

SKRIPSI

**PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH (STUDI
KASUS DI PENGADILAN NEGERI WONOGIRI)**



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

Oleh:

TRISNA KURNIADI

NIM: C. 100.130.297

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

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

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nuswardhani', written in a cursive style.

(Nuswardhani, SH., SU.)

HALAMAN PENGESAHAN
PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH (STUDI
KASUS DI PENGADILAN NEGERI WONOGIRI)

Yang ditulis oleh :

TRISNA KURNIADI

C.100.130.297

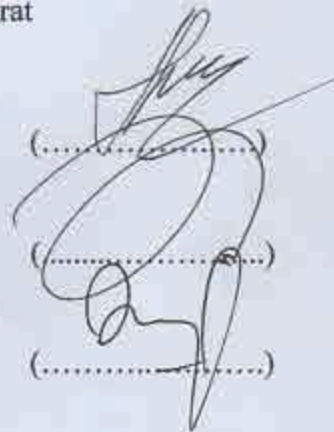
Telah diterima dan disahkan oleh Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Tanggal: 9 Oktober 2019
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat
Dewan Penguji.

Ketua : Nuswardhani, SH., SU

Sekretaris : Darsono, SH., MH

Anggota : Inayah, SH., MH

(.....)
(.....)
(.....)



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Trisna Kurniadi

NIM : C.100.130.297

Alamat : Tulakan, RT.01 RW.14, Wonoharjo, Kecamatan Wonogiri
Kabupaten Wonogiri

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 oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah 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 yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku diperguruan tinggi.

Surakarta, 9 Oktober 2019

Yang membuat pernyataan,



Trisna Kurniadi

NIM : C100.130.297

MOTTO

“Fa’ inna ma’al ‘Usri Yusra”

“Karena Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.”

(QS. Alam Nasyroh: 5)

“Khoirunnas Anfa’uhum linnas”

“Sebaik-baiknya manusia adalah yang bermanfaat bagi manusia”

(HR. Bukhori Muslim)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada :

1. Allah SWT. yang senantiasa memberikan cinta dan kasih sayangnya kepada penulis.
2. Bapak Sutarmin dan Ibu Sumaryani, S.Pd. tercinta atas doa serta bimbingan, dan motivasi dalam mengerjakan skripsi ini agar cepat selesai.
3. Kakakku Didik Cahyadi dan Nandar Setyanto atas doa dan dukungan dalam mengerjakan skripsi ini.
4. Semua sahabat-sahabat ku di kuliah maupun di rumah yang memberikan dukungan dan bantuan terhadap studi ku di Fakultas Hukum.
5. Kawan-kawan perjuangan angkatan 2013
6. Almamaterku UMS

PROSES PENYELESAIAN PERKARA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI WONOGIRI)

Abstrak

Jual beli tanah adalah Suatu pemindahan hak tanah untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Akan tetapi dalam jual beli tanah masih banyak dijumpai perselisihan antara para pihak. misalnya pihak pembeli tidak bisa melakukan balik nama atas tanah tersebut dikarenakan kurangnya cukup bukti yang kuat untuk melakukan balik nama atas tanah miliknya karena perjanjian hanya berupa akta dibawah tangan ,bisa juga tanpa disadari pihak pembeli tidak menyadari bahwa tanah yang dia beli adalah tanah sengketa. Tujuan penelitian ini adalah; a) untuk mengetahui Pertimbangan Hakim Dalam Menentukan Pembuktian Perkara Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Menggunakan Akta Di Bawah Tangan; b) untuk mengetahui Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Pada Kasus Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Pengadilan Negeri Wonogiri; c) untuk mengetahui Hakim Dalam Menentukan Putusan Terhadap Perkara Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terbukti Memakai Akta Di Bawah Tangan. Metode pendekatan yang diterapkan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif, sedangkan jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai proses penyelesaian perkara jual beli tanah yang menggunakan akta dibawah tangan di wonogiri. Hasil penelitian yang diperoleh adalah; majelis berpendapat syarat formil dan materiil atas tanah dan bangunan obyek perkara sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Surat Gugatannya tidak terpenuhi sedangkan atas obyek sengketa yaitu tanah dan bangunan telah terjadi jual beli yang sah sebagaimana ketentuan hukum jual beli atas tanah antara Tergugat I yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat II sebagai PPAT dan selanjutnya Majelis berpendapat Turut Tergugat I sebagai pembeli yang beritikad baik haruslah dilindungi menurut Undang-Undang. Pertimbangan hukumnya bahwa jual beli yang dilakukan Penggugat dan Tergugat I sudah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara. Sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat II pada tanggal 25 Pebruari 2010 dengan Akte Perjajian Perikatan Jual Beli Nomor 14 adalah tidak sah karena tidak memenuhi unsur pasal 1320 KUHPerdara di atas, yaitu suatu sebab yang halal. Artinya bahwa jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Turut Tergugat I tidak memenuhi unsur sebab yang halal.

Kata kunci: Jual Beli Tanah, Terjadi Perkara, Penyelesaian Perkara di Pengadilan Negeri

Abstract

Sale and purchase of land is a transfer of land rights to transfer land rights to another party. However, in the sale and purchase of land there are still many disputes between the parties. for example, the buyer cannot reverse the name of the land due to the lack of sufficient evidence to carry out the return of his land, it could also unwittingly the buyer does not realize that the land he bought is disputed land. The purpose of this study is; a) to find out the Judge's Consideration in Determining the Verification of the Case of Ownership of Sale and Purchase of Land Using a Deed Under the Hand; b) to find out the Power of Proof of the Deed Under the Hand in the Case of the Right to Buy and Sell on Land in the Wonogiri District Court; c) to find out the Judge in Determining Decisions Against Cases of Sale and Purchase of Land Rights Proven to Use a Deed Under the Hand. The approach method applied in this study is a normative approach, while the type of research used is descriptive, namely to describe clearly the process of settlement of land sale and purchase cases using underhanded deeds in Wonogiri. The research results obtained are; the assembly argued that the formal and material conditions for land and building objects as argued by the Plaintiff in the Letter of Claim were not fulfilled while the object of the dispute was land and buildings as the Property Rights Certificate Number 518 in Tanjungasari Village on behalf of Sugiyatmi Istri Raji. Land sale and purchase between Defendant I and Defendant I is carried out before Defendant II as PPAT and then the Panel is of the opinion that the Defendant I as a good intention buyer must be protected according to the Law ".The legal consideration is that the sale and purchase of the Plaintiff and Defendant I is in accordance with Article 1320 of the Civil Code which reads: For the validity of an agreement four conditions are required: a) agree that those who bind themselves; b) ability to make an agreement; c) certain things; d) a reason that is lawful. Whereas the sale and purchase was carried out by Defendant I with Defendant II on February 25, 2010 with the Deed of Sale and Purchase Agreement Number 14 is invalid because it does not fulfill the element of Article 1320 of the Civil Code above, which is a lawful cause. This means that the sale and purchase carried out by Defendant I with the Defendant I did not fulfill the element of halal cause.

Keywords: Land Purchase, Case Occurred, Settlement of Cases in the District Court

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Segala puji hanya untuk Allah SWT, Tuhan semesta alam, yang senantiasa memberikan nikmat kepada kita baik itu nikmat Islam dan nikmat iman serta melimpahkan rahmat serta hidayah-Nya kepada kita semua. Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW sang pencerah peradaban, sang revolusioner sejati yang membawa ummat-Nya dari zaman jahiliyah menuju zaman Islamiyah.

Puji Syukur atas rahmat Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Proses Penyelesaian Perkara Jual Beli Tanah(Studi Kasus Di Pengadilan Negeri Wonogiri)”.

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat sarjana hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dapat diselesaikan tidak hanya dari penulis saja, namun bantuan dan dukungan dari berbagai pihak untuk membantu menyelesaikannya. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Sofyan Anif, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan kepercayaan kepada penulis untuk menempuh studi di Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
3. Ibu Nuswardhani, SH., SU yang senantiasa memberikan bimbingan dan arahan dalam mengerjakan skripsi.
4. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum yang telah ikhlas memberikan ilmu-ilmunya selama penulis menjadi Mahasiswa Fakultas Hukum UMS sejak 2013 hingga mendapat gelar Strata 1 Hukum,.
5. Bapak dan Ibu karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum, yang senantiasa memberikan informasi kepada mahasiswanya.

6. Bapak Sutarmin Dan Ibu Sumaryani, S.Pd. yang senantiasa membimbing dan mengarahkan dari kecil hingga dewasa seperti ini dan selalu memberikan motivasi serta bimbingannya.
7. Kakakku Didik Cahyadi dan Nandar Setyanto yang memberikan semangat.
8. Teman-teman Angkatan Fakultas Hukum angkatan 2013, Aknan Hendrawan, Faisal Dewantara, M. Rokhim Pamungkas, M. Ilham Baikuni dan semuanya yang menjadi rekan seperjuangan semoga sukses selalu kawan.
9. Teman-teman Jhony's Squad, Joni Setyawan, Adi Prasetyo, Lilik Yakiba, Bayu Wicaksono, Dipa Pramudidya, Mahendra Arifar Diwan W, Trisna Kurniadi, Untoro Dwi P yang selalu mendukung. .
10. Pihak-pihak yang penulis tidak bisa sebutkan satu persatu yang telah membantu terselesaikannya skripsi ini.

Somoga ilmu yang diperoleh menjadikan sebuah kebaikan dan bisa menjadikan sebuah bekal untuk menatap masa depan yang lebih baik lagi.

Dengan penuh kesadaran dan keterbatasan penulis mengucapkan banyak terima kasih atas selesainya skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua dan menjadikan referensi untuk kedepannya.

Wassalamualaikum wr.wb

Surakarta, 9 Oktober 2019

Trisna Kurniadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK.....	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Metode Penelitian	6
F. Sistematika Penulisan Skripsi	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah	13
B. Tinjauan Tentang Proses Pemeriksaan	23
C. Tinjauan tentang Pembuktian	32

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. HASIL PENELITIAN	50
1. Posita	50
2. Petikum	57
3. Eksepsi	61
B. HASIL PEMBAHASAN	64

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	78

DAFTAR PUSTAKA