

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

Nuswardhani, S.H., SU.

Suparto, S.H.

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji skripsi

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Hari : Senin

Tanggal : 5 Maret 2007

Dewan Penguji :

Ketua : Nuawardhani, S.H., SU. ( ..... )

Sekretaris : Suparto, SH. ( ..... )

Anggota : Septarina Budiwati, S.H., CN. ( ..... )

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(Dr. Aidul Fitriciada Azhari, S.H, M.Hum)

## **MOTTO**

“Dan janganlah kalian campur adukkan antara yang hak dan yang batil dan janganlah kalian sembunyikan yang hak itu sedang kalian mengetahui”

(QS. Al Baqoroh:42)

“Keimanan ini bukan dengan angan-angan, juga bukan dengan hiasan, akan tetapi sesuatu (keimanan) yang tetap di dalam hati dan dibuktikan dengan pengalaman”

(Ibnu Najjar)

“Jadikanlah pengalaman sebagai guru yang amat berharga, agar mampu untuk menghadapi tantangan yang lebih terjal dalam kehidupan”

(penulis)

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Bapak dan Ibu yang tercinta atas do'anya dan penantiannya.
2. Kakak dan adikku tersayang yang telah memberikan dorongan dan motivasi untuk terselesainya skripsi ini.
3. Teman-teman yang selalu mendukungku.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat, hidayah dan kemurahan-Nya, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam senantiasa dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW dan membawa umat manusia ke jalan yang benar serta diridhoi Allah SWT.

Penulis akhirnya dapat tersenyum dan bernafas dengan lega, walau sebelumnya harus bergelut dengan waktu, cucuran keringat, namun setidaknya penulis telah berhasil melewati dengan baik dan dapat menyelesaikan studi dengan baik.

Skripsi ini berjudul “Kekuatan Mengikatnya Sertifikat Hak Atas Tanah Terhadap Perkara Jual Beli Tanah”. Disusun untuk memenuhi dan melengkapi tugas dan syarat mencapai gelar Sarjana Hukum (SH) pada Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Di dalam menyusun skripsi ini penulis menyadari bahwa semua tidak berakhir sebagaimana mestinya tanpa adanya bimbingan, bantuan dan dorongan dari berbagai pihak dan baik secara langsung ataupun tidak langsung. Bersamaan dengan selesainya skripsi ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Aidul Fitriciada Azhari, SH, M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

2. Ibu Nuswardhani, SH, SU, selaku pembimbing pertama yang telah berkenan memberikan bimbingan, petunjuk dan saran-saran dalam penulisan skripsi ini.
3. Bapak Suparto, SH, selaku Pembimbing kedua yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, petunjuk, saran dan koreksi-koreksi dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh Staf Administrai Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, terima kasih atas didikan dan bantuannya.
5. Seluruh staf dan pegawai Pengadilan Negeri Surakarta yang telah membantu dalam penelitian hingga skripsi ini selesai.
6. Bapak dan Ibu tercinta, yang telah mencurahkan kasih sayang yang tak terhingga.
7. Kakak dan adikku tersayang yang memberikan semangat, motivasinya.
8. Teman-teman kosku, kost KLENIX'S (Indar, Dodik Fredo, Didit, Mitro, Bayu, Ucup, Iwan "mbah bento", Popon, Gandhi, Arrul, Jaka, Nardji, Erick, Prast, Koplo, Bayu "Pkl", kucing, Anggit, bayu "Jkt". terima kasih atas persahabatan dan kepercayaannya selama ini.
9. Teman-temanku angkatan 2000 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta (Tri Hatmoko, Sukadi, Faisol, Anton "dr. Boyke", Iksan-Pool, Imam "Ahong", Kodok, Sincan, Taufik, Danang, Dimas, Agung, dan semuanya yang telah bersama-sama belajar untuk mengerti apa hukum itu sebenarnya.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT, penulis serahkan segalanya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat. Amin ya robbal alamin.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Surakarta,      Maret 2007

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I     PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	8
F. Sistematika Skripsi.....	12
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah.....	15
1. Pengertian Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah.....	15
2. Tujuan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	16
3. Kegunaan Sertifikat Hak Atas Tanah.....	17
4. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	18
B. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.....	22
1. Pengertian jual Beli Tanah .....	22

2.	Dasar Hukum Jual Beli Tanah.....	24
3.	Perjanjian Jual Beli Tanah.....	25
4.	Hak-hak Penjual dan Pembeli .....	28
5.	Kewajiban-kewajiban Penjual dan Pembeli .....	29
6.	Peralihan Hak Atas Tanah Atas Jual Beli Tanah.....	32
7.	Kekuatan Mengikatnya Sertifikat Hak Atas Tanah.....	35
8.	Hubungan Antara Kekuatan Mengikatnya Sertifikat Hak Atas Tanah Dengan Perkara Jual Beli Tanah .....	37
C.	Tinjauan tentang Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Negeri.	38
1.	Penyusunan Surat Gugatan.....	38
2.	Pengajuan Surat Gugatan .....	39
3.	Pemanggilan Para Pihak .....	41
4.	Pemeriksaan Perkara .....	42
5.	Pembuktian.....	44
6.	Putusan .....	67
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A.	Hasil Penelitian.....	68
B.	Pembahasan .....	111
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP</b>	
A.	Kesimpulan.....	126
B.	Saran .....	128

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN