

PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP SITA EKSEKUSI

SENGKETA JUAL BELI TANAH

(Studi Kasus di PN Surakarta)



SKR1PSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhamrnadyah Surakarta

Oleh:

RESA ARDIYANTO
C 100 100 005

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADYAH SURAKARTA
2016

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini Disetujui Untuk Dipertahankan Di Hadapan
Dewan Pengaji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



(Nuswardhani, SH., SU.)

Pembimbing II



(Darsono, SH., M.H.)

PENGESAHAN

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

Hari : Sabtu

Tanggal : 13-02-2016

Dewan Penguji

Ketua : Nuswardhani, SH.,SU.



Sekretaris : Darsono, SH.,M.H.

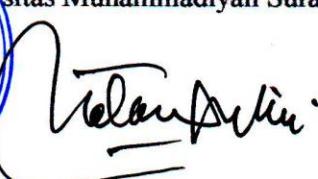
Anggota : Aristya Windiana P., SH.,LLM.

Mengetahui,

Dewan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




(Dr. Natangsa Surbakti, SH.,M.Hum.)

PFRNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Resa Ardiyanto
NIM : C 100 100 005
Alamat : Sawahan RT 06 RW 03 Karangpandan
Kab. Karanganyar

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya 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 penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain. kecuali arahan dari dosen pembimbing skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul huku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya apabila dikemudain hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik herupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainya dengan norma yang herlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 10 Februari 2016

Yang Membuat Pernyataan



Resa Ardiyanto
C 100 100 005

MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlah sabar dan shalatmu Sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar”

(Al-Baqarah: 153)

PERSEMBAHAN

Karya tulis ini Penulis persembahkan untuk:

1. Ibu yang tersayang, terimakasih atas semua doa, dukungan dan motivasinya selama ini.
2. Teman-teman seperjuangan Aris,Wisnu Lintang,Brian,Billy,Bawono
3. Adek ku tercinta Akbar Pribadi
4. Almamaterku
5. Seseorang yang selalu setia mendukung dan mendampingi

**PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP SITA EKSEKUSI
SENGKETA JUAL BELI TANAH**

**ResaArdiyanto
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
r3za.ardiyanto@gmail.com**

ABSTRAKSI

Kepemilikan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, hibah, tukar menukar, dan wasiat. Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Alasan-alasan yang menjadi dasar bagi pihak ketiga untuk mengajukan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta adalah atas dasar hak milik. Pertimbangan hakim dalam putusan mengenai dpatnya pihak ketiga mengajukan gugatan perlawanan terhadap sita eksekusi di PN Surakarta adalah pihak ketiga tersebut memiliki hak untuk mengajukan gugatan karena menguasai bidang tanah yang diperolehnya melalui perbuatan hukum jual beli.

Katakunci : sita eksekusi, jual beli tanah, sengketa

ABSTRACT

Land ownership can occur because of the sale and purchase, donation, exchange, and will. Law No. 5 of 1960 on the Basic Regulation of Agrarian (BAL) there is no mention of the word sale and purchase, but is mentioned as diverted. This study uses normative juridical approach. The reasons are the basis for a side third to file opposition to confiscation of execution in Surakarta PN is on the basis of property rights. Consideration of the judge in the decision regarding the failure by a side third filed opposition to confiscation execution in PN Surakarta is the side third has the right to file a lawsuit for control of parcels of land obtaining through a legal act of buying and selling, side third feel aggrieved by the implementation of the seizure of the execution and resistance.

Keywords: confiscation execution, sell and purchase of land, dispute

KATA PFNGANTAR

Assalamualaikum Wr Wb

Puji Syukur hanyalah milik Allah ta'ala, Sholawat serta salam senantiasa tercurah pada rosululloh saw. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat sarjana dalam ilmu hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penulisan skripsi ini dapat penulis selesaikan karena peran dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Dr. Natangsa Surhakti, S.H.,M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Nuswardhani, SH.,SU., Selaku Pembimbing I yang telah memberikan bimbingannya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
3. Darsono, SH.,M.H., Selaku Pembimbing II yang telah memberikan bimbingannya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Seluruh staff dan dosen fakultas hukum UMS
5. Semua keluargaku yang aku sayangi.
6. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Semoga amal kebaikan serta bantuan kalian semua mendapatkan kebaikan disisi Allah ta'ala. Akhir kata semoga tulisan ini bisa bermanfaat dan dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya.

Billahi fii Sabililhaq, Fastabiqul Khairat.

Wassalamu alaikurn W'r. Wb

Surakarta, Februari 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN DEPAN	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Penelitian	7
F. Metode Penelitian	8
G. Sistematika	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Tentang Sengketa Jual Beli Tanah.....	14
1. Jual Beli Tanah.....	14
2. Proses Jual Beli	16
3. Sengketa Jual Beli Tanah	23
B. Tinjauan Tentang Eksekusi Hak Atas Tanah.....	25
1. Eksekusi	25
2. Sita Eksekusi	29
3. Macam-macam Sita Eksekusi	33
C. Perlawanan Pihak Ketiga (<i>Derden Verzet</i>)	36
1. Pengertian Perlawanan Pihak Ketiga	36
2. Dasar Hukum Perlawanan Pihak Ketiga	39
3. Hubungan Antara Pihak Ketiga dengan Para Pihak.....	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Alasan-Alasan yang Menjadi Dasar Bagi Pihak Ketiga Untuk Mengajukan Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi di PN Surakarta	49
1. Alasan Hak Milik	52
2. Alasan Hak Hipotik.....	56
B. Pertimbangan Hakim Dalam Putusan Mengenai Dapat Tidaknya Pihak Ketiga Mengajukan Gugatan Perlawanan Terhadap Sita Eksekusi di PN Surakarta	65
1. Jual Beli dan Peralihan Hak Atas Tanah Dilakukan di Bawah Tangan.....	71
2. Pelawan Sebagai Pihak Ketiga Memiliki Hak Untuk Mengajukan Gugatan	72

3.	Pelawan Tidak Beritikad Baik	74
BAB IV	KESIMPULAN DAN SARAN	82
A.	Kesimpulan	82
B.	Saran.....	83
DAFTAR PUSTAKA	86