

**PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS
BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI
PEMBELIAN DALAM PUTUSAN *VERSTEK*
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)**

REDHA DWI LAKSONO

213300526172

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS NASIONAL
JAKARTA
2026**

***APPROVAL OF THE SALE AND PURCHASE OF LAND WITH A
CERTIFIED OWNERSHIP RIGHTS STATUS BASED ON THE
PURCHASE RECEIPT IN THE VERSTEK DECISION
(CASE STUDY OF DECISION NUMBER 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)***

REDHA DWI LAKSONO

213300526172

**This thesis is submitted as one of the requirements to obtain a Bachelor of
Laws degree**



**BACHELOR'S PROGRAM
LAW SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW
NATIONAL UNIVERSITY
JAKARTA**

2026

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : **PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI PEMBELIAN DALAM PUTUSAN *VERSTEK* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji pada Tanggal 27 Februari 2026, dinyatakan **LULUS** dengan nilai **A** dan predikat ***Cumlaude***.

Jakarta, 2 Maret 2026

Mengetahui,

Dekan,



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo., S.H., M.S.)

Pembimbing,



(Dr. Albert Tanjung, S.H.,M.Kn.CLA)

Tim Penguji,

Ketua



(Prof. Dr. Arrisman, S.H., M.H.)

Anggota



(Mahruf, S.H., M.H.)

Pembimbing/Anggota



(Dr. Albert Tanjung, S.H.,M.Kn.CLA)

LEMBAR PERNYATAAN

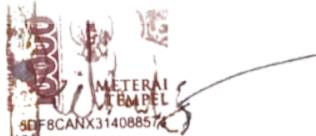
Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : REDHA DWI LAKSONO
Tempat, Tanggal Lahir : JAKARTA, 27 MARET 2000
NPM : 213300526172
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: **PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI PEMBELIAN DALAM PUTUSAN *VERSTEK* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian orisinal. Bila dikemudian hari terbukti skripsi ini adalah plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkan secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dari siapapun.

Jakarta, 12 Februari 2026


METERAI TEMPEL
50F8CANX31408857

REDHA DWI LAKSONO

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, Februari 2026

- A. Nama** : Redha Dwi Laksono
- B. Nomor Pokok Mahasiswa** : 213300526172
- C. Judul** : Pengesahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Bersertipikat Hak Milik Berdasarkan Kuitansi Pembelian Dalam Putusan *Verstek* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)
- D. Jumlah Halaman** : 10 Halaman Pengantar, 95 Halaman Isi Tahun Pembuatan 2026
- E. Isi Abstrak** : Secara aturan hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah yang memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) seharusnya dilaksanakan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun pada praktiknya, masih dijumpai kasus jual beli yang hanya didasarkan pada kuitansi pembayaran. Hal ini menimbulkan persoalan hukum, terutama ketika pembeli ingin mengurus balik nama sertipikat hak milik tersebut. Penelitian ini bertujuan menelaah sah atau tidaknya jual beli tanah SHM yang dilakukan berdasarkan kuitansi, sebagaimana tercantum dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun, serta konsekuensinya terhadap kepastian hukum atas hak atas tanah. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan studi kasus. Temuan penelitian mengungkap bahwa kuitansi pembelian bukanlah bukti sah peralihan hak, tetapi dapat menjadi pertimbangan hakim sebagai indikasi adanya transaksi jual beli. Dalam putusan *verstek*, pengadilan dapat mengesahkan jual beli tersebut selama tidak ada keberatan dari tergugat dan didukung oleh bukti lain yang sah. Keputusan ini kemudian menjadi dasar hukum bagi pembeli untuk mengajukan permohonan balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan.
- F. Daftar Acuan** : Terdiri dari 32 Buku, 6 Peraturan Perundang-Undangan, 7 Jurnal, 2 Website.
- G. Dosen Pembimbing** : Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., CLA.

ABSTRACT

Undergraduate Program, National University

Law Study Program

Thesis, February 2026

- A. Name** : Redha Dwi Laksono
- B. Student ID** : 213300526172
- C. Title** : *Validation of Land Sale and Purchase with Ownership Certificate Status Based on Purchase Receipt in Verstek Decision (CASE STUDY OF DECISION NUMBER 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)*
- D. Number of Pages** : (X) *Introduction Pages, 95 Content Pages Year of Preparation: 2026*
- E. Abstract Content** : *The sale and purchase of land with Ownership Certificate status, according to land law, must be conducted before a Land Deed Official (PPAT). However, in practice, land sale and purchase transactions are still found solely based on payment receipts. This situation creates legal problems, especially when the buyer wishes to change the name on the ownership certificate. This study aims to analyze the validation of the sale and purchase of land with a freehold title (SHM) based on the purchase receipt in Decision Number 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun and its legal implications for land title certainty. The research method used is normative juridical, with a statutory regulatory approach and case studies. The results indicate that the purchase receipt is not evidence of the transfer of rights, but can be considered by the judge as evidence of a legal relationship between the land sale and purchase. In a default decision, the court can validate the sale and purchase provided there is no objection from the defendant and it is supported by other valid evidence. This decision provides the legal basis for the buyer to apply for a change of title on the certificate at the Land Office.*
- F. References** : *References consisting of 32 books, 6 regulations, 7 journals, and 2 websites.*
- G. Supervisor** : *Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn.,CLA.*

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini dengan judul **“Pengesahan Jual Beli Tanah Yang Berstatus Bersertipikat Hak Milik Berdasarkan Kuitansi Pembelian Dalam Putusan *Verstek* (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)”** Yang diajukan guna melengkapi syarat-syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Nasional.

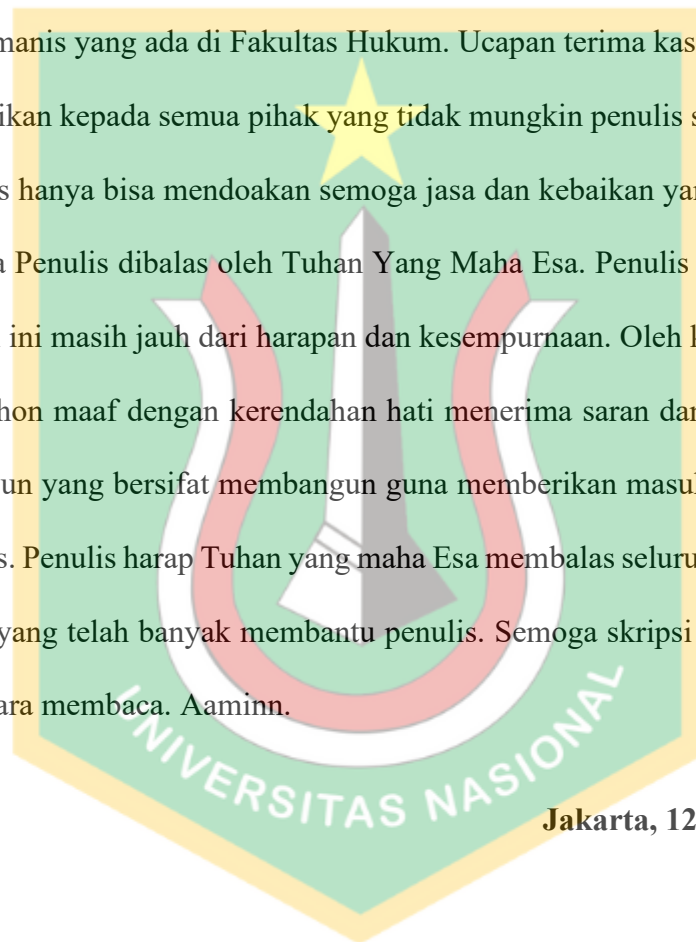
Dalam kesempatan ini pula penulis menghaturkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional;
2. Bapak Prof Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
3. Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H., CMC. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
4. Ibu Dr. Erma Defiana Putriyanti, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional;
5. Bapak Cucuk Endratno, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional;
6. Ibu Dr. Afnaini, S.H., M.Si. selaku Ketua Koordinator Program Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional;
7. Bapak Aziz Rahimy, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik;

8. Bapak Dr. Albert Tanjung, S.H., M.Kn., CLA. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penuh keikhlasan dalam memberikan segala saran, petunjuk dan, bimbingan hingga terselesaikannya Skripsi ini;
9. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Nasional yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu;
10. Kedua orang tua tercinta, Ayahanda (Alm) KASNA dan Ibunda SRI AMBARWATI, S.H. yang tiada henti-hentinya selalu mendoakan, memberikan semangat, memberikan kasih sayang, memberikan motivasi, nasehat serta dukungan yang sangat luar biasa kepada penulis baik dari segi moril maupun materil selama proses pendidikan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dan menyanggah gelar sarjana;
11. Teruntuk kakakku tersayang PANTI YULIANAWATI, S.K.M. yang senantiasa mendoakan, memberikan semangat, dukungan baik itu secara moril maupun materi, selama penulis menjalankan studi hingga menempuh tahap akhir penulis skripsi;
12. Teruntuk Adikku tersayang DIVATRI RIZKYANASARI atas doa dan dukungan selama penulis menjalankan studi bahkan sampai proses penulisan skripsi;
13. Sahabat saya Amusharma Basri Sangaji, S.H. & Ismail Almunawar Zidane Putra Paliwala, S.H. terima kasih telah memberikan semangat, kesetiaan, kepedulian, perhatian dan saran selama ini kepada penulis;

14. Sahabat-sahabat Taman Unas seperjuangan di perkuliahan yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas semangat, waktu, dan kerjasamanya selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum;

15. Seluruh teman seperjuangan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Nasional, khususnya Angkatan 2021 yang selama beberapa tahun Bersama merasakan pahit-manis yang ada di Fakultas Hukum. Ucapan terima kasih ini juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin penulis sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan semoga jasa dan kebaikan yang telah diberikan kepada Penulis dibalas oleh Tuhan Yang Maha Esa. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis memohon maaf dengan kerendahan hati menerima saran dan kritik dari pihak manapun yang bersifat membangun guna memberikan masukan berharga bagi penulis. Penulis harap Tuhan yang maha Esa membalas seluruh kebaikan pihak-pihak yang telah banyak membantu penulis. Semoga skripsi ini dapat berguna bagi para pembaca. Aaminn.



Jakarta, 12 Februari 2026

REDHA DWI LAKSONO

DAFTAR ISI

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	i
LEMBAR PERNYATAAN	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Manfaat Penelitian	7
D. Kerangka Teori dan Konseptual	10
1. Kerangka Teori	10
2. Kerangka Konseptual	13
E. Metode Penelitian	19
F. Sistematika Penulisan	23
BAB II KAJIAN PUSTAKA TENTANG PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN	

KUITANSI DALAM PUTUSAN <i>VERSTEK</i> (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN)	28
A. Ketentuan Umum Tentang Jual Beli Tanah	28
B. Ketentuan Umum Tentang Pendaftaran Tanah	36
C. Ketentuan Umum Tentang Pengaruh Putusan Pengadilan Terhadap Kepemilikan Tanah Berstatus Hak Milik	40
D. Ketentuan Umum Tentang Perjanjian	47
E. Tinjauan Umum Tentang Kuitansi	62
BAB III FAKTA YURIDIS PENGESAHAN JUAL BELI BERDASARKAN KUITANSI PEMBELIAN DALAM PUTUSAN <i>VERSTEK</i> NOMOR 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN	65
A. Para Pihak	65
B. Kasus Posisi	65
C. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kuala Kurun Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kkn	68
D. Amar Putusan	69
BAB IV ANALISIS YURIDIS TENTANG PENGESAHAN JUAL BELI TANAH YANG BERSTATUS BERSERTIPIKAT HAK MILIK BERDASARKAN KUITANSI PEMBELIAN DALAM PUTUSAN <i>VERSTEK</i> Nomor 4/Pdt.G/2022/PN KUALA KURUN	72
A. Keabsahan Kuitansi Pembelian Jual Beli Tanah Yang Bersertipikat Hak Milik dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun	72

B. Akibat Hukum Terhadap Penolakan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Tamah Yang Diperjualbelikan Berdasarkan Kuitansi Dalam Putusan Nomor 4/Pdt.G/2022/PN Kuala Kurun	81
C. Status Kepemilikan Tanah Bagi Para Pihak Pasca Putusan <i>Verstek</i> Dalam Putusan Nomor 4/PDT.G/ 2022/ PN Kuala Kurun	86
BAB V PENUTUP	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	94
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN	



