

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**SKRIPSI**

**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN**

**PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BANTUL**

**DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2014/PNBTL)**

*Disusun Oleh :*

Fauziah Tri Astuti

20120610226

Skripsi ini telah disetujui oleh Dosen Pembimbing pada tanggal 26 Mei 2016

**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

**Wiratmanto, SH., M.HUM**  
**NIK. 1957080119871053002**

**Dewi Nurul Musjtari, SH., M.HUM**  
**NIK. 19710107199603153027**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**SKRIPSI**  
**PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN**  
**PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BANTUL**  
**DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**  
**(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2014/PNBTL)**

Telah dipertahankan dihadapan tim penelaah pada tanggal 30 April 2016  
Yang terdiri dari :

**Ketua Penguji**

**Dr. Leli Joko Suryono., S.H., M.Hum**  
**NIK. 19681023199303153015**

**Anggota I**

**Anggota II**

**Wiratmanto, S.H., M.HUM**  
**NIK. 1957080119871053002**

**Dewi Nurul Musjtari, S.H., M.HUM**  
**NIK. 19710107199603153027**

Mengesahkan  
**Dekan Fakultas Hukum**  
**Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum**  
**NIK. 19710409199702153028**

## **HALAMAN PERNYATAAN**

*Bismillahirrohmanirrohim*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Fauziah Tri Astuti

NIM : 20120610226

Judul Skripsi : **PERBUATAN MELAWAN HUKUM DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN BANTUL DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 29/Pdt.G/2014/PNBTL)**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar sarjana S-1 yang telah diperoleh karena karya tulis ini , dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta . demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa adanya tekanan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 30 Mei 2016

Yang menyatakan

Fauziah Tri Astuti

## HALAMAN MOTTO

*“Aku bergerak, aku berusaha untuk menjemput takdir yang sudah digariskan untukku mendekatkan apa yang seharusnya menjadi bagianku, dan selalu ku ingat orangtuaku karena restu Allah ada pada mereka”*

*(Fauziah Tri Astuti)*

*“Bermimpilah setinggi-tingginya karena jika nanti kamu tidak mencapai mimpimu, setidaknya kamu jatuh tidak jauh dari mimpimu sebelumnya”*

*(Fauziah Tri Astuti)*

## **PERSEMBAHAN**

Dengan penuh rasa syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan segala kemudahan serta anugrahnya dalam berbagai hal sehingga selesai penulisan skripsi ini.

Terimakasih kepada Ibunda tercinta yang senantiasa membimbing dalam hal apapun dan tulus memberikan kasih sayangnya sampai saat ini.

Terimakasih kepada ayahanda tercinta yang tidak pernah lelah menjadi pengingat dalam urusan duniawi dan agama serta menjadi sosok yang kuat dan hebat untuk menjadikan anak-anaknya lebih hebat dari dirinya.

Terimakasih kepada kakakku yang senantiasa memberikan dukungan moril agar tercapai segala sesuatu yang dicita citakan.

## **KATA PENGANTAR**

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah, puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas segala karunia rahmat dan hidayah-Nya, sehingga Skripsi ini dapat selesai. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian dari persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Di samping manfaat yang dapat disumbangkan dari hasil penelitian ini kepada pihak-pihak yang berkepentingan, penulisan Skripsi ini juga merupakan kesempatan yang berharga sekali untuk mencoba menerapkan beberapa teori yang telah diperoleh selama duduk dibangku kuliah dalam situasi dunia nyata.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam pengungkapan, penyajian, dan pemilihan kata-kata maupun pembahasan masalah skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu dengan penuh kerendahan hati penulis mengharapkan saran, kritik, dan segala bentuk pengarahan dari semua pihak untuk perbaikan skripsi ini.

Banyak pihak yang telah dengan tulus ikhlas memberikan bantuan, baik itu melalui kata-kata ataupun dorongan semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih disertai penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmatnya dan menjadi pengingat agar selalu berikhtiar lalu tawakkal untuk hasil apapun itu.
2. Kedua orang tua, keluargaku ayah, mamah, dan kakak-kakakku yang tidak henti-hentinya memberikan semangat, mendoakan disetiap waktu, dan menjadi penguat diseparuh hidup.
3. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang selalu memberikan dorongan moral untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini.

4. Bapak Wiratmanto, S.H., M.Hum, Ibu Dewi Nurul Mustjtari, S.H., M. Hum, selaku dosen pembimbing yang senantiasa membimbing dalam hal penulisan hukum ini, dan memberikan ilmunya baik ilmu yang berhubungan dengan akademik maupun non akademik, serta dorongan moril untuk segera menyelesaikan penulisan hukum ini.
5. Segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang membantu dalam penulisan hukum ini dan membuat segalanya menjadi mudah.
6. Pengadilan Negeri Bantul yang membantu dalam memberikan data putusan sesuai dengan yang dibutuhkan.
7. Sahabat-sahabatku yang selalu memberikan semangat yang luar biasa tiada hentinya untuk terus mengajar dosen pembimbing, mengerjakan revisi, menyelesaikan skripsi, hingga acc dan wisuda bersama menyelesaikan yang seharusnya diselesaikan dengan tepat.
8. Keluarga KKN Dusun Destan yang selalu memberikan semangat tiada hentinya juga.
9. Teman-teman semuanya yang membantu kelancaran dalam penulisan hukum ini.

Selain kepada pribadi-pribadi di atas, penulis ingin pula menorehkan catatan kepada pihak yang teramat besar pula perannya dalam membantu penulis menyelesaikan studi ini. Hanya doa yang dapat penulis panjatkan semoga Allah SWT berkenan membalas semua kebaikan Bapak, Ibu, Saudara dan teman-teman sekalian.

Akhir kata, semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi pihak yang berkepentingan.

Wassalamu'alaikum Wr.Wb.

Yogyakarta, April 2016

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	iv
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	xii
<b>BAB I       PENDAHULUAN</b> .....	1
<b>BAB II       TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	7
A. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian .....	8
1. Pengertian Perjanjian.....	8
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	10
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian .....	11
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	16
5. Jenis-Jenis Perjanjian .....	24
6. Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	26
7. Akibat Perjanjian.....	27
8. Berakhirnya Perjanjian.....	28
B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Jual Beli .....	30
1. Pengertian Jual Beli .....	30
2. Lahirnya Suatu Perjanjian Jual Beli .....	31



3.	Asas-Asas dan Syarat Perjanjian Jual Beli.....	32
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli.....	34
5.	Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	37
C.	Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah.....	37
1.	Pengertian Jual Beli Tanah .....	37
2.	Syarat-Syarat Jual Beli Tanah .....	40
3.	Sifat Jual Beli Tanah .....	44
4.	Objek Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah .....	46
5.	Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	47
D.	Tinjauan Mengenai Perbuatan Melawan Hukum.....	48
1.	Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	48
2.	Syarat-Syarat Perbuatan Melawan Hukum .....	50
E.	Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.....	57
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN .....</b>	<b>68</b>
A.	Jenis Penelitian .....	68
B.	Jenis Data dan Bahan Hukum .....	68
C.	Teknik Pengumpulan Data .....	70
D.	Teknik Pengolahan Data .....	70
E.	Lokasi Penelitian .....	71
F.	Analisis Data .....	71

<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>72</b>
	A. Kasus Posisi.....	72
	B. Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Memutus Perkara Perbuatan Melawan Hukum Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah di Kabupaten Bantul Berdasarkan Putusan Nomor 29/Pdt. G/2014/PN. BTL.....	79
	1. Hasil Penelitian.....	79
	2. Pembahasan.....	85
<b>BAB V</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>105</b>
	A. Kesimpulan.....	105
	B. Saran .....	106
	<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>108</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>110</b>

## ABSTRAK

Adanya perkembangan kehidupan masyarakat seiring berjalannya waktu menimbulkan berbagai persoalan-persoalan yang cukup kompleks dan rumit dalam penyelesaiannya. Sehingga persoalan-persoalan tersebut perlu diselesaikan melalui lembaga Pengadilan. Salah satu persoalan tersebut yaitu perbuatan melawan hukum yang dijumpai pada gugatan yang diajukan ke Pengadilan Negeri Bantul dengan gugatan perbuatan melawan hukum dalam jual beli tanah dengan perkara perdata Nomor 29/Pdt.G/2014/PNBTL yaitu dimana perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan oleh pihak yang melakukan jual beli tanah yang dalam tanah tersebut terdapat hak orang lain. Adanya jual beli ini tanpa persetujuan pihak lain yang memiliki hak dalam objek jual beli tersebut sehingga mengakibatkan pihak lain haknya dilanggar. Alasan tersebut tentunya cukup agar jual beli tersebut dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

Permasalahan pokok yang penulis ambil dalam penelitian ini adalah bagaimana pertimbangan Majelis Hakim dalam memutus perkara perbuatan melawan hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Bantul berdasarkan putusan Nomor 29/Pdt.G/2014/PNBTL.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat yuridis-normatif yaitu penelitian dimana berdasarkan analisa terhadap Pasal-pasal dalam Peraturan Perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan masalah yang diteliti.

Adapun hasil penelitian ini berdasarkan analisis penulis bahwa Majelis Hakim dalam menyelesaikan perkara ini memberikan pertimbangan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum, didukung ketentuan Pasal 834 KUHPerdata yang memberikan hak kepada ahli waris untuk memperjuangkan hak warisnya, dan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang UUPA tentang jual beli tanah yang harus dilakukan secara tunai, dan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 tentang perolehan tanah dengan itikad baik dan secara nyata menguasai.

**Kata kunci: perbuatan melawan hukum, perjanjian, jual beli**