

TUGAS AKHIR

(Kelas Profesional : Asisten Advokat Batch II)

ANALISIS PELAKSANAAN PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI DESA SAPTORENGGO KABUPATEN MALANG DALAM PERKARA NOMOR 34/PDT.G/2023/PN.KPN

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

Oleh:

**Qonita Nabilah Rizki
NIM : 202010110311052**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM
2024**

TUGAS AKHIR

(Kelas Profesional : Asisten Advokat Batch II)

ANALISIS PELAKSANAAN PROSES PENYELESAIAN SENGKETA TANAH DI DESA SAPTORENGGO KABUPATEN MALANG DALAM PERKARA NOMOR 34/PDT.G/2023/PN.KPN

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

Oleh:

**Qonita Nabilah Rizki
NIM : 202010110311052**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM
2024**

**ANALISIS PELAKSANAAN PROSES PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH DI DESA SAPTORENGGO KABUPATEN MALANG DALAM
PERKARA NOMOR 34/PDT.G.2023/PN.KPN**

Diajukan Oleh:

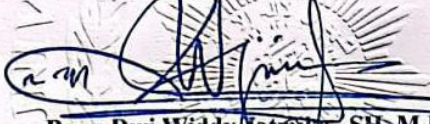
QONITA NABILAH RIZKI

202010110311052

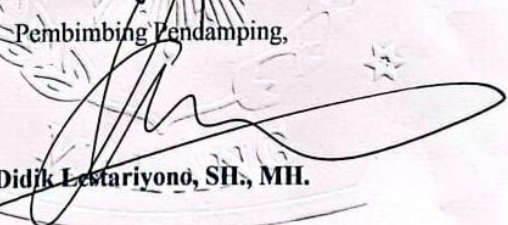
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 05 Januari 2024

Pembimbing Utama,


Bayu Dwi Widdy Natmiko, SH, M.Hum

Pembimbing Pendamping,


Didik Lestariyono, SH., MH.

Dekan,



Prof. Dr. Longga, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

QONITA NABILAH RIZKI

202010110311052

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

Sekretaris : Didik Lestariyono, SH., MH.

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

Penguji II : Sholahuddin Al Fatih, SH.,M.H.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : QONITA NABILAH RIZKI

NIM : 202010110311052

Jurusan : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS PELAKSANAAN PROSES PENYELESAIAN SENGKETA
TANAH DI DESA SAPTORENGGO KABUPATEN MALANG DALAM
PERKARA NOMOR 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.

Malang 08 Januari 2024



Qonita Nabilah Rizki

UNGKAPAN PRIBADI

“Dua musuh terbesar kesuksesan adalah penundaan dan alasan”

“Kesalahan akan membuat seseorang belajar untuk menjadi lebih baik lagi ke depannya”

“Success is earned, not given”



ABSTRAKSI

Nama : Qonita Nabilah Rizki
Nim : 202010110311052
Judul : Analisis Pelaksanaan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn
Pembimbing : 1. Bayu Dwiwiddy Jatmiko, S.H., M.Hum
2. Didik Lestariyono, S.H., M.H.

Akta Jual Beli (AJB) merupakan akta otentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diharapkan memberi kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan. AJB oleh PPAT menjadi tidak otentik apabila mengandung cacat hukum seperti adanya identitas salah satu pihak yang dipalsukan. Seperti halnya terjadi dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn. Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui dan menganalisa pelaksanaan proses penyelesaian sengketa tanah di desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn. Metode Penelitian berbentuk yuridis empiris, menggunakan teknik pengumpulan data wawancara, observasi, dokumentasi dan studi dokumen. Hasil penelitian ini yakni Penyelesaian sengketa tanah diselesaikan secara litigasi telah sesuai dengan alur persidangan hukum acara perdata, dan majelis hakim menyatakan AJB yang dipalsukan identitasnya dan akta-akta turunannya dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum serta pihak Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Demikian saran kepada masyarakat untuk lebih memahami bagaimana memperoleh hak atas tanah menurut hukum di Indonesia yang berlaku. Kedua, pejabat yang berwenang mengeluarkan akta autentik tentang tanah, PPAT harus teliti dan saksama karena dihadapkan oleh suatu perbuatan hukum untuk mencegah terjadinya munculnya akta autentik lain sebab adanya AJB identitas palsu yang terbit dari PPAT tersebut.

Kata Kunci : Perbuatan Melawan Hukum, Akta Jual Beli, Hukum Acara Perdata

ABSTRACTION

Name : Qonita Nabilah Rizki
Nim : 202010110311052
Tittle : Analysis of the Implementation of the Land Dispute Resolution Process in Saptorenggo Village, Malang Regency in case number 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn
Mentor : 1. Bayu Dwiwiddy Jatmiko, S.H., M.Hum
2. Didik Lestariyono, S.H., M.H,

The Deed of Sale and Purchase (AJB) is an authentic deed of the Land Deed Making Officer (PPAT) which is expected to provide certainty and legal protection in land and building sale and purchase transactions. AJB by PPAT becomes inauthentic if it contains legal defects such as the identity of one of the parties being falsified. As happened in case number 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn. The aim of the research is to determine and analyze the implementation of the land dispute resolution process in Saptorenggo village, Malang Regency in case number 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn. The research method is in the form is a empirical juridical, using data collection techniques of interviews, observation, documentation and document study. The results of this research are that land dispute resolution was resolved through litigation in accordance with the flow of civil procedural law trials, and the panel of judges declared that AJB whose identity was falsified and its derivative deeds were declared invalid and had no legal force and the Defendant was declared to have committed an unlawful act. This is a suggestion for the public to better understand how to obtain land rights according to applicable Indonesian law. Second, the official who has the authority to issue an authentic deed regarding land, PPAT must be careful and careful because he is faced with a legal action to prevent the emergence of another authentic deed due to the existence of a fake AJB identity issued from the PPAT.

Keywords: Unlawful Acts, Sale and Purchase Deed, Civil Procedure Law

KATA PENGANTAR

Penulis dengan penuh rasa syukur mengucapkan Alhamdulillah rabbil ‘alamin, segala puji bagi Allah Tuhan Semesta Alam atas segala limpahan kasih dan sayang-Nya. Atas kehendak dan kuasa-Nyalah sehingga dengan segala kelemahan dan keterbatasan yang dimiliki penulis, penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul : “Analisis Pelaksanaan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang Dalam Perkara Nomor 34/PDT.G/2023/PN.KPN” Tugas Akhir ini disusun untuk melengkapi persyaratan memperoleh gelar kesarjanaan Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Shalawat dan salam senantiasa penulis haturkan kepada Rasulullah wa Nabiyyullah Muhammad Shallallahu ‘alaihi wasallam. Beliau role model penulis dalam segala aspek kehidupan. Semoga Allah Ta’ala selalu memberikan limpahan rahmat dan berkah-Nya kepada Beliau, keluarganya, para sahabatnya, dan seluruh pengikutnya hingga akhir zaman.

Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah menjadi bagian dari pembelajaran peneliti, terimakasih :

1. Kedua orang tua saya, Bapak Judo Pantjoro Adi S.E., M.H. dan Ibu Nur Izzatin Nufus S.Tr.Keb yang telah mendukung, memotivasi, dan mendoakan penyusun dalam proses penyelesaian program magang tersebut.
2. Bapak Didik Lestariyono, S.H., M.H, Imam Syafi’I, S.T., S.H kesemuanya selaku Advokat di kantor hukum DIDIK LESTARIYONO, S.H., M.H & ASSOCIATES beserta para rekan atau partners didalamnya yang telah membimbing, memberikan saran serta masukannya kepada peneliti.
3. Bapak Bayu Dwiwiddy Jatmiko, S.H., M.Hum. selaku pendamping DPL (Dosen Pembimbing) yang telah meluangkan waktu, memberi bimbingan, pengarahan dan saran selama penyusun mengikuti program Magang, khususnya dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.
4. Bapak Drs. H. Fauzan M.Pd. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Bapak Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang beserta jajaran
6. Ibu Cholidah, S.H., M.H. selaku Kepala Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

7. Segenap Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan bekal ilmu, bimbingan dan pengarahan yang bermanfaat selama ini kepada penyusun.
8. Serta pihak-pihak lain yang terlibat dan telah membantu dalam penulisan laporan akhir magang ini yang penulis tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, penyusun mengharapkan semoga laporan ini dapat bermanfaat bagi banyak pihak yang telah membacanya serta dapat memberikan pengetahuan khususnya dalam bidang hukum dan semoga Allah SWT selalu melimpahkan rezeki dan ilmu pengetahuan kepada kita semua, amin ya rabbal alamin.



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN PENGUJI.....	iv
SURAT PERNYATAAN	v
UNGKAPAN PRIBADI.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
ABSTRACTION.....	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	1
DAFTAR BAGAN.....	3
DAFTAR LAMPIRAN.....	4
BAB I PENDAHULUAN.....	5.
A Latar Belakang Masalah.....	5
B Perumusan Masalah	10
C Tujuan Penelitian	10
D Manfaat Penelitian	10
E Kegunaan Penelitian	10
F Metode Penelitian	11
G Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A Tinjauan Umum Hukum Acara Perdata.....	15
B Tinjauan Umum Alur Persidangan Perkara Perdata	23
C Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum.....	30
D Tinjauan Umum Sengketa Tanah.....	31
E Tinjauan Umum Putusan.....	35
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
1. Ringkasan Perkara Dalam Registrasi Nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn	37
2. Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn.....	42
2.1 Peran Peneliti dalam Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn	54
2.2 Analisis Penyelesaian Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang dalam perkara nomor 34/Pdt.G/2023/PN.Kpn	55

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN	76
A Kesimpulan	76
B Saran	76
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN.....	82



DAFTAR BAGAN

BAGAN KASUS POSISI.....27

BAGAN ALUR PERSIDANGAN.....34



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Tugas TA

Lampiran 2. Persetujuan Ujian TA dari Pembimbing 1 & 2

Lampiran 3. Kartu Kendali

Lampiran 4. Log & Target

Lampiran 5. Lembar Berkas Perkara

- 1) Surat Kuasa
- 2) Gugatan
- 3) Resume Mediasi Penggugat
- 4) Jawaban Tergugat
- 5) Replik Penggugat
- 6) Duplik Tergugat
- 7) Daftar Alat Bukti Penggugat
- 8) Daftar Alat Bukti Tergugat
- 9) Kesimpulan Penggugat
- 10) Putusan

Lampiran 6. Dokumentasi Kegiatan



DAFTAR PUSTAKA

A Jurnal / Karya Ilmiah

Abi Muzahid Abdillah, 2020, *Akibat Hukum Terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Indonesian Notary Vol. 2

Abraham Ethan Martupa Sahat Marune, 2023, *Metamorfosis Metode Penelitian Hukum : Mengarungi Eksplorasi yang Dinamis*, Civilia : Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan, Vol. 2 No. 4

Ardiansyah, Risnita dan M. Syahrani Jailani, 2023, *Teknik Pengumpulan Data dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, IHSAN : Jurnal Pendidikan Islam

Astri Isnaini. 2018. *Tinjauan Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah di Kota Makassar*. Universitas Islam Negeri Alauddin. Makassar

Dwi Agustine, 2017, *Pembaharuan Sistem Hukum Acara Perdata*, Jurnal Rechtsvinding : Media Pembinaan Hukum Nasional

Elfira Widya Sari, 2022, *Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Jepara Putusan Nomor 71/Pdt.G/2020/PN.Jpa)*, Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Endang Hadrian, Lukman Hakim, 2020, *Hukum Acara Perdata Di Indonesia : Permasalahan Eksekusi dan Mediasi*, Deepublish Publisher, Yogyakarta

Erdiana Sinaga, 2022 *Keabsahan dan Akibat Hukum atas Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penghadap dan Kuasa yang Cacat Hukum (Studi*

Putusan Nomor 78/Pdt.G/2015/PN.CBN), Narotama University Repository, Universitas Narotama

M. Charisul. (et.al.). 2018. *Pemeriksaan Perkara Dalam Hukum Acara Perdata*, 2018, Universitas Hasyim Asy'ari

Nasrun Hipad. (et.al.). 2018. *Problematika Penyelesaian Sengketa Tanah di Lokasi Tanjung Sari Kabupaten Banggai*, Jurnal Law Reform. Vol. 14 No. 2

Ni Made Trisna Dewi, 2022. *Penyelesaian Sengketa Non Litigasi dalam Penyelesaian Sengketa Perdata*, Jurnal Analisis Hukum (JAH), Vol. 5 No. 1

Sedyo Prayogo. 2016. *Penerapan Batas-Batas Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian*, Jurnal Pembaharuan Hukum, Vol.3 No. 2.

Septiana Zahira, 2021, *Akibat Hukum Atas Adanya Pihak Fiktif Di Dalam Akta Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 845/PID.SUS/2018/PN.JKT.UTR)*, Indonesian Notary Vol. 3 .

B Buku

Mahkamah Agung Republik Indonesia. 2017. Buku Panduan E-Court.

M. Yahya Harahap, 2017. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan Edisi Kedua*. Jakarta. Sinar Grafika

Neng Yani Nurhayani. 2021. *Hukum Acara Perdata*. Bandung. CV PUSTAKA SETIA.

R.A.Fadhallah, 2021. *Wawancara*. Jakarta Timur. UNJ Press.

Yulia. 2018. *Hukum Acara Perdata*, Aceh. UNIMAL PRESS.

Zainal Asikin. 2018. *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Jakarta.

PRENAMEDIA GROUP

C Internet

FJP Law Offices, Fredrik J Pinakunary Law Offices. 2020. *Bukti Surat Dalam Hukum Perdata*, <https://fjp-law.com/id/bukti-surat-dalam-hukum-perdata/>, diakses pada tanggal 20 Desember 2023 pukul 19.00

Gamal Thabroni. 2022. “Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif (Konsep & Contoh)”. <https://serupa.id/metode-penelitian-deskriptif-kualitatif-konsep-contoh/>, diakses tanggal 14 Desember 2023, pukul 11.35

JP Law Offices. Fredrik J Pinakunary Law Offices. 2020. “Pemeriksaan Setempat (descente)”, <https://fjp-law.com/id/pemeriksaan-setempat-descente/>, diakses pada tanggal 20 Desember 2023, pukul 20.00

Suria Nataadmja & Associates : Advocates & Legal Consultants. 2018. “Proses dan Tahapan Persidangan Perkara Perdata”, <https://www.surialaw.com/news/proses-dan-tahapan-persidangan-perkara-perdata>, diakses tanggal 20 Desember 2023 pukul 18.00

Suria Nataadmja & Associates : Advocates & Legal Consultants. 2018. *Alat Bukti Saksi Dalam Hukum Acara Perdata*, <https://www.surialaw.com/news/alat-bukti-saksi-dalam-hukum-acara-perdata>, diakses pada tanggal 20 Desember 2023 pukul 19.16

D Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, UU. No. 5 Tahun 1960, LN.No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No.37 Tahun 1998, TLN No.3746.

_____. Undang Undang Kekuasaan Kehakiman, UU. 48 Tahun 2009, LN.No. 157, Tahun 2009, TLN No. 5076.

Indonesia. Undang Undang Prosedur Mediasi di Pengadilan, UU No. 1 tahun 2016, LN.No.9, Tahun 2016, TLN No.5835.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*]. Diterjemahkan oleh Prof.R.Subekti. Jakarta: Pradnya Paramita



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 : Qonita Nabilah Rizki

Nim : 202010110311052

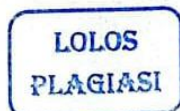
Dengan Judul Skripsi :

Analisis Pelaksanaan Proses Penyelesaian Sengketa Tanah di Desa Saptorenggo Kabupaten Malang Dalam 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.

8/24
17 *Cholidah*



Malang, 08 Januari 2024

Cholidah
Cholidah, SH., MH