

**ANALISA YURIDIS KUITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG
DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN
(STUDI KASUS PUTUSAN KASASI NOMOR 2949
K/Pdt/2016)**

SKRIPSI

Oleh :

Achmad Kurniadi

201210115099



**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA**

2019

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisa Yuridis Kuitansi Sebagai Alat Bukti
Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang
Dilakukan Di Bawah Tangan (Studi Kasus
Putusan Kasasi Nomor 2949 K/Pdt/2016).

Nama Mahasiswa : Achmad Kurniadi

Nomor Pokok Mahasiswa : 201210115099

Program Studi/Program : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 04 Februari 2019

Bekasi, 07 Februari 2019

MENYETUJUI,

Dekan



Bhatara Ibnu Reza, SH., M.Si, LL.M, Ph.D

NIP. 1809353

Pembimbing I

Pembimbing II

Esther Masri, SH., M.Kn.
NIP 011408033

Elfirda Ade Putri, SH., MH.
NIP 011512043

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisa Yuridis Kuitansi Sebagai Alat Bukti
Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang
Dilakukan Di Bawah Tangan (Studi Kasus
Putusan Kasasi Nomor 2949 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Achmad Kurniadi

Nomor Pokok Mahasiswa : 201210115099

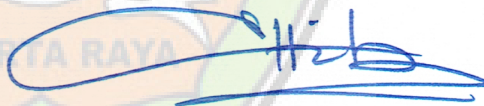
Program Studi/Program : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 07 Februari 2019

MENYETUJUI

Pembimbing I

Pembimbing II



Esther Masri, SH., M.Kn.
NIP 011408033

Elfirda Ade Putri, SH., MH.
NIP 011512043

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Analisa Yuridis Kuitansi Sebagai Alat Bukti
Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang
Dilakukan Di Bawah Tangan (Studi Kasus
Putusan Kasasi Nomor 2949 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Achmad Kurniadi

Nomor Pokok Mahasiswa : 201210115099

Program Studi/Program : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 04 Februari 2019

Bekasi, 07 Februari 2019

Mengesahkan

Ketua Tim Penguji

: Yulianto Syahyu, SH, MH

NIP : 011606053

Penguji I

: Dhoni Yusra, SH, MH

NIP : 0028077601

Penguji II

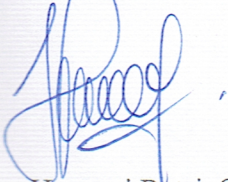
: Esther Masri, SH, M.Kn

NIP : 011408033

MENGETAHUI

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum



Anggreany Haryani Putri, SH., MH

NIP. 1712307

Dekan Fakultas Hukum



Bhatara Ibnu Reza, SH., M.Si, LL.M, Ph.D

NIP. 1809353

ABSTRAK

Achmad Kurniadi, 201210115099, *Analisa Yuridis Kuitansi Sebagai Alat Bukti Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Kasasi Nomor 2949 K/Pdt/2016)*, Jumlah Halaman 93, 2019.

Dalam melaksanakan peralihan hak atas tanah, beberapa masyarakat yang masih awam sering beranggapan bahwa jual beli tanah cukup dilakukan dengan menggunakan kuitansi lunas saja. Mereka menganggap hanya dengan menggunakan kuitansi lunas tersebut, mereka sudah dapat melakukan balik nama sertifikat tanah yang mereka beli. Kondisi tersebut seringkali menjadi kendala bagi masyarakat manakala terjadi seorang pembeli tanah hendak membaliknamakan Sertipikat Hak atas tanah. Tidak jarang ditemui, pada saat pembeli tersebut hendak membaliknamakan Sertipikat Hak atas tanah ditolak oleh Kantor Pertanahan, dan disarankan untuk membuat Akta Jual Beli terlebih dahulu pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan pada saat hendak membuat Akta Jual Beli, pihak penjual sudah tidak diketahui keberadaannya. Adapun yang hendak dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai Bagaimanakah keabsahan Kuitansi dalam perjanjian jual beli tanah dan Bagaimanakah penyelesaian hukum transaksi jual beli tanah tidak dihadapan PPAT. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Metode penelitian yuridis normatif merupakan suatu penelitian kepustakaan terhadap data sekunder. Kesimpulan penelitian ini adalah Keabsahan jual beli hak atas tanah yang hanya didasari Kuitansi merupakan jual beli dibawah tangan apabila tanah tersebut masih berbentuk girik dan sertipikat hak milik, maka yang bisa dibuat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Girik tersebut didaftarkan terlebih dahulu menjadi Sertipikat, sehingga jaminan kepastian hukum bagi si pihak pembeli tentunya lebih dilindungi oleh hukum sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci : Perjanjian, Tanah, dan Jual Beli dibawah tangan

Pembimbing :

Esther Masri, SH., M.,Kn

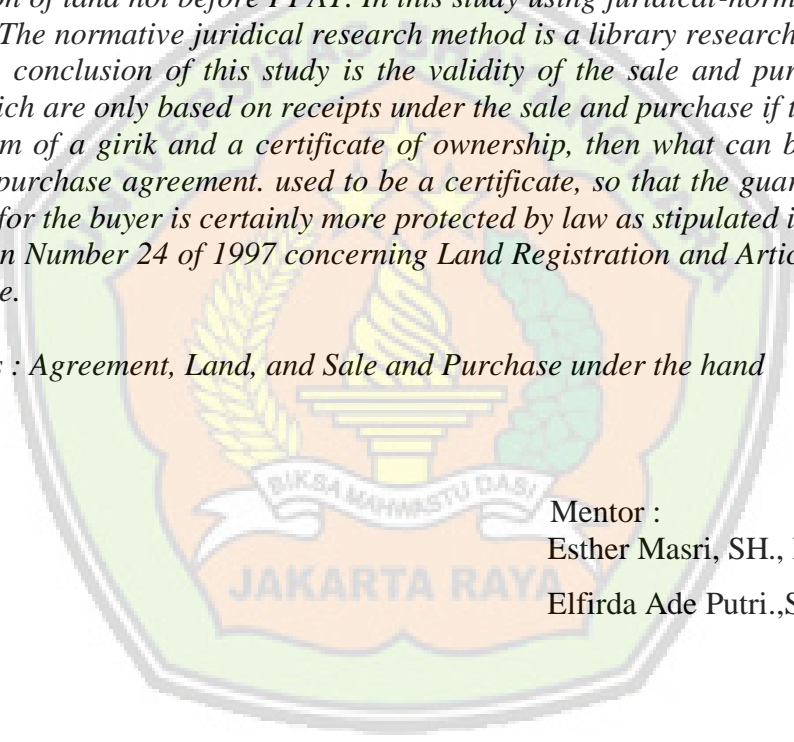
Elfirda Ade Putri.,SH., MH.

ABSTRACT

Achmad Kurniadi, 201210115099, *Juridical Analysis of Transition of Land Rights Conducted Under Hand*. total page 93, 2019.

In carrying out the transfer of rights to land, some ordinary people often assume that the sale and purchase of land is sufficient to use a receipt in full. They assume that only by using the full receipt, can they return the name of the land certificate they purchased. This condition is often an obstacle for the community when there is a land buyer who wants to reverse the certificate of land rights. Not infrequently encountered, when the buyer wants to reverse the certificate of land rights rejected by the Land Office, and is advised to make a Act of Sale in advance to the Acting Land Acting Officer, and when he wants to make a Act of Sale, the seller is unknown. As for what will be discussed in this research is about the validity of receipts in the land sale and purchase agreement and what is the legal settlement of the sale and purchase transaction of land not before PPAT. In this study using juridical-normative research methods. The normative juridical research method is a library research on secondary data. The conclusion of this study is the validity of the sale and purchase of land rights which are only based on receipts under the sale and purchase if the land is still in the form of a girik and a certificate of ownership, then what can be made is the sale and purchase agreement. used to be a certificate, so that the guarantee of legal certainty for the buyer is certainly more protected by law as stipulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration and Article 1320 of the Civil Code.

Keywords : Agreement, Land, and Sale and Purchase under the hand



Mentor :
Esther Masri, SH., M.,Kn
Elfirda Ade Putri.,SH., MH.

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Kurniadi

Nomor Pokok Mahasiswa : 201210115099

Fakultas / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa :

Skripsi dengan judul **ANALISA YURIDIS KUITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN KASASI NOMOR 2949 K/PDT/2016)** adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan memberikan ijin kepada perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi 07 Februari 2019

Yang membuat pernyataan,



Achmad Kurniadi

201210115099

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunianya, sehingga dapat merampungkan skripsi dengan judul **“ANALISA YURIDIS KUITANSI SEBAGAI ALAT BUKTI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS PUTUSAN KASASI NOMOR 2949 K/PDT/2016)** dapat di selesaikan dengan baik, sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.


Penulisan skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa ada dukungan dari berbagai pihak, Karena itu penulis mengucapkan terimakasih kepada :

1. Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. H. Bambang Karsono, Drs., SH.,M.M.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Bapak Bhatara Ibnu Reza, SH.,M Si,LL.M.,Ph.D
3. Dosen pembimbing I Ibu Esther Masri, SH.,M.Kn yang telah sabar dalam memberikan kontribusi pemikiran dan waktunya selama ini.
4. Dosen pembimbing II Ibu Elfirda Ade Putri, SH., MH yang juga telah sabar dalam memberikan kontribusi pemikiran dan waktunya selama ini.
5. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang membantu penulis dalam mempelajari ilmu hukum.
6. Seluruh Staf Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang banyak memberikan kemudahan penulis selama mengikuti pendidikan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya .
7. Kepada orang tua tercinta , saudara laki-laki dan perempuan yang selalu mendoakan dan menajdi motivasi penulis.
8. Istri tercinta Astriana Alvialisnasari yang selalu mendoakan dan memberi semangat penulis selama penulisan skripsi ini hingga selesai.
9. Kepada seluruh rekan – rekan seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

10. Kepada seluruh rekan – rekan kantor Notaris dan PPAT yang selalu memotivasi penulis.

Akhir kata penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari sempurna karena keterbatasan, kemampuan dan pengetahuan penulis. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kebaikan penulis di masa yang akan datang, semoga karya sederhana ini dapat bermanfaat bagi berbagai pihak.

Bekasi, 07 Februari 2019


Achmad Kurniadi



DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
LEMBAR PERNYATAAN	vii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1.Latar Belakang Masalah.....	1
1.2.Identifikasi dan Rumusan Masalah	5
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	5
1.2.2. Rumusan Masalah	5
1.3.Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	6
1.4.Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran	6
1.4.1. Kerangka Teoritis ,,,.....	6
1.4.2. Kerangka Konseptual	8
1.4.3. Kerangka Pemikiran.....	10
1.5.Metode Penelitian.....	10
1.5.1. Tipe dan Pendekatan Penelitian.....	10
1.5.2. Teknik Pengumpulan Data.....	11
1.5.3. Teknik pengolahan dan Analisis Data.....	11
1.6.Sistematika Penulisan.....	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Alat Bukti Dalam Hukum Perdata.....	13
2.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	13
2.2.1 Pengertian dan Pengaturan Perjanjian.....	13
2.2.2 Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian.....	16
2.2.3 Teori Perjanjian.....	19
2.2.4 Perjanjian Jual Beli.....	28
2.2.5 Peralihan Hak Atas Tanah.....	33
2.2.6 Perjanjian di Bawah Tangan.....	36
2.2.7 Teori Akta Jual Beli.....	37
2.2.8 Teori Prosedur Jual Beli Tanah.....	43
2.2.9 Bentuk Hak Kepemilikan Atas Tanah.....	47

BAB III HASIL PENELITIAN

3.1. Posisi Kasus	50
3.2. Pembahasan Hasil Penelitian	65

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN

4.1. Penggunaan Kuitansi Sebagai Alat Bukti Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dari Perspektif Hukum Perdata Indonesia.....	69
4.2. Kekuatan hukum atas transaksi jual beli tanah di bawah tangan menurut putusan Mahkamah Agung nomor 2949 K/Pdt/2016 untuk melindungi hak pembeli.....	79

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	89
5.2. Saran	90

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LEMBAR KONSULTASI PEMBIMBING SKRIPSI

PUTUSAN NOMOR 2949 K/Pdt/2016

