

TESIS

**PENGUNAAN KUITANSI BERMATERAI SEBAGAI ALAT BUKTI
JUAL BELI HAK ATAS TANAH MENURUT PERSPEKTIF
HUKUM PERTANAHAN**



OLEH :

**MOCH. HABIBI FADLY, S.H.
NIM. 031714253024**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2021**

**PENGUNAAN KUITANSI BERMATERAI SEBAGAI ALAT BUKTI
JUAL BELI HAK ATAS TANAH MENURUT PERSPEKTIF
HUKUM PERTANAHAN**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH :

**MOCH. HABIBI FADLY, S.H.
NIM. 031714253024**

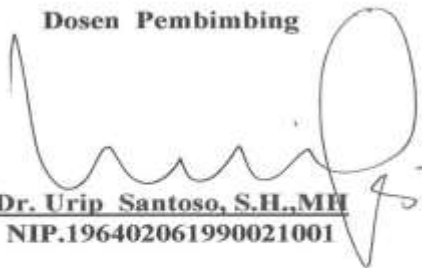
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2021**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
Pada tanggal 11 Januari 2022**

Oleh.

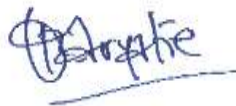
Dosen Pembimbing



Dr. Urip Santoso, S.H.,MH
NIP.196402061990021001

Mengetahui,

**Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga**



Dr. Indira Retno Aryantie, S.H.,MH
NIP. 198003202005012002

**Tesis Ini Telah Diuji Dan Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji
Pada Tanggal 11 Januari 2022**

PANITIA PENGUJI TESIS :

Ketua : Dr. Rr.Herini Siti Aisyah, S.H.,MH

Anggota : 1.Dr. Urip Santoso, S.H.,MH

2.Dr. Sri Winarsi, S.H.,MH

3. Dr. Faizal Kurniawan, S.H.,MH.,LL.M

4.Indrawati, S.H.,LL.M

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

- ❖ Nama : MOCH. HABIBI FADLY
- ❖ N I M : 031714253024
- ❖ Alamat/No. Tlp. : 0813-3635-0868

dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (plagiarism) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 20 Desember 2021

Yang membuat pernyataan,




MOCH. HABIBI FADLY
NIM. 031714253024

Abstrak

Pemerintah menetapkan melalui Undang-Undang Pokok Agraria mengenai kewajiban untuk melakukan pendaftaran tanah agar pemilik tanah memiliki kepastian hukum. Namun demikian terdapat fenomena umum di masyarakat yang menjadi penyebab tidak terpenuhinya syarat pendaftaran tanah, yang salah satunya berupa terjadinya transaksi jual beli untuk pengalihan hak milik atas tanah yang hanya dibuktikan dengan kuitansi bermeterai saja. Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk Menganalisis penggunaan kuitansi bermeterai dapat dijadikan bukti peralihan hak atas tanah dan Menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli tanah agar dapat di balik nama atas namanya. Penelitian ini berjenis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Pengumpulan bahan hukum diawali dengan menginventarisasi dan mengidentifikasi peraturan perundang-undangan, asas-asas, teori-teori serta konsep-konsep yang berkaitan dengan hukum pertanahan khususnya tentang pemindahan hak atas tanah. Analisis terhadap bahan hukum tersebut menggunakan interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis.

Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Kuitansi Bermeterai, Pendaftaran Tanah

Abstract

The government stipulates through the Basic Agrarian Law regarding the obligation to register land so that land owners have legal certainty. However, there is a common phenomenon in society that causes land registration requirements to be unfulfilled, one of which is in the form of buying and selling for the transfer of land rights which is only proven by stamped receipts. Based on this, this research was conducted with the aim of Analyzing the use of stamped receipts that can be used as evidence of the transfer of land rights and Analyzing legal remedies that can be taken by the buyers so that the purchased land can be renamed in his name. This research is a normative type using a statutory approach and a conceptual approach. The sources of legal materials used consist of primary and secondary legal materials. The collection of legal materials begins with an inventory and identification of laws and regulations, principles, theories and concepts related to land law, especially regarding the transfer of land rights. Analysis of legal materials uses grammatical interpretation and systematic interpretation.

Keywords: Sale and Purchase of Land, Stamped Receipt, Land Registration

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. dalam proses penulisan tesis ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya dan penghargaan setinggi-tingginya penulis sampaikan kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika Universitas Airlangga.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memimpin, membina, dan bahkan menyediakan berbagai fasilitas-fasilitas bagi penulis mahasiswa selama kami mengikuti perkuliahan di Universitas Airlangga.
3. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga.
4. Bapak Dr. Urip Santoso, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membantu dalam memberikan saran serta masukan kepada penulis terkait tesis ini.
5. Ibu Dr. Rr. Herini Siti Aisyah, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji, Ibu Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H., selaku anggota penguji, Ibu Indrawati, S.H., LL.M. selaku anggota penguji serta bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H. selaku anggota penguji yang telah memberikan kritik dan saran demi lebih baiknya dalam penulisan pada tesis ini.
6. Para Dosen beserta Staff Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang luar biasa kepada penulis dan pelayanan secara prima selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
7. Bapak Zaenal Arifin dan Ibu Endang Tridiningsih selaku orang tua penulis, atas doa, kasih sayang, restu dan dukungan dalam bentuk apapun selama

penulis menempuh Pendidikan di Program Studi Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

8. Ibu Ranti Nursukma Handayani, S.H., dan Bapak Edy Torana, S.H., M.H., selaku pimpinan kantor tempat penulis bekerja yang selalu memberi dukungan untuk kelancaran penulisan tesis ini.
9. Para Sahabat di kampus “Keluarga Mantul” dan untuk semua mahasiswa Kenotariatan Angkatan 2017.
10. Nona Dewi Shinta yang telah memberikan dukungan kepada penulis baik berupa waktu dan tenaga, sehingga penulis bisa menyelesaikan penulisan tesis ini

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun dari semua pihak sangat penulis harapkan untuk perbaikan tesis ini. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 26 Januari 2022

Penulis

Moch Habibi Fadly, S.H.
NIM : 031714253024

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	x

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	7
1.3. Tujuan Penelitian	7
1.4. Manfaat Penelitian	7
1.5. Kajian Pustaka	8
1.6. Metode Penelitian	25
1.6.1. Tipe Penelitian	25
1.6.2. Pendekatan Masalah	25
1.6.3. Sumber Bahan Hukum	26
1.6.4. Metode Pengumpulan dan Pengelolaan Bahan Hukum	27
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	27
1.6.6. Sistematika Penulisan	28

BAB II PENGGUNAAN KUITANSI BERMATERAI SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERKAIT PENDAFTARAN TANAH

2.1. Kekuatan Hukum Kuitansi Bermaterai sebagai Bukti Jual Beli	30
---	----

2.2. Pendaftaran Tanah Menggunakan Kuitansi Bermaterai sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah dalam Bentuk Jual Beli	46
--	----

BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DI TEMPUH OLEH PEMBELI AGAR TANAH YANG DIBELINYA DAPAT BERUBAH ATAS NAMANYA

3.1. Upaya Hukum untuk Mendapatkan Balik Nama atas Tanah yang Dibeli Hanya Menggunakan Bukti Kuitansi Bermaterai	51
3.2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik	54
3.3. Akibat Hukum Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual Beli dengan Menggunakan Bukti Kuitansi Bermaterai	57

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	67
4.2. Saran.....	68

DAFTAR BACAAN