



SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT PENGINGKARAN ADANYA
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)**

*DISPUTE RESOLUTION AS A RESULT THE DENIAL OF LAND
TRANSACTIONS BY SELLER
(Study The Verdict of Court Surakarta Number 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)*

Oleh:

CHRISTINA AYU YOGYASARI

NIM. 110710101089

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT PENGINGKARAN ADANYA
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)**

*DISPUTE RESOLUTION AS A RESULT THE DENIAL OF LAND TRANSACTIONS BY
SELLER*

(Study The Verdict of Court Surakarta Number 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)

Oleh:

CHRISTINA AYU YOGYASARI

NIM. 110710101089

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2015

MOTTO

“Mata adalah pelita tubuh. Jika matamu baik, teranglah seluruh tubuhmu; jika matamu jahat, gelaplah seluruh tubuhmu. Jadi jika terang ada padamu gelap, betapa gelapnya kegelapan itu.”¹

(Matius 6:22-23)

“Cara pandang seseorang sangatlah penting dalam menentukan masa depannya. Jika pandangan kita positif, maka tubuh kita pun akan melakukan hal yang positif yang menguntungkan diri kita maupun orang lain.”

¹ Lembaga Alkitab Indonesia, 2012, *Alkitab (Perjanjian Baru)*, IKAPI, Jakarta, Hlm. 7.

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas berkat Tuhan YME, Penulis mempersembahkan skripsi ini kepada:

1. Alm. Ayahanda Pambudi Sri Munarto dan Ibunda Apriyani Eko Widiastuti yang senantiasa memberikan nasihat, doa, dan kasih sayang serta dukungan baik dukungan moril maupun dukungan materiil;
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang penulis banggakan.
3. Guru-guruku baik Guru TK, Guru SD, Guru SMP dan Guru SMA, serta Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu dan membimbing penulis hingga bisa menjadi seperti saat ini;

PERSYARATAN GELAR

SKRIPSI

**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT PENGINGKARAN ADANYA
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)**

*DISPUTE RESOLUTION AS A RESULT THE DENIAL OF LAND TRANSACTIONS BY
SELLER*

(Study The Verdict of Court Surakarta Number 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember

Oleh:

CHRISTINA AYU YOGYASARI

NIM. 110710101089

KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

Jember, 23 Februari 2015

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 23 FEBRUARI 2015**

Oleh:
Pembimbing,

SUGIJONO, S.H., M.H.
NIP. 195208111984031001

Pembantu Pembimbing,

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H.,M.H.
NIP. 197306271997022001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul:

**PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT PENGINGKARAN ADANYA
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)**

*DISPUTE RESOLUTION AS A RESULT THE DENIAL OF LAND TRANSACTIONS BY
SELLER*

(Study The Verdict of Court Surakarta Number 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)

Oleh:

CHRISTINA AYU YOGYASARI

NIM. 110710101089

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

SUGIJONO, S.H.,M.H.

NIP. 195208111984031001

IKARINI DANI W, S.H.,M.H.

NIP. 197306271997022001

Mengesahkan,

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H.,M.Hum.

NIP. 197105011993031001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Senin

Tanggal : 23

Bulan : Februari

Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji;

Ketua,

Sekretaris,

I WAYAN YASA, S.H.,M.H

NIP. 196010061989021001

ISWI HARIYANI, S.H.,M.H.

NIP. 196212161988022001

Anggota Penguji,

SUGIJONO, S.H.,M.H.

NIP. 195208111984031001

(.....)

IKARINI DANI W., S.H.,M.H.

NIP. 197306271997022001

(.....)

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : CHRISTINA AYU YOGYASARI
NIM : 110710101089
Fakultas : Hukum
Program Studi/Jurusan : Ilmu Hukum/Perdata Hubungan Antar Warga Masyarakat

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT PENGINGKARAN ADANYA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 23 Februari 2015

Yang menyatakan,

CHRISTINA AYU YOGYASARI

NIM. 110710101089

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan YME yang dengan kasihNya, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, tidak lupa salam hormat penulis sampaikan kepada seluruh anggota keluarga, para dosen Fakultas Hukum Universitas Jember dan para sahabat. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan menyelesaikan Sarjana Hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, ketelitian, dorongan, semangat dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun moril sehingga skripsi yang berjudul **“PENYELESAIAN SENGKETA AKIBAT PENGINGKARAN ADANYA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH OLEH PENJUAL (Studi Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska)”** dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan kali ini disampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Sugijono, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama (DPU) dan Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu (DPP) yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
2. Bapak I Wayan Yasa, S.H.,M.H. selaku Ketua Penguji dan Ibu Iswi Hariyani, S.H.,M.H. selaku Sekretaris Penguji yang telah meluangkan waktunya untuk menguji penulis;
3. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekadjahjana, S.H.,M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
4. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H.,M.H. selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H.,M.H. selaku Pembantu Dekan II, Bapak Iwan Rahmat Soetijono, S.H.,M.H. selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Bapak Edy Sriono, S.H.,M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA);
6. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Kedua orangtua yang saya hormati, Alm. Ayahanda Pambudi Sri Munarto dan Ibunda Apriyani Eko Widiastuti atas nasihat, doa, kasih sayang serta dukungannya baik moril maupun materiil;

8. Kakak-kakakku Delvia Lovita, Okky Nata Negara, Nimas Artaning Astuti, dan Christian Ricky Wirayuda yang telah banyak memberikan motivasi kepada penulis dan saudara-saudaraku yang selalu memberikan dukungan;
9. Kepala Desa Suci, Kecamatan Panti, Kabupaten Jember yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Tematik Posdaya Gelombang II Tahun Ajaran 2014/2015;
10. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN) Tematik Posdaya Gelombang II Tahun Ajaran 2014/2015 Sherly Gresita Apriliani, Katarina Asti Noviana, Galen Rahardian, Vincentius Baskhara Sunarno, Lusi Setiyawati, Finda Nur Hikmah, M. Ady Kurniawan, Maganda Ananda Kristi, Ali Masrub dan Ari Kamilia Kusuma Ningrum yang telah bekerja sama dengan baik selama KKN;
11. Sahabat-sahabatku Anis Yulita Sendy, Yenni Pratiwi, Herlina Dwi Nurani, Ferda Triana, Maulidatul Aulia, Rosalina Ambarsari, Fitri Ayu Rahmawati, Rizki Amalia Pertiwi, serta Lupita Faradiba yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini;
12. Teman-teman angkatan 2011 Fakultas Hukum Universitas Jember, Civil Law Community (CLC), Asian Law Students' Association (ALSA), Paskibra Kabupaten Jember 2009, Purna Paskibra Indonesia (PPI), Pemuda Gereja Bethel Indonesia (GBI) Diaspora Jember dan teman-teman semuanya tanpa terkecuali yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang tiada henti memberikan dukungan dan doa selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
13. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Jember, 23 Februari 2015

Penulis

RINGKASAN

Perkara perdata selalu dilatarbelakangi oleh ketidakpuasan salah satu pihak yang merasa telah dilanggar hak-hak keperdataannya atau kewajiban yang tidak dilaksanakan oleh pihak lain. Pihak yang merasa dirugikan mengajukan gugatan ke pengadilan dengan harapan hakim dapat mengembalikan hak atau menghukum pihak yang dianggap merugikan untuk memenuhi kewajibannya. Di dalam hukum acara perdata, kepastian akan kebenaran peristiwa yang diajukan di persidangan itu sangat tergantung kepada pembuktian yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan. Konsekuensinya, kebenaran itu baru dikatakan ada atau tercapai apabila terdapat kesesuaian antara kesimpulan hakim (hasil proses) dan peristiwa yang telah terjadi. Apabila yang terjadi justru sebaliknya, kebenaran tidak akan tercapai. Salah satu peristiwa hukum yang menarik untuk ditelaah lebih mendalam yaitu dalam kasus yang diputus Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska tentang perjanjian jual beli tanah. Permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini adalah yaitu Pertama, mengenai syarat sahnya perjanjian jual beli tanah; Kedua, berpindahnya hak kepemilikan atas tanah apabila terjadi transaksi jual beli tanah; dan Ketiga, kesesuaian antara dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska dengan fakta-fakta dalam persidangan.

Tujuan penulisan skripsi ini terdiri dari 2 (dua), yaitu Tujuan Umum yang terdiri dari *Pertama*, guna memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember; *Kedua*, sebagai wahana aplikasi ilmu pengetahuan, khususnya disiplin ilmu hukum yang didapat selama perkuliahan dengan realita yang ada di masyarakat; *Ketiga*, Memberikan informasi dan untuk mengembangkan pikiran yang berguna bagi kalangan umum dan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember dan Tujuan Khusus terdiri dari *Pertama*, untuk mengetahui dan memahami syarat sahnya perjanjian jual beli tanah; *Kedua*, Untuk mengetahui dan memahami berpindahnya hak kepemilikan atas tanah ketika terjadi transaksi jual beli tanah; *Ketiga*, Untuk mengetahui dan memahami kesesuaian antara dasar pertimbangan hakim dalam menjatuhkan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska dengan fakta-fakta dalam persidangan.

Tipe penelitian yang digunakan ialah Yuridis Normatif (*Legal Research*) dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) terhadap Putusan Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penulisan skripsi ini terdiri dari Bahan Hukum Primer dan Sekunder. Analisa Bahan Hukum yang digunakan ialah dengan menggunakan metode analisa bahan hukum deduktif. Tinjauan pustaka dalam penulisan skripsi ini memuat uraian yang sistematis tentang asas, teori, konsep dan pengertian-pengertian yuridis yang relevan yakni mencakup Pengertian Perjanjian, Syarat Sahnya Perjanjian, dan Pembatalan Perjanjian; Pengertian Jual Beli, Lahirnya Perjanjian Jual Beli, Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli dan Risiko dalam Perjanjian Jual Beli; Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah, Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah.

Kesimpulan dari skripsi ini yaitu *Pertama*, bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian jual beli tanah baik berdasarkan sahnya perjanjian secara umum pada pasal 1320 KUHPdata maupun sahnya transaksi jual beli tanah menurut Hukum Adat; *Kedua*, bahwa objek jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak tidak pernah beralih karena dalam perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur penting dalam perjanjian jual beli tanah, yaitu penyerahan nyata dan penyerahan yuridis; *Ketiga*, bahwa dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012 telah sesuai dengan fakta-fakta di persidangan.

Saran dari penulis yaitu *Pertama*, bagi para penjual dan pembeli yang akan melaksanakan perjanjian jual beli tanah harus lebih memahami unsur penting dalam syarat sahnya jual beli tanah. Dimana dalam transaksi jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT untuk mendapatkan pembuktian yang mempunyai kekuatan hukum sempurna; *Kedua*, Perlu diadakannya penyuluhan oleh Badan Pertanahan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah bagi pemegang hak atas tanah tersebut, yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Dengan alat bukti yang dihasilkan pada proses akhir pendaftaran berupa buku tanah dan sertipikat tanah yang terdiri salinan buku tanah dan surat ukur.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xiii
LAMPIRAN	xix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Umum	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	6
1.4.1 Tipe Penelitian	6
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Bahan Hukum	7
1.4.4 Analisa Bahan Hukum	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
2.1 Perjanjian	10
2.1.1 Pengertian Perjanjian	10
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	11
2.1.3 Pembatalan Perjanjian	13

2.2 Jual Beli.....	15
2.2.1 Pengertian Jual Beli	15
2.2.2 Lahirnya Perjanjian Jual Beli.....	17
2.2.3 Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli.....	18
2.2.4 Risiko dalam Perjanjian Jual Beli.....	21
2.3 Hak Penguasaan Atas Tanah.....	21
2.3.1 Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah.....	21
2.3.2 Macam-Macam Hak Penguasaan Atas Tanah.....	23
2.3.3 Peralihan Hak Atas Tanah.....	24
BAB III PEMBAHASAN.....	27
3.1 Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli Tanah.....	27
3.2 Berpindahnya Hak Kepemilikan Atas Tanah Apabila Terjadi Transaksi Jual Beli Tanah.....	38
3.3 Kesesuaian Antara Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska Dengan Fakta-Fakta Dalam Persidangan.....	47
BAB IV PENUTUP.....	61
4.1 Kesimpulan.....	61
4.2 Saran.....	62
DAFTAR BACAAN	
LAMPIRAN	

LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 102/Pdt.G/2012/PN.Ska