

# **SKRIPSI**

## **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH HARTA BERSAMA (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Surakarta)**



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

Oleh :

**ADHIMAS WAHYU SADHEWO**  
**NIM: C 100.100.057**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2015**

## **HALAMAN PERSETUJUAN**

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

Pembimbing I



(Nuswardhani, S.H., S.U.)

Pembimbing II



(Shallman Al Farizi, S.H., M.H. MKn.)

### HALAMAN PENGESAHAN

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

Pada

Hari : Selasa

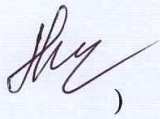
Tanggal : 13 Oktober 2015

Dewan Penguji

Ketua : Nuswardhani, S.H., S.U.

Sekretaris : Shallman Al Farizi, S.H., M.H. MKn.

Anggota : Aristya Windiana. P., S.H., LL.M.

()

()

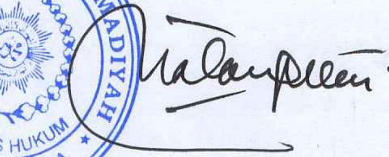
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



()

(Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M. Hum.)

### PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Adhimas Wahyu Sadhewo

NIM : C.100.100.057

Alamat : Jl. Blewah IX No: 09 Karangasem Laweyan Surakarta

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, Skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penulisan saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidak benaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

Surakarta, 13 Oktober 2015

Yang membuat pernyataan



Adhimas Wahyu Sadhewo

NIM: C.100.100.057

## **MOTTO**

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan) kerjakanlah dengan sungguh sungguh (urusan) yang lain”*

*( QS Alam Nasyroh: 6-7)*

*“Sabar tiada berujung ikhlas tiada berbekas..Alhamdulliah”*

*(Sri Yuwono)*

*“Ketika dunia begitu jahat padamu, maka kau harus menghadapinya, karena tidak seorangpun yang akan menyelamatkanmu jika kau tidak berusaha”*

*(Roronoa Zoro-One Piece)*

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orangtua tersayang atas segala doa, pengorbanan dan dukungan yang besar selama ini, terima kasih yang tiada hentinya yang akan terabadikan selama hidup.
2. Kakakku yang telah memberi semangat dan dukungan.
3. Fakultas Hukum dan Almamater Universitas Muhammadiyah Surakarta.

## KATA PENGANTAR



*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji syukur alhamdulillah kehadiran Allah SWT, yang telah memberi kesempatan serta hidayahnya sehingga penulis berhasil menyelesaikan skripsi yang merupakan sebagian persyaratan guna memperoleh derajat Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari pihak lain, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan penuh ketulusan penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Darsono, S.H., MH, selaku Dosen Pembimbing Akademik yang memberikan pengarahan, saran serta petunjuk baik dalam perjalanan menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Nuswardhani, S.H., S.U, selaku Dosen pembimbing skripsi I yang telah bersedia memberikan bimbingan dan petunjuk diakhir penyusunan skripsi dan studi penulis.
4. Bapak Shallman Al Farizi, S.H., M.H. MKn, selaku pembimbing skripsi II yang telah memberi bimbingan dan petunjuk serta kelancaran dalam menyelesaikan penyusunan skripsi.

5. Dosen dan staf akademis Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta atas transfer ilmu dan ajaran-ajaran yang telah diberikan serta seluruh staf tata usaha (TU) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membantu kelancaran skripsi ini.
6. Ibu Bahra Yenni Warita, S.H., M.Hum selaku hakim di Pengadilan Negeri Klas IA Surakarta yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk melakukan penulisan.
7. Ibunda Mindarti Iryanni dan Bapak Sri Yuwono, yang telah merawat, membesarkan, mendidik sekaligus memberikan cinta, kasih sayang, perhatian, semangat, motivasi, doa dan juga selalu sabar kepada penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Terima kasih ya mah pah. I love you.
8. Kakakku paling cantik Dewi Arum Yonitri, S.Psi yang telah sabar, memberi motivasi dan doanya dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Terima kasih wed.
9. Keluargaku tercinta eyang Soejatmo, eyang Marwanti, om Pekik, tante Yayuk, om Budi, tante Rina, om Gatot, om Taufiq, Bintang, gilang, Odit dan ilyas yang selalu memberi semangat, dorongan, motivasi dan doanya.
10. Sahabatku Diky Anam dan Ahmad Erdiman kalian yang memberikan semangat juga doanya dan tak terlupa juga terima kasih buat rekan-tekan mahasiswa Fakultas Hukum UMS Richo, Amarullah, Fajar Teguh, Adi Niti, Adlan, serta semua pihak yang telah banyak membantu penulis.

11. UKM Tennis Lapangan UMS yang memberikan semangat dan kegembiraan di setiap hari Selasa, Rabu dan Jumat sore. Terima kasih semoga UKM Tennis UMS makin maju.
12. Fitri Sulistianingsih, (si pesek) yang selalu memberikan doa, semangat dan dukungan dalam perjalanan sebuah skripsi ini. Terima kasih dan ngarepoti dalam segala hal. Semoga apa yang di cita citakan dapat tercapai. Amin.
13. Dan semua pihak yang telah membantu, yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu. Terimakasih atas bantuannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari atas kekurangan skripsi ini, baik didasarkan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman maupun waktu yang dimiliki, oleh karena itu saran dan kritik yang bersifat membangun sangat penulis harapkan.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Amiin.

***Wassalamu'alaikum Wr. Wb.***

Surakarta, 13 Oktober 2015

Penulis



Adhimas Wahyu Sadhewo

NIM: C.100.100.057

## DAFTAR ISI

|                                                                       | Halaman |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| HALAMAN JUDUL .....                                                   | i       |
| HALAMAN PERSETUJUAN .....                                             | ii      |
| HALAMAN PENGESAHAN .....                                              | iii     |
| HALAMAN PERNYATAAN .....                                              | iv      |
| MOTTO .....                                                           | v       |
| PERSEMBAHAN .....                                                     | vi      |
| KATA PENGANTAR .....                                                  | vii     |
| DAFTAR ISI .....                                                      | x       |
| ABSTRAK .....                                                         | xii     |
| ABSTRACT .....                                                        | xiii    |
| BAB I      PENDAHULUAN                                                |         |
| A. Latar Belakang Masalah .....                                       | 1       |
| B. Perumusan Masalah .....                                            | 7       |
| C. Tujuan Penelitian .....                                            | 7       |
| D. Manfaat Penelitian .....                                           | 8       |
| E. Metode Penelitian .....                                            | 8       |
| F. Sistematika Penulisan .....                                        | 13      |
| BAB II      LANDASAN TEORI                                            |         |
| A. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah Harta Bersama .....      | 15      |
| 1. Pengertian Harta Bersama .....                                     | 15      |
| 2. Macam-Macam Harta Bersama .....                                    | 17      |
| 3. Pembagian Harta Bersama .....                                      | 19      |
| 4. Pihak-Pihak Dalam Jual Beli Tanah .....                            | 26      |
| 5. Perjanjian Antara Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah .....           | 30      |
| 6. Hubungan Pihak-Pihak Dalam Jual Beli Tanah .....                   | 32      |
| 7. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli tanah .....           | 33      |
| 8. Prosedur Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Harta bersama ..... | 35      |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara di Pengadilan .....      | 36      |
| 1. Menyusun Surat Gugatan .....                                       | 36      |
| 2. Mengajukan Surat gugatan.....                                      | 39      |
| 3. Pemeriksaan Perkara di Pengadilan .....                            | 41      |
| a. Usaha Perdamaian .....                                             | 41      |
| b. Pembacaan Gugatan ....                                             | 42      |
| c. Jawaban gugatan .....                                              | 43      |

|                    |                                                                                                                            |     |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|                    | d. Replik .....                                                                                                            | 44  |
|                    | e. Duplik .....                                                                                                            | 45  |
| 4.                 | Pembuktian .....                                                                                                           | 45  |
|                    | a. Pengertian Pembuktian .....                                                                                             | 45  |
|                    | b. Beban Pembuktian ..                                                                                                     | 47  |
|                    | c. Jenis-Jenis Alat Bukti .....                                                                                            | 49  |
|                    | d. Penilaian Pembuktian .....                                                                                              | 55  |
|                    | e. Kesimpulan Pembuktian.....                                                                                              | 57  |
| 5.                 | Putusan.....                                                                                                               | 59  |
|                    | a. Pengertian Putusan .....                                                                                                | 59  |
|                    | b. Macam-Macam Putusan.....                                                                                                | 60  |
|                    | c. Kekuatan Putusan.....                                                                                                   | 62  |
|                    | d. Pertimbangan Putusan Hakim .....                                                                                        | 63  |
| <br>BAB III        | <br>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN                                                                                        |     |
|                    | 1. Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terkait Dengan<br>Sengketa Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Harta<br>Bersama.....  | 65  |
|                    | a. Hakim Memeriksa dan Meneliti Alat-Alat Bukti<br>Yang Diajukan Oleh Penggugat .....                                      | 115 |
|                    | b. Hakim Memeriksa dan Meneliti Alat-Alat Bukti<br>Yang Diajukan Oleh Tergugat.....                                        | 123 |
|                    | 2. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas<br>Sengketa Pembatalan Jual Beli Hak Atas Tanah Harta<br>Bersama..... | 135 |
| <br>BAB IV         | <br>PENUTUP                                                                                                                |     |
|                    | A. Kesimpulan .....                                                                                                        | 151 |
|                    | B. Saran .....                                                                                                             | 158 |
| <br>DAFTAR PUSTAKA |                                                                                                                            |     |
| LAMPIRAN           |                                                                                                                            |     |

## **ABSTRAK**

**Adhimas Wahyu Sadhewo, NIM: C.100.100.057, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2015, Judul: “TINJUAN YURIDIS TERHADAP PROSES PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH HARTA BERSAMA”.**

Penelitian ini bertujuan untuk: mengetahui Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama dan mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas sengketa pembatalan jual beli hak atas tanah harta bersama. Metode pendekatan yang dipakai adalah metode pendekatan normatif dan bersifat deskriptif. Sumber data dalam penelitian ini berupa data sekunder dan primer. Pada perkara ini dapat disimpulkan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I tidak berhasil untuk membuktikan dalil bantahannya, bahwa dalam jual beli tanah di Notaris/PPAT yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah batal demi hukum, karena dibuat/dilakukan dengan cara tidak sah dengan melawan hukum yaitu dalam proses jual belinya tidak melibatkan pihak Tergugat II yang juga masih mempunyai hak atas tanah tersebut, dan tanah tersebut merupakan harta bersama yang masih dalam sengketa pada proses pembagiannya.

*Kata kunci : proses penyelesaian sengketa, pembatalan jual beli tanah, harta bersama*

## **ABSTRACT**

**Adhimas Wahyu Sadhewo, Nim: C.100.100.057, Faculty Of Law, Muhammadiyah Surakarta Of University, The Year 2015, Title:” THE JURIDICAL REVIEW PROCESS OF DISPUTE SETTLEMENT CANCELLATION OF SALE OF LAND PROPERTY IN CONJUNCTION”**

*This study aimed to: know the judge in determining the evidence related to the dispute over the cancellation of the sale and purchase of land property rights along and knowing Judge consideration in decisions on disputes cancellation of the sale and purchase of land rights joint property. The method used is a method normative and descriptive approach. Sources of data in this study are secondary and primary data. On this case can be concluded Plaintiffs have managed to prove the argument of the lawsuit, while the Defendant I did not manage to prove rebuttal, that the sale and purchase of land in the Notary/PPAT conducted by the Plaintiff to Defendant I is null and void, because it was made/done in a way not legitimate by unlawfully selling is in the process of purchasing does not involve the defendant II which also still has the right to the land, and the land is a property that is still in dispute in the process of division.*

*Keywords: Dispute Resolution Process, Cancellation of The Sale and Purchase of Land, and Community Property*