



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.

Universitas Islam Indragiri

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan Undang-Undang Dasar 1945 adalah negara hukum (konstitusional) yang memberikan jaminan dan memberikan perlindungan atas hak-hak warga negara, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai, dan menikmati hak hidup, sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 dan untuk dapat menegajawantahkan amanat Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.¹

Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan dan tempat arwah leluhurnya.² Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai strategis baik dari segi ekonomi maupun sosial.³ Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber mata pencaharian dan investasi. Oleh karena itu, setiap

¹ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 26–27

³ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008, hlm 45



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara hati-hati dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Menurut Ter Haar mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi kedalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik ke luar maupun ke dalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah. Begitu bernilai suatu bidang tanah bagi seseorang atau bagi manusia, sebab disitu ia hidup dan dibesarkan. Kebutuhan akan tanah semakin banyak, sehingga penyediaan tanah di masyarakat terus diperlukan. Oleh karena itu, semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah.⁴

Tanah merupakan salah satu objek yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Dalam praktiknya, peralihan hak atas tanah sering dilakukan melalui mekanisme jual beli yang secara normatif harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, baik dalam hukum perdata maupun hukum pertanahan nasional. Dalam konteks hukum Indonesia, pengaturan mengenai tanah tidak hanya berkaitan dengan aspek kepemilikan, tetapi juga menyangkut kepastian hukum dalam setiap peralihan hak

⁴ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm. 1



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.

Universitas Islam Indragiri

atas tanah.⁵ Salah satu bentuk peralihan hak tersebut adalah melalui perjanjian jual beli tanah yang pada praktiknya sering dilakukan oleh masyarakat, baik secara formal melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun secara informal atau di bawah tangan.

Perjanjian jual beli merupakan kegiatan yang sering dijumpai dalam kehidupan ini. Perjanjian dilihat dari segi hukum Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tercantum di dalam Pasal 1313 menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Setiap perjanjian agar secara sah mengikat bagi para pihak yang mengadakan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yang mana ini tertuang dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata:

- a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu pokok persoalan tertentu
- d. Suatu sebab yang tidak terlarang, atau sebab yang halal.

Perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat para pihak berbentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak berwujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak yang melakukan perjanjian.⁶ Bahkan, Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan jual

⁵ B.F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2019, hlm. 4

⁶ Salim HS, *Hukum Kontrak. Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.42



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 UU Hak Cipta di Indonesia.
4. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenakan sanksi.
5. Universitas hanya berhak menyimpan dan mendistribusikan dokumen ini di repositori akademik, tanpa mengalihkan hak cipta penulis, sesuai dengan peraturan yang berlaku di Indonesia.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

beli sudah dianggap terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, walaupun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Namun, khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan atas barang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 616.⁷

Dalam perjanjian jual beli terdapat perjanjian jual beli tanah, definisi tanah itu sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 didalam Pasal 4 ayat (1) yang berbunyi :

“Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal (2) ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.”

Peralihan tanah juga diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada Pasal 37 ayat (1) Tahun 1997 yang dimaksud dengan akta yang di buat oleh PPAT ialah akta otentik. PPAT yang dimaksud pada Pasal 37 ayat (1) adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁷ Libera, "Kegiatan Jual Beli Tanpa Perjanjian Tertulis, Apakah Tetap Sah Dilakukan?" <https://libera.id/blogs/surat-perjanjian-jual-beli/> diakses pada 3 April 2026, Pukul 12.30 WIB



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya merupakan bagian dari hukum perjanjian yang tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, adanya objek tertentu, dan causa yang halal. Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang.⁸ Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.⁹

Secara yuridis, ketentuan mengenai perjanjian diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menjadi dasar hukum dalam setiap hubungan keperdataan, termasuk perjanjian jual beli. Salah satu ketentuan penting terkait sah atau tidaknya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang mensyaratkan empat unsur sebagaimana dijelaskan diatas. Namun demikian, dalam praktiknya, pemenuhan syarat materiil tersebut tidak selalu sejalan dengan ketentuan formil dalam hukum agraria yang mensyaratkan adanya akta otentik sebagai bukti peralihan hak atas tanah.

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tidak hanya dapat dilakukan secara berhadapan langsung

⁸ Junaedi, "Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia," Jurnal Cakrawala Ilmiah, Vol. 1 No. 4, 2021, hlm. 780. <https://www.researchgate.net/publication>

⁹ Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

antara penjual dengan pembeli, tetapi juga dapat dilakukan secara terpisah antara penjual dan pembeli. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli yang berarti pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.¹⁰

Berdasarkan realitas empiris yang berkembang di masyarakat, masih banyak ditemukan praktik jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu bentuk praktik tersebut adalah jual beli tanah secara parsial, yaitu penjualan sebagian dari suatu bidang tanah tanpa melalui proses pemecahan sertifikat terlebih dahulu. Yang artinya akta dibawah tangan, merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa ada campur tangan pejabat umum yang dimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam peralihan hak atas tanah harus dibuatkannya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para

¹⁰ Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut Peraturan-peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987, hlm.50



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
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.
- Universitas Islam Indragiri

pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua).

Secara normatif, Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan pada dasarnya merupakan perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal.¹¹ Namun, dari perspektif hukum agraria, peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan dan memperoleh kepastian hukum. Ketidaksesuaian antara aspek materiil dan formil ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi merugikan salah satu pihak, terutama pihak pembeli.¹² Namun demikian, meskipun secara materiil sah, perjanjian di bawah tangan sering menimbulkan persoalan hukum, terutama terkait kekuatan pembuktian dan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah.

Dalam praktik masyarakat, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sering dilakukan karena faktor kemudahan, faktor ekonomi, kurangnya pemahaman hukum, serta keinginan untuk menghindari biaya administrasi yang dianggap tinggi.¹³ Bahkan dalam banyak kasus, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibuat secara di bawah tangan sebelum dilanjutkan ke tahap pembuatan akta

¹¹ Junaedi, *Op Cit*

¹² Yulianti, dkk., "Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C di Bawah Tangan," *El-Izdiwaj Journal*, 2025, hlm. 7. <http://ejournal.radenintan.ac.id>

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 482.



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

otentik. Akan tetapi, praktik tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan dan kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari.¹⁴

Misalnya adanya wanprestasi, penjualan kembali objek yang sama kepada pihak lain, atau tidak dilakukannya proses balik nama secara resmi. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian di bawah tangan memiliki kelemahan dari aspek perlindungan hukum bagi para pihak.¹⁵ Selain itu, permasalahan menjadi lebih kompleks ketika perjanjian jual beli tanah dilakukan secara parsial. Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara parsial adalah perjanjian jual beli yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap, baik dalam hal pembayaran maupun penyerahan hak atas tanah, Misalnya pembayaran dilakukan secara bertahap atau objek tanah dialihkan sebagian.

Karenanya dibutuhkan suatu perangkat hukum dan sistem administrasi pertanahan yang teratur dan tertata rapi untuk menghilangkan atau paling tidak mengurangi kemungkinan terjadinya konflik-konflik atau sengketa yang berhubungan dengan tanah, sehingga dapat memberikan jaminan dan mampu untuk memberikan perlindungan terhadap pemilik tanah serta dapat mengatur kepemilikan, peralihan dan peruntukan tanah secara adil dan menyeluruh. Tidak seimbangnya antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu, telah menimbulkan persoalan dalam berbagai segi.¹⁶

¹⁴ Bintang Rahmawati, dkk., "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPdata," Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol. 6 No. 9, 2026, hlm. 3. <https://rewangrencang.com/ojs/index.php/JHLG/article/view/2459>

¹⁵ Johan Hari Sukwanto, "Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan," Lex Journal, Kajian Hukum dan Keadilan, 2022, hlm. 2. <http://ejournal.unitomo.ac.id>

¹⁶ K.Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977, hlm.7



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

Saat ini cara memperoleh tanah dapat dilakukan dengan berbagai hal, yakni melalui jual beli, hibah, waris, atau dengan cara lainnya. Kemudian pemilik tanah harus mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak kepada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) daerah agar dicatat perubahan data pendaftaran tanah mengenai data fisik dan data yuridis. Jual Beli menurut pengertian sehari-hari dapat diartikan seseorang mengeluarkan uang untuk mendapatkan barang yang diinginkan.

Dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak melalui jual beli, hibah, waris, atau dengan cara lainnya merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli menurut hukum tanag dengan pembayaran harga harus secara tunai. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:

(1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

3. Hibah;
4. Memasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Jual beli tanah wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian jual beli tanah tersebut dapat menjadi bukti telah terjadi jual beli atas tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual beli menurut kehendak para pihak (*partij acte*), kemudian diikuti dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendaftarkan akta tersebut ke kantor pertanahan setempat, namun dalam masyarakat masih banyak jual beli tanah yang dilakukan penjual dan pembeli tanpa campur tangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Jual beli atas tanah bawah tangan), yang hanya dapat dibuktikan dengan selebar kwitansi dan surat pernyataan jual beli atas tanah sebagai bukti terjadinya jual beli.¹⁷ Dengan hanya melakukan jual beli dibawah tangan dapat menimbulkan berbagai masalah. Seperti halnya, apabila penjual dalam jual beli tanah telah meninggal dan tanah tersebut telah dibagikan kepada para ahli waris. Pembeli dalam jual beli tanah dibawah tangan tersebut, tentunya akan bermasalah dengan para ahli waris, sehingga tidak dapat terselesaikan jual beli tersebut sehingga tanah tersebut tidak beralih ke pihak pembeli.¹⁸

¹⁷ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta , 2015, hlm. 386

¹⁸ *Ibid*, hlm 27



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
 2. Penggunaan tanpa izin 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.
- Universitas Islam Indragiri

Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, ketidakjelasan objek perjanjian tampak dari tidak adanya kepastian mengenai bagian tanah mana yang diperjual belikan, bagaimana batas-batasnya, serta apakah bagian tersebut dapat dialihkan secara sah menurut hukum pertanahan. Hal ini diperkuat oleh ketentuan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat untuk pendaftaran tanah.¹⁹

Sebagaimana terdapat dalam studi yang menjadi objek penelitian ini, berupa Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah (SKRPPT) Nomor 344/SKRPPT-PL-2011, yakni dokumen kepemilikan atas sebidang tanah yang terletak di Parit 3 Sei Nau, Desa Pengalihan, Kecamatan Keritang, Kabupaten Indragiri Hilir, yang pada awalnya dimiliki oleh seorang warga bernama Masirah. Kepemilikan atas tanah tersebut didasarkan pada Surat Pernyataan, Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah, serta peta situasi tanah (Sceert Kaart) yang diterbitkan oleh Pemerintah Desa Pengalihan pada tahun 2011. Berdasarkan dokumen tersebut, luas tanah seluruhnya adalah $\pm 20.000 \text{ m}^2$ dengan ukuran 200 meter $\times$ 100 meter. Ditemukan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara bertahap (parsial) kepada tiga orang berbeda tanpa melalui prosedur jual beli tanah secara formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Penjualan dilakukan hanya menggunakan kwitansi bermaterai, tanpa akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian, ketiga transaksi tersebut menunjukkan bahwa

¹⁹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 126.



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.

pemilik awal telah menjual tiga bagian berbeda dari satu bidang tanah besar kepada tiga orang pembeli.

Dalam praktik tersebut, ditemukan bahwa perjanjian jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan dengan sistem pembayaran bertahap (parsial). Perjanjian tersebut hanya didasarkan pada kwitansi atau surat pernyataan sederhana tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Objek tanah yang diperjual belikan tidak memiliki kejelasan secara hukum, baik dari segi luas pasti, batas-batas fisik, maupun status kepemilikan yang terdaftar. Bahkan dalam kasus ini, objek yang diperjanjikan masih berada dalam satu objek induk tanpa dilakukan pemisahan secara resmi melalui instansi pertanahan.

Kondisi ini menunjukkan adanya permasalahan hukum yang serius, khususnya terkait dengan tidak terpenuhinya syarat “suatu hal tertentu” dan juga syarat “sebab yang halal” sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Menurut doktrin hukum perdata, suatu objek perjanjian harus dapat ditentukan atau setidaknya dapat ditentukan di kemudian hari secara jelas.²⁰ Kondisi ini juga sering menimbulkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan dan hak masing-masing pihak apabila tidak dituangkan dalam akta otentik, serta menunjukkan lemahnya perlindungan hukum dalam perjanjian yang tidak dibuat secara otentik. Di sisi lain, hukum agraria di Indonesia mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar

²⁰ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994, hlm. 68.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

dapat didaftarkan secara resmi.²¹ Apabila objek tersebut tidak jelas, maka perjanjian dapat dianggap tidak memenuhi syarat objektif dan berpotensi batal demi hukum.

Secara normatif, syarat “suatu hal tertentu” dalam Pasal 1320 KUHPerdara menghendaki bahwa objek dalam suatu perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, baik jenis, luas, maupun batas-batasnya. Kejelasan objek ini menjadi sangat penting dalam perjanjian jual beli tanah, mengingat tanah merupakan benda tidak bergerak yang kepemilikannya harus memiliki kepastian hukum dan dapat didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.²² Sementara itu, syarat “sebab yang halal” menghendaki bahwa tujuan atau isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.²³ perjanjian jual beli tanah secara parsial di bawah tangan juga menimbulkan persoalan. Hal ini karena praktik tersebut pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran. Dengan demikian, meskipun secara formal tidak dilarang secara eksplisit, namun substansi dari perjanjian tersebut berpotensi bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dikategorikan tidak memenuhi syarat sebab yang halal. Kedua syarat ini

²¹ Shofa Ni'matul Awwaliyyah, dkk., “*Tinjauan Yuridis Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara terhadap Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*,” Pustaka Galuh Justisi, 2024, hlm. 5

²² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 17.

²³ *Ibid*, hlm 19



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum.

Secara empiris, ketidaksesuaian objek perjanjian ini telah menimbulkan berbagai permasalahan di masyarakat, seperti sengketa batas tanah, tumpang tindih kepemilikan, hingga kesulitan dalam proses balik nama sertifikat. Bahkan dalam beberapa kasus, pembeli tidak dapat memperoleh hak atas tanah yang telah dibayarnya karena objek yang diperjanjikan tidak dapat diidentifikasi secara pasti dalam sistem administrasi pertanahan.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial sebagaimana dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL-2011 mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPdata, khususnya terkait dengan “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik yang berkembang di masyarakat dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka menjadi penting untuk dilakukan penelitian hukum empiris guna mengkaji secara mendalam mengenai ketidaksesuaian objek perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial terhadap ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, khususnya pada poin (3) dan (4), ketentuan Pasal 1320 KUHPdata, dengan mengambil studi pada kasus Nomor 344/SKRPPPT-PL-2011. Maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011)”**.



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang sudah dikemukakan diatas, agar lebih terarah maka penulis membatasi permasalahan sebagai berikut :

- Bagaimana Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011) ?
- Bagaimana Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011) Ditinjau Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 Kuhperdata?
- Bagaimana implikasi yuridis dan perlindungan hukum bagi para pihak terhadap perjanjian tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan ini adalah:

- Untuk mengetahui Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011)
- Untuk mengetahui Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011) Ditinjau Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 Kuhperdata
- Untuk mengetahui Implikasi Yuridis Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Perjanjian Tersebut.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

D. Manfaat Penelitian

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat bermanfaat secara teoritis maupun praktis. Adapun manfaat itu adalah :

a. Secara Teoritis.

Berkaitan dengan hasil penelitian ini, dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum secara umumnya, dan khususnya dalam bidang Hukum Perdata atau Pertanahan. Untuk memperoleh masukan yang dapat digunakan almanak dalam mengembangkan bahan-bahan perkuliahan yang telah ada.

b. Secara Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan teoritis dan rujukan bagi pihak-pihak yang terkait khususnya demi kepentingan masyarakat, bangsa dan Negara. Menjadi referensi bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam melakukan transaksi tanah.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori adalah kerangka teoritis yang disusun sebagai landasan berpikir yang menunjukkan dari sudut mana masalah yang telah dipilih akan disoroti. Dalam kerangka teori berisikan teori-teori yang digunakan sebagai dasar dalam penelitian. Oleh karena itu, teori-teori yang digunakan oleh penulis harus disesuaikan dengan obyek apa yang diteliti.²⁴

²⁴ Tim Penyusun, *Panduan dan Pedoman Penulisan skripsi (edisi Revisi)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri, Tembilahan, 2021, hlm 11



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

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.

Universitas Islam Indragiri

Teori adalah menerangkan atau menjelaskan tentang mengapa gejala spesifik terjadi.²⁵ Di dalamnya menguraikan bahwa segala sesuatu yang terdapat dalam teori sebagai suatu system aneka atau ajaran.²⁶

Adapun teori yang dapat digunakan untuk membahas permasalahan dalam proposal ini yaitu:

1. Teori Perjanjian

Dalam kajian hukum perdata, teori perjanjian berkembang dari pemikiran para ahli hukum Eropa Kontinental, khususnya para sarjana Jerman pada abad ke-19. Teori ini menjelaskan dasar filosofis mengapa suatu perjanjian dapat mengikat para pihak dan melahirkan hak serta kewajiban hukum. Teori perjanjian yang paling berpengaruh adalah Teori Kehendak (*Wilstheorie*) yang dipelopori oleh Friedrich Carl von Savigny (1779–1861), seorang ahli hukum Jerman sekaligus pendiri *Historical School of Law* (Mazhab Sejarah).²⁷ Menurut Savigny, suatu perjanjian lahir karena adanya persesuaian kehendak (*meeting of minds*) antara dua pihak atau lebih. Kehendak para pihak merupakan unsur pokok yang menentukan keberadaan dan kekuatan mengikat suatu kontrak. Oleh sebab itu, apabila terjadi cacat kehendak, seperti adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Konsep ini kemudian menjadi dasar berkembangnya asas konsensualisme dalam hukum perjanjian modern.

²⁵ M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, CV Maju Mundur, Bandung, 1994, hlm 27

²⁶ Soerjono Soekanto dan Srimamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm 7

²⁷ Friedrich Carl von Savigny, *System des heutigen römischen Rechts*, Vol. III Berlin, Veit und Comp., 1840, hlm. 3-5



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

Selain teori kehendak, berkembang pula Teori Pernyataan (*Verklaringstheorie*) yang dikaitkan dengan pemikiran Rudolf von Jhering (1818–1892). Menurut teori ini, yang menjadi dasar mengikatnya suatu perjanjian bukanlah kehendak yang tersembunyi di dalam hati seseorang, melainkan kehendak yang telah dinyatakan atau diungkapkan kepada pihak lain. Hukum memberikan perlindungan terhadap pihak yang secara patut mempercayai pernyataan tersebut, sehingga tercipta kepastian hukum dalam hubungan kontraktual.

Dalam perkembangannya, kedua teori tersebut melahirkan Teori Kepercayaan (*Vertrouwenstheorie*) yang berupaya menyeimbangkan antara kehendak internal dan pernyataan eksternal para pihak. Teori ini menegaskan bahwa suatu perjanjian dianggap lahir apabila pihak lawan secara wajar dapat mempercayai bahwa pernyataan yang diberikan memang mencerminkan kehendak sebenarnya. Oleh karena itu, teori kepercayaan banyak diterapkan dalam praktik hukum kontrak modern karena mampu menjamin perlindungan terhadap kepentingan para pihak sekaligus menciptakan kepastian hukum.²⁸

Berkaitan dengan penelitian mengenai praktik perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, teori kehendak yang dikemukakan oleh Friedrich Carl von Savigny sangat relevan untuk menganalisis ada atau tidaknya kesepakatan yang sah antara para pihak sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sementara itu, teori pernyataan dan teori kepercayaan dapat digunakan untuk menilai apakah

²⁸ M. Zulfa Aulia, "Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa," *Undang: Jurnal Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2020, hlm. 201-236.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
3. 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.

tindakan dan pernyataan para pihak telah menimbulkan hubungan hukum yang mengikat serta memberikan perlindungan hukum terhadap pihak yang beritikad baik.

Perjanjian merupakan salah satu aspek paling fundamental dalam hukum perdata karena menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam konteks hukum Indonesia, perjanjian diatur secara utama dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan. Perjanjian didefinisikan dalam Pasal 1313 KUH Perdata sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut R. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut lahirlah suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, sehingga para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.²⁹ Meskipun definisi tersebut dianggap terlalu sempit karena tidak menekankan adanya hubungan timbal balik maupun berbagai bentuk perjanjian modern, pasal ini tetap menjadi pijakan filosofis dan yuridis dalam pembahasan mengenai teori perjanjian.³⁰

Dalam perkembangan doktrin, perjanjian dipahami sebagai kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hubungan hukum (*rechtbetrekking*) dan akibat hukum yang mengikat para pihak di dalamnya. Hubungan hukum

²⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 1

³⁰ *Ibid*



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

tersebut menciptakan prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik dalam bentuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu.

Dengan demikian, perjanjian tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga konstitutif karena dari perjanjian lahir hak dan kewajiban yang dapat dituntut secara hukum.

Agar suatu perjanjian dianggap sah secara hukum, maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat pertama adalah adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri. Kesepakatan ini harus diberikan secara bebas tanpa adanya cacat kehendak seperti paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan. Apabila kesepakatan diperoleh dengan cara yang tidak benar atau mengandung cacat kehendak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Syarat kedua adalah kecakapan para pihak yang membuat perjanjian. Hanya mereka yang telah dewasa, tidak berada di bawah pengampuan, serta secara hukum mampu melakukan tindakan perdata yang berhak membuat perjanjian. Dua syarat pertama dikenal sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan pribadi para pihak. Syarat ketiga adalah adanya objek perjanjian, yakni hal tertentu yang menjadi fokus dari perjanjian tersebut. Objek harus jelas, dapat ditentukan, dan mungkin untuk diwujudkan. Syarat keempat adalah adanya sebab yang halal, yaitu tujuan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan. Dua syarat terakhir



dikenal sebagai syarat objektif dan apabila syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian dapat batal demi hukum.³¹

Dalam teori perjanjian, terdapat sejumlah asas yang menjadi landasan utama pelaksanaan perjanjian. Asas pertama adalah asas kebebasan berkontrak. Asas ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, maupun pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum. Asas ini berakar pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain, para pihak memiliki ruang selebar-lebarnya dalam menyepakati hal-hal yang mereka anggap penting untuk dituangkan ke dalam kontrak.³² Asas kedua adalah asas konsensualisme, yaitu bahwa perjanjian pada dasarnya telah lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak, tidak harus dituangkan dalam bentuk tertulis kecuali undang-undang menentukan lain. Asas ini menempatkan kesepakatan sebagai inti dari lahirnya perjanjian.³³

Asas lainnya yang tidak kalah penting adalah asas kepastian hukum, dimana perjanjian harus memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaannya.³⁴ Selain itu, terdapat asas itikad baik yang mewajibkan setiap pihak bertindak jujur, wajar, dan

³¹ *Ibid*, hlm 17

³² *Ibid*, hlm 13

³³ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 73–75.

³⁴ Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 19–22.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

tidak merugikan pihak lain dalam pelaksanaan perjanjian. Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik tidak hanya berlaku pada tahap pelaksanaan, tetapi juga pada proses pembentukan perjanjian. Asas terakhir adalah asas kepribadian, yaitu bahwa suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat merugikan pihak ketiga di luar perjanjian.³⁵

Dalam struktur hukum perjanjian, perjanjian menimbulkan suatu hubungan hukum yang menghasilkan perikatan. Perikatan adalah hubungan antara dua atau lebih pihak di mana satu pihak berhak atas suatu prestasi dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Prestasi dalam perjanjian dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan suatu tindakan, atau tidak melakukan suatu tindakan tertentu. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka terjadi wanprestasi yang memberikan hak kepada pihak lainnya untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, ganti rugi, atau peralihan risiko sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.³⁶

Selain itu, teori perjanjian juga mencakup klasifikasi perjanjian berdasarkan berbagai aspek, seperti perjanjian bernama dan tidak bernama, perjanjian sepihak dan timbal balik, serta perjanjian cuma-cuma dan perjanjian dengan alas hak pembebanan. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang telah diatur secara khusus dalam undang-undang, seperti jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam, dan persekutuan. Sementara itu, perjanjian tidak bernama

³⁵ R. Subekti, *Op Cit*, hlm 41

³⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 302–304.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
 2. Penggunaan tanpa izin 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.
- Universitas Islam Indragiri

merupakan perjanjian yang muncul dari praktik masyarakat namun tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, misalnya leasing dan franchise.³⁷

Dengan demikian, teori perjanjian merupakan fondasi utama dalam memahami hubungan hukum yang terbentuk dari kesepakatan para pihak. Perjanjian bukan hanya sekadar kesepakatan biasa, tetapi merupakan institusi hukum yang memiliki kekuatan mengikat serta menciptakan kepastian hukum bagi pihak-pihak di dalamnya. Pemahaman yang mendalam mengenai teori perjanjian diperlukan untuk memastikan bahwa setiap kontrak dibuat secara sah, sesuai syarat-syarat perundang-undangan, dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi setiap pihak.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu nilai fundamental dalam setiap sistem hukum positif karena tanpa adanya kepastian hukum, maka hukum tidak dapat berfungsi secara efektif sebagai alat pengatur perilaku masyarakat maupun sebagai instrumen penyelesaian sengketa. Kepastian hukum juga berperan penting dalam memberikan rasa aman, teratur, dan terprediksi bagi para pihak yang membuat hubungan hukum, khususnya dalam konteks perjanjian jual beli tanah.

Dalam teori hukum, kepastian hukum sering dikaitkan dengan kemampuan aturan hukum untuk memberikan kejelasan dan kepastian tentang hak dan kewajiban para pihak, serta konsekuensi atas tindakan hukum yang dilakukan.

Jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan cara membuat surat dibawah tangan atau di laksanakan dengan akta autentik. Pelaksanaan jual beli dibawah

³⁷ Ibid, hlm 306



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

tangan tidak memberikan rasa aman baik dalam kepastian hukum, keadilan hukum, serta kemanfaatan. Namun jual beli tanah dibawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga timbul berbagai masalah apabila tidak dilaksanakan pendaftarannya ke kantor pertanahan.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu sebagai berikut:

- Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- Asas keadilan hukum (*gerechtigheid*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
- Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid atau doelmatigheid atau utility*).³⁸

Lebih lanjut, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum itu sendiri berjalan sesuai aturan yang ditetapkan, termasuk adanya kepastian bahwa pihak yang berhak akan memperoleh haknya, serta putusan hukum dapat dilaksanakan secara nyata. Kepastian hukum ini mencakup kejelasan norma, keteraturan dalam penerapan norma tersebut, dan eksistensi mekanisme penegakan hukum yang konsisten.³⁹

Selain itu, Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa kepastian hukum berarti tidak adanya ketidakpastian dalam aturan hukum yang dapat menimbulkan multi tafsir atau tafsir yang saling bertentangan. Kepastian hukum terwujud apabila norma hukum dirumuskan dengan jelas, tidak bersifat multitafsir, dan

³⁸ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford University Press, Oxford, 1950, hlm. 120-121.

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2013, hlm. 45-46.



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum sehingga dapat memberikan kepastian dalam hubungan hukum antar individu dan badan hukum.⁴⁰

Prinsip kepastian hukum dalam konteks perjanjian juga tercermin dalam syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal ini menegaskan bahwa suatu perjanjian hanya dianggap sah apabila memenuhi syarat subjektif (ada kesepakatan dan kecakapan para pihak) serta syarat objektif (ada objek tertentu dan sebab yang halal). Pemenuhan syarat-syarat ini merupakan bentuk konkret dari pencapaian kepastian hukum karena memberikan parameter yang jelas kapan suatu hubungan kontraktual memiliki kekuatan hukum yang sah.⁴¹

Dalam praktik jual beli tanah, termasuk transaksi di bawah tangan secara parsial, kepastian hukum menjadi isu krusial karena tanah merupakan objek hukum yang mempunyai nilai ekonomi tinggi dan tersentral dalam sistem pertanahan nasional. Ketidakjelasan status hukum perjanjian dapat berimplikasi pada ketidakpastian hak atas tanah, kesulitan pembuktian bila terjadi sengketa, dan potensi konflik di kemudian hari. Oleh karena itu, teori kepastian hukum memberikan landasan normatif untuk menilai apakah suatu perjanjian terutama yang tidak dituangkan dalam akta autentik telah cukup mampu memberikan jaminan kepastian hak dan akibat hukum bagi para pihak.⁴²

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 198, hlm. 15-16.

⁴¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴² Bagir Manan, *Asas-Asas Hukum dan Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 88



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Ar-Raniry

Dengan melihat nilai-nilai dan prinsip tersebut, teori kepastian hukum selanjutnya akan digunakan sebagai alat analisis dalam menilai perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial berdasarkan pengaturan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, apakah perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan hukum yang diperlukan untuk memberikan kepastian akan adanya hak, kewajiban, dan akibat hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

3. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan salah satu prinsip utama dalam sistem hukum positif, termasuk hukum perdata. Tujuan utama perlindungan hukum adalah menjamin hak-hak individu dan badan hukum agar tidak dirugikan oleh tindakan pihak lain, serta memberikan mekanisme untuk menegakkan hak tersebut jika terjadi pelanggaran.

Menurut Jimly Asshiddiqie, perlindungan hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh negara agar setiap warga negara dapat menikmati hak-haknya secara adil dan aman, serta mendapatkan pemulihan apabila haknya dilanggar.⁴³

Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam negara hukum yang bertujuan untuk menjamin pengakuan, penghormatan, dan perlindungan terhadap hak-hak setiap warga negara. Dalam perspektif hukum Indonesia, teori perlindungan hukum yang banyak dijadikan landasan dalam penelitian hukum dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Menurutnya, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat serta

⁴³ Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sekretariat Jenderal DPR RI, Jakarta, 2006, hlm. 45.



pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari tindakan kesewenang-wenangan.⁴⁴

Perlindungan hukum ini meliputi dua aspek penting: perlindungan preventif (mencegah terjadinya pelanggaran hukum) dan perlindungan represif (memberikan sanksi atau pemulihan setelah terjadi pelanggaran).⁴⁵ Philipus M. Hadjon membagi perlindungan hukum ke dalam dua aspek, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Kedua aspek tersebut saling melengkapi dalam memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum.

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya suatu pelanggaran atau sengketa hukum. Bentuk perlindungan ini bertujuan untuk mencegah timbulnya konflik melalui pengaturan hak dan kewajiban para pihak dalam suatu hubungan hukum. Dalam perlindungan hukum preventif, subjek hukum diberikan kesempatan untuk menyampaikan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan atau tindakan hukum ditetapkan secara definitif.⁴⁶

Dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui pemenuhan syarat

⁴⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2

⁴⁵ Jimly Asshiddiqie, *Perlindungan Hukum dan Hak Asasi Manusia*, Konstitusi Press, Jakarta, 2010, hal. 30-31.

⁴⁶ Philipus M. Hadjon, *Ibid*, hlm 4-5



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
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.
- Universitas Islam Indragiri

sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan pertanahan merupakan bentuk perlindungan preventif yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

Apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi, terutama ketika transaksi dilakukan hanya berdasarkan kwitansi atau surat keterangan tanpa dilakukan pemecahan sertifikat dan pendaftaran hak, maka potensi timbulnya sengketa hukum di kemudian hari menjadi semakin besar.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa hukum. Perlindungan ini bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan serta memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan.⁴⁷

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, perlindungan hukum represif dapat diwujudkan melalui upaya gugatan perdata ke pengadilan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau terdapat sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah. Pengadilan kemudian akan menilai keabsahan perjanjian tersebut berdasarkan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak.

⁴⁷ Ibid, hlm 5-6



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

Dengan demikian, teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon sangat relevan digunakan dalam penelitian ini karena dapat menjelaskan bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh para pihak, baik sebelum terjadinya sengketa melalui upaya pencegahan maupun setelah timbulnya sengketa melalui mekanisme penyelesaian hukum. Dalam penelitian mengenai perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, kedua bentuk perlindungan hukum tersebut menjadi dasar analisis untuk menilai sejauh mana kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak telah terpenuhi.

Dalam konteks hukum perjanjian, perlindungan hukum bertujuan untuk memastikan bahwa setiap perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dapat ditegakkan secara hukum, sehingga para pihak memperoleh kepastian hak dan kewajiban mereka. Bagir Manan menjelaskan bahwa perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual mencakup pemberian kepastian terhadap hak milik, kewajiban membayar, dan hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi jika terjadi wanprestasi.⁴⁸

Selain itu, Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa perlindungan hukum juga berfungsi untuk mencegah pihak-pihak yang lebih kuat mengambil keuntungan secara sepihak dalam transaksi hukum, termasuk jual beli tanah. Dengan adanya perlindungan hukum, kesenjangan kekuatan hukum antara pihak yang lebih lemah dan pihak yang lebih kuat dapat diminimalkan.⁴⁹ Hal ini sangat relevan dalam jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, karena transaksi

⁴⁸ Bagir Manan, *Op Cit*, hlm 102

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm. 50-52.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
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.
- Universitas Islam Indragiri

tersebut sering kali tidak melalui prosedur resmi (akta autentik) dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Prinsip perlindungan hukum ini selanjutnya terkait erat dengan kepastian hukum. Perlindungan hukum tidak hanya memastikan adanya hak dan kewajiban yang jelas, tetapi juga memberikan mekanisme pembuktian dan penegakan hukum agar hak-hak tersebut dapat ditegakkan. Dalam praktiknya, perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan secara parsial memiliki risiko hukum yang lebih tinggi, karena kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibandingkan akta autentik. Oleh karena itu, teori perlindungan hukum digunakan untuk menilai sejauh mana perjanjian tersebut mampu melindungi hak para pihak dan menjamin pemenuhan akibat hukum yang sah.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum menjadi landasan normatif dalam penelitian ini untuk menganalisis apakah perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial telah memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pihak-pihak yang terlibat, serta bagaimana mekanisme hukum dapat digunakan untuk menegakkan hak-hak tersebut jika terjadi sengketa.

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual disusun sebagai perkiraan teoritis dari hasil yang akan dicapai setelah dianalisis secara kritis. Kerangka konseptual berisi definisi-definisi perkata yang ada didalam judul penelitian.⁵⁰

Adapun beberapa istilah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

⁵⁰ Tim Penyusun, *Panduan dan Pedoman Penulisan skripsi (edisi Revisi)*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri, Tembilahan, 2021, hlm 12



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.

1. Perjanjian adalah salah satu bentuk hubungan hukum yang paling mendasar dalam hukum perdata. Secara konseptual, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat.⁵¹
2. Jual beli adalah salah satu bentuk perjanjian yang paling umum dalam hukum perdata, di mana satu pihak (penjual) mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lain (pembeli) mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati.⁵²
3. Tanah dalam perspektif hukum agraria merupakan bagian dari permukaan bumi yang memiliki fungsi penting bagi kehidupan manusia. Dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dinyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.⁵³
4. Jual beli dibawah tangan adalah transaksi pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa memenuhi prosedur resmi yang ditentukan oleh negara, yaitu tidak dibuat dalam bentuk akta otentik oleh PPAT dan tidak didaftarkan ke kantor pertanahan.⁵⁴
5. Parsial berasal dari bahasa Latin *parsialis*, yang berarti “sebagian” atau “tidak seluruhnya”. Dalam konteks hukum dan perjanjian, parsial mengacu pada pelaksanaan atau pengalihan hak yang dilakukan sebagian, tidak seluruh objek

⁵¹ R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2011, hlm. 3-5.

⁵² Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm 36

⁵³ Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)

⁵⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2016. hlm. 17



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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, baik dari sisi objek maupun kewajiban para pihak. Kerangka konseptual ini penting untuk menganalisis transaksi yang dilakukan tidak sekaligus penuh, misalnya jual beli tanah secara bertahap atau sebagian, sehingga menimbulkan karakteristik hukum khusus.⁵⁵

6. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata) merupakan dasar hukum yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian di Indonesia. Pasal ini menjadi rujukan penting dalam analisis hukum perjanjian, termasuk jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, karena menetapkan unsur-unsur yang harus dipenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat para pihak.
7. Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011 merupakan objek penelitian empiris yang digunakan untuk menganalisis praktik jual beli tanah di bawah tangan secara parsial di masyarakat.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian pada hakekatnya merupakan suatu cara yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah dengan sistematis.⁵⁶

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau penelitian lapangan. Bertujuan mengumpulkan data secara langsung dimasyarakat tepatnya di Parit 3 Sei Nau, Desa Pengalihan, Kecamatan Keritang. Dalam penelitian

⁵⁵ Bagir Manan, *Op Cit*, hlm 88

⁵⁶ Tim Penyusun, *Op,Cit*, hlm 16



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

empiris yang menjadi sumber data adalah data primer dan data sekunder. Analisis data dilakukan dengan cara membandingkan antara ketentuan-ketentuan yang bersifat normatif (*das sollen*) dengan kenyataan (*das sein*) yang terjadi dalam masyarakat.⁵⁷

Sifat penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta yang terjadi di lapangan, kemudian menganalisisnya untuk memperoleh pemahaman yang mendalam terhadap permasalahan yang teliti.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana penelitian dilaksanakan. Penelitian ini dilaksanakan di Parit 3 Sei Nau Desa Pengalihan Kecamatan Keritang, Kabupaten Indragiri Hilir.

Peneliti memilih lokasi penelitian di Parit 3 Sei Nau Desa Pengalihan Kecamatan Keritang, Kabupaten Indragiri Hilir terjadi permasalahan yang cukup kompleks yakni adanya proses jual beli tanah tanpa melalui prosedur sesuai pada ketentuan peraturan pertanahan dan tidak memenuhi unsur sahnya perjanjian berdasarkan Paal 1320 KUHPertdata, yang dilakukan dibawah tangan dan secara parsial yang dijual kepada tiga orang berbeda, sehingga sangat menarik untuk dilakukan pengkajian dalam sebuah penelitian lebih mendalam

3. Populasi dan Sampel

⁵⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta, Pustaka Pajar, 2010, hlm. 187



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

Populasi dalam penelitian merupakan keseluruhan objek atau subjek yang memiliki karakteristik tertentu yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian hukum empiris, populasi tidak hanya terbatas pada norma hukum, tetapi juga mencakup perilaku hukum masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat dalam praktik hukum di lapangan. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya yang terkait dengan Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011. Populasi tersebut meliputi para pihak yang melakukan perjanjian, aparat pemerintah setempat, serta pejabat atau praktisi hukum yang memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang hukum pertanahan. Penentuan populasi ini didasarkan pada pandangan bahwa penelitian hukum empiris mengkaji hukum sebagai perilaku nyata (*law in action*), sehingga subjek penelitian mencakup individu maupun institusi yang terlibat langsung dalam praktik hukum tersebut.⁵⁸

Sampel adalah bagian dari populasi yang dipilih untuk mewakili keseluruhan populasi dalam penelitian. Dalam penelitian ini, teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu pemilihan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan dengan tujuan penelitian. Penggunaan *purposive sampling* dalam penelitian hukum empiris

⁵⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 51



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari 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.

Universitas Islam Indragiri

bertujuan untuk memperoleh data yang mendalam dari responden yang benar-benar memahami permasalahan yang diteliti.⁵⁹

Tabel 1
Populasi dan Sampel

No	Responden	Jumlah	Keterangan
1	Penjual Tanah	1 Orang	Pemilik tanah awal
2	Pembeli I	1 Orang	Pembeli sebagian tanah
3	Pembeli II	1 Orang	Pembeli sebagian tanah
4	Pembeli III	1 Orang	Pembeli sebagian tanah
5	Kepala Desa Pengalihan	1 Orang	Pejabat desa
6	Ketua BPD	1 Orang	
7	Tokoh Masyarakat	1 Orang	Mengetahui riwayat tanah
8	PPAT/BPN (Informan)	1 Orang	Memberikan penjelasan hukum
Jumlah		8 Orang	

Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling, yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu. Seluruh responden dipilih karena memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian, baik sebagai pihak dalam perjanjian jual beli tanah, aparat pemerintah desa, pejabat pertanahan, maupun pihak yang mengetahui kronologi dan status hukum objek tanah yang menjadi objek penelitian Nomor 344/SKRPPT-PL/2011.

4. Data dan Sumber Data

Dalam penelitian hukum empiris data dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui responden atau sampel. Dapat diperoleh dari

⁵⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016, hlm. 118



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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

masyarakat dan sumber lainnya. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur yang mendukung dengan pokok masalah yang dibahas. Data sekunder disamping buku juga dapat berupa skripsi, tesis, disertai jurnal, surat kabar, makalah, seminar, dan lain-lain. Data sekunder dapat dikelompokkan menjadi :

a. Data Hukum Primer

Data hukum primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumber utama. Data ini biasa didapatkan dari individu melalui wawancara atau dari sekelompok orang melalui kuesioner.⁶⁰ Data primer dalam penelitian ini diperoleh dari hasil wawancara yang dilakukan kepada para pembeli yang telah melakukan transaksi jual beli tanah dibawah tangan secara parsial.

b. Data hukum sekunder

Merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁶¹ Bahan hukum sekunder yang digunakan, di antaranya :

1. Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
3. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁶⁰ Adi Rianto, *Metode penelitian sosial dan hukum*, Granit, Jakarta, 2004, hlm 57

⁶¹ Tim Penyusun, *Loc, Cit.*



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

5. Buku, artikel jurnal, dan karya ilmiah hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

c. Data Hukum Tersier

Merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberikan penjelasan terhadap hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tertier antara lain kamus/bahasa, ensiklopedia, dan lain-lain.⁶²

6. Alat Pengumpul Data

a. Observasi

Pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula. Atau dapat lebih dipahami yakni pengumpulan data langsung dari lapangan.⁶³ Dalam hal ini, peneliti mengamati secara langsung bagaimana praktik pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara parsial terhadap Studi dokumen Nomor 344/SKRPT-PL/2011. Serta Bagaimana Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata (Studi Nomor 344/SKRPT-PL/2011) Ditinjau Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHperdata.

b. Wawancara

Merupakan proses tanya jawab antara dua pihak atau lebih dengan tujuan memperoleh informasi dan keterangan mengenai suatu hal. Dalam penelitian ini, peneliti berperan sebagai pewawancara, sedangkan informan sebagai narasumber

⁶² Tim Penyusun, *Op,Cit*, hlm 21

⁶³ Tim Penyusun, *Op,Cit*, hlm 20



1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
2. Penggunaan tanpa izin 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.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

Universitas Islam Indragiri

atau pemberi informasi. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara **semi terstruktur**, yaitu peneliti menyiapkan pedoman pertanyaan namun tetap memberikan kebebasan kepada responden untuk memberikan penjelasan yang lebih luas.

Wawancara dilakukan terhadap:

- Para pihak dalam perjanjian jual beli tanah (penjual dan pembeli)
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Aparat desa/kelurahan
- Praktisi hukum

Teknik ini digunakan untuk menggali informasi secara mendalam mengenai praktik perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial serta kesesuaiannya dengan Pasal 1320 KUHPdata.⁶⁴

c. Studi Dokumen

Studi Dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian ini, dokumen yang digunakan antara lain:

1. Dokumen perjanjian jual beli tanah di bawah tangan
2. Arsip atau catatan terkait Studi Nomor 344/SKRPT-PL/2011
3. Data administratif dari desa/kelurahan

Dokumentasi ini digunakan untuk memperkuat data hasil wawancara serta memberikan bukti konkret mengenai praktik yang terjadi di lapangan.⁶⁵

⁶⁴ Soerjono Soekanto

⁶⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung 2017, hlm. 240.



7. Analisis Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu suatu cara analisis penelitian berfokus pada penyajian data secara deskriptif dan analitis. Data diperoleh melalui pernyataan responden, baik secara lisan maupun tulisan, termasuk perilaku nyata yang diamati secara menyeluruh dalam konteksnya. Dalam analisis kualitatif, proses pengolahan data tidak menggunakan angka, melainkan menguraikan hasil temuan dalam bentuk kata-kata atau deskripsi. Oleh karena itu, pendekatan ini lebih menekankan pada kedalaman dan kualitas informasi dibandingkan dengan jumlah dan kuantitas data.⁶⁶

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 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.

⁶⁶ Wiwik Sri Widiarty, Metode Penelitian Hukum, Publika Global Media, Yogyakarta, 2024, hlm. 157.