

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK TERHADAP TUNTUTAN PENGUASAAN  
PAKSA ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**(Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum dengan Kekhususan

**HUKUM PERDATA**



Oleh:

**Syarif Hadi Kusuma**

**NIM.2016-20-042**

---

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2021**

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PENYELESAIAN SENGKETA KEPEMILIKAN  
SERTIFIKAT HAK MILIK TERHADAP TUNTUTAN PENGUASAAN  
PAKSA ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
(Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa)  
NASKAH PUBLIKASI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Hukum Dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA

Oleh:

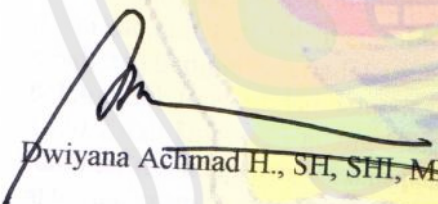
Syarif Hadi Kusuma


2016-20-042

Kudus, 18 Agustus 2021

Disetujui ;  
Pembimbing I,

Pembimbing II,

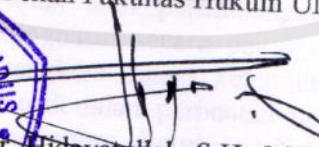
  
Dwiwana Achmad H., SH, SHI, MH.

  
Lidya Christina W., S.H, M.H, M.Kn.

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UMK



  
Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum.

## **PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME**

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Syarif Hadi Kusuma

NIM : 2016-20-042

Alamat : Tigajuru RT. 04/02 Mayong, Jepara

Judul Skripsi : Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Terhadap Tuntutan Penguasaan Paksa Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa)

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa ada bantuan pihak lain, kecuali arahan dosen pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpanan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh dari skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 18 Agustus 2021  
Yang membuat pernyataan,

Syarif Hadi Kusuma

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*“Barang siapa menelusuri jalan untuk mencari ilmu padanya, Allah akan memudahkan baginya jalan menuju surga.”- (HR. Muslim)*

*“Kau tidak akan pernah tahu apa hasil dari tindakanmu, tapi jika kau tidak melakukan apapun, tentu tidak akan ada hasilnya.”-Mahatma Gandhi*

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Allah SWT yang telah memberikan segala kenikmatan dan kemudahan;
2. Kedua Orang tua yang selalu mendoakan, serta dengan kesabaran dan kasih sayang dalam memberikan pelajaran hidup dan selalu menjadi penyemangat saya dalam mengejar impian;
3. Dosen Pembimbing yang rela meluangkan waktunya untuk membimbingku
4. Adik-adikku tersayang yang selalu mendoakan dan memberi semangat;
5. Saudara-saudaraku tersayang;
6. Teman-teman seperjuangan selama kuliah;
7. Almamaterku tercinta;
8. Dan untuk semua yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.



## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang maha Rahman dan Rahim. Karena atas limpahan rahmat, taufik dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini yang berjudul “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Terhadap Tuntutan Penguasaan Paksa Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Putusan Nomor: 43/Pdt.G/2017/PN.Jpa)” sebagai tugas akhir dalam penyelesaian studi pada Program Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Penulis mengakui bahwa dalam penyusunan skripsi ini untuk mengumpulkan bahan dan literatur yang berkaitan dengan skripsi ini, kemudian mengkaji, menganalisis serta bantuan beberapa pihak yang berupa tenaga dan saran, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Darsono, M.Si., selaku Rektor Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H, M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
3. Bapak Dwiyana Achmad Hartanto, S.H, S.H.I, M.H., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum dan selaku Plt. Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus juga selaku Dosen Pembimbing I yang selalu sabar dan tak pernah henti memberikan arahan dan bimbingannya untuk saya dalam menyusun skripsi ini.

4. Bapak Dr. Iskandar Wibawa, S.H, M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
5. Ibu Wiwit Ariyani, S.H, M.Hum., selaku Plt. Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
6. Ibu Lidya Christina Wardhani, S.H, M.H, M.Kn., selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktunya dan tak pernah henti memberikan arahan dan bimbingannya untuk saya dalam menyusun skripsi ini.
7. Kedua Orang tua tercinta serta adik-adikku tersayang yang selalu mendoakan dan memberikan dukungan selama proses pembuatan skripsi.
8. Semua pihak yang telah memberikan bantuan baik secara moril atau materiil sehingga dapat terselesainya skripsi ini.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif akan penulis terima dengan senang hati. Semoga skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi penulis juga para pembaca pada umumnya.

Kudus, 18 Agustus 2021

Syarif Hadi Kusuma

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Terhadap Tuntutan Penguasaan Paksa Atas Tanah dan Bangunan (Studi Putusan Nomor: 43?Pdt./G/2017?PN.Jpa)”. Masalah yang diteliti dalam skripsi ini terdiri dari dua sub yakni (1). Mengapa peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menimbulkan sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan (2). Mengapa hakim tidak mengabulkan tuntutan terhadap penguasaan paksa dalam gugatan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan. Untuk menyelesaikan dua sub masalah tersebut, maka digunakan metode pengumpulan data dengan *library research* atau studi kepustakaan dengan cara membaca, mencatat dan menganalisa sesuai dengan ketentuan ketentuan peraturan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang syarat syahnya perjanjian dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penyebab terjadinya sengketa tanah melalui transaksi jual beli tanah dan untuk mengetahui pertimbangan hukum terhadap penguasaan paksa atas tanah dan bangunan terhadap para pihak yang bersengketa.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa yang pertama peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli menimbulkan sengketa kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan terjadi karena transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak tidak sesuai dengan syarat objektif dalam syarat syahnya perjanjian Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang kedua Hakim tidak mengabulkan tuntutan terhadap penguasaan paksa dalam gugatan kepemilikan sertifikat hak milik atas tanah dan bangunan, hal tersebut dikarenakan dalam isi putusan tentang pertimbangan hukum, penggugat tidak dapat membuktikan kerugian secara materiil, seharusnya yang menjadi tolak ukur pertimbangan hukumnya adalah perbuatan tergugat dengan sengaja menguasai secara paksa selama kurun waktu satu tahun, dan melakukan pembongkaran terhadap bangunan objek sengketa dalam ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata termasuk dalam perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci :** *Penyelesaian Sengketa, Kepemilikan sertifikat hak milik, Penguasaan paksa tanah dan bangunan*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Permasalahan .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Kegunaan Penelitian .....	6
E. Sistematika Penulisan .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah .....	10
1. Pengertian dan sifat jual beli menurut hukum tanah nasional.....	10
2. Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli .....	15
3. Obyek dan syarat-syarat jual beli hak atas tanah .....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Pertanahan .....	22
1. Pengertian tanah .....	22
2. Pengertian sengketa hukum atas tanah.....	28
3. Mekanisme penyelesaian sengketa hukum .....	41



C. Tinjauan Umum Tentang Perbuatan Melawan Hukum .....	41
D. Tinjauan Umum Tentang Putusan.....	45
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Pendekatan .....	52
B. Spesifikasi Penelitian .....	53
C. Metode Pengumpulan Data.....	53
D. Metode Pengolahan dan Penyajian Data.....	55
E. Metode Analisis Data.....	56
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli yang Menimbulkan Sengketa Kepemilikan Sertifikat Hak Milik atas Tanah dan Bangunan...	57
B. Hakim Tidak Mengabulkan Tuntutan Terhadap Penguasaan Paksa Dalam Gugatan Kepemilikan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dan Bangunan...	77
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	87
B. Saran.....	88
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>