

**PROSES PEMERIKSAAN PERKARA JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI UNGARAN)**



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh:

MUHAMMADMAFTUH
C 100 990 196

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2011

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I

Pembimbing II

(**Nusward hani, SH.,SU**)

(**Darsono, SH**)

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas
Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada

Hari : Kamis

Tanggal : 14 Juli 2011

Dewan Penguji

Ketua : **NUSWARDHANI, SH.,SU** (.....)

Sekretaris : **DARSONO, SH** (.....)

Anggota : **SUPARTO, SH** (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

(**MUHAMAD IKSAN, SH., M.H**)

MOTTO

وَمَا كُنَّا بِمُرْسِلِيْنَ
مَكِّيْنَ

لِنُنزِّلَ عَلَيْكَ
الْكِتَابَ مِنْ سَمَوَاتِنَا
مَعَهُ الْبَيِّنَاتُ
وَمَا كُنَّا بِمُرْسِلِيْنَ
مَكِّيْنَ

"Sesungguhnya Kami telah menurunkan kitab kepadamu dengan membawa kebenaran, supaya kamu mengadili antara manusia dengan apa yang telah Allah wahyukan kepadamu, dan janganlah kamu menjadi penantang (orang yang tidak bersalah), karena (membela) orang-orang yang khianat"

(Q.S. An Nisa: 105)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini kupersembahkan untuk :

- ❖ *Almarhum Abah, Emak, Ibu, Embah, dan kakak-kakak ku tersayang*
- ❖ *Istri dan anak-anak ku terima kasih atas cinta, kasih sayang, doa, serta dukungannya.*
- ❖ *Almameter.*

KATA PENGANTAR



Dengan segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang dengan Maha kehendak-Nya telah melimpahkan karunia dan hidayah kepada penulis, jalan lurus menuju keridhoan-Nya senantiasa terbuka, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul ”**Proses Pemeriksaan Perkara Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Ungaran)**”

Salam dan sholawat senantiasa penulis sampaikan kepada Rosulullah Muhammad SAW yang dengan keteladanannya telah menjadi contoh utama penulis dalam menjalani hidup dan kehidupan.

Dalam menyusun skripsi ini tidak lepas dari hambatan serta kesulitan-kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan, nasehat, dan saran-saran dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan dan kesulitan-kesulitan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik.

Dalam kesempatan ini dengan tulus, penulis menghaturkan banyak terima kasih kepada:

1. Allah SWT atas Rahmat dan HidayahNya hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Muchammad Iksan, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah berkenan memberikan kesempatan pada saya untuk menyusun skripsi.
3. Nuswardani, SH.,SU selaku Pembimbing I yang telah mencurahkan tenaga dan waktu untuk memberikan bimbingan, pengarahan hingga terselesainya skripsi ini.
4. Darsono, SH selaku pembimbing II yang telah memberikan saran, masukan dan bimbingan hingga terselesainya skripsi ini.

5. Jaka Susila, SH. M.Si selaku pembimbing akademik yang telah memberikan motivasi pada penulis
6. Suparno, S.Ag selaku Kepala Desa Gagaksipat atas semua data dan informasi yang diperlukan dalam penulisan ini..
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas semua ilmu pengetahuan yang telah diberikan selama ini.
8. Hari Mulyanto R., SH., selaku Kepala PN Ungaran yang telah memberikan kesempatan penulis untuk mengadakan penelitian.
9. Salman Alfaris, SH., selaku informan yang telah berkenan memberikan informasi data yang dibutuhkan dalam pemeriksaan pembuktian perkara.
10. Almarhum Abah, Emak, Ibu, Embah, dan kakak-kakakku tersayang serta istri dan anak-anak ku terima kasih atas kasih sayang, doa, dukungannya.
11. Ivan, Agung Jaksa, Helmi dan temen-temenku yang tidak bisa disebutkan satu per satu, terima kasih telah memberikan dukungan selalu untuk penulis.
12. Buat mas Melik, Mba Mey Maniz, Mba TS, Mba Harjatmi, terima kasih telah membantu penulis dalam penyusunan skripsi ini.
13. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhirnya penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan dan dorongan, mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang memerlukan.

Surakarta, Juli 2011

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN	iii
MOTTO.....	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	7
F. Sistematika Penulisan Skripsi	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Jual Beli Tanah.....	14
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	14
2. Pihak-pihak dalam Jual Beli Tanah	16
3. Perjanjian antara Pembeli dan Penjual dalam Jual Beli Tanah	19
4. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli Tanah ...	20
5. Penyerahan Hak Milik Atas Tanah	21

B. Tinjauan Tentang Pemeriksaan Perkara di PN.....	24
1. Menyusun Surat Gugatan	24
2. Mengajukan Surat Gugatan	27
3. Pemanggilan Para Pihak	29
4. Jawab Menjawab Penggugat dan Tergugat.....	33
5. Pembuktian	34
6. Putusan	35

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Hakim dalam Menentukan Pembuktian Terhadap Pemeriksaan Perkara Jual Beli	39
B. Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Jual Beli Yang Telah Terbukti	50

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	57
B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

ABSTRAK

Muhammad Maftuh. C 100 990 196. Proses Pemeriksaan Perkara Jual Beli Tanah (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Ungaran). Skripsi. Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2011

Dalam penelitian ini bertujuan (1) untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli?; (2) Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti.

Penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi bersifat deskriptif. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Metode analisis bersifat kualitatif, yaitu suatu pembahasan yang dilakukan dengan cara memadukan antara penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan.

Pada penelitian penulis menggunakan metode pendekatan Juridis Sosiologis. Penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian deskriptif. Pengadilan Negeri Ungaran. Subjek Penelitian adalah hakim di Pengadilan Negeri Ungaran. Sumber data diperoleh dari responden secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, serta diperoleh dari buku atau literatur-literatur lainnya. Subjek Penelitian adalah hakim di Pengadilan Negeri Ungaran

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Pertimbangan hakim dalam menentukan pembuktian terhadap pemeriksaan perkara jual beli. Penentuan pembuktian pemeriksaan jual beli yang dipertimbangkan hakim adalah bahwa penggugat bisa menyatakan jika transaksi jual beli tanah tidak mengandung unsur penipuan karena sudah terlaksana, ada alat bukti berupa akta jual beli dan sertifikat tanah yang sah. Di satu sisi pihak tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan tanah malah menyewakan kepada orang lain; (2) Pertimbangan hakim dalam menentukan putusan terhadap perkara jual beli yang telah terbukti. Pertimbangan hakim terhadap perkara jual beli yang digunakan sebagai dasar memutuskan transaksi jual beli tanah tersebut sah secara hukum karena dalam transaksi jual beli tanah tersebut tidak terdapat unsur penipuan dan transaksi jual beli tanah tersebut sudah sesuai dengan tata cara perundang-undangan yang berlaku yang didalamnya terkandung kewajiban para pihak untuk tunduk pada undang-undang, atas dasar transaksi jual beli tanah yang sah tersebut menjadi dasar hakim dalam memutuskan penggugat sebagai pemenang.

Kata kunci: *perkara pemeriksaan, jual beli tanah.*