



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.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian merupakan salah satu aspek fundamental dalam hukum perdata yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih. Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian menjadi dasar bagi berbagai aktivitas, baik dalam bidang ekonomi, bisnis, maupun sosial. Perjanjian merupakan salah satu sumber utama lahirnya hubungan hukum dalam hukum perdata. Menurut doktrin, perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan. Perjanjian menimbulkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

Secara umum pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdata adalah suatu perbuatan secara tertulis atau lisan yang dibuat dua pihak atau lebih dimana masing-masing berjanji untuk mentaati apa yang tersebut dalam kesepakatan bersama.¹ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.² Definisi ini lebih menekankan adanya hubungan timbal balik antara para pihak. Selain itu, R. Setiawan berpendapat

R. Soetojo Prawiro Hamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya, 1978, hlm. 84

² Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2005, hlm. 1



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.

bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, yang menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban.³

Pendapat lain dikemukakan oleh Abdul Kadir Muhammad yang menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.⁴ Pengertian ini mempertegas bahwa perjanjian berada dalam ruang lingkup hukum kekayaan.

Dari berbagai pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian memiliki beberapa unsur penting, yaitu adanya para pihak, adanya kesepakatan, adanya objek tertentu, dan adanya akibat hukum. Untuk sahnya suatu perjanjian, Pasal 1320 KUHPdata mensyaratkan empat hal, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.⁵ Perjanjian juga dilandasi oleh beberapa asas penting dalam hukum perdata, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik, dan asas pacta sunt servanda, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan demikian, perjanjian dapat dipahami sebagai suatu kesepakatan yang menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, yang mengikat dan wajib dilaksanakan sesuai dengan isi yang telah disepakati.

³ R. setiawan, *Loc Cit*, hlm 49

⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1992, hlm. 78.

⁵ Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata)



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

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Dalam suatu perjanjian, terdapat unsur-unsur penting yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dapat dikatakan sebagai suatu hubungan hukum yang sah. Unsur-unsur ini dapat dilihat baik dari ketentuan undang-undang maupun dari pendapat para ahli hukum. Menurut Subekti, suatu perjanjian harus mengandung unsur-unsur pokok yang menjadi dasar terbentuknya hubungan hukum antara para pihak.⁶ Unsur-unsur tersebut meliputi:

a. Adanya Para Pihak (Subjek Hukum).

Para pihak dalam perjanjian adalah individu atau badan hukum yang memiliki hak dan kewajiban. Setiap pihak harus memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam KUHPdata.⁷ Suatu perjanjian hanya akan terjadi apabila terdapat dua pihak atau lebih yang saling menyatakan kehendak untuk berbuat sesuatu. Inilah yang menjadi perbedaan pokok antara perjanjian dengan perbuatan hukum sepihak. Pada perbuatan hukum sepihak pernyataan kehendak hanya berasal dari satu pihak. Sehingga perbuatan hukum sepihak, seperti membuat surat wasiat dan mengakui anak luar kawin tidak termasuk ke dalam perjanjian.

b. Adanya Kesepakatan (Consensus).

Kesepakatan merupakan inti dari perjanjian. Kesepakatan terjadi apabila terdapat persesuaian kehendak antara para pihak tanpa adanya paksaan,

⁶ Subekti, *Op Cit*

⁷ Siti Malikhatun Badriyah, "Aspek Hukum Perjanjian dalam Praktik," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 48, No. 2, 2018, hlm. 205. <https://www.researchgate.net>



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.

kekhilafan, atau penipuan.⁸ Hal ini sejalan dengan asas konsensualisme yang menyatakan bahwa perjanjian telah lahir sejak tercapainya kata sepakat. Kehendak dari para pihak saja tidak cukup untuk melahirkan suatu perjanjian. Kehendak tersebut harus dinyatakan. Sehingga setelah para pihak saling menyatakan kehendaknya dan terdapat kesepakatan di antara para pihak, terbentuklah suatu perjanjian di antara para pihak.

c. Adanya Objek Tertentu.

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi kewajiban para pihak, baik berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu. Objek tersebut harus jelas atau setidaknya dapat ditentukan.⁹

d. Adanya Tujuan atau Sebab yang Halal.

Setiap perjanjian harus memiliki tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Jika suatu perjanjian dibuat dengan sebab yang tidak halal, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.¹⁰

3. Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHperdata

Syarat sahnya perjanjian merupakan ketentuan fundamental dalam hukum perikatan yang menentukan apakah suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak atau tidak. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu: kesepakatan

⁸ Ridwan Khairandy, "Syarat Sahnya Perjanjian dalam Perspektif KUHPerdata," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 14, No. 1, 2007, hlm. 44–45. <https://ejurnal.ung.ac.id>

⁹ Ibid, hlm 47

¹⁰ Ibid, hlm 48



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.

para pihak, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.¹¹ Keempat syarat ini dibedakan menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.

a. Kesepakatan Para Pihak

Maksud dari kata sepakat adalah kedua belah pihak setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam perjanjian. Menurut ketentuan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, secara a contrario, dapat dikatakan bahwa pada dasarnya kesepakatan bebas dianggap terjadi pada saat perjanjian dibuat oleh para pihak, kecuali dibuktikan bahwa kesepakatan tersebut terjadi karena adanya kekhilafan, paksaan, maupun penipuan, sebagaimana ditentukan dalam 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu :

“Tiada suatu perjanjian pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”

Kesepakatan dalam perjanjian merupakan perwujudan dari kehendak dua atau lebih pihak dalam perjanjian mengenai apa yang mereka kehendaki untuk dilaksanakan, bagaimana cara melaksanakannya, kapan harus dilaksanakan, dan siapa yang harus melaksanakan. Pada dasarnya sebelum para pihak sampai pada kesepakatan mengenai hal-hal tersebut, maka salah satu atau lebih pihak dalam perjanjian tersebut akan menyampaikan terlebih dahulu suatu bentuk pernyataan mengenai apa yang dikehendaki oleh pihak tersebut dengan segala macam persyaratan yang mungkin diperkenan oleh hukum untuk disepakati oleh para pihak.¹²

¹¹ Rachmadi Usman, “Aspek Hukum Perjanjian dalam KUHPerdata,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17, No. 3, 2010, hlm. 360. <https://jurnal.uns.ac.id>

¹² Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. hlm .91



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

b. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan merupakan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUHPdata kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa menurut KUHPdata yakni, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita. asal 1330 KUHPdata menentukan bahwa yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang yang belum dewasa, mereka yang berada di bawah pengampuan, serta orang-orang tertentu yang dilarang oleh undang-undang.

Menurut Abdulkadir Muhammad, kecakapan hukum merupakan syarat subjektif yang menentukan sah tidaknya suatu perjanjian dari segi subjek hukum yang membuatnya.¹³

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Artinya apa yang diperjanjikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban kedua belah pihak. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negatif, yang terdiri dari :

- 1) Memberikan sesuatu
- 2) Berbuat sesuatu, dan
- 3) Tidak berbuat sesuatu (pasal 1234 KUHPdata)

¹³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 2010, hlm. 229–230.



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

Objek perjanjian harus berupa prestasi yang jelas atau setidaknya dapat ditentukan. Prestasi tersebut dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdara.

d. Sebab yang Halal

Sebab yang dimaksud adalah isi dari perjanjian tersebut atau tujuan dari para pihak mengadakan sebuah perjanjian, yaitu memiliki dasar yang sah dan patut atau pantas. Halal adalah tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Terpenuhi atau tidaknya syarat sebab yang halal, ditentukan oleh isi atau objek perjanjian.¹⁴

Dua syarat yang pertama dan kedua dinamakan syarat-syarat subjektif dari suatu perjanjian, karena kedua syarat tersebut mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian. Sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian. Apabila kedua syarat ini tidak terpenuhi maka suatu perjanjian akan batal demi hukum, artinya suatu perjanjian yang dibuat dianggap tidak pernah ada.¹⁵

Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 BW, baik syarat subjektif maupun syarat objektif akan mempunyai akibat-akibat, sebagai berikut:

- 1) "*Noneksistensi*", apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul perjanjian
- 2) "*Vernietigbaar*" atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak atau karena ketidakcakapan.

¹⁴ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta, 2014, hlm. 26

¹⁵ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 23-24



- 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

1. Konsep Perjanjian Dibawah Tangan

Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat secara tertulis atau lisan tanpa melalui akta autentik di hadapan pejabat yang berwenang, misalnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal jual beli tanah. Dalam praktik hukum perdata Indonesia, perjanjian di bawah tangan memiliki kekuatan hukum, asalkan memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.¹⁶

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian di bawah tangan bersifat sah dan mengikat para pihak, namun memiliki kelemahan dalam hal kekuatan pembuktian. Jika terjadi sengketa, perjanjian di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian setara akta autentik, sehingga pihak yang merasa dirugikan harus membuktikan isi perjanjian tersebut di pengadilan.¹⁷

Ahmadi menambahkan bahwa perjanjian di bawah tangan sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah secara parsial, terutama ketika para pihak ingin mempercepat proses transaksi atau mengurangi biaya formal. Namun, transaksi semacam ini tetap harus memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata agar perjanjian tersebut sah secara hukum.¹⁸

Selain itu, Bagir Manan menekankan bahwa perjanjian di bawah tangan memiliki beberapa karakteristik penting:

¹⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.

¹⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm 34

¹⁸ Ahmadi, *Op Cit*, hlm 123



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

1. Tidak memerlukan akta autentik atau notaris, sehingga lebih fleksibel.
2. Sah secara hukum jika memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai Pasal 1320 KUHPerdara.
3. Risiko utama terletak pada pembuktian apabila terjadi sengketa.¹⁹

Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, perjanjian ini sering kali menimbulkan risiko hukum. Misalnya, meskipun para pihak telah melakukan pembayaran, pengalihan hak atas tanah secara resmi belum terjadi karena tidak dicatat oleh Kantor Pertanahan. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang membeli, terutama apabila pihak penjual melakukan peralihan hak yang sama kepada pihak lain.²⁰

Dengan demikian, konsep perjanjian di bawah tangan menjadi dasar untuk menilai keabsahan dan risiko hukum dari perjanjian jual beli tanah secara parsial. Analisis ini penting agar dapat mengetahui sejauh mana perjanjian tersebut sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dapat ditegakkan.

B. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat, baik dalam transaksi sederhana maupun dalam transaksi bernilai tinggi seperti jual beli tanah. Secara yuridis, pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁹ Bagir Manan, *Op Cit*, hlm 85

²⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1983, hlm. 20-22.



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

(KUHPerdato) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.²¹

Berdasarkan pengertian tersebut, jual beli merupakan perjanjian timbal balik (bilateral), yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan barang yang diperjualbelikan dan menjamin bahwa barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan.²² Dengan demikian, hubungan hukum dalam jual beli termasuk dalam kategori perikatan sebagaimana diatur dalam hukum perdata.

Sahnya suatu perjanjian jual beli harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata, yaitu: (1) adanya kesepakatan para pihak, (2) kecakapan untuk membuat perjanjian, (3) adanya objek tertentu, dan (4) sebab yang halal.²³ Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek hukum, sedangkan dua syarat terakhir merupakan syarat objektif yang berkaitan dengan objek dan isi perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

Selain itu, dalam doktrin hukum perdata dikenal asas konsensualisme, yang menyatakan bahwa perjanjian telah lahir sejak tercapainya kesepakatan antara para

²¹ R. Subekti, *Op cit*

²² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010,

hlm. 305

²³ R. Subekti, *Op cit*



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

pihak, tanpa harus bergantung pada formalitas tertentu, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.²⁴ Oleh karena itu, secara prinsip, jual beli dapat dilakukan baik secara tertulis maupun lisan, serta dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik maupun akta di bawah tangan.

Dalam praktiknya, pelaksanaan jual beli seringkali dipengaruhi oleh faktor sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat. Tidak jarang ditemukan bahwa para pihak lebih mengutamakan kepercayaan dibandingkan dengan kepastian hukum formal, sehingga mengabaikan prosedur hukum yang seharusnya ditempuh. Kondisi ini dapat menimbulkan berbagai permasalahan hukum, terutama terkait dengan perlindungan hukum dan kekuatan pembuktian.

2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak

Dalam perjanjian jual beli, hubungan hukum yang timbul antara para pihak melahirkan hak dan kewajiban yang bersifat timbal balik. Jual beli sebagai perjanjian bilateral menempatkan penjual dan pembeli pada posisi yang saling terikat untuk memenuhi prestasi masing-masing.

Kewajiban utama penjual dalam perjanjian jual beli adalah menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli. Penyerahan tersebut harus dilakukan sesuai dengan kondisi, jumlah, dan kualitas yang telah diperjanjikan. Selain itu, penjual juga berkewajiban untuk menjamin bahwa barang yang dijual dapat dikuasai secara tenteram oleh pembeli serta bebas dari cacat tersembunyi

²⁴ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007,



yang dapat merugikan pembeli.²⁵ Kewajiban ini dikenal sebagai jaminan atas kenikmatan tenteram (*vrijwaring*) dan jaminan terhadap cacat tersembunyi (*verborgen gebreken*). Dengan demikian, jual beli termasuk dalam kategori perikatan yang diatur dalam Buku III KUHPdata. Di sisi lain, penjual memiliki hak untuk menerima pembayaran atas barang yang telah diserahkan kepada pembeli sesuai dengan harga yang telah disepakati. Hak ini merupakan konsekuensi dari kewajiban pembeli untuk memenuhi prestasi berupa pembayaran sejumlah uang sebagai harga dari objek jual beli.²⁶

Sementara itu, kewajiban utama pembeli adalah membayar harga barang sesuai dengan waktu, tempat, dan cara yang telah diperjanjikan. Selain itu, pembeli juga berkewajiban untuk menerima barang yang telah diserahkan oleh penjual.²⁷ Apabila pembeli lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka penjual berhak untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau bahkan membatalkan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pembeli juga memiliki hak untuk menerima barang dalam keadaan baik sesuai dengan yang diperjanjikan, serta memperoleh jaminan dari penjual atas penguasaan barang secara tenteram dan bebas dari cacat tersembunyi. Hak ini penting untuk

²⁵ Rachmadi Usman, "Aspek-Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPdata," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17, No. 3, 2010, hlm. 365. <https://repository.um-palembang.ac.id>.

²⁶ Nurhayati, "Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Legal Opinion*, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm. 136. <https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/>

²⁷ Dwi Putri Handayani, "Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan," *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 11, No. 3, 2018, hlm. 418. <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article>



memberikan perlindungan hukum kepada pembeli terhadap kemungkinan kerugian yang timbul di kemudian hari.²⁸

Dalam praktiknya, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli seringkali tidak berjalan sebagaimana mestinya. Dalam penelitian hukum empiris, ditemukan bahwa faktor-faktor seperti kurangnya pemahaman hukum, tingkat pendidikan, serta kebiasaan masyarakat yang mengedepankan kepercayaan seringkali mempengaruhi pelaksanaan perjanjian. Hal ini dapat menimbulkan ketidakseimbangan dalam pemenuhan hak dan kewajiban, serta berpotensi menimbulkan sengketa.²⁹

Lebih lanjut, dalam beberapa kajian jurnal hukum disebutkan bahwa ketidakjelasan dalam pengaturan hak dan kewajiban para pihak, terutama dalam perjanjian yang dibuat di bawah tangan, dapat menyebabkan lemahnya perlindungan hukum, khususnya bagi pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli dibuat secara jelas dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara optimal.³⁰

3. Konsep Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam hukum perdata Indonesia. Dalam konteks hukum, jual beli merupakan perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang,

²⁸ Siti Malikhatun Badriyah, "Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli," Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 48, No. 2, 2018, hlm. 215. <https://dspace.uui.ac.id/>

²⁹ Ahmad Yani, "Pendekatan Empiris dalam Penelitian Hukum," Jurnal Rechtsvinding, Vol. 6, No. 1, 2017, hlm. 27.

³⁰ Ridwan Khairandy, "Prinsip-Prinsip Perjanjian dalam Hukum Perdata," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 14, No. 1, 2007, hlm. 50. <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM>



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.

sedangkan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati. Ketentuan mengenai jual beli tanah memiliki karakteristik khusus karena tanah adalah objek yang bersifat tetap, memiliki nilai ekonomi tinggi, dan penguasaan atau perpindahannya harus dicatat secara resmi menurut peraturan pertanahan yang berlaku.³¹

Menurut Sudikno Mertokusumo, jual beli tanah merupakan perjanjian yang memerlukan pemenuhan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pemenuhan syarat-syarat ini menjadi penting agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertahankan di pengadilan apabila terjadi sengketa.³²

Lebih lanjut, Bagir Manan menekankan bahwa jual beli tanah berbeda dengan jual beli benda bergerak, karena tanah termasuk benda tidak bergerak yang memiliki syarat formal tambahan. Salah satu persyaratan formal tersebut adalah pengalihan hak atas tanah harus dilakukan melalui akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatat di Kantor Pertanahan.³³ Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat.

³¹ Sukwanto, J. H., *Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor 1233/Pdt.G/2020/PN Sby)*, *Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 6 No. 2, Lex Journal, 2020, hlm. 273–274. <https://ejournal.unitomo.ac.id>

³² Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 34-36.

³³ Bagir Manan, *Hukum Perdata Perjanjian dan Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 78-80.



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.

Dalam praktiknya, tidak semua transaksi jual beli tanah dilakukan melalui akta autentik. Transaksi yang dilakukan secara di bawah tangan secara parsial sering terjadi karena beberapa alasan, misalnya keterbatasan biaya, kurangnya pengetahuan hukum, atau kesepakatan antar pihak untuk mempercepat proses transaksi. Namun, jual beli tanah di bawah tangan memiliki risiko hukum, terutama terkait pembuktian, kepastian hak atas tanah, dan kemungkinan sengketa di kemudian hari.³⁴

Undang-undang dan peraturan pertanahan, seperti Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, menekankan pentingnya pencatatan pengalihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum. Dalam konteks jual beli di bawah tangan, transaksi parsial yang tidak dicatat atau tidak berbentuk akta autentik sering kali menimbulkan masalah hukum karena kepemilikan tanah secara resmi tidak berpindah, meskipun telah terjadi pembayaran.³⁵

Dengan demikian, konsep jual beli tanah dalam penelitian ini menekankan dua hal:

1. Aspek perdata: pemenuhan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata.
2. Aspek formal pertanahan: perlunya akta autentik dan pencatatan resmi untuk memberikan kepastian hukum.

³⁴ Ahmadi, *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 120-122.

³⁵ Pasal 37-38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).



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.

Konsep ini menjadi dasar untuk menganalisis perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, menilai apakah perjanjian tersebut sah menurut hukum, dan bagaimana implikasi hukum yang mungkin timbul bagi para pihak.

C. Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak terjadi dalam praktik kehidupan masyarakat dan umum dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Dalam konteks jual beli tanah, hukum positif di Indonesia mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.³⁶ Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun dalam praktik empiris di masyarakat, masih sering ditemukan jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan, termasuk jual beli secara parsial (sebagian), yang umumnya didasarkan pada kepercayaan atau kondisi tertentu.

Dalam praktiknya, perjanjian jual beli dapat dilakukan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, serta dapat dibuat secara otentik atau di bawah tangan. Jual beli tanah di bawah tangan adalah transaksi jual beli yang dilakukan tanpa melalui prosedur resmi yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Perjanjian di bawah tangan dibuat oleh para pihak tanpa perantaraan pejabat

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 478



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

umum seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun demikian, perjanjian di bawah tangan tetap sah sepanjang memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun memiliki kekuatan pembuktian yang lebih lemah dibandingkan dengan akta otentik.³⁷

Dalam praktiknya, jual beli di bawah tangan biasanya hanya dibuktikan dengan:

- a) Surat pernyataan jual beli
- b) Kwitansi pembayaran
- c) Surat perjanjian sederhana yang ditandatangani para pihak
- d) Disaksikan oleh tokoh masyarakat atau perangkat desa

Secara hukum, jual beli ini tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mensyaratkan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT untuk dapat didaftarkan.

Lebih lanjut, istilah jual beli tanah secara parsial merujuk pada kondisi di mana objek tanah yang diperjualbelikan tidak seluruhnya dialihkan, melainkan hanya sebagian dari bidang tanah tertentu.³⁸ Jual beli tanah secara parsial adalah transaksi jual beli yang dilakukan terhadap sebagian dari satu bidang tanah, bukan

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 121.

³⁸ Dwi Putri Handayani, "Permasalahan Hukum dalam Jual Beli Tanah Secara Parsial," *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 11, No. 3, 2018, hlm. 423. <https://jurnal.ub.ac.id/>



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.
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

keseluruhan luas tanah yang tercantum dalam sertifikat. Dalam praktik hukum, jual beli parsial memerlukan:

- a) Pemecahan sertifikat (splitsing)
- b) Pengukuran ulang oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)
- c) Pembuatan sertifikat baru untuk bagian yang dijual

Tanpa proses tersebut, jual beli parsial berpotensi menimbulkan konflik karena batas-batas tanah tidak jelas secara yuridis.³⁹

Dalam praktik empiris, jual beli tanah di bawah tangan sering terjadi karena faktor kemudahan, biaya yang lebih murah, serta kurangnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas formal dalam peralihan hak atas tanah. Selain itu, faktor kepercayaan antar pihak juga menjadi alasan utama mengapa masyarakat masih menggunakan mekanisme ini.⁴⁰ Jual beli tanah di bawah tangan secara parsial menimbulkan berbagai persoalan hukum, antara lain terkait keabsahan perjanjian, kepastian hukum atas objek yang diperjualbelikan, serta kekuatan pembuktian apabila terjadi sengketa.

Dari perspektif hukum agraria, jual beli tanah secara parsial seharusnya diikuti dengan proses pemecahan atau pemisahan bidang tanah agar memiliki kepastian hukum yang jelas. Namun dalam praktik di masyarakat, hal tersebut

³⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 98

⁴⁰ Siti Malikhatun Badriyah, "Praktik Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Masyarakat," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 48, No. 2, 2018, hlm. 212. <https://ejournal.uinsaid.ac.id/>



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.

sering tidak dilakukan sehingga menimbulkan ketidakjelasan status hukum objek tanah yang diperjualbelikan.⁴¹

Jual beli tanah di bawah tangan secara parsial merupakan kombinasi dari dua kondisi hukum yang problematik, yaitu dilakukan tanpa akta PPAT (tidak memenuhi syarat formal), kemudian objek yang diperjualbelikan hanya sebagian dari bidang tanah (memerlukan pemecahan sertifikat).

Jual beli tanah di bawah tangan secara parsial ini memiliki karakteristik, yakni:

- a) Tidak ada akta otentik
- b) Tidak dilakukan pemecahan sertifikat secara resmi
- c) Batas tanah sering hanya berdasarkan kesepakatan lisan atau tanda fisik sederhana
- d) Tidak dapat langsung didaftarkan ke BPN.

⁴¹ Urip Santoso, "Aspek Hukum Peralihan Hak atas Tanah," Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 17, No. 4, 2010, hlm. 510. <https://repository.uinsaizu.ac.id/>