuncak, A. W., Muttaqin, L., Zuhdi, S., Kurnianingsih, I. M., & Junaidi. (2022). *Praktik Profesional Hukum: Gagasan Pemikiran tentang Penegakan Hukum*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Hariyani, I., Sertifiyani, C. Y., & Serfiyani, C. R. (2021). *Property Top Secret: Buku Pintar Bisnis dan Investasi Properti di Era Revolusi Industri 4.0*. Yogyakarta: Andi.
- Husin. (2022). *Aspek Legal Kredit dan Jaminan pada Bank Perkreditan Rakyat*. Bandung: Alumni.
- Imelda, C., Immadudin, M. A., Yamani, M., Damanik, P., Hidayati, N., Abra, E. H., . . . Perwitasari, D. (2024). *Hukum Agraria Pasca Reformasi*. Padang: Gita Lentera.
- Karsoma, A. (2020). *Perlindungan Hukum Hak Paten Alpahankam*. Jakarta: PT Alumni.
- Kuncoro, W. (2017). *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muftisany, H. (2021). *Hukum Jual Beli Online*. Yogyakarta: Intera.
- Panggabean, H. (2018). *Perlindungan Hukum Praktik Klinik Kebidanan*. Sleman: Deepublish.
- Patittingi, F., & Oktaviani. (2023). *Implementasi QR (Quick Response) Code Pada Sertifikat Tanah Elektronik*. Makassar: CV Tohar Media.
- Pramukti, A. S., & Widayanto, E. (2015). *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Prasetyo, T., Budiharjo, K., & Purwadi. (2020). *Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Nusa Media.
- Pugung, S. (2021). *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Sleman: Deepublish.
- Purnamasari, I. D. (2016). *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer: Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Bandung: Kaifa.
- Rifai, A. T. (2023). *Mediasi Penyelesaian Sengketa Bisnis: Substansi Penyelesaian Sengketa Jaminan Kredit Perbankan*. Sleman: CV Bintang Semesta Media.
- Rosidin. (2020). *Fikih Muamalah*. Malang: Edulitera.
- Salim. (2019). *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim, Abdullah, & Wahyuningsih, W. (2017). *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Samudra, K. P., & Hufron. (2023). *Perlindungan Hukum Akibat PHK yang Mengundurkan Diri*. Yogyakarta: Jejak Pustaka.
- Sarwono. (2022). *Hukum Acara Perdata Teori dan Praktik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sauqi, M. (2021). *Fiqh Muamalah Kontemporer*. Purwokerto: CV Pena Persada.
Sulaksono. (2023). *Teori-Teori Hukum Administrasi Negara*. Surabaya: CV Jakad Media Publishing.
Wulandari, R. (2020). *Perlindungan Hukum Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja di Rumah Sakit Umum Daerah*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.



SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Muhammad Ilmi Rizqi Fanani

Nim : 202110110311351

Dengan Judul Skripsi :

“ PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM
SENGKETA JUAL BELI TANAH DENGAN AKTA BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PERKARA NOMOR 71/Pdt.G/2024/Pn.Kpn ”

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Malang, 30 Desember 2024

Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum