

**SENGKETA JUAL BELI TANAH**  
**YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF**  
**(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)**



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

Oleh :

**EVIANA PUTRI ANGGRAINI**

**C100130096**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

**2017**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan**

**Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum**

**Universitas Muhammadiyah Surakarta**

**Pembimbing**



**(Shalman Al Farizi, S.H., M.Kn)**

## HALAMAN PENGESAHAN

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

Pada

Hari : Selasa

Tanggal : 7 Februari 2017

Dewan Penguji

Ketua : Shalman Al-Farizi, SE, SH, MM.,M.Kn (.....)

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

Anggota : Darsono, S.H.,M.Hum (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



*Natangs*

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

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eviana Putri Anggraini

NIM : C100130096

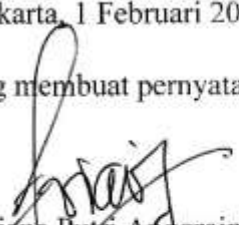
Alamat : Wirocanan RT 01/RW 04, Kertonatan, Kartasura, Sukoharjo

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 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 di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, 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, 1 Februari 2017

Yang membuat pernyataan

  
Eviana Putri Anggraini

C100130096

## **MOTTO**

*“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan). Kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain, dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya kamu berharap”*

(Q.S Al-Insyirah : 6-8)

*“Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum kecuali kaum itu sendiri yang mengubah apa apa yang pada diri mereka”*

(QS. Ar Ra’d: 11)

*“Karena di depan ada angan dan cita-cita, susah payah berjalan jauh jangan menyiakan atau semua hanya menjadi kenangan tanpa tujuan”*

(Eviana Putri Anggarini)

## **PERSEMBAHAN**

Atas berkat rahmat dan izin Allah SWT, skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ibu Nur Solikhah dan Bapak Sutistyo Tri Gunanto orang tuaku tercinta.
2. Candra Wahyu Saputro selaku kakakku satu-satunya tersayang.
3. Teman-temanku yang selalu ada untukku.
4. Almamater Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warrahmatullohi Wabarokatuh*

Alhamdulillahirobbil'aalamin, segala puji syukur penulis panjatkan atas kehadiran dan rahmat Allah SWT sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan Penulisan Hukum (skripsi) yang berjudul "SENGKETA JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF (Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)".

Penulisan Hukum (skripsi) ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh derajat sarjana (S1) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dengan adanya Penulisan Hukum (skripsi) ini, penulis dapat menerapkan pengetahuan yang telah penulis peroleh selama proses belajar.

Penulis menyadari bahwa penulisan (skripsi) ini tidak akan selesai tanpa bimbingan, dukungan, bantuan, dan doa dari berbagai pihak. Maka penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah memberi bantuannya :

1. Ibu Nur Solikhah dan Bapak Sulistyio Tri Gunanto yang selalu mendukung secara moril dan materiil yang dengan sabar membimbing mendoakan dan selalu mengingatkan penulis, terimakasih atas cinta kasih kalian.
2. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Bapak Shalman Al Farizi,S.H.,M.Kn selaku Pembimbing dalam penulisan hukum (skripsi) ini yang telah memberikan arahan, bimbingan, saran, kritik dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan penulisa hukum (skripsi) ini.

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis.
5. Seluruh staf dan karyawan TU Fakultas Hukum Univeristas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan pelayanan dan membantu mahasiswa dalam masalah administarasi.
6. Kakakku satu-satunya Candra Wahyu Saputro,S.H yang sekarang jauh dari rumah, yang mau mendengarkan keluh kesah adiknya dan memberikan masukan sehingga penulis dapat mengambil langkah dalam menyusun dan menyelesaikan skripsi ini.
7. Teman-teman grup sinau ( Dita, Dewi, Lusi, Aelsa, Nurul, Etik dan Budi) yang selalu memberikan masukan, semangat dan keceriaan sekaligus teman bertukar pendapat sehingga penulis mampu menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini.
8. Teman-teman kurawa berseri ( Nita, Artika, Susi, Eka, Pipit dan Hanip) dan Novia Dewi teman dari masa SMA sampai sekarang walaupun kalian sibuk masing-masing tetapi kalian selalu memberikan wejangan, semangat dan kebahagiaan bagi penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini.
9. Teman-teman seperjuangan di organisasi (Ulva, Rifa, Dewi, Fitri dan lainnya) yang memberikan pengalaman organisasi sehingga penulis menjadi mahasiswa yang tidak kupu-kupu (kuliah pulang-kuliah pulang) selama beberapa semester hehe yang menjadikan penulis mampu memahami bidang diluar akademik. Pokoknya kalian swag!!



10. Teman-teman angkatan 2013 yang telah banyak memberikan pelajaran berharga dan pengalaman yang indah bagi penulis.

11. Kepada seluruh pihak yang sudah membantu penulis secara langsung maupun tidak langsung, penulis mengucapkan terima kasih.

Penulis menyadari bahwa penulisan hukum (skripsi) ini masih jauh dari sempurna, untuk itu saran dan kritik yang bersifat membangun, sangat penulis harapkan demi perbaikan penulisan hukum selanjutnya. Demikian semoga penulisan hukum (skripsi) ini dapat memberikan manfaat kepada semua pihak.

*Wassalamualaikum Warrahmatullohi Wabarokatuh.*

Surakarta, 1 Februari 2017

Penulis

Eviana Putri Anggraini

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTTO .....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Kerangka Pemikiran.....	6
F. Metode Penelitian.....	8
1. Metode Pendekatan .....	8
2. Jenis Penelitian.....	9
3. Jenis Data .....	9
4. Metode Pengumpulan Data .....	10
5. Metode Analisis Data.....	10
G. Sistematika Penulisan .....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	13
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah .....	13
B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah .....	16
C. Tinjauan Umum Akta Jual Beli Tanah yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	22
D. Tinjauan Umum Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan...	25
E. Tinjauan Umum Pertimbangan Hakim Dalam Mengambil Putusan Mengenai Sengketa Jual Beli Tanah.....	28

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	33
A. Hasil Penelitian .....	33
1. Pihak-Pihak Bersengketa .....	33
2. Duduk Perkara Sengketa Perdata .....	33
3. Tentang Hukumnya .....	40
4. Pertimbangan Hakim .....	45
5. Putusan Hakim .....	47
B. Pembahasan .....	49
1. Pertimbangan Hakim dalam Menetapkan Putusan Sengketa Jual Beli Tanah yang Dilakukan Dengan Akta Jual Beli Fiktif dalam Putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt .....	49
2. Akibat Hukum Dari Putusan No.50/PDT.G/2012/PN.Klt Terhadap Jual Beli Tanah yang Telah Dilakukan .....	56
 BAB IV PENUTUP .....	 64
A. Kesimpulan .....	64
B. Saran .....	66

#### DAFTAR PUSTAKA

**SENGKETA JUAL BELI TANAH  
YANG DILAKUKAN DENGAN AKTA JUAL BELI FIKTIF  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Klaten No.50/PDT.G/2012/PN.Klt)**

EVIANA PUTRI ANGGRAINI  
C100130096  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA  
2017

[Opikputri20@gmail.com](mailto:Opikputri20@gmail.com)

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam menetapkan putusan sengketa jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif dan untuk mengetahui akibat hukum dari putusan No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan kemudian dianalisis dengan analisis data kualitatif, yang menganalisis putusan pengadilan yang berkaitan dengan jual beli tanah yang dilakukan dengan akta jual beli fiktif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) pertimbangan hukum hakim Pengadilan Negeri Klaten No. 50/PDT.G/2012/PN.Klt penguasaan sertifikat oleh para Tergugat secara tidak sah (2) jual beli tanah yang ternyata dilakukan secara fiktif.

***Kata kunci : Jual Beli, Tanah, Akta Jual Beli***

**ABSTRACT**

This study aims to determine the consideration of the judge in determining the verdict disputed land purchase made by the deed of sale of fictitious and to determine the legal effect of the decision No. 50 / PDT.G / 2012 / PN.Klt. This study uses normative legal approach. Data collection techniques in this research is the study of literature and analyzed by qualitative data analysis, analyze the court decision related to land purchase made by the deed of sale of fictitious. The results of this study indicate that (1) the legal considerations Klaten District Court No. 50 / PDT.G / 2012 / PN.Klt mastery certificate by the Defendants unlawfully (2) buying and selling land that turned out to be done in fictitious.

***Keywords: Purchase, Land, Sale and Purchase Agreements***