



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011).

Permasalahan tanah bukan merupakan hal yang baru lagi kita dengar, sering sekali terjadi sengketa tanah di Indonesia. Oleh karena itu, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin dan melindungi hak warga negara untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik mereka. Sengketa tanah di Indonesia termasuk sengketa tanah yang belum terdaftar atau sertifikatnya belum diterbitkan. Karena itu, banyak penduduk Indonesia hanya memiliki surat keterangan jual beli tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau kepala desa.¹

Tanah sebagai sumber daya alam merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia karena memberikan manfaat begitu besar bagi kehidupan. Tanah mempunyai arti penting bagi kehidupan manusia terutama orang yang mempunyai tanah harus tahu bahwa tanah yang dimilikinya mempunyai fungsi sosial sebagaimana tercantum dalam Pasal 6 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tidak hanya hak milik saja tetapi semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Tanah tersebut tidak boleh dilerantarkan dimana tanah harus dikerjakan secara efektif agar tidak

¹ Ariandi Lumongga, *Legalitas Surat Keterangan Jual Beli Tanah Yang dibuat Oleh Lurah atau Camat*, Fakultas Hukum Universitas Mitra Karya, Volume 1, Nomor 2, Tahun 2024. <https://kel-samanwetan.blitarkota.go.id/>



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 dikenai sanksi sesuai dengan UU Hak Cipta di Indonesia.
4. Plagiarisme juga dilarang dan dapat dikenai 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.

menimbulkan permasalahan. Di lingkungan masyarakat jual beli bukanlah hal baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu.²

Tabel 2

Karakteristik Responden Berdasarkan Pendidikan

Pendidikan	Jumlah	Persentase
SD	2	25%
SMP	2	25%
SMA	3	37,5%
Sarjana	1	12,5%
Jumlah	8	100%

Sumber : Data Primer Penelitian, 2026

Berdasarkan tabel di atas diketahui bahwa mayoritas mayoritas responden memiliki pendidikan SMA (37,5%), sedangkan responden berpendidikan SD dan SMP masing-masing sebanyak 2 orang (25%), dan Sarjana sebanyak 1 orang (12,5%). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat memiliki tingkat pendidikan menengah sehingga pemahaman mengenai prosedur hukum pertanahan masih terbatas. Hal ini menjadi salah satu faktor yang memengaruhi praktik jual beli tanah di bawah tangan. Dalam penelitian hukum empiris, tingkat pendidikan merupakan salah satu faktor yang dapat memengaruhi tingkat kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat.

² Shofa Ni'matul Awwaliyah, Hendra Sukarman, Ibnu Rusyidi, "Tinjauan Yuridis Ketentuan Pasal 1320 KUHPdata Terhadap Jual Beli Tanah diBawah Tangan", Nomor 1, Volume 03, Oktober 2024. <https://www.ojs.unigal.ac.id/>



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

Tabel 3

Karakteristik Responden Berdasarkan Jenis Responden

No	Responden	Jumlah	Persentase
1	Penjual Tanah	1	12,5%
2	Pembeli I	1	12,5%
3	Pembeli II	1	12,5%
4	Pembeli III	1	12,5%
5	Kepala Desa Pengalihan	1	12,5%
6	Ketua BPD	1	12,5%
7	Tokoh Masyarakat	1	12,5%
8	PPAT/BPN	1	12,5%
Jumlah	8 Orang	100%	

Sumber: Data Primer Penelitian, 2026

Kebanyakan tanah-tanah yang belum terdaftar ini terletak di daerah pedesaan dan pemukiman kota. Namun, penduduk pemukiman telah menempati tanah tersebut sejak lama, dan hak kepemilikan tanah hanya dapat dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau camat. Dalam transaksi jual beli, kedua belah pihak bergantung pada kepercayaan satu sama lain.³ Surat keterangan tanah dapat disebut juga sebagai bentuk administratif terhadap penguasaan tanah yang dimana ada kaitannya dengan alat pembuktian untuk membuktikan telah adanya penguasaan terhadap tanah yang ditempatinya tersebut. Langkah terakhir dari rangkaian kegiatan

³ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm.38



pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional.⁴

Adapun jumlah presentasi yang diambil dari pendapat masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan :

Table 4
Pendapat Responden Mengenai Alasan Melakukan Jual Beli di Bawah Tangan

Alasan	Jumlah	Persentase
Biaya murah	3	37,5%
Proses cepat	2	25%
Sudah saling percaya	2	25%
Tidak memahami prosedur hukum	1	12,5%
Jumlah	8	100%

Sumber: Hasil Wawancara Penelitian, 2026

Berdasarkan table diatas, Berdasarkan data tersebut, dapat dijelaskan bahwa alasan utama responden melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan adalah karena biaya yang lebih murah, yaitu sebanyak 3 responden (37,5%). Hal ini menunjukkan bahwa sebagian besar responden memilih transaksi di bawah tangan untuk menghindari biaya administrasi, jasa pembuatan akta, maupun biaya lain yang timbul apabila transaksi dilakukan melalui prosedur resmi di hadapan PPAT atau instansi terkait. Dalam praktiknya, pertimbangan ekonomi sering menjadi faktor dominan yang memengaruhi masyarakat untuk mengesampingkan prosedur formal, terutama pada transaksi

⁴ Rusmanto Hadiman, Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Surat Keterangan Kepala Desa (Suatu Tinjauan Yuridis Praktis), Bandung , Eresco, 2011, hlm. 39. <https://jurnal.fh.unpad.ac.ad>



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.

yang dilakukan di lingkungan pedesaan atau antar pihak yang telah saling mengenal. Meskipun demikian, penghematan biaya tersebut justru berpotensi menimbulkan risiko hukum di kemudian hari karena perjanjian yang tidak dibuat dalam bentuk akta autentik akan lebih sulit dijadikan alat pembuktian apabila terjadi sengketa.⁵

Alasan berikutnya adalah proses yang cepat, yang dipilih oleh 2 responden (25%). Responden beranggapan bahwa transaksi di bawah tangan lebih praktis karena tidak memerlukan prosedur administrasi yang panjang dan dapat diselesaikan hanya berdasarkan kesepakatan para pihak. Faktor kecepatan ini menjadi pertimbangan penting, terutama ketika penjual maupun pembeli membutuhkan penyelesaian transaksi dalam waktu singkat.⁶

Selain itu, sebanyak 2 responden (25%) menyatakan bahwa mereka melakukan transaksi di bawah tangan karena sudah saling percaya. Hubungan kekeluargaan, pertemanan, atau kedekatan sosial antara penjual dan pembeli menimbulkan keyakinan bahwa perjanjian tanpa akta autentik sudah cukup untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Namun, kondisi ini tetap berpotensi menimbulkan sengketa apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi atau muncul pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek tanah.

Sementara itu, 1 responden (12,5%) menyatakan bahwa alasan melakukan perjanjian di bawah tangan adalah karena tidak memahami prosedur hukum.

⁵ Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Yuridika*, Vol. 26, No. 2, 2011, hlm. 123–135

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. ke-12 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 511–514.



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.

Persentase ini menunjukkan masih adanya masyarakat yang memiliki tingkat pengetahuan hukum yang rendah mengenai tata cara jual beli tanah yang benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kurangnya pemahaman tersebut dapat mengakibatkan masyarakat melakukan transaksi yang tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum secara optimal.⁷

Secara keseluruhan, data tersebut menunjukkan bahwa pertimbangan ekonomi dan efisiensi menjadi faktor dominan dalam pemilihan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan. Namun, alasan-alasan tersebut pada dasarnya tidak menghilangkan pentingnya memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, karena transaksi yang tidak dilakukan sesuai prosedur resmi memiliki risiko hukum yang lebih besar, seperti kesulitan pembuktian, sengketa kepemilikan, serta tidak adanya jaminan kepastian hukum bagi para pihak. Penelitian ini mengindikasikan perlunya peningkatan sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan jual beli tanah melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan agar tercipta kepastian, perlindungan, dan keamanan hukum bagi seluruh pihak yang terlibat.⁸

Kepastian dan perlindungan hukum atas tanah sangat erat kaitannya dengan perbuatan hukum jual beli atas tanah termasuk jual beli atas tanah yang belum bersertifikat. Proses jual beli yang aman, proses pendaftaran, hingga penerbitan sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan sangat

⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. ke-8 (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 76–82.

⁸ Supriadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan," *Jurnal IUS*, Vol. 8, No. 1, 2020, hlm. 45–57.



- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang
- Universitas Islam Indragiri
1. Dilarang memperbanyak atau mendistribusikan dokumen ini untuk tujuan komersial tanpa izin tertulis dari penulis atau pihak berwenang.
 2. Penggunaan untuk kepentingan akademik, penelitian, dan pendidikan diperbolehkan dengan mencantumkan sumber.
 3. Penggunaan tanpa izin untuk kepentingan komersial atau pelanggaran hak cipta dapat dikenakan sanksi sesuai dengan 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.

membutuhkan kepastian hukum.⁹ Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah menjelaskan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Ketentuan diatas merupakan pengembangan dari Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang mengatur pendaftaran meliputi :

- a. Pengukuran pepetaan dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Maka dari ketentuan pendaftaran tanah di atas dapat dijelaskan secara singkat bahwa kadaster merupakan hasil pengukuran, pemetaan, dan penghitungan tanah yang dilakukan secara sistematis berdasarkan data yang ada. Adapun pendaftaran tanah adat bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah adat diperlukan untuk

⁹ Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Yuridika*, Vol. 26, No. 2, 2011, hlm. 123–135.



- 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

menjamin aspek kepastian hukum hak atas tanah mengenai subjek dan objek kepemilikan atas tanah. Setiap kepemilikan atas tanah harus terdaftar untuk memastikan bahwa masalah tidak muncul di kemudian hari. Dengan pendaftaran tanah, orang yang memegang sertifikat dapat membuktikan kepemilikannya atas suatu bidang tanah.¹⁰

Salah satu perbuatan hukum terkait dengan Jual Beli Tanah, yang terjadi di Parit. 3 Sei Nau, Desa Pengalihan, Kecamatan Keritang, Kabupaten Indragiri Hilir, adanya perbuatan jual beli tanah 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.

Pemilik awal tanah, Masirah, memperoleh tanah tersebut berdasarkan hasil usaha pada tahun 2008 dan telah menguasai serta mengelola tanah tersebut secara fisik. Hal ini dinyatakan dalam Surat Pernyataan Penguasaan Tanah yang ditandatangani oleh pemilik, disaksikan warga sekitar (saksi sempadan), Kepala Dusun, Kepala Parit/RT, serta diketahui oleh Kepala Desa Pengalihan. Selain itu, terbit pula Surat Riwayat Pemilikan Tanah yang memperkuat pengakuan masyarakat dan pemerintahan desa bahwa tanah tersebut benar berada dalam penguasaan Masirah, serta tidak sedang dalam sengketa maupun berada dalam

¹⁰ Robert Lowell Saputan, A. Suryaman Mustaripide, Sri Suryanti Nur, *Jual Beli Dibawah Tanah Yang Dilakukan Oleh Kepala Adat Atas Tanah Petuaan*, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Vol. 24, No. 1, Mei 2021, hlm 209. <https://jurnal.fh.umi.ac.ad>



- 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**

jaminan pihak lain. Dengan demikian, secara sosial dan administratif desa, status kepemilikan tersebut telah diakui, meskipun belum terdaftar secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan belum berbentuk sertifikat hak atas tanah.

Tanah milik Masirah kemudian dijual secara bertahap kepada tiga orang berbeda, tanpa melalui prosedur jual beli tanah secara formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, ketiga transaksi tersebut menunjukkan bahwa pemilik awal telah menjual tiga bagian berbeda dari satu bidang tanah besar kepada tiga orang pembeli.

Pada bulan Mei 2025, para pihak yakni atas nama Masirah yang dalam hal ini bertindak sebagai penjual dan Suhardi sebagai pembeli menyepakati jual beli atas tanah tersebut dengan harga Rp. 64.000.000 (enam puluh empat juta rupiah). Berdasarkan keterangan lima baris kebun kelapa yang statusnya masih dalam satu Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah.

Pada bulan Oktober 2025, transaksi jual beli tanah tersebut kembali terjadi. Berdasarkan keterangan kwitansi tercantum Sulaiman sebagai pembeli. Jual beli atas tanah tersebut dengan harga Rp. 70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah). Kemudian pada bulan Desember 2025, transaksi jual beli tanah tersebut kembali terjadi dengan para pihak yakni atas nama Masirah bertindak sebagai penjual dan Sahariya sebagai pembeli. Menyepakati jual beli atas tanah tersebut dengan harga Rp. 42.000.000 (empat puluh dua juta rupiah). Dengan keterangan kwitansi guna pembayaran tiga baris kelapa.

Bahwa setelah dilakukannya penelitian dengan dilakukannya wawancara dengan salah satu pembeli menyatakan benar telah terjadi jual beli tersebut. Hak



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.

kepemilikan yang telah dimiliki dan diperoleh berdasarkan pada surat keterangan kepemilikan atas tanah tersebut maka kepemilikannya tersebut mengandung cacat hukum. Berdasarkan hasil penelitian terhadap Studi Nomor 344/SKRPP-PL/2011, diketahui bahwa jual beli tanah dilakukan secara bertahap (parsial), yaitu penjualan tanah dilakukan dengan sistem penjualan tanah sebahagian saja sesuai kesepakatan para pihak. Sedangkan proses balik nama sertifikat dan pemecahan belum dilakukan sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku. Dalam praktik tersebut, para pihak lebih mengutamakan asas kepercayaan dibandingkan kepastian hukum formal. Faktor ekonomi menjadi alasan utama para pihak memilih mekanisme tersebut karena dianggap lebih sederhana, cepat, dan tidak membutuhkan biaya besar.

Tabel 5
Observasi Lapangan

No	Objek yang diamati	Hasil
1	Lokasi tanah	Masih satu hamparan tanah induk
2	Batas tanah	Belum dipasang patok permanen
3	Dokumen kepemilikan	SKRPPT tersedia
4	Akta PPAT	Tidak ada
5	AJB	Tidak ada
6	Sertifikat	Belum dipecah
7	Kwitansi	Ada

Sumber: data Observasi Penelitian, 2026

Berdasarkan hasil observasi lapangan, diketahui bahwa objek penelitian masih berupa satu bidang tanah induk yang belum dilakukan pemecahan secara resmi. Batas-batas tanah belum dipasang patok permanen sehingga berpotensi



- 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**

menimbulkan ketidakjelasan mengenai luas dan letak bagian tanah yang diperjualbelikan. Dokumen yang dimiliki para pihak berupa Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah (SKRPPT), surat pernyataan, dan kwitansi pembayaran, sedangkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT tidak tersedia. Selain itu, sertifikat tanah juga belum dilakukan pemecahan sesuai bagian yang diperjualbelikan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan dan belum memenuhi ketentuan administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Ketentuan mengenai jual beli tanah sudah sangat jelas diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yang didalamnya mengatakan bahwa jual beli tanah harus dilaksanakan secara formal dengan dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan tetapi hal tersebut diabaikan oleh sebagian masyarakat yang berada di Parit. 3 Sei Nau, Desa Pengalihan, Kecamatan Keritang, Kabupaten Indragiri Hilir.

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. Dari hal tersebut, melihat dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata mengenai syarah sah perjanjian, kasus ini menunjukkan adanya permasalahan hukum yang serius, khususnya terkait dengan tidak



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.

terpenuhinya syarat “suatu hal tertentu” dan juga syarat “sebab yang halal” sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Objek perjanjian harus jelas atau setidaknya dapat ditentukan jenisnya. Objek tersebut dapat berupa barang, jasa, maupun suatu prestasi yang menjadi isi dari perjanjian. Dalam praktik tersebut, jelas tidak adanya kejelasan terhadap unsur tersebut, mulai mengenai letak tanah, luas tanah, batas-batas tanah, status kepemilikan hingga harga tanah yang diperjanjikan. perjanjian jual beli tanah harus menjelaskan lokasi dan ukuran tanah secara rinci agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Jika objek tanah tidak jelas, maka perjanjian dianggap tidak memenuhi syarat objektif.

Yang dimaksud dengan “suatu sebab yang halal” adalah tujuan atau isi dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. 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.

Berdasarkan hal tersebut maka dapat diketahui bahwa meskipun Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) ini termasuk akta di bawah tangan yang tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat, namun urgensinya dapat diakui dan disahkan oleh pemerintah karena memenuhi unsur-unsur persyaratan untuk menerbitkan sertifikat sehingga Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) yang bila digunakan sebagai alas hak kepemilikan hak atas tanah terutama hak milik dan juga kepastian hukum, harusnya Surat Keterangan



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.

Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) seharusnya ditingkatkan menjadi sertifikat agar dapat memiliki kekuatan pembuktian yang lebih sempurna daripada hanya Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) saja dan juga pemilik yang meningkatkan haknya dengan menerbitkan sertipikat lebih mudah melakukan pembuktian bahwa benar dirinyalah yang menjadi pemegang hak yang sah atas suatu tanah apabila suatu waktu terjadi tumpang tindih ataupun hak serupa lainnya yang dapat merugikan berbagai pihak. Surat ini dapat dijadikan syarat penerbitan sertipikat seperti hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.¹¹

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial sebagaimana dalam Studi Nomor 344/SKRPT-PL-2011 mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPdata, khususnya terkait dengan “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”.

B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/SKRPT-PL/2011) Ditinjau Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPdata

Keberadaan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan tanah, menyebabkan surat-surat keterangan tanah yang dulu merupakan bukti kepemilikan atas sebidang tanah bagi masyarakat khususnya di daerah menjadi

¹¹ Novita Kristian, “*Tinjauan Yuridis Tentang Diterimanya Tanah-Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan (Studi Kasus Surat Keterangan Ganti Rugi Di Pekanbaru)*” (Universitas Indonesia, 2007), Hlm. 69. <https://scholarhub.ui.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.

berubah fungsi sebagai alas hak atau bukti dasar atas sebidang tanah saja. Hal itu mengakibatkan banyaknya terjadi sengketa pertanahan antara pemegang sertifikat tanah melawan Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) yang kerap mengesampingkan Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRT) dan memenangkan sertifikat tanah. Namun tidak jarang hakim dalam pemegang kekuasaan dalam memutuskan perkara memenangkan Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) sebagai alat bukti yang sah atas sebidang tanah.¹²

Mengenai tanah yang sudah dilepaskan haknya dengan pembayaran namun belum memiliki sertifikat ataupun landasan hukum tetap dianggap milik negara. Sehingga, terdapat surat keterangan ganti rugi yang beralih hanyalah peralihan penguasaan tanah garapannya saja, yang mana tanah tersebut belum memiliki status seperti apa yang diatur dalam UUPA. Camat dalam menerbitkan Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) tidaklah memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti yang kuat dan mengikat namun pada kenyataannya Surat Keterangan Kepemilikan Atas Tanah (SKRPT) dapat dijadikan sebagai bahan serta dasar untuk membuktikan padanya telah terjadi suatu perbuatan hukum dikarenakan SKRPT telah dianggap sebagai bukti yang sesuai dengan peraturan yang tidak dapat dihindarkan pada masa mendatang. Mengenai pembuatan SKRPT tidak hanya dibuat oleh pihak-pihak yang bersangkutan saja, namun juga terdapat saksi-saksi seperti saksi sempadan, dan harus diketahui oleh pejabat daerah. Sehingga sebagai alat bukti dapat dikatakan telah memenuhi

¹² Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 24–27.



persyaratan sebagai alat bukti, seperti alat bukti tertulis, alat bukti saksi, pengakuan para pihak, dan lain sebagainya.¹³

Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya merupakan suatu hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Dalam hukum perdata, sah atau tidaknya suatu perjanjian ditentukan berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur empat syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat tersebut terbagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.¹⁴

Dalam pembuatan suatu perjanjian para pihak wajib memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang ada di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), yaitu:

1. Kesepakatan
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal.

Perjanjian yang telah memenuhi seluruh syarat sah tersebut akan mengikat para pihak yang membuatnya, karena perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Oleh karena itu, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali secara sepihak tanpa persetujuan kedua belah

¹³ Hutagalung, "Kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi Sebagai Alat Hak Kepemilikan Tanah Yang Dikeluarkan Kantor Camat Mandau Duri," hlm. 19.

¹⁴ Subekti, *Op Cit*



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.

pihak. Sebaliknya, apabila terdapat syarat sah perjanjian yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

Perjanjian dinyatakan batal demi hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi, sedangkan perjanjian dapat dibatalkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi. Syarat objektif adalah persyaratan yang berkaitan dengan objek perjanjian, yang meliputi adanya hal tertentu dan sebab yang halal. Sementara itu, syarat subjektif merupakan persyaratan yang berkaitan dengan para pihak dalam perjanjian, yaitu adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak.¹⁵

Table 6
Analisis Pasal 1320 KUHPdata

Syarat Sah	Terpenuhi	Keterangan
Kesepakatan	✓	Ada persetujuan
Kecakapan	✓	Dewasa
Objek tertentu	✗	Belum dipecah
Sebab halal	Perlu dianalisis	Berpotensi bertentangan administrasi pertanahan

Sumber: Analisis Peneliti berdasarkan Data Primer Penelitian dan KUHPdata, 2026.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa syarat pertama, yaitu kesepakatan para pihak, telah terpenuhi. Hal ini dibuktikan dengan adanya persetujuan antara penjual dan para pembeli mengenai objek tanah yang diperjualbelikan, harga, serta mekanisme pembayaran yang dituangkan dalam kwitansi dan surat pernyataan. Dengan demikian, unsur kesepakatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi karena

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 10–12.



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.

tidak ditemukan adanya unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan dalam proses transaksi.

Syarat kedua, yaitu kecakapan para pihak, juga telah terpenuhi. Para pihak yang melakukan perjanjian merupakan orang dewasa yang secara hukum dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak berada di bawah pengampuan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, syarat subjektif mengenai kecakapan telah dipenuhi.

Namun demikian, pada syarat ketiga, yaitu suatu hal tertentu (objek tertentu), masih ditemukan kelemahan. Objek tanah yang diperjualbelikan merupakan bagian dari satu bidang tanah induk yang belum dilakukan pemecahan sertifikat maupun penetapan batas secara resmi. Akibatnya, luas dan batas masing-masing bagian tanah belum memiliki kepastian hukum, sehingga syarat mengenai objek tertentu belum terpenuhi secara sempurna dari perspektif hukum pertanahan.

Selanjutnya, mengenai syarat keempat, yaitu sebab yang halal, secara materiil tujuan para pihak adalah melakukan jual beli tanah yang tidak bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, pelaksanaan transaksi dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan tanpa proses pendaftaran peralihan hak sebagaimana diwajibkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kondisi tersebut menyebabkan perjanjian belum memenuhi aspek formal administrasi pertanahan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari.



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.

Terkait hal itu, dalam kasus studi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011 jual beli tanah dilakukan secara parsial atau bertahap. Dalam kasus ini, para pihak pada dasarnya telah sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah yang dibuktikan dengan adanya kwitansi pembayaran bermaterai. Kesepakatan tersebut menunjukkan bahwa antara penjual dan pembeli telah terjadi hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Penjual berkewajiban menyerahkan tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga tanah sesuai perjanjian. Dengan demikian, unsur kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPdata telah terpenuhi karena adanya kehendak bebas dari kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

Syarat kedua adalah kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian. Menurut ketentuan KUHPdata, seseorang dianggap cakap hukum apabila telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampunan.¹⁶ Berdasarkan data dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, para pihak yang melakukan transaksi merupakan orang dewasa dan tidak berada dalam kondisi yang menyebabkan hilangnya kecakapan hukum. Oleh karena itu, unsur kecakapan dalam perjanjian jual beli tanah tersebut telah terpenuhi sehingga para pihak dianggap mampu mempertanggung jawabkan perbuatannya secara hukum.

Syarat ketiga adalah adanya suatu hal tertentu sebagai objek perjanjian. Dalam perjanjian jual beli tanah, objek yang diperjanjikan harus jelas mengenai letak, luas, batas-batas, maupun status tanahnya. Pada praktik jual beli tanah di

¹⁶ Pasal 1330 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 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.

bawah tangan secara parsial berdasarkan Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, objek tanah telah ditentukan secara jelas melalui Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah (SKRPPT). Namun demikian, para pembeli tidak mengetahui pasti batas-batas tanah yang diperjualbelikan. 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.

Syarat terakhir adalah adanya sebab yang halal, artinya isi dan tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dalam jual beli tanah berdasarkan Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, tujuan perjanjian adalah untuk melakukan peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli yang dibenarkan oleh hukum. 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. Perjanjian tersebut hanya didasarkan pada kwitansi atau surat pernyataan sederhana tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

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”.



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.

C. Implikasi Yuridis Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Perjanjian tersebut

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan secara parsial menimbulkan akibat hukum atau implikasi yuridis bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Meskipun perjanjian tersebut pada dasarnya sah menurut hukum perdata apabila memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun dari aspek hukum pertanahan perjanjian tersebut belum memberikan kepastian hukum yang sempurna karena belum dilakukan melalui akta autentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan belum didaftarkan pada kantor pertanahan.¹⁷

Implikasi yuridis dari jual beli tanah di bawah tangan secara parsial dapat dilihat dari dua aspek, yaitu aspek hubungan hukum keperdataan para pihak dan aspek kekuatan pembuktian terhadap hak atas tanah.

Table 7

Bentuk dan Kondisi Perjanjian Jual Beli Tanah

No.	Unsur Penelitian	Kondisi Lapangan	Keterangan Yuridis
1	Bentuk perjanjian	Di bawah tangan	Tidak dibuat sebagai AJB di hadapan PPAT
2	Jumlah pembeli	3 orang	Tanah dijual secara parsial
3	Pemecahan bidang tanah	Belum dilakukan	Bagian tanah masing-masing pembeli belum mempunyai bidang terpisah secara administratif
4	AJB PPAT	Tidak dilakukan	Belum memenuhi persyaratan pembuktian peralihan hak untuk pendaftaran
5	Pendaftaran peralihan	Belum dilakukan	Belum terjadi pencatatan

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 460–462



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.

No.	Unsur Penelitian	Kondisi Lapangan	Keterangan Yuridis
	hak		peralihan hak pada Kantor Pertanahan
6	Bukti kepemilikan/penguasaan	SKRPPT/surat keterangan riwayat pemilikan/penguasaan tanah	Menjadi salah satu dasar pembuktian penguasaan tanah
7	Bukti pembayaran	Kuitansi	Menunjukkan adanya pembayaran/transaksi antara para pihak
8	Penguasaan fisik	Ada penguasaan oleh pembeli sesuai bagian yang diperjanjikan	Perlu dibuktikan melalui observasi lapangan
9	Batas masing-masing bidang	Belum ditetapkan secara resmi	Berpotensi menimbulkan sengketa batas
10	Sertifikat atas nama pembeli	Belum ada	Peralihan belum tercatat atas nama masing-masing pembeli

Data tersebut memperlihatkan adanya perbedaan antara hubungan hukum keperdataan dan administrasi pertanahan. Perjanjian dapat menjadi dasar hubungan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, tetapi belum otomatis memberikan kepastian administratif mengenai bidang tanah yang dibeli masing-masing pihak.

Secara keperdataan, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPdata tetap melahirkan hubungan hukum yang mengikat para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPdata.¹⁸ Hal tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai

¹⁸ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 2018



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.

undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁹ Dengan demikian, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga tanah sesuai kesepakatan yang telah diperjanjikan.²⁰ Dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, transaksi dilakukan secara parsial kepada tiga orang pembeli tanpa terlebih dahulu dilakukan pemecahan bidang tanah. Transaksi tersebut hanya dibuktikan dengan surat keterangan kepemilikan tanah dan kwitansi pembayaran. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa secara keperdataan telah terdapat hubungan hukum antara penjual dengan masing-masing pembeli, tetapi pelaksanaan transaksi masih memiliki kelemahan dari aspek administrasi pertanahan karena belum dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dan belum dilakukan pendaftaran peralihan hak. Sehingga bisa menimbulkan konsekuensi hukum berupa adanya kewajiban pembayaran yang belum sepenuhnya selesai pada saat perjanjian dibuat. Secara hukum, keadaan tersebut menimbulkan berbagai implikasi yuridis dan permasalahan perlindungan hukum bagi para pihak karena tidak terpenuhinya prosedur formal dalam hukum pertanahan nasional. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan wanprestasi apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Misalnya, pembeli tidak melanjutkan pembayaran, atau penjual mengalihkan tanah kepada pihak lain sebelum pembayaran lunas.

¹⁹ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, , hlm. 12

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 243



Table 8

Data Dokumen Yang Digunakan Para Pihak

No.	Jenis Dokumen	Ketersediaan	Fungsi dalam Transaksi
1	Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah (SKRPPT)	Ada	Menunjukkan riwayat pemilikan/penguasaan tanah
2	Surat/perjanjian jual beli di bawah tangan	Ada	Menunjukkan kesepakatan jual beli
3	Kuitansi pembayaran	Ada	Membuktikan pembayaran harga tanah
4	Akta Jual Beli (AJB) PPAT	Tidak ada	Tidak dibuat dalam transaksi
5	Akta autentik perjanjian	Tidak ada	Transaksi dilakukan di bawah tangan
6	Sertifikat hasil pemecahan bidang	Tidak ada	Tanah belum dipecah menjadi bidang masing-masing pembeli
7	Sertifikat atas nama pembeli	Tidak ada	Peralihan hak belum didaftarkan atas nama pembeli

Dari sisi pembuktian, keberadaan surat perjanjian dan kuitansi merupakan hal penting karena dapat menunjukkan bahwa hubungan transaksi memang pernah terjadi. Namun, dokumen tersebut berbeda kedudukannya dengan AJB PPAT sebagai dokumen yang digunakan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Selain itu, jual beli tanah di bawah tangan juga menimbulkan implikasi terhadap status kepemilikan tanah. Dalam hukum pertanahan, pendaftaran berfungsi memberikan kepastian hukum dan memenuhi aspek administratif/publikasi, sedangkan perbuatan hukum jual beli dan pembuatan

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.



akta PPAT memiliki konsekuensi hukum tersendiri.²¹ Oleh sebab itu, meskipun pembeli telah menguasai fisik tanah dan melakukan pembayaran, secara administratif nama pemilik lama masih tercatat dalam sertifikat atau dokumen pertanahan lainnya. Keadaan tersebut dapat menimbulkan sengketa apabila di kemudian hari muncul pihak ketiga atau lainnya yang mengklaim hak atas tanah tersebut, terutama apabila tanah belum bersertifikat dan hanya didasarkan pada Surat Keterangan Riwayat Pemilikan Tanah (SKRPPT).²²

Perjanjian di bawah tangan pada dasarnya tetap mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang diakui oleh para pihak yang membuatnya. Namun, kekuatan pembuktiannya tidak sekuat akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT atau notaris.²³ Dalam sengketa pertanahan, surat perjanjian di bawah tangan sering dijadikan alat bukti untuk menunjukkan adanya hubungan hukum antara penjual dan pembeli. Akan tetapi, apabila salah satu pihak menyangkal tanda tangan atau isi perjanjian tersebut, maka diperlukan pembuktian tambahan melalui saksi, bukti pembayaran, maupun penguasaan fisik atas tanah. Oleh karena itu, jual beli tanah di bawah tangan secara parsial memiliki kelemahan yuridis karena rentan menimbulkan sengketa mengenai keabsahan transaksi, batas tanah, maupun status kepemilikan tanah.

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 471.

²² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 77.

²³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (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.

Kemudian perlindungan hukum bagi penjual, dalam jual beli tanah secara parsial pada dasarnya berkaitan dengan kepastian pembayaran harga tanah. Penjual berhak memperoleh pelunasan pembayaran sesuai kesepakatan yang telah dibuat bersama pembeli. Apabila pembeli melakukan wanprestasi, maka penjual dapat menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi melalui jalur perdata.²⁴ Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdara yang memberikan dasar hukum bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh ganti rugi dan mengajukan tuntutan akibat tidak dipenuhinya perjanjian.²⁵ Selain itu, keberadaan surat perjanjian di bawah tangan, kwitansi pembayaran, dan saksi-saksi dapat menjadi alat bukti bahwa transaksi jual beli memang benar telah dilakukan. Hal tersebut penting untuk melindungi kepentingan penjual apabila di kemudian hari timbul perselisihan dengan pembeli.

Namun demikian, perlindungan hukum bagi penjual masih tergolong lemah apabila tanah telah dikuasai oleh pembeli sementara pembayaran belum dilunasi seluruhnya. Oleh sebab itu, dalam praktik sering dibuat klausul bahwa hak atas tanah baru diserahkan sepenuhnya setelah pembayaran lunas.

Ditinjau dari aspek hukum perdata, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, para pihak telah sepakat melakukan jual beli dan pembayaran juga telah dilakukan. Oleh karena itu, secara perdata perjanjian tersebut tetap dianggap sah dan mengikat

²⁴ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 53.

²⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 dan Pasal 1267



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.

para pihak dan tetap memiliki kekuatan mengikat karena memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akan tetapi, dari perspektif hukum pertanahan, keabsahan tersebut hanya bersifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hubungan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, belum mengalihkan hak atas tanah secara sempurna. Perjanjian tersebut belum memberikan perlindungan hukum yang maksimal karena belum dilakukan melalui prosedur formal sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Implikasi lain yang bias terjadi adalah tidak terjadinya peralihan hak secara yuridis. Dalam hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa: “Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.”²⁶

Karena jual beli dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011 hanya dilakukan di bawah tangan dan tanpa Akta Jual Beli (AJB), maka:

- Hak atas tanah secara administratif tetap atas nama penjual
- Pembeli tidak memperoleh sertifikat atas namanya
- Peralihan hak belum sempurna menurut hukum agraria.

²⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (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

Selain itu, timbul ketidakjelasan objek tanah. Tanah dijual secara parsial kepada tiga orang berbeda tanpa dilakukan pemecahan sertifikat. Kondisi tersebut menyebabkan:

- Batas tanah masing-masing pembeli tidak jelas;
- Luas bagian tanah tidak pasti;
- Letak bidang masing-masing tidak terukur secara resmi.

Hal tersebut bertentangan dengan Asas Spesialitas dalam hukum pertanahan yang mensyaratkan kejelasan objek hak atas tanah. Akibatnya, sangat berpotensi terjadi sengketa batas, tumpang tindih penguasaan, klaim kepemilikan antar pembeli, hingga konflik penguasaan fisik tanah.

Berdasarkan hasil penelitian empiris dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, ditemukan bahwa transaksi jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan dan secara parsial kepada tiga orang pembeli. Dalam pelaksanaannya, transaksi tersebut tidak didahului dengan pemecahan bidang tanah dan tidak dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Bukti yang digunakan oleh para pihak berupa surat keterangan riwayat pemilikan atau penguasaan tanah, surat/perjanjian jual beli di bawah tangan, serta kuitansi pembayaran.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa secara empiris telah terdapat hubungan hukum antara penjual dengan masing-masing pembeli, terutama sepanjang terdapat kesepakatan mengenai objek, harga, dan pembayaran. Akan tetapi, dari perspektif administrasi pertanahan, kedudukan pembeli belum memperoleh kepastian hukum yang maksimal karena belum terdapat pemecahan



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.

bidang dan pendaftaran peralihan hak. Permasalahan menjadi lebih kompleks karena satu bidang tanah menjadi objek transaksi bagi tiga pembeli tanpa adanya pembagian bidang yang dibuktikan melalui pengukuran dan administrasi pertanahan secara resmi.

Temuan tersebut juga menunjukkan adanya perbedaan antara kepastian hukum secara keperdataan dengan kepastian hukum dalam administrasi pertanahan. Surat perjanjian dan kuitansi dapat digunakan untuk membuktikan adanya hubungan transaksi, tetapi belum menggantikan fungsi AJB PPAT dalam proses pendaftaran peralihan hak. Oleh karena itu, para pembeli berada dalam posisi yang relatif rentan apabila di kemudian hari terjadi perselisihan mengenai batas, luas, letak objek, pembayaran, atau muncul pihak ketiga yang mengajukan klaim terhadap tanah tersebut.

Dengan demikian, implikasi yuridis utama dari perjanjian tersebut adalah lahirnya hubungan hukum keperdataan antara para pihak, tetapi belum terciptanya kepastian hukum yang sempurna terhadap status kepemilikan tanah. Oleh sebab itu, untuk memberikan perlindungan hukum yang optimal, setiap transaksi jual beli tanah sebaiknya dilakukan di hadapan PPAT dan segera didaftarkan agar memperoleh kekuatan hukum yang sempurna serta menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Berdasarkan Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, dapat dianalisis bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan secara parsial tanpa pemecahan sertifikat menunjukkan lemahnya kepastian hukum dalam penguasaan tanah. Meskipun perjanjian tersebut sah menurut hukum



perdata karena memenuhi Pasal 1320 KUHPertdata, namun secara hukum pertanahan belum memenuhi syarat formal untuk peralihan hak.

Tabel 9

Rekapitulasi Wawancara Dengan Kepala Desa dan Ketua BPD

No.	Aspek yang Diteliti	Kepala Desa	Ketua BPD	Kesimpulan Data Lapangan
1	Pengetahuan tentang objek tanah	Mengetahui riwayat tanah	Mengetahui objek dan transaksi	Kedua aparat mengetahui objek penelitian
2	Pemilik/penguasa awal	Masirah	Masirah diketahui sebagai penguasa awal	Tanah awalnya dikuasai satu pihak
3	Luas tanah	±20.000 m ²	±20.000 m ²	Tanah awal merupakan satu bidang
4	Jumlah pembeli	Tiga pembeli	Tiga pembeli	Terjadi jual beli secara parsial
5	Pemecahan bidang	Belum dilakukan	Belum dilakukan	Tanah belum terpisah secara administratif
6	AJB PPAT	Tidak ada	Tidak ada	Transaksi dilakukan di bawah tangan
7	Bukti transaksi	Surat dan kwitansi	Surat dan kwitansi	Bukti transaksi bersifat bawah tangan
8	Faktor transaksi	Biaya dan kemudahan	Biaya, proses dan kepercayaan	Faktor ekonomi dan praktis berpengaruh
9	Pemahaman hukum	Belum merata	Belum merata	Kesadaran hukum masyarakat masih perlu ditingkatkan
10	Kejelasan objek	Perlu kejelasan batas	Perlu kejelasan luas dan batas	Transaksi parsial memerlukan kejelasan objek
11	Risiko hukum	Sengketa dan tumpang tindih	Sengketa batas dan klaim	Terdapat potensi konflik
12	Kepastian hukum	Belum maksimal tanpa pendaftaran	Membutuhkan pendaftaran	Dokumen bawah tangan belum memberikan

Hak Cipta Liliang Undang-Undang Universitas Islam Indragiri

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



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.

No.	Aspek yang Diteliti	Kepala Desa	Ketua BPD	Kesimpulan Data Lapangan
				kepastian maksimal
1	Perlindungan pembeli	Perlu bukti dan pendaftaran	Perlu proses resmi	Pembeli membutuhkan legalitas formal
1	Penyelesaian masalah	Musyawarah desa	Musyawarah dengan BPD/Pemerintah Desa	Penyelesaian awal dapat dilakukan secara kekeluargaan
1	Upaya pencegahan	Sosialisasi dan pemeriksaan dokumen	Pemeriksaan status dan batas tanah	Perlu peningkatan kesadaran hukum

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Pengalihan dan Ketua BPD Desa Pengalihan, diketahui bahwa praktik jual beli tanah di bawah tangan secara parsial masih terjadi dalam masyarakat. Tanah yang menjadi objek penelitian pada awalnya merupakan satu bidang dengan luas kurang lebih 20.000 m² dan kemudian diperjualbelikan secara bertahap kepada tiga orang pembeli. Kondisi tersebut sesuai dengan dokumen penelitian yang menyebutkan bahwa transaksi dilakukan terhadap tiga bagian dari satu bidang tanah dan tidak disertai pemecahan sertifikat.

Dari aspek pelaksanaan, transaksi dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak dan dibuktikan dengan surat serta kwitansi pembayaran. Namun, transaksi tersebut tidak dibuat dalam bentuk AJB di hadapan PPAT dan belum dilakukan pendaftaran peralihan hak. Data penelitian menunjukkan bahwa dokumen yang tersedia berupa SKRPPT, surat/perjanjian jual beli bawah tangan dan kwitansi, sedangkan AJB PPAT, sertifikat hasil pemecahan, dan sertifikat atas nama pembeli tidak tersedia.



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.

Dari aspek Pasal 1320 KUHPdata, hasil wawancara menunjukkan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. Dalam skripsi juga telah dianalisis bahwa unsur kesepakatan dan kecakapan terpenuhi, sedangkan objek tanah diketahui melalui SKRPPT.

Selanjutnya, dari aspek implikasi yuridis, kedua narasumber memberikan gambaran bahwa jual beli tanah secara parsial tanpa pemecahan dan pendaftaran dapat menimbulkan risiko berupa sengketa batas, tumpang tindih penguasaan, kesulitan balik nama, serta lemahnya posisi pembeli apabila terjadi sengketa. Hal ini sejalan dengan kesimpulan skripsi bahwa transaksi tersebut belum memberikan kepastian hukum yang sempurna dan berpotensi menimbulkan sengketa serta kesulitan dalam proses balik nama.²⁷

²⁷ Hasil wawancara dengan Kepala Desa dan Ketua BPD Desa Pengalihan Keritang