



PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN SECARA PARSIAL BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA (STUDI NOMOR 344/SKRPPPT-PL/2011)

SKRIPSI

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh Gelar
Sarjana Hukum Strata 1 (S1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indragiri*



DISUSUN OLEH :

MUHAMMAD SULTAN

NIM. 301221010006

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
TEMBILAHAN
2026**

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.



PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN SECARA PARSIAL BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA (STUDI NOMOR 344/SKRPPPT-PL/2011)

Oleh : Muhammad Sultan

Pembimbing I : Triyana Syahfitri, S.H.,MH, Pembimbing II : Jamri,
S.H.,MH

ABSTRAK

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial masih sering terjadi dalam praktik masyarakat, khususnya terhadap tanah yang belum dilakukan pemecahan sertifikat. Praktik tersebut menimbulkan berbagai persoalan hukum terkait keabsahan perjanjian, kepastian hukum, serta perlindungan hukum bagi para pihak.

Perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu : 1) Bagaimana praktik pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial berdasarkan Pasal 1320 KUHPERdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011) ?, 2) Bagaimana Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPERdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011) Ditinjau Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 Kuhperdata?, 3) Bagaimana implikasi yuridis dan perlindungan hukum bagi para pihak terhadap perjanjian tersebut?.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris dengan metode deskriptif analitis. Lokasi penelitian dilakukan di Parit 3 Sei Nau Desa Pengalihan Kecamatan Keritang Kabupaten Indragiri Hilir. Data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan menggunakan surat keterangan kepemilikan tanah dan kwitansi pembayaran sebagai alat bukti. Ditinjau dari Pasal 1320 KUHPERdata, perjanjian tersebut pada dasarnya telah memenuhi unsur kesepakatan, cakupan, objek tertentu, dan sebab yang halal, sehingga secara perdata dianggap sah dan mengikat para pihak. Namun demikian, karena tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tidak disertai pemecahan sertifikat, perjanjian tersebut belum memberikan kepastian hukum yang sempurna terhadap status kepemilikan tanah. Implikasi yuridis yang timbul antara lain potensi sengketa, tumpang tindih hak, kesulitan proses balik nama, dan lemahnya perlindungan hukum bagi pembeli apabila terjadi wanprestasi atau penjualan kepada pihak lain. Oleh karena itu, diperlukan kesadaran hukum masyarakat untuk melakukan jual beli tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan agar tercipta kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli, dibawah tangan, Parsial.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
3. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
3. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN SECARA PARSIAL BERDASARKAN PASAL 1320 KUHPERDATA (STUDI NOMOR 344/SKRPT-PL/2011)

Oleh : Muhammad Sultan

Pembimbing I : Triyana Syahfitri, S.H.,MH, Pembimbing II : Jamri,
S.H.,MH

ABSTRACT

Underhand partial land sale and purchase agreements remain common in community practice, particularly in cases involving land for which certificate subdivision has not yet been completed. Such practices give rise to various legal issues concerning the validity of the agreement, legal certainty, and legal protection for the parties involved.

The research questions in this study are: (1) How is the implementation of a partial underhand land sale and purchase agreement carried out based on Article 1320 of the Indonesian Civil Code (Case Study Number 344/SKRPT-PL/2011)? (2) How is the validity of a partial underhand land sale and purchase agreement based on Article 1320 of the Indonesian Civil Code, viewed from the requirements for a valid agreement? and (3) What are the legal implications and forms of legal protection for the parties to such an agreement?

This study employs empirical legal research using a descriptive-analytical method. The research was conducted in Parit 3 Sei Nau, Pengalihan Village, Keritang District, Indragiri Hilir Regency. Data were collected through interviews, observation, and literature study, and were subsequently analyzed qualitatively.

The results of the study indicate that the implementation of partial underhand land sale and purchase agreements is carried out based on the mutual agreement of the parties, using a land ownership statement and payment receipts as evidence. From the perspective of Article 1320 of the Indonesian Civil Code, the agreement essentially fulfills the requirements of mutual consent, legal capacity, a certain object, and a lawful cause, and therefore is considered legally valid and binding upon the parties under civil law. However, because the transaction is not conducted before a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) and is not accompanied by certificate subdivision, the agreement does not provide complete legal certainty regarding land ownership status. The legal implications include the potential for disputes, overlapping rights, difficulties in the transfer of title, and weaker legal protection for buyers in the event of breach of contract or subsequent sale of the land to another party. Therefore, greater legal awareness among the community is necessary to ensure that land sale and purchase transactions are conducted in accordance with applicable laws and regulations in order to establish legal certainty and adequate legal protection for all parties.

Keywords: Land Sale and Purchase Agreement, Underhand Agreement, Partial Land Sale.

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Sultan
Nim : 301221010006
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan
Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara
(Studi Nomor 344/Skrppt-PI/2011)**

Saya menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya saya sendiri, tidak dibuat oleh orang lain, juga belum pernah ditulis orang lain. Untuk itu bila dikemudian hari skripsi ini terbukti hasil karya orang lain atau hasil mencontek skripsi orang lain, maka saya bersedia untuk dibatalkan gelar kesarjanaan saya. Demikian saya surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan dari pihak lain.

Tembilahan, 2026

Yang menyatakan



MUHAMMAD SULTAN

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Sultan
 Nim : 301221010006
 Fakultas : Hukum
 Program Studi : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan
 Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata
 (Studi Nomor 344/Skrppt- PI/2011)
 Pembimbing I : Dr. Triyana Syafitri, SH., MH
 Pembimbing II : Jamri, SH., MH

No	Tanggal	Pembimbing		Berita Acara Bimbingan	Paraf
		I	II		
1	18/5/2026		✓	Langkah selanjutnya	
2	19/5/2026		✓	Problema hukum	
3	26/5/2026		✓	Langkah daftar Rata	
4	3/6/2026		✓	aku	
5	4/6/2026	✓		Kerangka Teori Bab II	
6	5/6/2026	✓		Campuran paragraf 344	
7	6/6/2026	✓		Kata kunci + perincian Abstrak bagian 2	
8	7/6/2026	✓		ACC	

Tembilahan, 2026

Mengetahui
Dekan,

DR. ALI AZHAR, S.SOS., M.H

NIP. 1667 03 321



UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI

FAKULTAS HUKUM

Kampus Soebrantas Jalan H.R. Soebrantas Nomor : 10, Tembilahan Indragiri Hilir Propinsi Riau Indonesia
☎ 0853 6330 1314 📠 (0768) 21386 🌐 Laman website: <http://www.unisi.ac.id>

BERITA ACARA MEJA HIJAU

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Nomor 68/SK/UNISI/E/VII/2026 Tentang Tim Penguji Ujian *Oral Comprehensive* Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Semester Genap T.A 2025-2026, maka pada hari ini, Selasa 21 Juli 2026 telah dilaksanakan Ujian *Oral Comprehensive* (Skripsi) Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri Program Studi Ilmu Hukum :

Nama : **MUHAMMAD SULTAN**
NIM : 301221010006
Judul Skripsi : Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPERDATA (Studi Nomor 344/SKRPPT-PL/2011)
Waktu : 11.00-12.00 WIB
Tempat : Ruang Peradilan Semu Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri
Hasil : Lulus dengan Nilai
Keterangan : Aman dan Tertib

Tembilahan, 21 Juli 2026

Tim Penguji

1. Dr. Triyana Syahfitri, S.H., M.H
2. Jamri, S.H., M.H
3. Darmiwati, S.H., M.H
4. Dr. Siti Rahmah, S.H., M.H
5. Herdiansyah, Lc., M.A

Mengetahui,

Dekan
Fakultas Hukum UNISI
Dr. ALIAZHAR, S. Sos., M.H
NIPY. 1667 03 321

Kepala Prodi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum UNISI

Bambang Sasmita Adi Putra, SH., MH
Nipy. 2391 03 251

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI
Alamat : Jl.HR. Soebrantas No. 17 Tembilahan – Indragiri Hilir – Riau

TANDA PERSETUJUANN SKRIPSI

Nama : Muhammad Sultan
Nim : 301221010006
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial
Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata
(Studi Nomor 344/Skrppt-PI/2011)

Tembilahan, 2026

Pembimbing I



Dr. Triyana Syahfitri. S.H, MH

Pembimbing II



Jamri, SH., MH

KETUA PROGRAM STUDI



Bambang Sasmita Adi Putra, SH., MH