



SKRIPSI

Judul:

Perlindungan Hukum terhadap korban jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak itikat baik (Studi putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN.Stb)

Disusun oleh:

MUHAMMAD AFRIZAL PRAMUDITO
NIM. 205190117

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KORBAN JUAL BELI TANAH YANG
DILAKUKAN DENGAN TIDAK ITIKAT
BAIK (STUDI PUTUSAN NOMOR
461/PDT.G/2022/PN.STB).**

SKRIPSI

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

Oleh:

Nama : Muhammad Afrizal Pramudito

NIM.: 205190117

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

2024

Pengesahan

Nama : MUHAMMAD AFRIZAL PRAMUDITO
NIM : 205190117
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum terhadap korban jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak itikat baik (Studi putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN.Stb)
Title : Legal Protection for the victim of buying and selling land that is not carried out in good faith (Study case Number 461/Pdt.G/2022/PN.Stb)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 17-Januari-2024.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. HANAFI TANAWIJAYA, S.H., M.Hum.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

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



Jakarta, 17-Januari-2024

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : MUHAMMAD AFRIZAL PRAMUDITO
NIM : 205190117
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum terhadap korban jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak itikat baik (Studi putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN.Stb)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 04-Januari-2024

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



ABSTRAK

Studi ini mengkaji kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah yang diperoleh melalui surat keterangan hibah, menyoroti pentingnya prosedur yang benar dan dokumentasi sah dalam transaksi tanah. Mengacu pada UUPA dan regulasi pendukung lainnya, penelitian ini mengeksplorasi bagaimana tanah, sebagai aset berharga dan penting, diatur dalam hukum Indonesia. Dengan fokus pada kasus antara PT. Bahruny dan Risman, di mana PT. Bahruny berhadapan dengan klaim kepemilikan Risman yang didasarkan pada Surat Hibah, studi ini menunjukkan bahwa klaim Risman tidak memenuhi prosedur hukum yang benar, sedangkan PT. Bahruny mengandalkan sertifikat Hak Guna Usaha yang sah. Studi ini menegaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya membutuhkan kejelasan dan konsistensi dalam aturan hukum, tetapi juga perlunya perlindungan hukum bagi individu yang beritikad baik dan penerapan hukum yang adil serta transparan. Kasus ini menyoroti kompleksitas sengketa tanah yang sering terjadi akibat ketidakjelasan dalam proses pemberian hak dan kepemilikan tanah. Sistem pendaftaran negatif berunsur positif di Indonesia, meskipun bermanfaat dalam melindungi tanah adat, juga dapat menimbulkan sengketa dan ketidakpastian hukum, memerlukan evaluasi dan peningkatan. Kesimpulan studi ini menyarankan perlunya pendekatan komprehensif dalam penanganan sengketa hak atas tanah, dengan penekanan pada kehati-hatian, kejelasan, dan keadilan dalam setiap transaksi untuk menegaskan kepastian hukum.

Kata kunci : Kepastian Hukum, Hak Atas Tanah, Surat Hibah.

ABSTRACT

This study investigates the legal certainty related to land ownership obtained through a grant certificate, highlighting the importance of proper procedures and valid documentation in land transactions. Referring to the Basic Agrarian Law (UUPA) and other supporting regulations, this research explores how land, as a valuable and essential asset, is regulated in Indonesian law. Focusing on the case between PT. Bahruny and Risman, where PT. Bahruny faces Risman's claim of ownership based on a Grant Certificate, the study reveals that Risman's claim did not meet the correct legal procedures, whereas PT. Bahruny relied on a valid Business Use Right certificate. The study emphasizes that legal certainty requires not only clarity and consistency in legal rules but also the necessity of legal protection for individuals acting in good faith and the application of fair and transparent law. This case highlights the complexity of land disputes often arising from ambiguities in the process of granting and owning land. The negative publication system with a positive element in Indonesia, while beneficial in protecting customary land, can also lead to disputes and legal uncertainty, necessitating evaluation and improvement. The study concludes by suggesting a comprehensive approach in handling land right disputes, emphasizing caution, clarity, and justice in each transaction to uphold legal certainty.

Keywords : Legal Certainty, Land Rights, Grant Certificate.

Pernyataan

Nama : MUHAMMAD AFRIZAL PRAMUDITO
NIM : 205190117
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum terhadap korban jual beli tanah yang dilakukan dengan tidak itikat baik (Studi putusan Nomor 461/Pdt.G/2022/PN.Stb)

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi 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, 04-Januari-2024
Yang menyatakan



MUHAMMAD AFRIZAL PRAMUDITO
NIM. 205190117

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulisan dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Perlindungan HUKUM BAGI DEBITUR ATAS PELAKSANAAN LELANG TANAH (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 507 K/Pdt/2021)”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari skripsi, yang disebabkan keterbatasan / penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini akan sangat penulis harapkan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Lewiandy S.H., M.A., LL.M selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H. selaku Pembimbing Skripsi yang telah menyediakan banyak waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk kepada Penulis dari awal mula hingga selesainya penulisan skripsi ini;
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mendidik dan membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

7. Segenap Karyawan dan Staf Administrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu Penulis dalam mengurus administrasi dan surat izin peminjaman buku;
8. Kedua orang tua penulis Ibu Riyatun dan Bapak Ewo Samono, S.H. yang telah melahirkan peneliti dan membimbing peneliti dari awal peneliti hadir di dunia ini hingga saat ini yang senantiasa pula memberikan doa, semangat serta dukungan baik secara moril maupun materil yang tak terhingga.
9. Kakak kandung penulis yang selalu memberikan penulis semangat, doa, menemani saat suka dan duka dalam mengerjakan tugas akhir, Dimas Eri Prabowo, S.Tr.K.
10. Keluarga yang senantiasa memberikan doa, semangat, serta dukungan baik secara moril maupun materil yang tak terhingga.
11. Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada teman-teman di luar Universitas Tarumanagara yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang telah memberikan semangat, bantuan tenaga, dan pikiran dalam memperoleh data penelitian yang penulis butuhkan, serta memberikan doa, semangat, dan dukungan kepada peneliti.
12. Para Narasumber yang telah menyediakan waktu dan pikirannya untuk membantu penulis dalam pengumpulan data skripsi ini;
13. Seluruh teman-teman seperjuangan Angkatan 2019 di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang berjuang bersama-sama untuk menyelesaikan penulisan ini;

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Hukum, Penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta, 9 Januari 2024

Muhammad Afrizal Pramudito

DAFTAR ISI

Cover Luar	i
Cover Dalam	ii
Lembar Pengesahan	iii
Lembar Persetujuan.....	iv
Abstrak	v
Abstract	vi
Lembar Pernyataan.....	vii
Kata Pengantar	viii
Daftar Isi	xi
Daftar Lampiran	xiv
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian	8
2. Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual	9
E. Kerangka Teoritis.....	13
F. Metode Penelitian	20
1. Jenis Penelitian.....	20
2. Spesifikasi Penelitian	20
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	21
4. Pendekatan Penelitian	22
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	22
G. Sistematika Penulisan	23
BAB II : TINJAUAN TEORETIS	
A. Teori Perlindungan Hukum.....	25
B. Teori Keadilan.....	29
C. Teori Pembuktian.....	34

D. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah.....	35
E. Teori Peralihan Hak Atas Tanah	45
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	
A. Kasus Posisi	49
1. Para Pihak	49
2. Duduk Perkara.....	50
3. Pertimbangan Pengadilan Negeri Stabat nomor 46/Pdt.G/2022/PN Stb.....	51
4. Putusan Pengadilan Negeri Stabat nomor 46/Pdt.G/2022/PN Stb.	63
B. Hasil Wawancara	82
1. Putri Karamina Adella S.H., M.Kn Staff dari Kantor Notaris & PPAT Rizka Noviarni,SH	65
2. Hakim Pengadilan Negeri Tolitoli Juliani Fransiska, S.H. .	68
BAB IV : ANALISIS KEPASTIAN HUKUM TERKAIT KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG DIPEROLEH MELALUI SURAT KETERANGAN HIBAH.....	75
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan	91
B. Saran.....	91
Daftar Pustaka	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	Surat Tugas Dosen Pembimbing
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Skripsi
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Skripsi
Lampiran 5	Persentase Turnitin Skripsi
Lampiran 6	Surat Keterangan Letter of Acceptance Sinta 4
Lampiran 7	Lembar Jurnal
Lampiran 8	Putusan Pengadilan Negeri Stabat Nomor : 46/Pdt.G/2022/PN Stb.