

**SUATU TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERLAWANAN PIHAK
KETIGA DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH
(STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SALATIGA)**



Disusun Dan Diajukan untuk melengkapi Tugas–Tugas Dan Syarat–Syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun Oleh:

ALVIAN BAGUS SANOSA

C100070028

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2014

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan dihadapan
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing I



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

Pembimbing II



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

HALAMAN PENGESAHAN

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

Hari : Kamis
Tanggal : 20 Maret 2014

Dewan Penguji

Ketua : Nuswardhani, S.H., S.U.
Sekertaris : Darsono, S.H., M.Hum.
Anggota : Wardah Yuspin, S. H. M. Kn. Ph. D.



Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta




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

**SURAT PERNYATAAN
PUBLIKASI KARYA ILMIAH**

Bismillahirrahmanirrohim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya

Nama : ALVIAN BAGUS SANOSA
NIM : C 100070028
Fakultas/ Jurusan : HUKUM
Jenis : SKRIPSI
Judul : SUATU TINJAUAN YURIDIS TENTANG
PERLAWANAN PIHAK KETIGA DALAM PERKARA
JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN
NEGERI SALATIGA)

Dengan ini menyatakan bahwa saya menyetujui untuk:

1. Memberikan hak bebas royalti kepada Perpustakaan UMS atau penulisan karya ilmiah saya, demi pengembangan ilmu pengetahuan.
2. Memberikan hak menyimpan, mengalih mediakan/mengalih formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikan, serta menampilkannya dalam bentuk *softcopy* untuk kepentingan akademis kepada Perpustakaan UMS, tanpa perlu minta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta.
3. Bersedia dan menjamin untuk menanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UMS, dari semua bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan semoga dapat digunakan sebagaimana semestinya.

Surakarta, Maret 2014

Yang membuat pernyataan



Alvian Bagus Sanosa

NIM. C10007028

Motto

“... allah akan meninggikan orang-orang yang beriman dan berilmu sampai beberapa derajat.”

(Q. S. Al-Mujadillah: 11)

“orang-orang yang berhenti belajar akan menjadi pemilik masa lalu. Orang-orang yang masih terus belajar, akan menjadi pemilik masa depan.”

(Mario Teguh)

“Selagi muda jadilah petarung bagi impian-impian anda, jika tidak maka anda akan menjadi tawanan atas penyesalan-penyesealan anda.”

(Mario Teguh)

“Sukses itu tidak ada yang gratis, kesuksesan harus dibeli dengan perjuangan dan pengorbanan. Kehidupan memberikan banyak peluang sukses, asalkan memiliki tekad dan kemauan. Pasti akan ada jalan.”

(Alvian)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Orang tua ku tercinta, terima kasih atas doa dan pengorbanan kalian. Serta kasih sayang dan nasehat yang akan selalu mengiringi langkah ku sampai kapan pun.
2. Adik-adik ku yang selalu membuat ku tertawa dengan kelucuan kalian, yang terkadang juga membuat jengkel dengan kenakalan kalian.
3. Keluarga besar ku, terima kasih atas dorongan dan motivasinya.
4. Pacar ku, terima kasih karena sudah menjadi bagian dari hidup ku.
5. Teman-teman di Fakultas Hukum UMS
6. Almamater ku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr Wb.

Alhamdulillah, segala puji syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penyusunan Tugas Akhir dengan judul **“SUATU TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERLAWANAN PIHAK KETIGA DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SALATIGA)”** dapat terselesaikan. Tugas akhir ini disusun guna melengkapi persyaratan untuk menyelesaikan program studi S-1 pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Bersama ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberi dukungan sehingga penyusun dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Kemudian dengan selesainya Tugas Akhir ini penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada:

- 1) Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S. H., M. Hum, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 2) Ibu Inayah, S. H., selaku Ketua Bidang Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 3) Alm. Bapak Suparto S. H., M. Hum, selaku dosen Pembimbing Utama yang telah membantu dalam menentukan objek penelitian.
- 4) Ibu Nuswardhani, S. H., S. U., selaku dosen pembimbing utama yang menggantikan Alm. Bapak Suparto S. H., M. Hum., yang telah memberikan dorongan, arahan, serta bimbingan dan nasehatnya.

- 5) Bapak Sudarsono S. H., M. Hum., selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan dorongan, arahan, serta bimbingan.
- 6) Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- 7) Orang tua ku Bapak Bambang Widjanarko, Ibu Effy Sustiana, Ibu Tri Murtini, dan keluarga besar ku yang selalu memberikan dorongan baik secara material maupun spiritual. Terima kasih atas do'a, kasih sayang, dan kesabaran kepada anak mu ini yang telah diberikan selama ini, meskipun sudah memberi PHP bapak dan ibu dalam 4 kali kesempatan wisuda dan pastinya membuat jengkel, namun akhirnya sekarang anak mu ini bisa lulus juga meski melebihi batas waktu normal. Semoga Allah SWT membalas kebaikan kalian, kesabaran kalian dan selalu melindungi kalian. (Gak papa lulus belakangan, tapi kerja duluan. Daripada lulus depanan, tapi kerja belakangan).
- 8) My lovely, Apriliani Lusiana Wardani yang selama satu tahun ini selalu memberikan semangat untuk jangan malas mengerjakan skripsi dan menyegarkan pikiran ku kembali saat buntu dalam mengerjakan skripsi hanya dengan melihat senyumannya.
- 9) K 2973 TF, motor butut yang selalu mengantar ku kemana-mana. Tanpa mu aku capek, dan pastinya keringetan. Karena ga mungkin juga bolak balik kost-kampus jalan kaki.
- 10) Teman-teman Fakultas Hukum angkatan 2007 kloter akhir. David, Annas, Fakhri, Helmi, Utuh, Vina, dan juga Geng Gaman 2007 yang secara tidak langsung memberi suport agar segera lulus, beserta teman-teman yang lain

yang tidak dapat disebutkan satu persatu. (Karena jika disebutkan jumlah halamannya akan melebihi total jumlah halaman skripsi ini. Sehingga akan lucu kalau kata pengantar lebih panjang dari isi skripsi).

11) Semua pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini.

Penyusun menyadari bahwa penyusunan Laporan Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan dan semoga laporan ini bermanfaat bagi kita semua. Amin.

Wassalamu'alaikum Wr Wb.

Surakarta, Maret 2014

Penyusun

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	vii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Metode Penelitian.....	6
F. Sistematika Skripsi.....	10
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	12
1. Pengertian Jual Beli Tanah	12
2. Hubungan Antara Penjual dan Pembeli Dalam Jual Beli Tanah.....	16
3. Prosedur Jual Beli Tanah dan Blokir Tanah.....	18
B. Tinjauan Umum Tentang Perlawanan Pihak Ketiga	24
1. Pengertian Perlawanan Pihak Ketiga	24
2. Macam-macam Perlawanan Pihak Ketiga.....	25
3. Objek Perlawanan Pihak Ketiga.....	27
4. Prosedur Pengajuan Perlawanan Pihak Ketiga.....	29

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	31
B. Pembahasan	72
1. Alasan pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Salatiga	73
2. Proses penyelesaian perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah di Pengadilan Negeri Salatiga	76

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	79

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Alvian Bagus Sanosa, C100070028, 2014. **SUATU TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERLAWANAN PIHAK KETIGA DALAM PERKARA JUAL BELI TANAH (STUDI KASUS DI PENGADILAN NEGERI SALATIGA)**. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alasan-alasan yang dicantumkan oleh pihak ketiga sehingga melakukan perlawanan pihak ketiga dan bagaimana Hakim dalam menentukan putusan perihal jual beli tanah setelah ada perlawanan pihak ketiga dalam sengketa jual beli tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah pendekatan normatif sosiologis, yang artinya adalah suatu pendekatan dengan cara pandang dari segi aspek hukum mengenai segala sesuatu yang terjadi di dalam masyarakat yang mempunyai akibat hukum untuk dihubungkan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Setelah mendapat data dari penelitian, yaitu data dari Pengadilan Negeri Salatiga mengenai Putusan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga, kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif yaitu mengambil data yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas peraturan, literatur mengenai perlawanan pihak ketiga yang dikaitkan dengan pendapat responden dan dicarikan pemecahannya dan kemudian dapat disimpulkan. Dalam perlawanannya ini pelawan berkeyakinan bahwa tanah yang telah dibelinya sudah menjadi hak miliknya. Karena jaminan hutang atas tanah yang menjadi objek sengketa telah dibayar lunas oleh pelawan kepada pihak bank dari uang hasil jual beli tanah tersebut. Penulisan skripsi ini diharapkan akan memberi sumbangan dan masukan guna mengembangkan hukum khususnya hukum perdata, dan juga dapat membantu memecahkan masalah yang sedang dihadapi atau mungkin akan dihadapi, yaitu mengenai perlawanan pihak ketiga dalam penyelesaian perkara perdata.

Kata Kunci: Perlawanan Pihak Ketiga, Jual beli Tanah