

**Akibat Hukum Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan
Yang Terjadi Di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang,
Kabupaten Wonosobo**



SKRIPSI

Skripsi Ini Ditulis Dan Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Disusun Oleh :

Nama : Novrita Indriasti

NIM : 20120610095

Fakultas : Hukum

Bagian : Perdata

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2016

HALAMAN PERNYATAAN

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Novrita Indriasti

NIM : 20120610095

Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN YANG TERJADI DI DESA DEMPEL, KECAMATAN KALIBAWANG, KABUPATEN WONOSOBO

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan dari diri saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya mencantumkan sumber yang jelas. Selain itu, tidak ada bagian dari skripsi ini yang telah saya gunakan sebelumnya untuk memperoleh gelar atau sertifikat akademik. Apabila dikemudian hari ternyata terdapat penyimpangan dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 2016

Yang menyatakan

Novrita Indriasti

MOTTO :

Hidup awalnya hanya mempunyai dua warna, yaitu HTAM dan PUTIH. Dari dua warna itulah bila dipadukan dengan bijaksana akan menghasilkan berbagai warna dalam kehidupan. Tergantung bagaimana setiap individu menyikapinya. Seperti halnya pelangi yang datang setelah mendung dan hujan pergi...

Kupersembahkan kepada :

Kedua orang tuaku yang sudah membesarkan, mendidik, dan membimbing sampai saya menyelesaikan perkuliahan ini. Terimakasih atas doa dan semangat yang sudah kalian berikan, sehingga saya bisa menyelesaikan tugas akhir. Semoga bapak dan ibu tercinta selalu dalam lindungan-Nya dan semoga Allah mencurahkan Rahmat serta Hidayah-Nya kepadamu.

Almamaterku.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb

Dengan mengucap puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmatNya, sehingga terselesaikannya skripsi berjudul: Jual beli tanah dibawah tangan di Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo, sebagai syarat untuk menyelesaikan program pendidikan tingkat strata satu dalam Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, dimana hal tersebut merupakan kewajiban bagi setiap mahasiswa maupun mahasiswi yang ingin menyelesaikan bangku perkuliahannya.

Penulis menyadari, bahwa karya ilmiah berwujud skripsi ini tidak luput dari keterbatasan, sebagaimana halnya dengan keterbatasan-keterbatasan manusia disamping segala kemampuan yang dianugerahkanNya. Untuk itu kritik dan saran dari manapun datangnya akan sangat penulis hargai.

Pada kesempatan ini penulis ingin pula menyampaikan ucapan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Cipto, M.A. Selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Ibu Prihati Yuniarlin, S.H., M.Hum. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
4. Bapak Mukhtar Zuhdy, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

5. Ibu Endang Heriyani, S.H.,M.Hum. Selaku dosen Pembimbing I yang telah memberikan petunjuk dan saran-saran dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H.,M.Hum. Selaku dosen Pembimbing II yang telah memberikan petunjuk dan saran-saran dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Kepala Desa Dempel, Kecamatan Kalibawang, Kabupaten Wonosobo beserta staf, serta pihak-pihak lain yang juga ikut membantu penelitian dan penyusunan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan ilmu dan bimbingannya selama perkuliahan.
9. Seluruh Pegawai Tata Usaha dan Dekanat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah membantu seluruh mahasiswa maupun mahasiswi, mulai dari awal masuk sampai menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum ini.
10. Kakakku tercinta Inggit Perstianawati, yang telah memberikan semangat serta doa, Semoga Allah selalu memberikan Rahmat dan HidayahNya.
11. Sahabat Penulis, Arini Aisyiatul Haniah yang telah menemani dan sama-sama berjuang bersama dalam penulisan Skripsi ini, sehingga penulisan Skripsi ini dapat terselesaikan.
12. Sahabat penulis, Anita Sari, Dwi Rahmatya Hasim, Vitria Florenza, terimakasih telah menemani, memberikan semangat, menasehati serta membantu penulis selama tinggal bersama. Semoga kita tetap menjalin tali persaudaraan yang erat.
13. Teman-teman seperjuangan Hukum Perdata maupun teman-teman Fakultas Hukum 2012 yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, semoga apa yang kita cita-citakan tercapai, amin.

Akhir kata penulis berharap semoga jerih payah dan bantuan bapak, ibu serta teman-teman semua tidak sia-sia, dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca pada umumnya.

Yogyakarta, 2016

Penulis

Novrita Indriasti

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
MOTTO.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BABI. PENDAHULUAN.....	1
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	
1. Pengertian Perjanjian.....	6
2. Asas Perjanjian.....	8
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	17
4. Unsur Perjanjian.....	20
5. Wanprestasi Dalam Perjanjian.....	21
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli	
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	26
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli.....	31

3. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	34
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	
1. Pengertian Jual Beli.....	35
2. Pendaftaran Tanah.....	43
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian.....	50
B. Sumber Data.....	50
C. Teknik Pengumpulan Data.....	53
D. Teknik Analisis Data.....	53
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	55
B. Proses terjadinya Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.....	60
C. Faktor Penyebab Terjadinya Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.....	64
D. Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Dibawah Tangan.....	70
BAB V. PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	80

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN