



TESIS

Judul:

Kwitansi Jual Beli Tanah sebagai Dasar
Penguasaan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung
Nomor 801 K/Pdt/2022)

Disusun oleh:

RENITHA PUTRI RINALDI
NIM. 217212013

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

**KWITANSI JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR
PENGUASAAN TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 801 K/PDT/2022)**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Renitha Putri Rinaldi

NIM : 217212013

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023**

Pengesahan

Nama : RENITHA PUTRI RINALDI
NIM : 217212013
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Kwitansi Jual Beli Tanah sebagai Dasar Penguasaan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022)
Title : Receipt of Land Sale and Purchase as the Basis for Land Tenure (Study of Supreme Court Decision Number 801 K/Pdt/2022)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22-Juli-2023.

Tim Penguji:

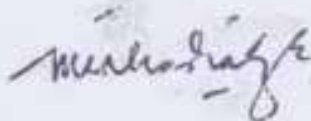
1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 22-Juli-2023
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

Persetujuan

Nama : RENITHA PUTRI RINALDI
NIM : 217212013
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kwitansi Jual Beli Tanah sebagai Dasar Penguasaan
Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 801
K/Pdt/2022)

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 05-Juli-2023

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



ABSTRAK

Pada dasarnya, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah agar jual belinya dapat dilakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan setempat sehingga bisa memperkuat dan memperluas pembuktian. Dalam jual beli tanah, lazim ditemui adanya bukti pembayaran harga jual beli berupa kwitansi yang menandakan bahwa harga tanah yang sudah diperjanjikan telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Kwitansi tidak memiliki kekuatan mengikat dalam hal jual beli tanah selain membuktikan pembayaran, bukan membuktikan jual belinya. Ketika kwitansi tersebut dijadikan sebagai bukti penguasaan tanah hanya bisa menjadi sah jika diakui para pihak, maka bisa berakibat pada tidak sahnya penguasaan tanah jika ada salah satu atau para pihak menyatakan sebaliknya. Hal ini karena penguasaan yuridis maupun secara fisik hanya sah secara hukum jika kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan sertipikat tanah. Dalam hal kasus yang terjadi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022 di Kalimantan Tengah dengan objek sengketa yang merupakan harta bersama, telah terjadi jual beli antara Didit Dahri dan Kambojawasih. Lilis Suriyani dan Eliyae selaku istri dan anak dari Didit Dahri menuntut kembali penguasaan tanah kepada Kambojawasih yang menguasai sertipikat tanah dan fisik tanah. Dasar dari tindakan penguasaan tanah oleh Kambojawasih adalah kwitansi jual beli tanah dan sertipikat objek sengketa yang dipegangnya, meskipun belum dilakukan balik nama. Mahkamah Agung dalam putusannya menempatkan Kambojawasih dalam pihak yang kalah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dianggap sebagai penguasaan yang ilegal.

ABSTRACT

Basically, buying and selling land must be proven by a Sale and Purchase Deed drawn up by the Land Deed Official so that the sale and purchase can be registered with the local Land Office so that it can strengthen and expand evidence. In buying and selling land, it is common to find evidence of payment of the sale and purchase price in the form of a receipt indicating that the agreed land price has been paid by the buyer to the seller. Receipts do not have binding power in terms of buying and selling land other than proving payment, not proving the sale and purchase. When the receipt is used as proof of land tenure, it can only be valid if it is recognized by the parties, so it can result in invalid land tenure if one or the parties state otherwise. This is because both juridical and physical control is only legal if land ownership can be proven with a land certificate. In the case of a case that occurred based on Supreme Court Decision Number 801 K/Pdt/2022 in Central Kalimantan with the object of the dispute being joint property, there has been a sale and purchase between Didit Dahri and Kambojawasih. Lilis Suriyani and Eliyae as the wife and children of Didit Dahri demanded back control of the land from Kambojawasih who control the land certificate and physical land. The basis of Kambojawasih's action is the land sale and purchase receipt and the certificate of the disputed object that she holds, even though the name has not been transferred. The Supreme Court in its decision placed Kambojawasih on the losing side because committed an unlawful act and considered as illegal land controlling.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur sebanyak-banyaknya penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul **“Kwitansi Jual Beli Tanah sebagai Dasar Penguasaan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022)”**. Penulisan Tesis ini dilaksanakan dalam rangka memenuhi salah satu syarat mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Penulis sadar bahwa selesainya penulisan Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, nasihat dan dukungan moril maupun materiil dari banyak pihak. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya dan dengan segala hormat kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, beserta para Wakil Dekan.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
3. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku dosen pembimbing Tesis yang telah menyediakan waktu, pikiran, dan tenaga untuk memberikan bimbingan, bantuan, dan nasihat yang mengarahkan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini dengan baik.
4. Teristimewa kepada orang tua tercinta Rosita dan Paul Colston, adik tersayang Elang Adam Rinaldi dan kerabat-kerabat penulis yang telah memberikan doa, dukungan dan semangat yang besar, tiada henti, dan sangat berharga bagi penulis.
5. Semua dosen Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan kenotariatan, beserta semua staf yang telah membantu penulis dalam urusan administratif.
6. Teman kuliah Liha Solihatunisa dan Retania Citra yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis.

7. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas segala budi baik semua pihak yang telah membantu penulis dalam pengerjaan Tesis ini. Penulis telah berusaha untuk memberikan yang terbaik selama penulisan Tesis ini, namun penulis sadar bahwa dalam penulisan Tesis ini, masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan waktu yang diberikan, serta keterbatasan ilmu pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Untuk itu, penulis terbuka atas pemberian kritik dan saran yang dapat memperbaiki karya ilmiah ini dikemudian hari. Penulis berharap Tesis ini dapat memberikan wawasan baru dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang ada sehingga dapat bermanfaat bagi penulis serta pembaca.

Jakarta, 01 Juli 2023

Renitha Putri Rinaldi

Pernyataan

Nama : RENITHA PUTRI RINALDI
NIM : 217212013
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Kwitansi Jual Beli Tanah sebagai Dasar Penguasaan Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022)

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 05-Juli-2023

Yang menyatakan



RENITHA PUTRI RINALDI
NIM. 217212013

DAFTAR ISI

Judul	i
Pengesahan	ii
Persetujuan	iii
Abstrak	iv
Kata Pengantar	v
Orisinalitas	vii
Daftar Isi	viii
Daftar Lampiran	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Teoritis	10
1. Kerangka Konseptual	10
2. Kerangka Teoretis	17
E. Metode Penelitian	22
1. Jenis Penelitian	22
2. Spesifikasi Penelitian	22
3. Pendekatan Penelitian	22
4. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	24
5. Teknik Analisis Data	25
F. Sistematika Penulisan	27

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI KWITANSI
JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR
PENGUASAAN TANAH**

A. Penguasaan Tanah dalam Kaitannya dengan Kepemilikan Tanah	29
B. Pendaftaran Tanah	42
1. Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali	45
2. Pemeliharaan Data Pertanahan	49
C. Peralihan Hak atas Tanah	51
1. Jual Beli Tanah	52
a. Pengertian Jual Beli Tanah	52
b. Sifat Jual Beli Tanah	53
c. Syarat Jual Beli Tanah	55
d. Akta Jual Beli	56
e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	62
f. Kwitansi Jual Beli Tanah	64
g. Pembeli yang Beritikad Baik	67
h. Jual Beli Tanah Hak Milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah	69
i. Jual Beli Tanah Hak Milik menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	72
2. Pewarisan Tanah	74

**BAB III KWITANSI JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR
PENGUASAAN TANAH (STUDI PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 801 K/PDT/2022)**

A. Para Pihak	77
---------------------	----

B. Kasus Posisi	77
C. Putusan	92
1. Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Spt	93
2. Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 3/PDT/2021/PT PLK	96
3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022	100
BAB IV ANALISIS DATA MENGENAI KWITANSI JUAL BELI TANAH SEBAGAI DASAR PENGUASAAN TANAH BERDASARKAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 801 K/PDT/2022	
A. Dasar Kekuatan Mengikat dan Akibat Hukum Terhadap Kwitansi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penguasaan Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah	103
B. Pertimbangan Hakim Dalam Kasus Antara Lilis Suriyani dan Eliyae Melawan Kambojawasih Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022 Mengenai Kwitansi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penguasaan Tanah	129
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	155
B. Saran	160
Daftar Pustaka	161

DAFTAR LAMPIRAN

1. Daftar Riwayat Hidup
2. Surat Tugas
3. Rekap Bimbingan Tesis
4. Surat Keterangan Turnitin
5. Bukti Turnitin
6. LOA Jurnal
7. Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 12/Pdt.G/2020/PN Spt
8. Putusan Pengadilan Tinggi Palangka Raya Nomor 3/PDT/2021/PT PLK
9. Putusan Mahkamah Agung Nomor 801 K/Pdt/2022