

202210110311272
Erlia Hanna Latuconsina
Prodi Hukum

TUGAS AKHIR

(Kelas Profesional: Asisten Advokat Batch IV)

ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DIJADIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN NOMO R: 58/PDT.G/2024/PN SNG)

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

oleh:

ERLIA HANNA LATUCONSINA

202210110311272



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

FAKULTAS HUKUM

2025

SKRIPSI

Disusun oleh:

ERLIA HANNA LATUCONSINA

202210110311272

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Saturday 10 January 2026
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

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

Penguji I : Dr. Catur Wido Haruni, SH. M.Si., M.Hum

Penguji II : Bambang Suherwono, SH., M.Hum

The image shows three handwritten signatures in blue ink, each positioned above a horizontal line. The top signature is the most prominent and appears to be the signature of the Chairman, Prof. Dr. Tongat. The middle signature is more scribbled and less legible. The bottom signature is also somewhat scribbled but appears to be the signature of Bambang Suherwono.

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG
DIJADIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 58/PDT.G/2024/PN.SNG)**

Diajukan Oleh:

ERLIA HANNA LATUCONSINA
202210110311272

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Saturday 10 January 2026

Pembimbing Utama,


Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

Pembimbing Pendamping,


Dr. Soehartono Soemarto, SH., M.Hum


Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ERLIA HANNA LATUCONSINA

NIM : 202210110311272

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG
DIJADIKAN OBJEK HAK TANGGUNGAN (STUDI KASUS PUTUSAN
NOMOR 58/PDT.G/2024/PN.SNG)**

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.

ang. 13 January 2026



Erlia Hanna Latuconsina

ABSTRAK

Nama : Erlia Hanna Latuconsina
NIM : 202210110311272
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah
yang Dijadikan Objek Hak Tanggungan (Studi
Kasus Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng)
Pembimbing : 1. Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum
2. Dr. Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, sengketa kerap muncul akibat ketidakjelasan status objek tanah yang diperjualbelikan, khususnya ketika tanah diklaim sebagai objek hak tanggungan namun belum didaftarkan secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik dan sering berujung pada sengketa di pengadilan. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bagaimana alur penyelesaian sengketa jual beli tanah yang diklaim memiliki hak tanggungan, serta bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan ketidaksahan hak tanggungan tersebut. Isu utama yang diangkat adalah kegagalan penerapan asas publisitas dalam pendaftaran hak tanggungan, sehingga menimbulkan konflik antara kreditur dan pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris dengan menekankan kajian pada fenomena hukum yang terjadi di masyarakat. Penulis menggunakan bahan hukum primer berupa Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN Sng dan wawancara dengan advokat di SSP Law Firm yang menangani perkara ini, serta bahan hukum sekunder dan tersier sebagai penunjang data primer. Penulisan tugas akhir ini membahas proses penyelesaian sengketa sejak tahap awal hingga putusan, serta analisis pertimbangan hukum majelis hakim yang memenangkan pembeli beritikad baik. Putusan tersebut menegaskan bahwa hak tanggungan yang tidak didaftarkan tidak memiliki kekuatan hukum, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk membatalkan transaksi jual beli tanah.

Kata Kunci: Sengketa Jual Beli Tanah, Hak Tanggungan, Kepastian Huku, Pertimbangan Hakim, Pembeli Beritikad Baik

ABSTRACT

Nama : Erlia Hanna Latuconsina
NIM : 202210110311272
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah
yang Dijadikan Objek Hak Tanggungan (Studi
Kasus Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng)
Pembimbing : 1. Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum
2. Dr. Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum

In the practice of buying and selling land in Indonesia, disputes often arise due to unclear status of the land object being traded, especially when the land is claimed as an object of dependent rights but has not been officially registered with the National Land Agency (BPN). This condition creates legal uncertainty for well-meaning buyers and often leads to disputes in court. The problems studied in this study are how to resolve disputes over the sale and purchase of land that are claimed to have dependent rights, as well as what is the basis for legal considerations of the panel of judges in deciding the invalidity of the dependent rights. The main issue raised is the failure to apply the principle of publicity in the registration of dependent rights, thus causing conflicts between creditors and buyers. The research method used is an empirical juridical method with an emphasis on the study of legal phenomena that occur in society. The author uses primary legal materials in the form of Decision Number 58/Pdt.G/2024/PN Sng and interviews with advocates at the SSP Law Firm who handle this case, as well as secondary and tertiary legal materials as support for primary data. The writing of this final project discusses the dispute resolution process from the initial stage to the decision, as well as the analysis of the legal considerations of the panel of judges who won the buyer in good faith. The decision emphasizes that the rights of dependents who are not registered have no legal force, so they cannot be used as a basis for canceling land purchase and sale transactions.

Keywords: Land Sale and Purchase Dispute, Dependent Rights, Huku Certainty, Judge's Consideration, Buyer in Good Faith

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, karunia, serta kemudahan yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “**Analisis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah yang Dijadikan Objek Hak Tanggungan (Studi Kasus Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng)**” dengan lancar dan penuh pembelajaran.

Tugas akhir ini disusun sebagai bagian dari pemenuhan syarat akademik untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Center Of Excellent: Kelas Profesional Asisten Advokat Batch IV, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Penulis berharap karya ini tidak hanya menjadi bentuk tanggung jawab akademik, tetapi juga dapat memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan ilmu hukum, baik bagi kalangan praktisi, akademisi, maupun masyarakat luas. terselesaikannya Tugas Akhir ini tentu tidak lepas dari dukungan, doa, dan bantuan banyak pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan terima kasih, penulis menyampaikan apresiasi yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah Subhanahu wa Ta'ala, yang tak pernah meninggalkan hamba-Nya. Terima kasih atas setiap tarikan napas, kesehatan, dan petunjuk yang senantiasa menuntun penulis melewati masa-masa sulit hingga tugas ini terselesaikan.
2. Teristimewa untuk almarhum Papa, Anwar Latuconsina. Terima kasih telah menjadi sosok inspirasi dan kekuatan terbesar dalam hidup Penulis. Meski Papa tidak dapat menyaksikan keberhasilan ini secara langsung, Penulis percaya doa dan kasih sayang Papa selalu mengiringi setiap langkah Penulis


dari sisi-Nya. Tugas Akhir ini Penulis persembahkan sebagai wujud bakti dan janji Penulis untuk terus melangkah maju. Semoga Papa bangga di sana.

3. Mama yang selalu menjadi sumber kekuatan, doa, dan semangat dalam setiap Langkah Penulis, terima kasih atas cinta dan pengorbanan yang tak ternilai. Ucapan terima kasih yang tulus juga penulis sampaikan kepada kedua adik tersayang (Ifan dan Fira), yang dengan caranya masing-masing telah menjadi penyemangat dan pengingat untuk terus melangkah dan menyelesaikan perjalanan ini dengan penuh tanggung jawab.
4. Bapak Soehartono Soemarto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Lapangan (DPL), Ibu R.A. Zestiena C. Asrini, S.H., M.Hum., S.Psi., dan Bapak Hilmy F. Ali, S.H., M.H., CLA., CTL. Penulis menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada para advokat dan staff di SSP Law Firm yang telah menjadi pembimbing, sekaligus sumber inspirasi selama proses magang. Bimbingan serta wawasan hukum praktis yang diberikan telah memperluas pemahaman penulis dan menjadi bekal berharga dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Magang (DPM) sekaligus Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, serta Ibu Isdian Anggraeny, S.H, Mkn yang turut membimbing penulis. Penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan, arahan, dedikasi dan ilmu yang Bapak dan Ibu berikan menjadi bagian penting dalam perjalanan akademik penulis dan sebagai bekal berharga di masa depan.

6. Seluruh Dosen dan Instruktur Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Penulis ucapkan terima kasih atas ilmu, bimbingan dan semangat yang telah diberikan selama masa studi.
7. Rekan-rekan magang dan sahabat seperjuangan, Jesica, Shintia, Via, Nadila, Saniyah dan sahabat lainnya, terima kasih telah menjadi teman diskusi, berbagi tawa, dan kebersamaan dalam setiap proses yang dijalani.
8. Saudara-saudara tercinta: Astri, Deri, Rila, Ezzah dan lainnya, terima kasih selalu ada di garis depan untuk membantu dan menguatkan.
9. Dan yang tak kalah istimewa, kepada HL terima kasih telah menjadi tempat pulang dan pendamping yang setia selama proses Panjang ini.
10. Last but not least, i wanna thank me. I wanna thank me for believing in me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting.

Akhir kata, Penulis menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada seluruh pihak yang telah terlibat dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini. Penulis berharap karya sederhana ini dapat memberikan manfaat, membuka ruang diskusi, serta menjadi kontribusi kecil bagi pengembangan ilmu hukum, baik di kalangan akademisi, praktisi, maupun masyarakat luas.

Penulis,



Erlia Hanna Latuconsina

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| LEMBAR PENGESAHAN | i |
| SURAT PERNYATAAN | ii |
| MOTTO | iii |
| ABSTRAK..... | iv |
| <i>ABSTRACT</i> | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI..... | ix |
| DAFTAR LAMPIRAN..... | xi |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah..... | 5 |
| C. Tujuan Penelitian | 5 |
| D. Manfaat Penelitian | 6 |
| E. Kegunaan Penelitian | 8 |
| F. Metode Penelitian | 9 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 12 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah..... | 12 |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli Tanah..... | 12 |
| 2. Syarat Sah Jual Beli Tanah..... | 16 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan..... | 20 |
| 1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan | 20 |
| 2. Asas Publisitas dan Pendaftaran Hak Tanggungan | 23 |
| C. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad baik..... | 24 |
| 1. Konsep Itikad Baik..... | 24 |
| 2. Kriteria Pembeli Beritikad Baik..... | 26 |
| BAB III HASIL PENULISAN DAN PEMBAHASAN | 28 |
| A. Duduk Perkara Sengketa dalam Putusan Nomor: 58/Pdt.G/2024/PN Sng ... | 28 |
| B. Proses Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum Dalam Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN.Sng | 32 |

| | |
|---|----|
| C. Analisis Putusan Akhir dan Pembahasan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim..... | 42 |
| D. Peran Penulis dalam Penyelesaian Sengketa Gugatan Perbuatan Melanggar Dalam Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN. Sng | 44 |
| 1. Menyusun Daftar Alat Bukti Penggugat | 45 |
| 2. Menyusun Kesimpulan..... | 45 |
| 3. Menganalisis Putusan Nomor 58/Pdt.G/2024/PN. Sng | 46 |
| E. Analisis pertimbangan hukum majelis hakim dalam menentukan kekuatan jaminan hak tanggungan terhadap objek jual beli..... | 47 |
| 1. Perihal Kedudukan Penggugat sebagai Pembeli Beritikad Baik..... | 47 |
| 2. Perihal Ketidakabsahan Hak Tanggungan Oleh Tergugat II..... | 48 |
| 3. Perihal Perbuatan Melanggar Hukum (PMH) atas Penguasaan Sertifikat yang Tidak Sah | 51 |
| BAB IV PENUTUP | 52 |
| A. Kesimpulan | 52 |
| B. Saran | 54 |
| DAFTAR PUSTAKA | 57 |
| LAMPIRAN..... | 59 |



DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|---|----|
| Lampiran 1. Surat Tugas Pembimbing..... | 59 |
| Lampiran 2. Kartu Kendali | 60 |
| Lampiran 3. Berita Acara Seminar..... | 62 |
| Lampiran 4. Sertifikat Bebas Plagiasi | 66 |
| Lampiran 5. Kesimpulan Penggugat..... | 67 |



DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1475

Buku

J.E. Melky Purba, "*ANALISIS HUKUM KEABSAHAN PENDAFTARAN TANAH SISTEMATIS LENGKAP (PTSL)*" 2023. Hal. 2.

Komariah,S.H, M.Si, *Hukum Perdata, Edisi Revisi* (Malang: UMM Press, 2010), hlm. 127-128.

Munir Fuady, 2005, *Pengantar Hukum Bisnis (Menata Bisnis Modern di Era Global)*, Bandung, Citra Aditya Bakti. Hal. 144

Jurnal

Abdul Azis, "*KEDUDUKAN HAK TANGGUNGAN TERHADAP HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH RUMAH TINGGAL*", Jurnal JASS, Vol. 3 No. 2, Juli 2022, Hal. 13.

Desi Apriani dan Arifin Bur, "*KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM DALAM SISTEM PUBLIKASI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA*" Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 5, Maret 2021. Hal. 8.

Ferry Susanto Limbong, "*PENYEBAB TERJADINYA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN KUHP DAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA*", Vol. 17, No. 2:943-951, April 2023. Hal. 3-4.

Handy Firman dan Gunawan, "*Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan dengan Itikad Baik*", Vol. 6, Desember 2024. Hal. 5.

Mina Rabiatul Asiyah dkk, "*IMPLEMENTASI HUKUM PERIKATAN DALAM TRANSAKSI E-COMMERCE DI INDONESIA*", Jurnal Hukum Perdata, Vol. 1 Issue 2, Desember 2024. Hal. 8

Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, "*JUAL BELI TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT DALAM PRESPEKTIF HUKUM AGRARIA INDONESIA*", Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.4, Maret 2023. Hal. 4.

Vika Nur Senda dkk, "*IMPLIKASI HUKUM KETIDAKTERPENUHAN SYARAT SUBJEKTIF DALAM PASAL 1320 KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP KEABSAHAN PERJANJIAN*" Jurnal Hukum Perdata, Vol. 1 Issue 2, Desember 2024. Hal. 2

Internet

Tim Publikasi Hukumonline, “Rincian Syarat Sah Perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata”, hukumonline.com, 7 Agustus 2024,
<https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/> diakses pada tanggal 8 Desember 2025.



Lampiran 4: Sertifikat Bebas Plagiasi

