

SKRIPSI

**KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**



Diajukan Oleh

SYARIFAH SELMA ASSEGAF

NIM. 2010211220009

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
BANJARMASIN, Juni 2024**

SKRIPSI

**KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**



Diajukan Oleh

SYARIFAH SELMA ASSEGAF

NIM. 2010211220009

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
BANJARMASIN, Juni 2024**

**KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**

SKRIPSI

**Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

MAHAMAHJUDUDANRASAKATGEMAR

Diajukan Oleh

SYARIFAH SELMA ASSEGAF

NIM. 2010211220009

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET DAN
TEKNOLOGI
BANJARMASIN, Juni 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

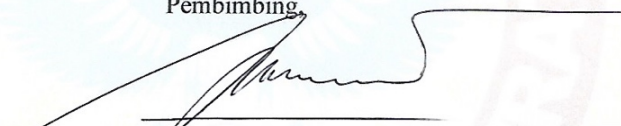
**KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**

Diajukan oleh

**SYARIFAH SELMA ASSEGAF
NIM. 2010211220009**

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Rabu tanggal 19 Juni 2024 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima.

Pembimbing,



**Prof. Dr. Djoni S. Gozali, S.H., M.Hum.
NIP. 19610619 198603 1 015**

Diketahui
Banjarmasin, 24 Juni 2024
Koordinator Program Studi,



**Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002**

LEMBAR PENGESAHAN

**KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH
BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI
(Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**

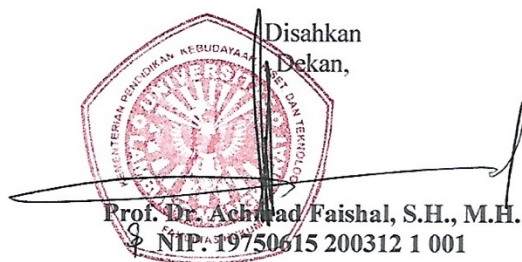
Diajukan oleh

**SYARIFAH SELMA ASSEGAF
NIM. 2010211220009**

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 353 /UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 25 JUN 2024

Disahkan
Dekan,

Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji
pada hari Rabu tanggal 19 Juni 2024
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua : H. Mahyuni, S.H., M.Hum.
Sekretaris : Muhammad Yusman, S.H., M.H.
Anggota/Pembimbing : Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 752/UN8.1.11/SP/2024

Tanggal : 13 Juni 2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Syarifah Selma Assegaf
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211220009
Tempat/Tanggal Lahir : Martapura, 19 Juni 2002
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI (Studi Putusan Nomor 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa proposal skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Roniermesin, 12 Juni 2024
buat pernyataan,

Syarifah Selma Assegaf
NIM. 2010211220009

MOTTO

KESUNGGUHAN DAN KETEKUNAN KUNCI MENUJU KEBERHASILAN

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan penguasa semesta alam, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang ini dipersembahkan dan diperuntukkan bagi orang-orang yang senantiasa kebersamai :

Orang Tua Tercinta

Terimakasih saya haturkan sebesar-besarnya kepada **Abi : Said Mochammad Anies Assegaf, S.H., Umi : Syarifah Sholehah Assegaf, S. Ag., (Alm) Papah : Ahmad Yudi Aripanti, S. Sos., dan Mamah : Laily Chairany, M. AP.** yang telah merawat, menjaga, mendidik, dan kebersamai sejak kecil sampai dewasa menjadi anak yang terpelajar dan berguna bagi orang lain. Terimakasih atas doa, kasih sayang, motivasi, semangat, serta nasehat yang telah diberikan tiada hentinya kepada saya.

Kakak dan Adik Tersayang

Terimakasih kepada 2 kakak tercinta **Said Ahmad Dzaky Assegaf, S.H. & Ledy Tia Saputry, S.H.** dan adik tersayang **Syarifah Salsabila Assegaf** karena adanya kalian saya dapat menjalani hidup dengan semangat untuk menyelesaikan pendidikan

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih banyak kepada Bapak **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.** yang telah memberikannya bimbingan, nasehat, serta dukungannya hingga dapat diselesaikan skripsi ini dengan tepat waktu.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamu 'alaikum warahmatullahi wabarakatu

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, serta kasih sayang-Nya, sehingga dapat terselesaikan penelitian yang berjudul “Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah Berdasarkan kuitansi Jual beli (Studi Putusan No. 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)”. Peneliti menyadari bahwa Penelitian ini dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu Peneliti mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya dan setulus-tulusnya kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang yang senantiasa memberikan perlindungan dan kemudahan dalam berbagai hal.
2. Orang tua saya tercinta, **Abi : Said Mochammad Anies Assegaf, S.H., Umi : Syarifah Sholehah Assegaf, S. Ag., (Alm) Papah : Ahmad Yudi Aripanti, S. Sos., dan Mamah : Laily Chairany, M. AP.** yang telah memberikan bantuan moral dan materil semenjak saya kecil sampai sekarang, yang telah senantiasa bersabar dalam membina saya hingga menjadi orang seperti sekarang.
3. Kakak dan Adik yang sangat saya sayangi, yang menghibur saya dikala jenuh, yang selalu mengerti bagaimana keadaan saya, terimakasih **Said Ahmad Dzaky Assegaf, S.H., Ledy Tia Saputri, S.H. dan Syarifah Salsabila Assegaf.**
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.,** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung

Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

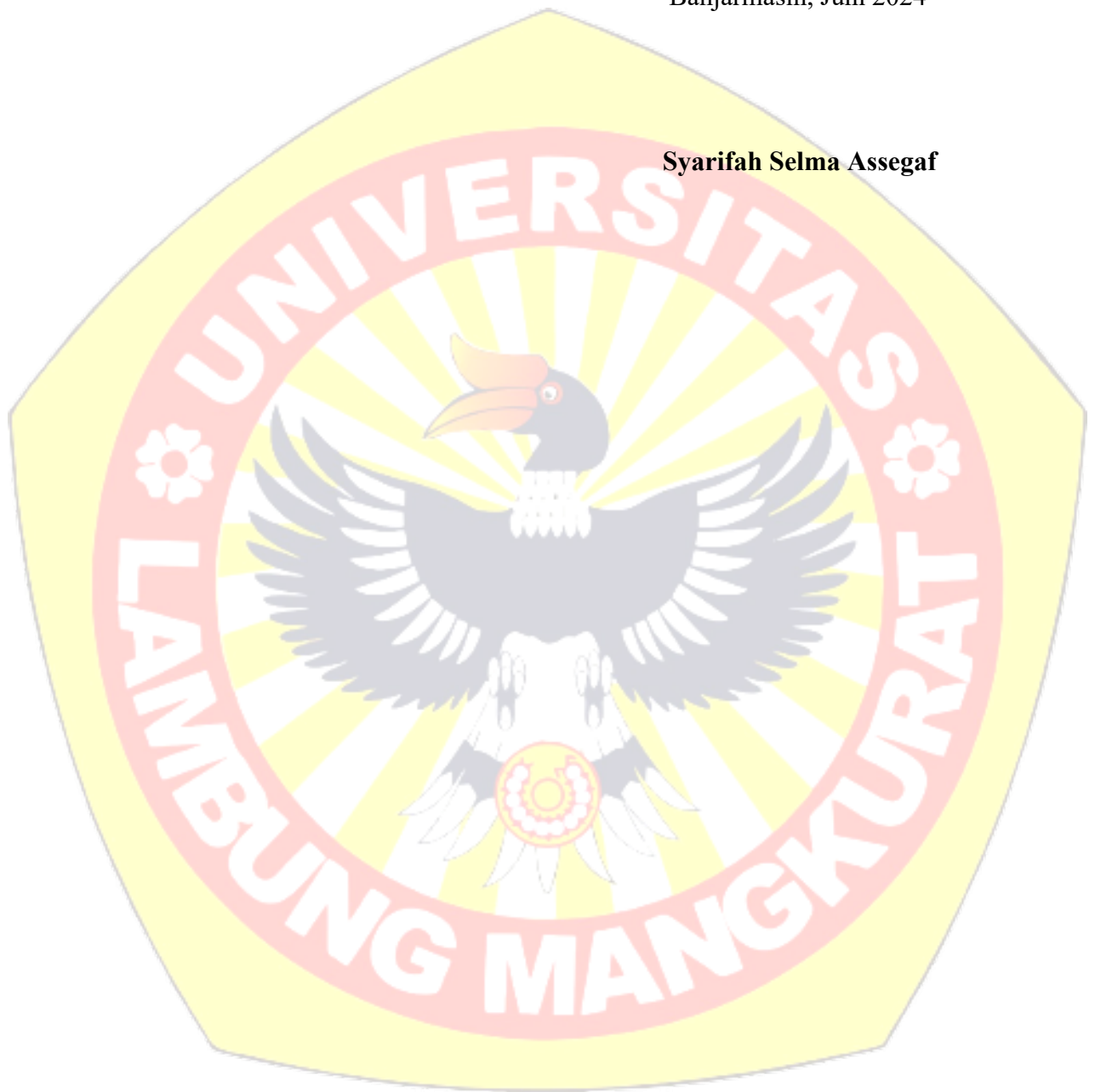
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah bersedia memberikan layanan secara akademik maupun administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini.
6. **Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.** selaku Dosen Pembimbing peneliti yang sangat berjasa, penuh kesabaran dan senantiasa menyertai peneliti dalam menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini.
7. **H. Mahyuni, S.H., M.Hum** selaku Dosen Pembimbing akademik yang telah memberikan arahan, bimbingan, dan perhatiannya dalam menyusun rencana studi hingga selesainya perkuliahan yang peneliti jalani.
8. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah berjasa dalam memberikan banyak ilmu pengetahuan baru yang belumpeneliti ketahui sebelumnya.
9. Seluruh Staff Akademik Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat yang telah membantu peneliti dalam hal akademik perkuliahan.
10. Kepada teman-teman dekat yang saya tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu memberikan semangat, dukungan, motivasi, dan berbagi ilmu pengetahuan dan saran dalam proses perkuliahan.
11. Teman-teman seperjuangan PK Hukum Perdata Angkatan 2020. Terimakasih atas bantuan dan semangat yang telah diberikan.

Peneliti sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari yang namanya kesempurnaan sebuah karya ilmiah. Karena itu, diterima saran dan masukan yang konstruktif dalam rangka untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasarat menyelesaikan pendidikan akademik Program

Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung
Mangkurat.

Banjarmasin, Juni 2024

Syarifah Selma Assegaf



Syarifah Selma Assegaf, Juni 2024 **KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI (Studi Putusan No. 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 89 halaman, Pembimbing: Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

RINGKASAN

Pada putusan nomor: 20/Pdt.G/2020/PN Bjb yang mana penggugat melawan tergugat terkait sengketa hak milik atas tanah. Dalam duduk perkara dikatakan bahwa penggugat menguasai sebidang tanah yang terletak RT.35 RW.VI Desa/Kelurahan Banjarbaru Kota Kecamatan Banjarbaru, Kabupaten Banjar sekarang Jalan Trikora yang diperoleh melalui jual beli pada tanggal 26 April 2000. Untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, penggugat mengajukan pendaftaran hak ke kantor pertanahan setempat, namun permohonan tersebut tidak dapat ditindaklanjuti dikarenakan diatas tanah tersebut telah terbit sertifikat atas nama tergugat. Tergugat memperoleh tanah tersebut melalui jual beli pada tanggal 10 Juli 2002, yang dihadapkan ke notaris dan dibuatkan akta jual beli, lalu setelah itu dilakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut.

Pada pokok perkara tersebut dinyatakan bahwa tergugat merupakan pemilik sah atas obyek sengketa tersebut, dikarenakan jual beli yang dilakukan tergugat telah dilakukan dengan itikad baik, benar, dan sah sesuai menurut prosedur hukum yang berlaku dibidang pertanahan. Sedangkan jual beli yang dilakukan oleh penggugat hanya dilakukan oleh para pihak tanpa mengikat pihak ketiga dan hanya beralaskan bukti kuitansi jual beli.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan kepemilikan hak milik atas tanah berdasarkan kuitansi jual beli dan untuk mengetahui peralihan kepemilikan hak milik atas tanah berdasarkan kuitansi jual beli.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan studi kepustakaan untuk menjawab permasalahan yang ada dengan mengumpulkan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Analisis penelitian ini dilakukan dengan pendekatan konseptual, pendekatan kasus pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa :

1. Jual beli tanah berdasarkan kuitansi jual beli adalah sah. Terjadinya kesepakatan para pihak yang lahir dari jual beli dengan kuitansi tersebut merupakan syarat perjanjian sebagaimana yang telah ditetapkan dalam KUHPer. Kuitansi yang merupakan surat dibawah tangan apabila tanda tangannya diakui oleh para pihak memiliki nilai kekuatan pembuktian, walaupun bertolak belakang dengan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 yang mengatur bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan di kantor BPN dan dibuatkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah.

2. Pendaftaran hak atas tanah berdasarkan kuitansi jual beli tidak dapat dilakukan, Peralihan hak atas tanah dapat melalui putusan pengadilan, namun dalam hal ini putusan pengadilan negeri lebih bersifat kasuistis dan tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri.



Syarifah Selma Assegaf, Juni 2024 **KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI (Studi Putusan No. 20/Pdt.G/2020/PN Bjb)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 89 halaman, Pembimbing: Prof. Dr. Djoni Sumardi Gozali, S.H., M.Hum.

ABSTRAK

Pada putusan nomor: 20/Pdt.G/2020/PN Bjb yang mana penggugat melawan tergugat terkait sengketa hak milik atas tanah. Pada pokok perkara tersebut dinyatakan bahwa tergugat merupakan pemilik sah atas obyek sengketa tersebut, dikarenakan jual beli yang dilakukan tergugat telah dilakukan dengan itikad baik, benar, dan sah sesuai menurut prosedur hukum yang berlaku dibidang pertanahan. Sedangkan jual beli yang dilakukan oleh penggugat hanya dilakukan oleh para pihak tanpa mengikat pihak ketiga dan hanya beralaskan bukti kuitansi jual beli. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan studi kepustakaan untuk menjawab permasalahan yang ada dengan pendekatan konseptual, pendekatan perundang-undangan dan pendekatan perundang-undangan. Hasil penelitian 1) Jual beli tanah berdasarkan kuitansi jual beli adalah sah. 2) Pendaftaran hak atas tanah berdasarkan kuitansi jual beli tidak dapat dilakukan, Peralihan hak atas tanah dapat melalui putusan pengadilan, namun dalam hal ini putusan pengadilan negeri lebih bersifat kasuistis dan tergantung pada amar putusan pengadilan itu sendiri.

Kata kunci: Hak Milik, Jual Beli, Tanah

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	I
HALAMAN SAMPUL LUAR.....	II
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR	III
LEMBAR PERSETUJUAN.....	IV
LEMBAR PENGESAHAN.....	V
SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI	VI
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI	VII
UCAPAN TERIMA KASIH.....	IX
RINGKASAN.....	XII
ABSTRAK.....	XIV
DAFTAR ISI	XV
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	XVII
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH	1
B. RUMUSAN MASALAH.....	5
C. KEASLIAN PENELITIAN	5
D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN.....	6
E. METODE PENELITIAN.....	7
F. SISTEMATIKA PENULISAN	10
BAB II PUTUSAN PENGADILAN	12
A. POSITA DAN DUDUK PERKARA	12
C. PERTIMBANGAN HUKUM	19
D. AMAR PUTUSAN.....	40
BAB III TINJAUAN PUSTAKA.....	42
A. TENTANG TANAH.....	42
1. Pengertian Tanah.....	42
2. Hak – hak Atas Tanah.....	42
3. Hak atas tanah yang diatur kemudian dengan Undang-undang.....	50
B. TENTANG JUAL BELI.....	50
1. Pengertian Jual Beli	50
2. Syarat-Syarat Sah Jual Beli.....	51
3. Jual Beli Tanah.....	51
C. KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.....	53
1. Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	54
2. Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.....	54
3. Prosedur pendaftaran tanah.....	56
D. ALAT BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH.....	60
1. Jenis-jenis alat bukti.....	60
2. Kekuatan Pembuktian	62
BAB IV PEMBAHASAN	65

A. KEABSAHAN JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KUITANASI JUAL BELI	65
B. PERALIHAN KEPEMILIKAN HAK MILIK ATAS TANAH BERDASARKAN KUITANSI JUAL BELI	74
BAB V PENUTUP	86
A. KESIMPULAN.....	86
B. SARAN	87
DAFTAR RUJUKAN.....	86
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	89

