

TUGAS AKHIR

(Kelas Profesional: Asisten Advokat Batch II)

PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DISEBABKAN ADANYA AKTA JUAL BELI GANDA (Studi Terhadap Perkara Nomor: 213/Pdt.G/2023/PN.Mlg)

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

Oleh:

ARGA CHRISNA DIRGANTARA
NIM: 202010110311554



UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM
2024

**PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG
DISEBABKAN ADANYA AKTA JUAL BELI GANDA (STUDI TERHADAP
PERKARA NOMOR : 213/PDT.G/2023/PN.MLG)**

Diajukan Oleh:

ARGA CHRISNA DIRGANTARA

202010110311554

Telah dipertahankan di depan Dewan Pengaji

Pada, Jumat 05 Januari 2024

Pembimbing Ulama,

Sajid Noor Prasetyo, SH, MH

Pembimbing Pendamping,

Dr. Muhammad Khalid Ali, SH., MH.



Ketua Program Studi,

Chalidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

ARGA CHRISNA DIRGANTARA

202010110311554

Telah dipertahankan di depan Dewan Pengaji

Pada, Jumat 05 Januari 2024

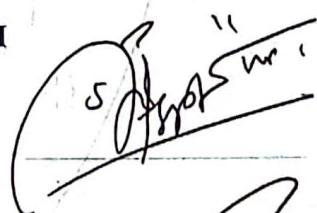
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Said Noor Prasetyo, SH, MH



Sekretaris : Dr. Muhammad Khalid Ali, SH., MH.



Pengaji I : Ratri Novita Erdianti, SH., M.H

Pengaji II : Shinta Ayu Purnamawati, SH., MH.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Arga Chrisna Dirgantara
NIM : 202010110311554
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. Tugas Akhir dengan Judul: PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DISEBABKAN ADANYA AKTA JUAL BELI GANDA (Studi Terhadap Perkara Nomor: 213/Pdt.G/2023/PN Mlg)

Adalah hasil karya saya, dan dalam naskah Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik disuatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

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

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

Malang, 05 Januari 2024

Yang Menyatakan,



ARGA CHRISNA DIRGANTARA

UNGKAPAN PRIBADI (*MOTTO*)

“Tidak ada yang membatasimu untuk terus bermimpi, karena sebenarnya semua hidup manusia berasal dari sebuah mimpi. Jadi apakah kita akan menggapai mimpi itu atau kembali menumpuk mimpi-mimpi?”



ABSTRAKSI

Nama : Arga Chrisna Dirgantara

NIM : 202010110311554

Judul : PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DISEBABKAN ADANYA AKTA JUAL BELI GANDA (Studi Terhadap Perkara Nomor: 213/Pdt.G/2023/PN Mlg).

Pembimbing : 1. Said Noor Prasetyo, S.H., M.H.

2. Dr. Muhammad Khalid Ali, S.H., M.H.

Latar belakang penulisan tugas akhir adalah untuk memenuhi persyaratan lulus magang CoE. Dan juga penulisan ini dibuat sebagai bahan untuk memenuhi standar kelulusan untuk mendapat gelar Sarjana Hukum. Tujuan penulisan adalah untuk mengetahui pelaksanaan penyelesaian sengketa kepemilikan atas tanah yang disebabkan adanya Akta Jual Beli ganda melalui proses penyelesaian Litigasi. Metode penelitian ini adalah metode penelitian yuridis empiris dengan Jenis penelitian *Socio Legal*. Hasil penelitian yakni dapat mengetahui kasus posisi diproleh dari penelitian, wawancara serta pendampingan langsung terhadap penyelesaiannya. Dari hasil penelitian tersebut, kemudian menguraikan dan menganalisis mulai dari proses penyelesaian awal yakni gugatan hingga akhir atau putusan. Dalam meneliti dan menganalisis suatu perkara beserta penyelesaiannya, perlu kiranya mengetahui pokok permasalahan, dan mengikuti setiap proses penyelesaiannya agar memperoleh data yang signifikan dan juga sebagai bahan dari analisis.

Kata kunci: Analisis, Akta Jual Beli, Penyelesaian, Litigasi

ABSTRACTION

Name : Arga Chrisna Dirgantara

NIM : 202010110311554

Title : RESOLUTION OF LAND OWNERSHIP DISPUTES CAUSED BY MULTIPLE SALE DEEDS (Study of Case Number: 213/Pdt.G/2023/PN Mlg).

Supervisor : 1. Said Noor Prasetyo, S.H., M.H.

2. Dr. Muhammad Khalid Ali, S.H., M.H.

The background for writing the final assignment is to fulfill the requirements for passing the CoE internship. And also this writing was written as material to meet the graduation standards for obtaining a Bachelor of Laws degree. The purpose of this writing is to determine the implementation of resolving land ownership disputes caused by multiple Deeds of Sale and Purchase through the Litigation settlement process. This research method is an empirical juridical research method with a Socio Legal research type. The results of the research are that you can find out about position cases obtained from research, interviews and direct assistance in solving them. From the results of this research, it is then described and analyzed starting from the initial settlement process, namely the lawsuit, to the final or decision. In researching and analyzing a case and its resolution, it is necessary to know the main problem, and follow each resolution process in order to obtain significant data as material for analysis.

Keywords: Analysis, Deed of Sale and Purchase, Settlement, Litigation

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kehadirat Allah Swt. yang sudah melimpahkan rahmat, taufik, dan hidayah- Nya sehingga kami bisa menyusun Tugas Akhir ini dengan baik serta tepat waktu. Tugas ini kami buat untuk memberikan ringkasan tentang PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG DISEBABKAN ADANYA AKTA JUAL BELI GANDA (STUDI TERHADAP PERKARA NOMOR: 213/Pdt.G/2023/PN Mlg). Mudah-mudahan Tugas Akhir yang kami buat ini bisa menolong menaikkan pengetahuan kita jadi lebih luas lagi tentang fenomena atau permasalahan yang sering terjadi dimasyarakat. Kami menyadari jika masih banyak kekurangan dalam menyusun Tugas Akhir ini.

Oleh sebab itu, kritik serta anjuran yang sifatnya membangun sangat kami harapkan guna kesempurnaan Tugas Akhir ini. Kami mengucapkan terima kasih kepada bapak Dr. Tongat, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum, kepada Bapak Said Noor Prasetyo, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Magang, Kepada Bapak Dr. Muhammad Khalid Ali, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Lapang serta Kepada pihak yang sudah turut menolong dalam penyelesaian Tugas Akhir ini. Atas perhatian serta waktunya, kami sampaikan banyak terima kasih.

Malang, 05 Januari 2023



Arga Chrisna Dirgantara

DAFTAR ISI

LEMBAR COVER	i
SURAT PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iv
UNGKAPAN PRIBADI (MOTTO)	v
ABSTRAKSI.....	vi
ABSTRACTION.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
DAFTAR PUSTAKA	xii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	5
C. TUJUAN PENELITIAN	5
D. MANFAAT PENELITIAN	5
F. METODE PENELITIAN	6
G. SISTEMATIKA PENULISAN	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Prosedur Peradilan Perdata	10
1. Asas-asas Hukum Acara Perdata.....	10
2. Kompetensi Relatif Peradilan Perdata	13
3. Prosedur Peradilan Perkara Perdata.....	15
4. Putusan Hakim	19
B. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah	21
1. Definisi Akta Jual Beli	21
2. Tinjauan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	22
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	24
A. Kasus Posisi	24
B. Proses Penyelesaian Sengketa	26
1. Pendaftaran Gugatan dengan lampirkan Surat Kuasa	27
2. Sidang Mediasi	27
3. Sidang Jawaban Tergugat.....	29
4. Sidang Replik	29

5.	Sidang Duplik	30
6.	Sidang Pembuktian	30
7.	Sidang Putusan Sela.....	31
C.	Peran Peneliti dalam Penyelesaian Sengketa.....	32
1.	Penyusunan Dokumen atau Berkas Perkara:	32
2.	Pendampingan Sidang Di Pengadilan Negeri Malang	35
D.	Analisis Penyelesaian Sengketa.....	38
1.	Analisis Proses Penyelesaian Litigasinya (Pengadilan Negeri Malang)	38
2.	Analisis Keabsahan Akta Jual Beli Penggugat dan Tergugat.....	42
BAB IV	PENUTUP	45
A.	KESIMPULAN	45
B.	SARAN	46
LAMPIRAN		47



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Lembar Berkas Perkara	47
a. Surat Kuasa	48
b. Surat Jawaban	50
c. Surat Duplik	58
Lampiran 2. Surat Tugas	65
Lampiran 3. Log & Target.....	67



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika.
- Manullang, H. (2019). *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*.
- Asikin, H. Z., & Sh, S. U. (2019). *Hukum acara perdata di Indonesia*. Prenada Media.
- M. Yahya Harahap. 2016. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

JURNAL

- Saputra, R. D. (2017). *Penyelesaian sengketa kepemilikan tanah yang bersertifikat ganda menurut aturan Badan Pertanahan Nasional di wilayah Tangerang Selatan* (Bachelor's thesis, Jakarta: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Syarif Hidayatullah).
- PUTRI, R. S. E. 2022. *PUTUSAN NIET ONTVANKELIJK VERKLAARD DALAM PERKARA SENGKETA TANAH*
- Sari, N. A., Sinaulan, R. L., & Fitrian, A. (2023). *PERANAN HAKIM DALAM MEMBERIKAN NASEHAT KEPADA PENGGUGAT ATAS GUGATAN YANG KABUR TERHADAP PERKARA SENGKETA TANAH*. Journal of Innovation Research and Knowledge, 3(3), 565-578.
- Michael, T., & Kleden, K. L. (2018). *Prinsip-Prinsip Yogyakarta Tahun 2007 (Studi Juridis Empiris Di Provinsi Jawa Timur)*. IPTEK Journal of Proceedings Series, (5), 281-289.
- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). *Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer*. Gema Keadilan, 7(1), 20-33.
- Silviana, A., Anami, K., & Waloejo, H. D. (2020). *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah*. Law, Development and Justice Review, 3(2), 191-195.
- Prawira, I. G. B. Y., & Yoga, G. B. (2016). *Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah*. Jurnal Ius, 4(1), 64-78.
- Rahmah, D. M. (2019). *Optimalisasi penyelesaian sengketa melalui mediasi di pengadilan*. Jurnal Bina Mulia Hukum, 4(1), 1-16.

WEBSITE

- Muhammad Yasin. 2020. <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt5f8da70c34013/penyelesaian-sertifikat-tanah-ganda> Diakses tanggal 25 Desember 2023.

Deby Cahya Purnama, S.H. 2023 <https://jagoanhukum.com/kompetensi-absolut-dan-relatif-dalam-hukum-acara-perdata/#Kompetensi Relatif> Diakses tanggal 23 Desember 2023.

Tim JRJ, 2023. <https://www.jrjlawoffice.co.id/pembuktian-dalam-hukum-acara-perdata-2/> Diakses tanggal 24 Desember 2023.

Hukum Expert. 2023 <https://hukumexpert.com/macam-macam-putusan-perdata/?detail=ulasan> Diakses tanggal 25 Desember 2023.

Monica Puspitasari.2019. "Maraknya Kasus Sengketa Tanah Di Indonesia" <https://www.researchgate.net/publication/333394429>. Diakses tanggal 24 Desember 2023.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*)

OBSERVASI

Pendampingan Perkara Di Kantor Hukum "Deal Law Office "

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

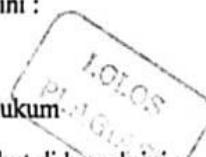
Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Arga Chrissa Durgantara

Nim : 202610110315521



Dengan Judul Skripsi :

Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah
Yang Disebabkan Adanya Akta Jual Beli Ganda
(Studi Terhadap Perkara Nomor : 213 / pdt. Cn / 2023/PN.MG)

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

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



5 Februari 2029.