

**ANALISIS PENYELESAIAN SENGKETA PEMBATALAN
JUAL BELI TANAH MELALUI JALUR NON LITIGASI
TERHADAP PEMBUKTIAN PEMILIKAN HAK ATAS
TANAH
(Di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara)**



SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana (S.1)
dalam Bidang Ahwal Syakhshiyah (AS)**

**Oleh:
Nur Fatkhiyah
NIM 1520110048**

**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KUDUS
FAKULTAS SYARIAH
PRODI AHWAL SYAKHSHIYAH
TAHUN 2019**



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KUDUS
FAKULTAS SYARIAH**

Jalan Conge Ngembalrejo Kotak Pos 51 Kudus 59322
Telp. (0291) 432677 Faks 441613

PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi

saudara:

Nama : Nur Fatkhiyah
NIM : 1520110048
Fakultas : Syariah
Prodi : Ahwal Syakhshiyah
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual
Beli Tanah Melalui Jalur Non Litigasi Terhadap
Pembuktian Pemilikan Hak atas Tanah (Di Desa
Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten
Jepara)

Benar-benar telah melalui proses pembimbingan dengan pembimbing sejak **12 April 2019** sampai dengan **07 Mei 2019** dan disetujui untuk dapat melanjutkan ke proses munaqosah.

Kudus, 07 Mei 2019
Pembimbing,

H. Fuad Riyadi, L.c, M.Ag
NIP. 197609252006041002



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI KUDUS
FAKULTAS SYARIAH
 Jalan Conge Ngembalrejo Kotak Pos 51 Kudus 59322
 Telp. (0291) 432677 Faks 441613

PENGESAHAN MUNAQOSYAH

Yang bertanda tangan dibawah ini menyatakan bahwa skripsi saudara:

Nama/NIM : Nur Fatkhiyah/1520110048
Fakultas/Prodi : Syariah/Ahwal Syakhshiyah
Judul : Analisis Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual Beli Tanah Melalui Jalur Non Litigasi Terhadap Pembuktian Pemilikan Hak atas Tanah (Di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara)

Telah diujikan pada 17 Mei 2019 dan dinyatakan LULUS dalam Ujian Majelis Munaqosyah Skripsi, sehingga dapat dilakukan Yudisium Sarjana.

NAMA	TANGGAL	TANDA TANGAN
<u>Dr. H. Yasin, M.Ag</u> NIP. 195605011988031002 Ketua /Penguji I	23/05/2019	
<u>H. Jaenal Arifin, M. Ag</u> NIP. 19740207 2007011026 Penguji II	23/05/2019	
<u>Kharis Fadlullah Hana, ME</u> NIP. 199112052018011002 Sekretaris /Penguji III	23/05/2019	
<u>H. Fuad Rivadi, Lc, M.Ag</u> NIP. 197609252006041002 Dosen Pembimbing	23/05/2019	
<u>Dr. Any Ismayawati, SH, M.Hum</u> NIP. 196505112000032001 Dekan	23/05/2019	



PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Dengan penuh kejujuran dan tanggungjawab, saya **Nur Fatkhiyah NIM 1520110048** menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi ini:

1. Seluruhnya merupakan karya saya sendiri dan belum pernah diterbitkan dalam bentuk dan untuk keperluan apapun; dan
2. Tidak berisi material yang perah ditulis orang lain kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan rujukan dalam penulisan skripsi ini.

Saya bersedia menerima sanksi apabila di kemudian hari ditemukan ketidakbenaran pernyataan saya ini.

Kudus, 07 Mei 2019

Yang Menyatakan,



NUR FATKHIYAH
NIM: 1520110048

MOTTO

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ وَتُدْلُوا بِهَا
 إِلَى الْحُكَّامِ لِتَأْكُلُوا فَرِيقًا مِّنْ أَمْوَالِ النَّاسِ
 بِالْإِثْمِ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya :

Dan janganlah kamu makan harta di antara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu menyuap dengan harta itu kepada para hakim dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan jalan dosa, padahal kamu mengetahui.

(QS. Al-Baqoroh (2) : 188)

ABSTRAK

Nur Fatkhiyah, 1520110048, Analisis Penyelesaian Sengketa Pembatalan Jual Beli Tanah Melalui Jalur Non Litigasi Terhadap Pembuktian Pemilikan Hak Atas Tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

Sengketa pembatalan jual beli tanah sering terjadi dikarenakan tidak ada perjanjian jual beli secara tertulis ataupun perubahan sertifikat pemilikan hak atas tanah kepada pembeli. Dalam upaya penyelesaian dengan jalur non litigasi sebagaimana yang terjadi di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara. Maka penelitian ini mengkaji tentang bagaimana proses pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara, apa saja faktor pendukung pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara dan bagaimana penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

Penelitian ini bertujuan untuk menggali dan mendeskripsikan proses pembatalan jual beli tanah di Desa Rajekwesi, untuk menggali dan mendeskripsikan faktor pendukung pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara serta untuk menggali dan mendeskripsikan penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan (*field research*), yaitu metode yang mempelajari fenomena dalam lingkungan yang alamiah. Dengan pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris yaitu pendekatan yang melihat sesuatu kenyataan hukum didalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan sumber dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Pengujian keabsahan data menggunakan triangulasi dan *depenality*. Penelitian ini dalam analisis data menggunakan metode analisis isi /content analysis.

Dari hasil penelitian, penyelesaian pembatalan jual beli tanah non litigasi boleh diselesaikan di Kantor balai desa namun alangkah lebih baik jika pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi diselesaikan di BPN (Badan Pertanahan Nasional) selaku badan yang menaungi bidang pertanahan.

Kata Kunci: *Pembatalan Jual Beli Tanah, Penyelesaian Sengketa, dan Non Litigasi*

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala piji syukur kepada Allah SWT yang telah memberi saya ilmu pengetahuan sehingga bisa menyelesaikan skripsi ini yang berjudul “ **Analisis penyelesaian sengketa pembatalan jual beli tanah melalui jalur non litigasi terhadap pembuktian pemilikan hak atas tanah di Desa Rajekwesi Kecamatan Mayong Kabupaten Jepara**” saya persembahkan karya ini kepada:

1. Persembahan tertinggi hanya untuk Allah SWT yang selalu saya harap Ridho-Nya;
2. Nabi Muhammad SAW yang kita tunggu syafaatnya di Yaumul Qiyamah;
3. Bapak tersayang, bapak Sukar yang telah memberi saya kasih sayang, dukungan dan do'a;
4. Ibu tercinta, ibu Zumaroh yang telah memberi saya pencerahan mengenai masalah yang bisa saya angkat menjadi judul skripsi;
5. kakak-kakaku tercinta (Ulfatun Na'im, Nur Afif, Abdullah Khanif, Nur Faiz Riadhlo) yang selalu memberi saya cinta dan kasih sayang.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Segala puji penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, serta hidayah-Nya, sehingga pada kesempatan ini penulis memperoleh ilmu dan pengetahuan untuk dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat dan salam senantiasa penulis sanjungkan kepada junjungan kita Nabi Agung Muhammad SAW semoga kita semua mendapatkan Syafaatnya di Yaumul Qiyamah nanti. Aamiin.

Skripsi ini penulis susun guna memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Strata 1 (S.1) di IAIN (Institut Agama Islam Negeri) Kudus. Dalam penyusunan skripsi ini hingga akhir, penulis mendapatkan banyak bimbingan dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu penulis perlu menyampaikan terima kasih kepada :

1. Dr. H. Mundakir, M. Ag, selaku Rektor IAIN Kudus yang telah merestui pembahasan skripsi ini;
2. Dr. Any Ismayati, SH, M. Hum, selaku Dekan Fakultas Syariah yang telah merestui pembahasan skripsi ini;
3. H. Fuad Riyadi, Lc, M.Ag, selaku Kaprodi AS (Ahwal Syakhshiyah) sekaligus dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia meluangkan waktu, fikiran dan tenaga untuk memberikan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini;
4. Anisa Listiana, M.Ag selaku Kepala Perpustakaan IAIN Kudus beserta segenap karyawan yang memberi izin dan layanan perpustakaan yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini;
5. Seluruh dosen IAIN Kudus, yang telah membekali berbagai ilmu pengetahuan, pengalaman serta motivasi untuk menyelesaikan studi;
6. Kedua orang tua tercinta bapak Sukar, ibu Zumaroh, serta kakak-kakak tercinta (Ulfatun Na'im, Nur Afif, Abdullah Khanif, Nur Faiz Riadhlo) yang selalu memberi saya cinta dan kasih sayang;
7. Bapak Legimin, selaku Kepala Desa Rajekwesi yang telah memberikan izin kepada peneliti untuk mengadakan penelitian, sehingga skripsi ini dapat peneliti selesaikan;

8. Teman baik saya (Dewi Ratna sari, Farikhatun Nisa, Surya Ningsih, Ria Andriani dan Siti Fatimah Azzahroh), terima kasih telah menemani dan menyemangati sehingga saya dapat menyelesaikan penelitian ini;
9. Kelas AS-B 2015 serta teman-teman yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah memberi semangat, kesabaran, kerja keras dan pengalaman;
10. Teman-teman PPL (Praktik Pengalaman Lapangan) kelompok 3 yang telah mengajarkanku arti kerja keras, berjuang dan kesabaran dalam menuntut ilmu;
11. Keluarga besar KKN (Kuliah Kerja Nyata) posko 075 Di KUA (kantor Urusan Agama) Tahunan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara yang memberi pengalaman, ilmu, dan banyak lainnya.

Akhirnya penulis menyadari bahwa tidak ada sesuatu yang sempurna di dunia ini maka seandainya dalam penulisan skripsi ini terdapat kejanggalan, kekhilafan dan kurang sempurna penulis sangat mengaharap saran dan perbaikan. Penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun pembacanya.

Kudus, 07 Mei 2019

Penulis



NUR FATKHIYAH
NIM. 1520110048