

SKRIPSI
PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI
TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI
SETELAH BERCERAI
(STUDI KASUS 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:

SIGIT DARMADI

C 100.100.013

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2016

HALAMAN PERSETUJUAN

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI
TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI
SETELAH BERCERAI
(STUDI KASUS DI PENGADILAN SURAKARTA)**

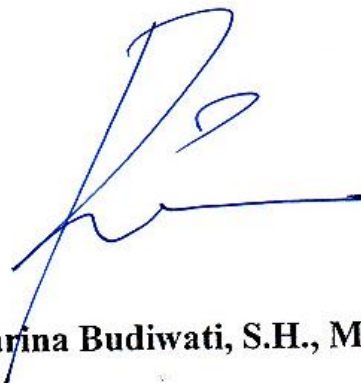
**Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

Pembimbing I



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

Pembimbing II



(Septarina Budiwati, S.H., M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

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

Pada

Hari : Kamis



Tanggal : 29 September 2016

Dengan Penguji

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

Sekretaris : Septarina Budiwati, S.H.,M.H

Anggota : Darsono, S.H.,M.H

()
()
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta





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

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sigit Darmadi
NIM : C 100 100 013
Alamat : Desa Celep Rt 21 Rw 06 Kecamatan Kedawung,
Kebupaten Sragen

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis merupakan 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 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 ketidakbeneran 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.

Surakarta, 16 September 2016

Yang Membuat Pernyataan



Sigit Darmadi

C100100013

MOTTO

*“Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum sehingga mereka
mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”*

(Q.S.Ar-Raid : 11)

*“Duduklah bersama dengan orang-orang besar, bertanyalah pada orang-orang
yang pandai dan bergaulah dengan orang-orang cerdas”*

(HR. Abi Jahifah)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

- Bapak Sukardi dan Ibu Sri Mulyani,
Ayahanda dan Ibundaku tersayang.
- Danang Jatmiko kakak ku laki-laki tercinta
- Kenzhi dan aqila keponakan-keponakan
tercinta
- Semua Sahabat-Sahabat ku teman-teman
satu angkatan FH 2010.
- Teman-teman ku di desa.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Alhamdulillah, segala puji dan syukur hanyalah bagi Allah SWT yang menguasai alam semesta ini, serta Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang sehingga hanya dengan adanya rahmat dan hidayah-Nya, penulis akhirnya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Skripsi yang berjudul “PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI SETELAH BERCERAI (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SURAKARTA).”

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini banyak hambatan dan kesulitan atau masalah yang dihadapi. Namun, berkat adanya bantuan dari berbagai pihak akhirnya hambatan atau masalah tersebut dapat diatasi. Karena itu penulis dengan kerendahan dan kesungguhan hati mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum yang telah membantu Penulis dalam melakukan penelitian.
2. Ibu Nuswardhani, S.H.,S.U., selaku Pembimbing pertama yang sangat mempunyai peran penting yang dirasakan penulis, karena tanpa arahan dan bimbingannya penelitian ini tidak akan berhasil dengan baik. Terima kasih karena telah bersedia menjadi pembimbing dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Septarina Budiwati, S.H.,M.H., selaku Pembimbing kedua yang juga berperan penting terhadap pembuatan penelitian ini, penulis sangat berterima kasih karena telah sabar dan bersedia untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis dengan keterbatasan yang ada pada penulis. Terima kasih untuk kesediaannya untuk membimbing penulis.
4. Ibu Inayah, S.H.,M.H. selaku ketua Bidang Hukum Perdata yang telah mengizinkan Penulis melakukan Penelitian dengan judul ini.
5. Seluruh Dosen dan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum yang telah membantu penulisan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

6. Bapak Mion Ginting selaku Hakim di Pengadilan Surakarta telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan keterangan-keterangan tentang data wawancara (*Interview*).
7. Bapak Sunarto selaku Notaris & PPAT Wilayah Kota Surakarta yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan data penelitian yang berupa wawancara (*Interview*).
8. Keponakan-keponakan dan teman dekat tercinta yang selalu memberikan hiburan, ketika penulis jenuh dalam pengerjaan skripsi ini.
9. Semua sahabat yakni arif budyanto, ganes, billy, vian walesa maupun teman yang tidak bisa penulis sebutkan satu demi satu, yang telah memberikan kritik maupun saran kepada penulis agar hasil penulisan skripsi ini lebih baik dan bermanfaat bagi penulis maupun bagi para pembaca.

Akhirnya Penulis menyadari dengan bahwa sesungguhnya skripsi ini jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan penulis skripsi ini, harapan penulis mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca semuanya. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 16 September 2016

Penulis

Sigit Darmadi

**PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI
TANAH ATAS HARTA BERSAMA YANG BELUM DIBAGI
SETELAH BERCERAI
(STUDI KASUS DI PENGADILAN SURAKARTA)**

**Sigit Darmadi, C.100100013, Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta**

ABSTRAK

Tujuan Penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana proses perjanjian jual beli tanah jika tanah yang dijual itu ternyata bukan tanah milik si penjual sendiri, sehingga si penjual dinyatakan wanprestasi, untuk mengetahui bagaimana Hakim dalam menentukan pembuktian terkait dengan wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai, untuk mengetahui pertimbangan Hakim dalam menjatuhkan putusan atas wanprestasi jual beli tanah atas harta bersama yang belum dibagi setelah bercerai Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan normatif dan menggunakan pendekatan secara kualitatif. Jenis penelitian deskriptif. Metode analisis data yang digunakan oleh penulis adalah metode pendekatan kualitatif. Dalam Proses membuat suatu perjanjian jual beli tanah ada beberapa tahapan yang harus dilakukan, yaitu Pertama, Tahap persiapan sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah. Calon pembeli menyatakan minatnya untuk membeli tanah, kemudian melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah sebagai objek jual beli, Kedua, transaksi jual beli tanah dapat terjadi karena adanya kesepakatan atau konsensus antara pihak penjual dan calon pembeli. Ketiga, Tahap pemindahan hak milik.. Berdasarkan pada pemeriksaan persidangan ini dapat diambil suatu kesimpulan tentang hasil pembuktian dan telah diperoleh fakta-fakta hukum sebagai berikut: terbukti telah terjadi peristiwa wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah obyek sengketa yaitu bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak untuk menyerahkan sertifikat atas tanah obyek sengketa, padahal pihak Penggugat sudah memberikan uang pembayaran atas jual beli tanah obyek sengketa tersebut.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli Tanah, Harta Bersama

**TORT DISPUTE SETTLEMENT PROCESS OF LAND FOR SALE OF
PROPERTY IN CONJUNCTION WITH THAT HAS NOT SHARED
AFTER DIVORCE**

(CASE STUDY IN COURT Surakarta)

**Sigit Darmadi, C.100100013, Faculty of Law
Muhammadiyah University of Surakarta**

ABSTRACT

The purpose of this study is to determine how to process a purchase agreement of land if the land is sold it was not land owned by the seller himself, so the seller is declared in default, to know how the judge in determining the evidence associated with defaults sale and purchase of land on property that has not been shared after the divorce, to determine the consideration of Judges in decisions on land purchase in default on property that has not been divided after divorce this study uses normative approach and using a qualitative approach. Descriptive study. Data analysis methods used by the author is a qualitative approach. In the process of making a land purchase agreement there are several steps that must be done, namely First, the preparation phase before the land purchase agreement. Prospective buyers expressed interest in buying the land, then do research on the letters pertaining to land as the object of buying and selling, Second, land transactions can occur due to an agreement or consensus between the seller and the prospective buyer. Third, Stage alienation .. Based on the examination of this trial can be concluded about the results of proof and has obtained the legal facts as follows: proven default event has occurred against the sale and purchase agreement of land disputed is that the Defendant I and Defendant II refused to submit a certificate on the disputed land, whereas the applicant party is already giving money payment for land purchase object of the dispute.

Keywords: Default, Sell and Purchase of Land, Treasure Together

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAKSI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Metode Penelitian	8
F. Sitematika Skripsi	13
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai	
1. Pengertian Harta Bersama	15
2. Pembagian Harta Bersama	16
3. Pengertian Jual Beli Tanah	17
4. Pejanjian Antara Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Harta Bersama ..	19
5. Hubungan Antara Jual Beli Tanah Dengan Harta Bersama Yang Belum di Bagi Waris	20
6. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Jual Beli Tanah Harta Bersama	21
7. Tanggung Jawab Hukum Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi	23
8. Ganti Rugi	25
B. Tinjauan Umum Tentang Pemeriksaan Perkara Di Pengadilan	
1. Menyusun Surat Gugatan	26
2. Mengajukan Surat Gugatan	27
3. Pemanggilan Para Pihak	29

4. Pemeriksaan Perkara di Persidangan	29
5. Pembuktian	30
6. Putusan	33

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Jika Tanah Yang Dijual Itu Ternyata Bukan Tanah Milik Si Penjual Sendiri, Sehingga Si Penjual Dinyatakan Wanprestasi	40
2. Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Terkait Dengan Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai	51
3. Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Atas Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Tanah Atas Harta Bersama Yang Belum Dibagi Setelah Bercerai	69

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	76
B. Saran	80

DAFTAR PUSTAKA