

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH SECARA
ADAT DI PENGADILAN NEGERI KUDUS
(Studi Putusan No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA



Disusun Oleh:

AGUSTINA NOVITA SARI

NIM : 2017-20-062

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

2023

HALAMAN PENGESAHAN

**PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH SECARA
ADAT DI PENGADILAN NEGERI KUDUS
(Studi Putusan No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
Hukum Perdata


Disusun Oleh:
AGUSTINA NOVITA SARI

NIM : 2017-20-062


Kudus,.....

Disetujui

Pembimbing I


Dwiyana Achmad Hartanto, SH., SHI., MH

Pembimbing II


Yusuf Istanto, SH., MH

Dekan Fakultas Hukum UMK




D. Hidayatullah S.H., M.Hum

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : AGUSTINA NOVITA SARI

Nim : 201720062

Alamat : Ds. Sitoluhur, Kec. Gembong, Kab. Pati

Judul Skripsi : PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH
SECARA ADAT DI PENGADILAN NEGERI KUDUS
(Studi Putusan No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karna skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 09 Februari 2023

Yang membuat pernyataan



AGUSTINA NOVITA SARI

HALAMAN PERSEMBAHAN

Kepada ALLAH SWT

Yang telah memberikan Nikmat dan Kelancaran tiada henti

“ALLAH SWT akan mengangkat derajat orang-orang yang beriman dan orang-orang yang berilmu pengetahuan”

(Qs. Al-Mujadalah, ayat 11)

“Tidak ada kebaikan dalam ibadah tanpa ilmu “

(Sunan Ad-Darimi no 306)

PERSEMBAHAN:

Untuk orang-orang yang selalu mendoakan saya dan mendukung saya dengan penuh kasih sayang maka dengan rasa syukur saya persembahkan untuk :

1. Keluarga saya tersayang yang telah mendukung saya dengan doa
2. Sahabat-sahabat saya semua
3. Almamater saya, Universitas Muria Kudus

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, maka saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI PENGADILAN NEGERI KUDUS** (Studi Putusan No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds. Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata Satu (S1) Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Hidayatullah S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
2. Bapak Dwiyana Achmad Hartanto S.H., S.H.I., M.H selaku Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
3. Bapak Yusuf Istiyanto S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II, Sehingga penulisan Skripsi ini tersusun.
4. Ibu Ririn selaku Staff Notaris Suryanto, SH.
5. Bapak Maskun dan H Adabi selaku Turut Tergugat I dan Tergugat.
6. Bapak Soebari, Muh Untung, dan Perangkat Desa Terban, Jekulo Kudus
7. Rekan seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus Angkatan 2017, yang telah menjadi bagian sejarah melewati hari-hari suka maupun duka selama perkuliahan berlangsung.

8. Pihak-pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, 09 Februari 2023

AGUSTINA NOVITA SARI



ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “ PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH SECARA ADAT DI PENGADILAN NEGERI KUDUS (Studi Putusan No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds) ” ini secara umum bertujuan Untuk mengetahui faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds, dan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Dalam hal teknik pengumpulan data, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Setelah data diperoleh, maka disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif, sehingga diperoleh kejelasan mengenai permasalahan yang dibahas dan selanjutnya disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Faktor terjadinya sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds, karena pemilik tanah sengketa atas nama Maskun terbukti telah melakukan 2 (dua) kali jual beli tanah, yang pertama Jual beli tanah dilakukan dengan Fauzi yang dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli Tanah Nomor 99 tertanggal 17 Mei 1990 dan yang kedua Jual Beli Tanah secara Adat dengan H Adabi yang dibuktikan dengan No.register buku C Desa Terban tertanggal 16 Mei 1990, selain itu faktor lain juga ditemukan bahwa diketahui Fauzi melepas kembali atau melakukan jual beli tanah kepada Soemarmo yang dibuktikan dengan akta pengikatan jual beli yang dibuat notaris Suryanto, SH; yang telah dilegalisir oleh Notaris yang bersangkutan.

Dalam persidangan diperoleh fakta bahwa meskipun PPJB No. 99 tanggal 17 Mei 1990 dan Akta Penegasan No.26 tetanggal 29 Juli 2003 tapi tergugat mampu membuktikan sebaliknya dengan menghadirkan bukti tertulis dokumen Desa, bahwa jual beli yang tercatat di desa adalah antara H Adabi dan Maskun dan saksi-saksi yang terlibat langsung dalam proses jual beli menyaksikan sendiri ada 4 (empat) orang saksi menyatakan bahwa jual beli yang terjadi adalah antara Maskun dan H Adabi. Dengan adanya hal tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa, Hakim mengikuti bukti surat Desa dan bukti dari kesaksian 4 (empat) orang saksi. Terkait permohonan dari Soemarmo permintaan PPJB No. 99 tanggal 17 Mei 1990 dan Akta Penegasan No.26 tetanggal 29 Juli 2003 dinyatakan di tolak oleh Hakim dan kemudian Majelis Hakim mengesahkan Jual Beli Tanah antara Maskun dan H Adabi sehingga ada Petitum yang memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus untuk melanjutkan Proses Pendaftaran Hak tanggal 30 Desember 2005 yang diajukan oleh Penggugat Rekonpensi dan Tergugat Rekonpensi

Kata Kunci: penyelesaian sengketa, jual beli, secara

ABSTRAK

The thesis entitled "SETTLEMENT OF CUSTOMARY LAND PURCHASE DISPUTES IN KUDUS STATE COURT (Decision Study No. 78/ Pdt.G/ 2011/ PN. Kds)" generally aims to find out the factors that cause customary land sale and purchase disputes in decisions No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds, and to find out and analyze the legal considerations of judges regarding land sale and purchase disputes according to custom in decision No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds.

The approach method used in this research is normative juridical. In terms of data collection techniques, the authors use primary data and secondary data. After the data is obtained, it is arranged systematically and then analyzed qualitatively, so that clarity is obtained regarding the issues discussed and then compiled as a scientific thesis.

The factor in the occurrence of customary land sale and purchase disputes in decision No. 78/Pdt.G/2011/PN.Kds, because the owner of the disputed land on behalf of Maskun was proven to have made 2 (two) land sales and purchases, the first sale and purchase of land was carried out with Fauzi as evidenced by the existence of Deed of Sale and Purchase of Land Number 99 dated 17 May 1990 and the second is the sale and purchase of customary land with H Adabi as evidenced by the book C register No. Terban Village dated 16 May 1990. Apart from that, other factors were also found that Fauzi was known to re-release or buy and sell land to Soemarmo as evidenced by deed of binding sale and purchase made notary Suryanto, SH; which has been legalized by the notary concerned. In the trial it was found that although PPJB No. 99 dated 17 May 1990 and Deed of Affirmation No. 26 neighboring 29 July 2003 but the defendant was able to prove otherwise by presenting written evidence of Village documents, that the sale and purchase recorded in the village was between H Adabi and Maskun and witnesses who were directly involved in the selling process Belief witnessed that 4 (four) witnesses stated that the sale and purchase that took place was between Maskun and H Adabi. With the foregoing, the Panel of Judges concluded that the Judge followed the evidence from the village letter and the evidence from the testimony of 4 (four) witnesses.

Regarding the request from Soemarmo, PPJB request No. 99 dated 17 May 1990 and Deed of Affirmation No. 26 neighboring 29 July 2003 was declared rejected by the Judge and then the Panel of Judges legalized the Sale and Purchase of Land between Maskun and H Adabi so that there was a Petition ordering the Kudus Regency Land Office to continue the Process of Registration of Rights on 30 December 2005 filed by the Plaintiff counterclaim and Defendant Counterclaim.

Keywords: dispute resolution, buying and selling, collectively

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK SKRIPSI	vii
ABSTRAK INGGRIS	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Sistematika Penulisan Skripsi	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah	11
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah.....	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Metode Pendekatan	30
B. Spesifikasi Penelitian	31

C. Metode Pengumpulan Data.....	31
D. Metode Pengolahan dan Penyajian Data.....	33
E. Metode Analisis Data.....	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA	36
A. Faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli tanah secara adat dalam putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds.....	36
B. Pertimbangan hukum hakim terhadap sengketa jual beli tanah secara adat pada putusan No. 78/Pdt.G/ 2011/PN.Kds.....	47
BAB V PENUTUP	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran-saran.....	65
.....	
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	