

PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH
(Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)



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

Oleh :

JAZZARI AZIS MUSTOFA

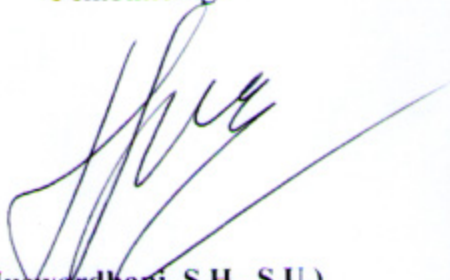
C.100 100 165

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2016

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



(Darsono S.H., M.H)

HALAMAN PENGESAHAN

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

Pada

Hari : Rabu

Tanggal : 27-01-2016

Dewan Penguji

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

Sekretaris : Darsono, S.H., M.H

Anggota : Shalman Al Farizi, S.H., M.kn



Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



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

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : JAZZARI AZIS MUSTOFA

NIM : C. 100 100 165

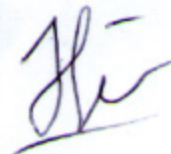
Alamat : Desa Jungkare RT. 12/RW 06, Kec. Karanganom, Kab. Klaten

Denga 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 lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang tidak 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 di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran 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 di Perguruan Tinggi ini.

Surakarta, 19 Januari 2016

Yang menyatakan



Jazzari Azis Mustofa

MOTTO

“barang siapa bersungguh-sungguh, sesungguhnya kesungguhannya itu adalah untuk dirinya sendiri”

(QS Al-Ankabut 29: 6)

“barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia maka haruslah dengan ilmu, barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di akhirat haruslah dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan kebahagiaan pada keduanya maka haruslah dengan ilmu”

(HR. ibn Asakir)

“Rahmat sering datang kepada kita dalam bentuk kesakitan, kehilangan dan kekecewaan; tetapi kalau kita sabar, kita segera akan melihat bentuk aslinya”

(Abu Bakar Sibli)

“Jangan tunda sampai besok apa yang bisa engkau kerjakan hari ini”

(Jazzari Azis Mustofa)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- ◆ Allah SWT, yang maha pengasih maha penyayang yang telah memberikan petunjuk dalam kehidupan penulis dan mengabulkan segala doa-doa penulis hingga dapat menulis karya tulis ini.
- ◆ Kedua orang tua saya Bapak dan Ibu tercinta, terima kasih atas segala-galanya yang telah engkau berikan kepada anakmu ini, baik berupa kasih sayang, bimbingan, pengorbanan, semangat, dukungan, motivasi, doa, materi, dan masih banyak lagi yang tidak bisa kusebutkan semuanya.
- ◆ Kekasihku yang selalu sabar, perhatian, mendampingi, mendukung, dan memotivasi.
- ◆ Para Sahabatku dan teman-temanku semuanya, baik yang ada di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta serta teman-teman yang lain dimanapun kalian berada.
- ◆ Almamater ku Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahim

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah Robbil Alamin, dengan memanjatkan rasa syukur kami kehadirat Allah S.W.T atas segala hidayah dan inayah-Nya yang telah diberikan dan yang selalu memberikan kenikmatan-kenikmatan yang tiada terkira kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Klaten)** yang disusun sebagai persyaratan untuk menyelesaikan study akhir tingkat sarjana pada Fakultas Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta. Sholawat dan salam tidak lupa penulis ucapkan kepada junjungan Nabi Agung Muhammad SAW beserta keluarga dan pengikutnya.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tiada usaha yang tidak mengenal lelah, ketekunan, semangat serta bantuan dari berbagai pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Dr. Natangsa Surbakti, S.H, M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
2. Inayah, S.H, M.H selaku kepala bidang hukum perdata yang selalu memberikan semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan study di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta

3. Nuswardhani, S.H, S.U selaku Pembimbing I atas kemudahan, bimbingan, selalu memberi motivasi penulis, dan pengarahan serta semangat kepada penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini
4. Darsono, S.H, M.H selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penulisan skripsi ini.
5. Shalman Al Farizi, SH, Mkn., selaku pembimbing akademik yang telah memberikan dorongan, motivasi, dan memberikan pengarahan kepada penulis pada waktu perkuliahan.
6. Segenap dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing dan mendidik penulis selama menempuh study.
7. Segenap staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah mengurus semua birokrasi dan keperluan administrasi penulis.
8. Purnomo Hadiyanto, S.H selaku hakim terima kasih yang telah memberikan ijin riset dan memberikan data sekaligus wawancara kepada penulis
9. Budiyanto, SH, MKn.,selaku Notaris kota Klaten terimakasih yang telah memberikan ijin riset dan memberikan data sekaligus wawancara kepada penulis
10. Eko Widodo, SH. selaku staff dari Kantor Pertanahan Nasional kota Klaten terimakasih yang telah memberikan ijin riset dan memberikan data sekaligus wawancara kepada penulis

11. Kedua orang tua saya Bapak Legiman dan Ibu Siti Fathonah serta adik-adik saya Azizah Nurul Ummah, Syafi'I Ma' Arif, dan Farikha Sabilillah yang selalu mendukung, mendoakan, dan menemani setiap langkah hingga saat ini.
12. Indri Hapsari Widowati orang yang tersayang seseorang dimana selalu memberikan semangat, kasih sayang, memberikan perhatian serta selalu memberikan dukungan hingga terselesainya skripsi ini.
13. Sahabat-sahabatku yang selalu menemani, memberikan dan Fatah Aulia, Rio Candra, Suseno Candra, Sri Mulyono, dan Tri Hanggo semoga persahabatan kita tetap terjaga selamanya, amin.
14. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Angkatan Tahun 2010

Peyusun menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekuarangan dan jauh dari kesempurnaan, sehingga kritik dan saran dari berbagai pihak akan sangat kami harapkan demi sempurnanya skripsi ini. Semoga apa yang terdapat di dalam skripsi ini dapat bermanfaat dalam khasanah ilmu pengetahuan. Hanya ini yang dapat kami sampaikan sekali lagi kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb

Surakarta, 19 Januari 2016



Jazzari Azis Mustofa

ABSTRAK

Jazzari Azis Mustofa, NIM: C100100165, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2016, Judul: “PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH”

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat diperlukan manusia untuk mencukupi kebutuhan, baik langsung untuk kehidupan seperti bercocok tanam atau tempat tinggal, maupun untuk prasarana lainnya. Upaya untuk mendapatkan tanah tersebut dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya adalah jual beli. Melalui jual beli, kepemilikan tanah beralih dari satu pihak ke pihak lain. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual, hal tersebut sesuai dengan Sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena dalam perjanjian jual beli hak atas tanah dengan memakai akta di bawah tangan sering menimbulkan perkara yang pada akhirnya perkara tersebut sampai ke Pengadilan Negeri. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan normatif yang bersifat deskriptif. Menggunakan jenis data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data yang digunakan melalui studi kepustakaan, dokumentasi, daftar pertanyaan dan wawancara. Dengan menggunakan analisis data secara kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa penyelesaian perkara jual beli tanah diselesaikan melalui jalur pengadilan, dimana para pihak yang berperkara berdomisili di kota Klaten maka perkara diselesaikan di Pengadilan Negeri Klaten. Sebagaimana dalam putusan Nomor 41/Pdt.G/2014/PN Kln disebutkan bahwa, Majelis hakim memutuskan menurut hukum jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II terhadap tanah obyek sengketa adalah tidak mempunyai alas hak yang sah sehingga tidak berkekuatan hukum dengan segala akibatnya.

Kata kunci: Proses jual beli tanah, terbitnya sertifikat tanah, proses penyelesaian perkara jual beli tanah, pertimbangan hakim memberikan kesimpulan pembuktian, pertimbangan hakim menentukan putusan.

ABSTRACT

Jazari Azis Mustafa, NIM: C100100165, Faculty of Law, Muhammadiyah University of Surakarta, 2016, Title: "THE SETTLEMENT PROCESSES OF LAND CONTRACT CASE"

Land is natural resources which human really need to fullful their basic need, either it is for activity like cultivation or for dwelling, or for other infrastructure. There are various means to acquire the land, one of them is buying and selling. Through it, the land ownership is transferred from one party to another. Usually, people do it through agreement, or known as land contract. Furthermore, land contract also adheres the principle of clear and cash, it is in the form of land use right transfer forever and in that exact moment the seller receives payment of buyer, it is in accordance with the formulation of Article 1457 Civil-Law Code. Land contract in the form of simple contract (written "underhand") oftenly causes conflict that is taken to the district court. This research uses descriptive normative approach, with primary and secondary data. They are collected through the study of literature, documentation, questionnaires and interviews by using qualitative data analysis. Based on the results of research and discussion, the assumption is that the conflict of land contract can be resolved through the district court. The litigants live in Klaten city, so the case was resolved through Klaten District Court. As written on Verdict No. No. 41 / Pdt.G / 2014 / PN Kln , judges decided that land contract which binds Defendant I and Defendant II towards the conflicted land does not have legitimate right so it has no legal power with all its consequences.

Keywords: Processes of buying and selling land, the issuance of land titles, the settlement processes of land contract case, the deliberation of judges give evidentiary hearing conclusions, the deliberations of the judges determine the verdict.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
E. Kerangka Pemikiran	7
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah.....	16
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah.....	16
2. Syarat-syarat Perjanjian Jual Beli Tanah.....	18
3. Prosedur Jual Beli Tanah.....	22
4. Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	28
5. Akibat Hukum Yang Timbul Setelah Jual Beli Tanah.....	30
B. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah.....	32
1. Pengertian Sengketa Jual Beli Tanah.....	32
2. Prosedur Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah.....	34
C. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara.....	36
1. Menyusun Gugatan.....	36
2. Mengajukan Gugatan.....	38
3. Pemanggilan Para Pihak.....	39
4. Pemeriksaan Perkara.....	40
5. Putusan.....	47
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
A. Proses Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah Di Wilayah Kota Klaten.....	56

a.	Tahap Persiapan Sebelum Melakukan Proses Jual Beli Tanah.....	63
b.	Tahap Perjanjian Jual Beli Tanah.....	67
c.	Tahap Pemindeahan Hak Milik.....	69
B.	Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Atas Perkara Jual Beli Tanah.....	75
a.	Hakim Memeriksa Alat Bukti Tulisan dan Saksi yang diajukan oleh Para Penggugat.....	135
a)	Alat Bukti Tulisan Yang diajukan Oleh Pihak Para Penggugat.....	137
b)	Saksi-saksi Yang diajukan Oleh Pihak Para Penggugat.....	138
b.	Hakim Memeriksa Alat Bukti Tulisan dan Saksi yang Diajukan Oleh Para Tergugat.....	143
a)	Alat Bukti Tulisan yang diajukan Oleh Pihak Para Tergugat.....	145
b)	Saksi-saksi yang diajukan Oleh Pihak Para Tergugat.....	148
C.	Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Putusan Atas Perkara Jual Beli Tanah Di Pengadilan Negeri Klaten.....	152
BAB IV	PENUTUP	162
A.	Kesimpulan	162
B.	Saran	169

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN