

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KUITANSI SEBAGAI  
DOKUMEN PEMBUKTIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)**

**SKRIPSI**

Oleh

**Chien Rosley Tuapetel**

**2040050061**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KUITANSI SEBAGAI  
DOKUMEN PEMBUKTIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar  
Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia**

**Oleh**

**Chien Rosley Tuapetel**

**2040050061**



**PROGRAM STUDI HUKUM  
PROGRAM SARJANA  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
JAKARTA  
2024**

## **VISI DAN MISI PROGRAM STUDI HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**

### **Visi :**

Menjadi Progran Studi Hukum yang bermutu, mandiri dan inovatif di kawasan Asia pada tahun 2030 dalam bidang pendidikan, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat di bidang hukum yang antisipatif terhadap perubahan dan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi di era globalisasi yang sesuai dengan nilai- nilai Kristiani dan Pancasila.

### **Misi :**

1. Mempersiapkan sarjana hukum yang mampu menggunakan dan mengembangkan ilmu dan teknologi di bidang perkembangan ilmu hukum melalui pendekatan interdisipliner dan transnasional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman agar mampu bersaing di era global.
2. Mempersiapkan sarjana hukum yang menguasai ilmu dan senantiasa menegakkan nilai moral, etika serta rasa cinta kepada negara, berperilaku yang demokratis dan menjunjung tinggi nilai-nilai agama.
3. Mengembangkan pengetahuan hukum yang berwawasan nasional dan internasional.
4. Mengembangkan dan meningkatkan penelitian serta profesionalisme dalam ilmu pengetahuan hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.
5. Menyelenggarakan jenjang pendidikan akademik berkelanjutan dan profesi dalam bidang hukum.
6. Mendorong penelitian dan pengabdian masyarakat yang dapat meningkatkan kesadaran hak dan kesadaran hukum serta kesejahteraan rakyat indonesia.
7. Membina hubungan kerjasama dengan praktisi hukum dan instansi penegakkan hukum serta instansi-instansi lainnya baik negeri maupun swasta, lembaga-lembaga gerejawi dalam pengembangan dan implementasi ilmu hukum dan bidang ilmu pengetahuan lainnya.



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chien Rosley Tuapetel  
NIM : 2040050061  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “**Analisis Yuridis Terhadap Kuitansi Sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor : 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)**” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku dan jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku atau jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Jakarta, 16 Juli 2024



Chien Rosley Tuapetel  
NIM. 2040050061



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

**PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI**

**Analisis Yuridis Terhadap Kuitansi Sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli  
Tanah (Studi Putusan Nomor : 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)**

**Oleh :**

Nama : Chien Rosley Tuapetel  
NIM : 2040050061  
Program Studi : Hukum  
Peminatan/Program Kekhususan : Hukum Administrasi Negara

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam Sidang Tugas Akhir guna mencapai gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 16 Juli 2024  
Menyetujui,

**Dosen Pembimbing I,**

**I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.  
NIDN. 0017115803**

**Dosen Pembimbing II,**

**Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H.  
NIDN. 0314049005**

**Ketua Program Studi**

**Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum.  
NIDN. 0327046303**

**Dekan,**



**Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.  
NIDN. 0302117904**



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA**  
**FAKULTAS HUKUM**


---

**PERSETUJUAN TIM PENGUJI SKRIPSI**

Pada tanggal 16 Juli 2024 telah diselenggarakan Sidang Tugas Akhir untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Sarjana Strata Satu pada Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Chien Rosley Tuapetel  
NIM : 2040050061  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Kuitansi Sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor: 217/Pdt.G/2022/PN.Pbr)” oleh tim penguji terdiri dari :

<b>Nama Penguji</b>	<b>Jabatan Dalam Tim Penguji</b>	<b>Tanda Tangan</b>
1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.	Ketua	
2. Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H.	Anggota	
3. Dr. Aartje Tehupeiry, S.H., M.H.	Anggota	



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM**

---

**HALAMAN PENGESAHAN**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP KUITANSI SEBAGAI DOKUMEN  
PEMBUKTIAN JUAL BELI TANAH  
(STUDI PUTUSAN NOMOR : 217/PDT.G/2022/PN PBR)**

**SKRIPSI**

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada Fakultas Hukum  
Universitas Kristen Indonesia

NAMA : Chien Rosley Tuapetel  
NIM : 2040050061  
PROGRAM KEKHUSUSAN : Hukum Administrasi Negara

Telah dipertahankan dihadapan Tim Penguji Skripsi Pada tanggal 16 Juli 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat

Susunan tim penguji,

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing Pendamping,**

**I Dewa Ayu Widayani, S.H., M.H.**  
NIDN. 0017115803

**Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H.**  
NIDN. 0314049005

**Anggota Penguji**

**Dr. Aartje Tehupeiory S.H., M.H.**  
NIDN: 0314086404



**PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Chien Rosley Tuapetel  
NIM : 2040050061  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Hukum  
Jenis Tugas Akhir : Skripsi  
Judul : Analisis Yuridis Terhadap Kuitansi Sebagai Dokumen  
Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor :  
217/Pdt.G/2022/PN.Pbr)

Menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip dari karya orang lain maka akan dicantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Non Eksklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilih hak cipta.

Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundangan-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Jakarta, 16 Juli 2024



Chien Rosley Tuapetel  
NIM. 2040050061



## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus, atas berkat dan anugerah-Nya yang melimpah, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Kuitansi Sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)” dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Dalam kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada berbagai pihak yang telah memberikan bantuan, bimbingan, serta dukungan selama proses penyusunan skripsi ini:

1. Bapak Prof. Dr. Dhaniswara K. Harjono, S.H., M.H., MBA., selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
2. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
3. Bapak Tomson Situmeang, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia.
4. Ibu Dr. Rr. Ani Wijayati, S.H., M.Hum, selaku Kepala Program Studi Sarjana Hukum Universitas Kristen Indonesia
5. Ibu I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing utama penulis, yang dengan penuh kesabaran telah memberikan bimbingan, arahan, serta saran-saran yang sangat berarti dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing II, atas segala bimbingan, saran dan arahannya.
7. Keluarga penulis, orangtua Fredinand Jermias Tuapetel dan Yanti Maria Tuapetel (almarhum), dan mba Sumarni Tuapetel yang selalu memberikan doa, dukungan, dan kasih sayang yang tiada henti.
8. Sahabat penulis, Tara, Excel, Nanda, dan Jossi, yang selalu memberikan semangat dan bantuan dalam berbagai kesempatan.

9. Teman-teman penulis selama perkuliahan, Elsa Yarisetouw, Aadilah Tsaabitah, Stefanie Hardiandra, Herfina Naibaho, Nova Elena, Novi Elina, Wianda Archianti, dan Mega Donna, yang telah memberikan dukungan dan keceriaan selama masa studi.
  10. Terakhir saya ucapkan terima kasih untuk diri saya sendiri, yang telah berjuang dan berusaha dengan tekun dalam menyelesaikan skripsi ini.
- Akhir kata, semoga skripsi ini dapat berguna bagi pembaca dan memberikan kontribusi positif bagi perkembangan ilmu hukum di Indonesia.



## DAFTAR ISI

VISI DAN MISI PROGRAM STUDI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA .....	ii
HALAMAN KEASLIAN SKRIPSI .....	v
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	v
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI SKRIPSI .....	v
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI .....	xii
ABSTRAK .....	xiv
ABSTRACT .....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Ruang Lingkup Penelitian .....	8
D. Maksud dan Tujuan Penelitian .....	8
E. Kerangka Teori dan Konseptual.....	9
F. Metode Penelitian .....	16
G. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	20
A. Tinjauan Tentang Teori Kepastian Hukum .....	20
B. Tinjauan Tentang Teori Keadilan .....	22
C. Tinjauan Tentang Perjanjian .....	24
1. Pengertian Perjanjian .....	24
2. Bentuk-bentuk perjanjian .....	26
3. Syarat sahnya perjanjian .....	27
4. Unsur-unsur perjanjian.....	32
D. Tinjauan Tentang Tanah.....	35

1. Pengertian Tanah .....	35
2. Macam-macam Hak Atas Tanah .....	37
E. Tinjauan Tentang Jual Beli .....	40
1. Jual Beli Menurut KUH Perdata.....	40
2. Jual Beli Menurut UUPA.....	42
<b>BAB III TANDA BUKTI JUAL BELI TANAH BERDASARKAN KUITANSI MENURUT HUKUM.....</b>	<b>44</b>
A. Alat Bukti .....	44
1. Pengertian Alat Bukti.....	44
2. Jenis-Jenis Alat Bukti.....	45
3. Pengertian Kuitansi.....	48
4. Fungsi Kuitansi.....	49
5. Jenis-Jenis Kuitansi.....	50
B. Analisis Apakah Kuitansi Dapat Dianggap Sebagai Alat Bukti Jual Beli .....	51
Tanah.....	51
1. Analisis dari Segi Peraturan .....	51
2. Analisis dari Segi Teori Kepastian Hukum.....	65
<b>BAB IV PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MEMUTUS PERKARA PUTUSAN NOMOR 217/PDT.G/2022/PN PBR SUDAH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU .....</b>	<b>68</b>
A. Kronologi Kasus .....	68
B. Pertimbangan Hakim.....	69
C. Analisis Yuridis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor .....	72
217/Pdt.G/2022/PN Pbr .....	72
1. Analisis dari Segi Peraturan .....	72
2. Analisis dari Segi Teori Keadilan.....	77
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>80</b>
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>82</b>

## ABSTRAK

A. Nama	: Chien Rosley Tuapetel
B. NIM	: 2040050061
C. Program Kekhususan/Departemen	: Hukum Administrasi Negara
D. Judul	: Analisis Yuridis Terhadap Kuitansi Sebagai Dokumen Pembuktian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor : 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)
E. Halaman	: i-xv 108 Halaman + Daftar Pustaka
F. Kata kunci	: Jual beli, Tanah, Kuitansi
G. Ringkasan isi	:

Jual beli tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) untuk memberikan kepastian hukum. Namun, praktik jual beli tanah di bawah tangan dengan kuitansi masih umum terjadi karena prosesnya lebih sederhana meskipun beresiko secara hukum. Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah apakah tanda bukti jual beli tanah berdasarkan kuitansi dapat dikatakan sah menurut hukum dan apakah pertimbangan Hakim dalam memutus perkara Putusan Nomor 217/Pdt.G/2022/PN PBR sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

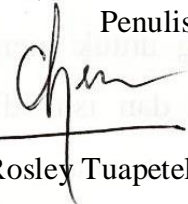
Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan kasus atau *case approach*. Data yang digunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer: Kitab Undang-Undang Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, sedangkan bahan hukum primer diperoleh dari buku-buku, jurnal dan lain sebagainya, bahan hukum tersier yaitu berupa kamus dan penelusuran internet, kemudian bahan hukum yang terkumpul disusun dan dianalisis.

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa tanda bukti jual beli tanah dengan kuitansi tidak dapat dianggap sah menurut hukum sebab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016

mengharuskan jual beli tanah dilakukan dihadapan pejabat akta tanah dan dibuktikan dengan akta otentik. Selain itu, putusan hakim dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 217/Pdt.G/2022/PN Pbr belum sesuai dengan hukum agraria yang berlaku. Akan tetapi hakim mensahkan jual beli tanah dalam putusan ini dengan mempertimbangkan Pasal 1457 dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat.

- H. Daftar Acuan : 27 Buku, 5 Peraturan Perundang-Undangan, 31 Jurnal, 2 Internet.
- I. Dosen Pembimbing I : I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.
- Dosen Pembimbing II : Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H.

Jakarta, 2 Juli 2024  
Penulis



Chien Rosley Tuapetel



## **ABSTRACT**

- A. Name : Chien Rosley Tuapetel  
B. Student ID Number : 2040050061  
C. Speciality Program : State Administrative Law  
D. Title : *Juridical Analysis of Receipts as Documents to prove the Sale and Purchase of Land (Study of the Decision of the Pekanbaru District Court Number: 217/Pdt.G/2022/PN Pbr)*  
E. Number of Page : i-xv 108 pages + bibliography  
F. Keywords : *Sale and Purchase, Land, Receipts as Evidence of Land Sale and Purchase.*  
G. Summary :

*Land sale and purchase must be done in front of a PPAT and proven by a Sale and Purchase Deed (AJB) to provide legal certainty. However, the practice of buying and selling land under the hands with receipts is still common because the process is simpler even though it is legally risky. The formulation of the problem in this thesis is whether the proof of sale and purchase of land based on receipts can be said to be valid according to the law and whether the Judge's consideration in deciding Case No. 217/Pdt.G/2022/PN PBR is in accordance with applicable legal provisions.*

*This research is a normative legal research with a case approach. The data used is secondary data in the form of primary legal materials: Civil Code, Law Number 5 of 1960 on Basic Agrarian Principles, Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Registration, Government Regulation Number 34 of 1998 on the Regulation of the Position of Land Deed Officials and Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 4 of 2016 on the Enforcement of the Formulation of the Results of the 2016 Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber, while primary legal materials are obtained from books, journals and so on, tertiary legal materials in the form of dictionaries and internet searches, then the collected legal materials are compiled and analysed.*

*From the results of this research, it can be concluded that proof of sale and purchase of land with receipts cannot be considered valid according to the law because Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Principles, Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, Government Regulation Number 34 of 1998 concerning Regulations on the Position of Land Deed Officials and Supreme Court Circular Letter (SEMA) Number 4 of 2016 concerning the Implementation of the Formulation of the Results of the 2016 Plenary Meeting of the Supreme Court Chamber requires that the sale and purchase of land be carried out in front of a land deed official and proven by an authentic deed. In addition, the judge's decision in the case of Pekanbaru District Court Decision Number 217/Pdt.G/2022/PN Pbr is not in accordance with applicable agrarian law. However, the judge legalized*

*the sale and purchase of land in this decision by considering Article 1457 and the evidence submitted by the plaintiff.*

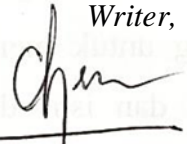
*H. Reading List: 27 Books, 5 Statutes, 31 Journals*

*I. Thesis Supervisor: 1. I Dewa Ayu Widyani, S.H., M.H.*

*2. Haposan Sahala Raja Sinaga, S.H., M.H.*

*Jakarta, 2 July 2024*

*Writer,*



*Chien Rosley Tuapetel*

