

SKRIPSI MUHAMMAD SULTAN Ilmu Hukum.pdf

by Guan-Yu Zhang

Submission date: 17-Sep-2026 03:09PM (UTC+0700)

Submission ID: 3034347118

File name: SKRIPSI_MUHAMMAD_SULTAN_Ilmu_Hukum.pdf (1.73M)

Word count: 23782

Character count: 151448

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

SKRIPSI

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



DISUSUN OLEH :

MUHAMMAD SULTAN

NIM. 301221010006

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDRAGIRI

TEMBILAHAN

2026

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

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

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

Tembilahan, 2026

Yang menyatakan

MUHAMMAD SULTAN

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama : Muhammad Sultan
Nim : 301221010006
Fakultas : Hukum¹⁹
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan
Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata
(Studi Nomor 344/Skrppt- PI/2011)**
Pembimbing I : Dr. Triyana Syhafitri, SH., MH
Pembimbing II : Jamri, SH., MH

No	Tanggal	Pembimbing		Berita Acara Bimbingan	Paraf
		I	II		
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

Tembilahan, 2026
Mengetahui,
Dekan ,

DR. ALI AZHAR, S.SOS., M.H
NIPY. 1667 03 321

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

TANDA PERSETUJUANN SKRIPSI

Nama : Muhammad Sultan
Nim : 301221010006
Fakultas : Huku¹⁹
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial
Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata
(Studi Nomor 344/Skrppt-PI/2011)

Tembilahan, 2026

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr. Triyana Syahfitri. S.H, MH

Jamri, SH., MH

KETUA PROGRAM STUDI

Bambang Sasmita Adi Putra, SH., MH

KATA PENGANTAR

⁶⁷ Puji syukur kehadiran Allah SWT atas Rahmat dan Hidayah-Nya yang telah memberikan Kesehatan dan keselamatan. Shalawat dan salam selalu tercurahkan ³⁵ kepada baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa risalah agama yang lurus dan ilmu pengetahuan bagi umat manusia. Dengan izin dan petunjuk ilmu-ilmu-¹ Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata (Studi Nomor 344/Skrppt-PI/2011)** ini tepat pada waktunya. Skripsi ini ditulis dalam rangka ⁴⁹ memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.

¹⁰ Dalam penyelesaian studi dan penulisan skripsi ini, penulis banyak memperoleh bantuan baik pengajaran, bimbingan dan arahan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu penulis menyampaikan penghargaan dan terimakasih yang tak terhingga kepada :

- ¹¹ 1. Dr. H. Najamuddin, Lc. MA selaku Rektor Universitas Islam Indragiri, yang telah memeberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di Perguruan Tinggi Universitas Islam Indragiri.
- ¹ 2. Dr. Ali Azhar, S.Sos.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri
- ⁴⁷ 3. Bambang Sasmita Adi Putra, SH., MH selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri, yang turut membantu memberikan masukan dan arahan ⁵⁵ dalam penyusunan skripsi ini.
4. Dr. Triyana Syhafitri, S.H.,MH selaku Pembimbing satu (I) yang telah banyak membimbing, dan membantu serta memberikan kritik dan saran serta semangat dan masukan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini

5. Jamri, ⁴⁹SH.,MH selaku Pembimbing dua (II) yang juga banyak membimbing, dan membantu serta memberikan kritik dan saran serta semangat dan masukan dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.
6. Dosen Tim Penguji ⁴Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri.
8. Seluruh staff Administrasi dan karyawan/ti Tata Usaha ⁸⁸Fakultas Hukum Universitas Islam Indragiri yang sudah banyak membantu serta memberikan pelayanan dengan sangat baik.

Penulis menyadari dengan sungguh bahwa tidak ada kesempurnaan tanpa kekhilafan dan kekeliruan serta mengingat keterbatasan dan kemampuan yang penulis miliki, maka ¹kritik dan saran yang bersifat membangun guna kesempurnaan skripsi ini ¹³senantiasa penulis harapkan. Semoga Allah SWT berkenan memberikan Rahmat dan Hidayah-Nya kepada kita semua. Aamiin.

Tembilahan, 2026

MUHAMMAD SULTAN

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

Oleh : Muhammad Sultan

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

ABSTRAK

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

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

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

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

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

DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN	i
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	ii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
BERITA ACARA MEJA HIJAU	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR SINGKATAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	15
E. Kerangka Teori.....	16
F. Kerangka Konseptual	29
G. Metode Penelitian.....	31
1. Jenis dan Sifat Penelitian	31
2. Lokasi Penelitian	32
3. Populasi dan Sampel	32
4. Data dan Sumber Data	33
5. Alat Pengumpul Data	34
6. Analisis Data	36

BAB II TINJAUAN UMUM

4	A. Perjanjian	37
	1. Pengertian Perjanjian	37
	2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	39
	3. Syarat Sah Perjanjian Menurut Pasal 1320 KUHPerdata	40
	B. Jual Beli.....	44
53	1. Pengertian Jual Beli.....	44
	2. Hak Dan Kewajiban Para Pihak	45
	C. Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial.....	47

1 BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

	A. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasa 1320 KUHPerdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PI/2011).....	52
19	B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata (Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011) Ditinjau Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdata.....	59
25	C. Implikasi Yuridis Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Perjanjian Tersebut.....	64

4 BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	69
B. Saran	71

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR SINGKATAN

UUD	¹⁵ : Undang-Undang Dasar
UU	: Undang-Undang
UUPA	: Undang-Undang Pokok Agraria
NKRI	⁸⁵ : Negara Kesatuan Republik Indonesia
PP	: Peraturan Pemerintah
KUHPperdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
BPN	⁴ : Badan Pertanahan Nasional
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
SKRPPT	: Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

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

³ Tanah merupakan sarana yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, sehingga dirasakan mempunyai pertalian yang berakar dalam alam pikirannya. Hal ini dapat dimengerti dan dipahami, karena tanah adalah merupakan tempat tinggal, tempat pemberi makan, tempat mereka dilahirkan, tempat ia dimakamkan dan tempat arwah leluhurnya.²

⁸ Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki nilai strategis baik dari segi ekonomi maupun sosial.³ Dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber mata pencaharian dan investasi. Oleh karena itu, setiap peralihan hak atas tanah harus

¹ ⁵ Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

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

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

dilakukan secara hati-hati⁹ dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

³ Menurut Ter Haar mengenai hubungan masyarakat dengan tanah, membagi kedalam hubungan antara masyarakat dengan tanah baik ke luar maupun ke dalam, dan hubungan perseorangan dengan tanah. Begitu bernilai suatu bidang tanah bagi seseorang atau bagi manusia, sebab disitu ia hidup dan dibesarkan. Kebutuhan akan tanah semakin banyak, sehingga penyediaan tanah di masyarakat terus diperlukan. Oleh karena itu, semakin terbatasnya persediaan tanah dan semakin meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka sesuai dengan hukum permintaan dan penawaran, hal ini berdampak besar terhadap semakin meningkatnya nilai atau harga tanah. Hal ini akan meningkatkan potensi untuk timbulnya sengketa pertanahan ataupun konflik-konflik yang berhubungan dengan atau yang disebabkan oleh tanah.⁴

⁸ Tanah merupakan salah satu objek yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik dari aspek ekonomi, sosial, maupun hukum. Dalam praktiknya,¹⁴ peralihan hak atas tanah sering dilakukan melalui mekanisme jual beli yang secara normatif harus memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, baik dalam hukum perdata maupun hukum pertanahan nasional. Dalam konteks hukum Indonesia, pengaturan mengenai tanah¹¹⁸ tidak hanya berkaitan dengan aspek kepemilikan, tetapi juga menyangkut kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah.⁵¹ Salah satu bentuk peralihan hak tersebut adalah melalui perjanjian jual

¹⁵
⁴ Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Sertifikat*, Lembaga Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981, hlm. 1

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

beli tanah yang pada praktiknya sering dilakukan oleh masyarakat, baik secara formal melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun secara informal atau di bawah tangan.

7

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

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

1

Perjanjian dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis merupakan perjanjian yang dibuat para pihak berbentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan merupakan perjanjian yang dibuat para pihak berwujud lisan dan hanya berdasarkan kesepakatan dan kepercayaan diantara para pihak yang melakukan perjanjian.⁶ Bahkan, Pasal 1458 KUHPerdata menyebutkan jual beli sudah dianggap terjadi ketika penjual dan pembeli mencapai kesepakatan mengenai barang dan harganya, walaupun barang belum diserahkan dan harganya belum

15

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

⁷ dibayar. Namun, khusus untuk barang tidak bergerak seperti tanah, pengalihan kepemilikan atas barang tersebut harus dilakukan dengan akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 616.⁷

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

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

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

¹²⁷ Perjanjian jual beli tanah pada dasarnya merupakan bagian dari hukum ⁷¹ perjanjian yang tunduk pada ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya

¹ Libera, “Kegiatan Jual Beli Tanpa Perjanjian Tertulis, Apakah Tetap Sah Dilakukan?” <https://libera.id/blogs/surat-perjanjian-jual-beli/> diakses pada 3 April 2026, Pukul 12.30 WIB

perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, adanya objek tertentu, dan causa yang halal. Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka suatu perjanjian dianggap sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang.⁸ Keempat syarat tersebut bersifat kumulatif, sehingga apabila salah satu tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum.⁹

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

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tidak hanya dapat dilakukan secara berhadapan langsung antara penjual dengan pembeli, tetapi juga dapat dilakukan secara terpisah antara penjual dan pembeli. Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli yang berarti

⁵

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

⁹ Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

13

pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.¹⁰

18

Berdasarkan realitas empiris yang berkembang di masyarakat, masih banyak ditemukan praktik jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Salah satu bentuk praktik tersebut adalah jual beli tanah secara parsial, yaitu penjualan sebagian dari suatu bidang tanah tanpa melalui proses pemecahan sertifikat terlebih dahulu. Yang artinya akta dibawah tangan, merupakan perjanjian yang dibuat para pihak tanpa ada campur tangan pejabat umum yang dimana berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Perjanjian jual beli dibawah tangan dalam peralihan hak atas tanah harus dibuatkannya akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dibuktikan melalui pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 38 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juga menjelaskan bahwa pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua).

8

Secara normatif, Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan pada dasarnya merupakan perjanjian yang sah sepanjang memenuhi syarat

22

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

34
sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata (KUHPdata), yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan,
objek tertentu, dan causa yang halal.¹¹ Namun, dari perspektif hukum agraria,
20
peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar
dapat didaftarkan dan memperoleh kepastian hukum. Ketidaksesuaian antara aspek
materiil dan formil ini menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi
63
merugikan salah satu pihak, terutama pihak pembeli.¹² Namun demikian, meskipun
1
secara materiil sah, perjanjian di bawah tangan sering menimbulkan persoalan
hukum, terutama terkait kekuatan pembuktian dan 5
kepastian hukum terhadap
peralihan hak atas tanah.

Dalam praktik masyarakat, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sering
dilakukan karena faktor kemudahan, faktor ekonomi, kurangnya pemahaman hukum,
serta keinginan untuk menghindari biaya administrasi yang dianggap tinggi.¹³ Bahkan
1
dalam banyak kasus, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibuat secara di bawah
tangan sebelum dilanjutkan ke tahap pembuatan akta otentik. Akan tetapi, praktik
79
tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait keabsahan dan kekuatan pembuktian
apabila terjadi sengketa di kemudian hari.¹⁴ Misalnya adanya wanprestasi, penjualan
kembali objek yang sama kepada pihak lain, atau tidak dilakukannya proses balik

¹¹ Junaedi, *Op Cit* 8

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

¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA*, Jakarta, Djambatan, 2008, hlm. 482. 59

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

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

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

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

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

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

3

Dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak melalui jual beli, hibah, waris, atau dengan cara lainnya merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli

6

menurut hukum tanah dengan pembayaran harga harus secara tunai. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang pada Pasal 2 menyatakan:

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

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

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Memasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Jual beli tanah wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian jual beli tanah tersebut dapat menjadi bukti telah terjadi

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

Dalam konteks jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, ketidakjelasan objek perjanjian tampak dari tidak adanya kepastian mengenai bagian tanah mana yang diperjual belikan, bagaimana batas-batasnya, serta apakah bagian tersebut dapat dialihkan secara sah menurut hukum pertanahan. Hal ini diperkuat oleh ketentuan ⁵⁸ bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat untuk pendaftaran tanah.¹⁹

Sebagaimana terdapat dalam studi yang menjadi objek penelitian ini, berupa Surat Keterangan Riwayat Kepemilikan/Penguasaan Tanah (SKRPPT) Nomor

5

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

¹⁸ ⁵ *id*, hlm 27

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

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

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

Kondisi ini menunjukkan adanya permasalahan hukum yang serius, khususnya terkait dengan tidak terpenuhinya ³⁶ syarat “suatu hal tertentu” dan juga syarat “sebab yang halal” sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut doktrin hukum perdata, suatu ⁸⁹ objek perjanjian harus dapat ditentukan atau setidaknya dapat ditentukan di kemudian hari secara jelas.²⁰ Kondisi ini juga sering menimbulkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan dan hak masing-masing pihak apabila tidak dituangkan dalam akta otentik, serta menunjukkan lemahnya ¹³ perlindungan hukum dalam perjanjian yang tidak dibuat secara otentik. Di sisi lain, hukum agraria di Indonesia mensyaratkan bahwa ²⁰ peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT agar dapat didaftarkan secara resmi.²¹ Apabila objek tersebut tidak jelas, maka perjanjian dapat dianggap ³ tidak memenuhi syarat objektif dan berpotensi batal demi hukum.

³⁶ Secara normatif, syarat “suatu hal tertentu” dalam Pasal 1320 KUHPerdata menghendaki bahwa objek dalam suatu perjanjian harus jelas dan dapat ditentukan, baik jenis, luas, maupun batas-batasnya. Kejelasan objek ini menjadi sangat penting dalam perjanjian jual beli tanah, mengingat tanah merupakan benda tidak bergerak yang kepemilikannya harus memiliki kepastian hukum dan dapat didaftarkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.²² Sementara itu, syarat “sebab yang halal” menghendaki bahwa tujuan atau isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan

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

²¹ Shofa Ni'matul Awwaliyyah, dkk., “Tinjauan Yuridis Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata terhadap ¹ Beli Tanah di Bawah Tangan,” Pustaka Galuh Justisi, 2024, hlm. 5

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

undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.²³ perjanjian jual beli tanah secara parsial di bawah tangan juga menimbulkan persoalan. Hal ini karena praktik tersebut pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran. Dengan demikian, meskipun secara formal tidak dilarang secara eksplisit, namun substansi dari perjanjian tersebut berpotensi bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga dapat dikategorikan tidak memenuhi syarat sebab yang halal. Kedua syarat ini merupakan syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum.

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

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

²³ *Ibid* , hlm 19

62

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

70

B. Rumusan Masalah

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

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

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penulisan ini adalah:

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

D. Manfaat Penelitian

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

- a. Secara Teoritis.

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

- b. Secara Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan teoritis dan rujukan bagi pihak-pihak yang terkait khususnya demi kepentingan masyarakat,

bangsa dan Negara. Menjadi referensi bagi masyarakat dan praktisi hukum dalam melakukan transaksi tanah.

E. Kerangka Teori

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

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

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

1. Teori Perjanjian

Dalam kajian hukum perdata, teori perjanjian berkembang dari pemikiran para ahli hukum Eropa Kontinental, khususnya para sarjana Jerman pada abad ke-19. Teori ini menjelaskan dasar filosofis mengapa suatu perjanjian dapat mengikat para pihak dan melahirkan hak serta kewajiban hukum. Teori perjanjian yang paling berpengaruh adalah Teori Kehendak (Wilstheorie) yang dipelopori oleh Friedrich Carl von Savigny (1779–1861), seorang ahli hukum Jerman sekaligus pendiri

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

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

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

Historical School of Law (Mazhab Sejarah).²⁷ Menurut Savigny, suatu perjanjian lahir karena adanya persesuaian kehendak (*meeting of minds*) antara dua pihak atau lebih. Kehendak para pihak merupakan unsur pokok yang menentukan keberadaan dan kekuatan mengikat suatu kontrak. Oleh sebab itu, apabila terjadi cacat kehendak, seperti adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Konsep ini kemudian menjadi dasar berkembangnya asas konsensualisme dalam hukum perjanjian modern.

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

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

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

modern karena mampu menjamin perlindungan terhadap kepentingan para pihak sekaligus menciptakan kepastian hukum.²⁸

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

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

Menurut R. Subekti, perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa tersebut lahirlah suatu hubungan hukum yang dinamakan perikatan, sehingga para pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi.²⁹ Meskipun definisi tersebut dianggap terlalu sempit karena tidak menekankan adanya

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

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

hubungan timbal balik maupun berbagai bentuk perjanjian modern, pasal ini tetap menjadi pijakan filosofis dan yuridis dalam pembahasan mengenai teori perjanjian.³⁰

Dalam perkembangan doktrin, perjanjian dipahami sebagai ⁹ **kesepakatan antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hubungan hukum (*rechtbetrekking*) dan akibat hukum yang mengikat para pihak di dalamnya.** Hubungan **hukum** tersebut ⁸⁸ menciptakan **prestasi yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik dalam bentuk** ¹¹⁵ **memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, maupun tidak berbuat sesuatu.** Dengan ⁶⁹ **demikian, perjanjian tidak hanya bersifat deklaratif, tetapi juga konstitutif** karena dari perjanjian lahirlah hak dan kewajiban yang dapat dituntut secara hukum.

Agar suatu perjanjian dianggap sah secara hukum, maka perjanjian tersebut ³⁰ harus memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat pertama adalah ³¹ **adanya kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri.** Kesepakatan ini harus diberikan secara bebas tanpa adanya cacat kehendak seperti **paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan.** Apabila kesepakatan diperoleh dengan cara yang tidak benar atau mengandung cacat kehendak, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. ³³ Syarat kedua adalah **kecakapan para pihak yang membuat perjanjian.** Hanya mereka yang ²⁵ **telah dewasa, tidak berada di bawah pengampuan,** serta secara hukum mampu melakukan tindakan perdata yang berhak membuat perjanjian. ⁸⁴ Dua syarat pertama dikenal sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan pribadi para pihak. ¹⁶ Syarat ketiga adalah **adanya objek perjanjian, yakni hal tertentu yang menjadi fokus dari perjanjian tersebut.** Objek harus jelas, dapat **ditentukan,** dan mungkin untuk diwujudkan. Syarat keempat adalah adanya sebab

³⁰ *Ibid*

⁵³ yang halal, yaitu tujuan perjanjian yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.⁷⁹ Dua syarat terakhir dikenal sebagai syarat objektif dan apabila syarat ini tidak terpenuhi, perjanjian dapat batal demi hukum.³¹

⁶⁹ Dalam teori perjanjian, terdapat sejumlah asas yang menjadi landasan utama pelaksanaan perjanjian. Asas pertama¹² adalah asas kebebasan berkontrak. Asas ini³¹ memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, maupun pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum.¹ Asas ini berakar pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan kata lain, para pihak memiliki ruang selebar-lebarnya dalam menyepakati hal-hal yang mereka anggap penting untuk dituangkan ke dalam kontrak.³² Asas kedua adalah³⁹ asas konsensualisme, yaitu bahwa perjanjian pada dasarnya telah lahir sejak tercapainya kata sepakat antara para pihak, tidak harus dituangkan dalam bentuk tertulis kecuali undang-undang menentukan lain. Asas ini menempatkan kesepakatan sebagai inti dari lahirnya perjanjian.³³

Asas lainnya yang tidak kalah penting adalah asas kepastian hukum, dimana perjanjian harus memberikan kejelasan mengenai hak dan kewajiban sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian dalam pelaksanaannya.³⁴ Selain itu, terdapat asas itikad baik yang mewajibkan¹²² setiap pihak bertindak jujur, wajar, dan tidak merugikan pihak

³¹ *Ibid*, hlm 17

³² *Ibid*, hlm 13

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

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

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

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

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

³⁵ R. Subekti, *Op Cit*, hlm 41

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

muncul dari praktik masyarakat namun ¹ tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata, misalnya leasing dan franchise.³⁷

¹ Dengan demikian, teori perjanjian merupakan fondasi utama dalam memahami hubungan hukum yang terbentuk dari kesepakatan para pihak. Perjanjian ²¹ bukan hanya sekadar kesepakatan biasa, tetapi merupakan institusi hukum yang memiliki kekuatan mengikat serta menciptakan kepastian hukum bagi pihak-pihak di dalamnya. Pemahaman yang mendalam mengenai teori perjanjian diperlukan untuk memastikan bahwa setiap kontrak dibuat secara sah, sesuai syarat-syarat perundang-undangan, dan mampu memberikan perlindungan hukum bagi setiap pihak.

³¹ 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu nilai fundamental dalam setiap sistem hukum positif karena tanpa adanya kepastian hukum, maka hukum tidak dapat berfungsi secara efektif sebagai alat pengatur perilaku masyarakat maupun sebagai instrumen penyelesaian sengketa. Kepastian hukum juga berperan penting dalam ²⁴ memberikan rasa aman, teratur, dan terprediksi bagi para pihak yang membuat ⁶⁴ hubungan hukum, khususnya dalam konteks perjanjian jual beli tanah.

Dalam teori hukum, kepastian hukum sering dikaitkan dengan kemampuan aturan hukum untuk memberikan kejelasan dan kepastian tentang ⁴ hak dan kewajiban para pihak, serta konsekuensi atas tindakan hukum yang dilakukan.

³ Jual beli tanah dapat dilaksanakan dengan cara membuat surat dibawah tangan atau di laksanakan dengan akta autentik. Pelaksanaan jual beli dibawah tangan tidak memberikan rasa aman baik dalam kepastian hukum, keadilan hukum, serta

³⁷ Ibid, hlm 306

³ kemanfaatan. Namun jual beli tanah dibawah tangan tanpa melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga timbul berbagai masalah apabila tidak dilaksanakan pendaftarannya ke kantor pertanahan.

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

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

¹ Lebih lanjut, Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum itu sendiri berjalan sesuai aturan yang ditetapkan, termasuk adanya kepastian bahwa pihak yang berhak akan memperoleh haknya, serta putusan hukum dapat dilaksanakan secara nyata. Kepastian hukum ini mencakup kejelasan norma, keteraturan dalam penerapan norma tersebut, dan eksistensi mekanisme penegakan hukum yang konsisten.³⁹

¹ Selain itu, Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa kepastian hukum berarti tidak adanya ketidakpastian dalam aturan hukum yang dapat menimbulkan multi tafsir atau tafsir yang saling bertentangan. ¹ Kepastian hukum terwujud apabila norma hukum dirumuskan dengan jelas, tidak bersifat multitafsir, dan diterapkan secara

³⁸ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, Oxford University Press, Oxford, 1950, hlm. 120-121. ¹¹

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

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

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

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

⁴⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1977, hlm. 15-16.

⁴¹ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Dengan melihat nilai-nilai dan prinsip tersebut, teori kepastian hukum selanjutnya akan digunakan sebagai alat analisis dalam menilai perjanjian ¹ jual beli tanah di bawah tangan secara parsial berdasarkan pengaturan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, apakah perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan hukum yang diperlukan untuk memberikan kepastian akan adanya hak, kewajiban, dan akibat hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

3. Teori Perlindungan Hukum

⁴⁵ Perlindungan hukum merupakan salah satu prinsip utama dalam sistem hukum positif, termasuk hukum perdata. Tujuan utama perlindungan hukum adalah menjamin hak-hak individu dan badan hukum agar tidak dirugikan oleh tindakan pihak lain, serta memberikan mekanisme untuk menegakkan hak tersebut jika terjadi pelanggaran.

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

²¹ Perlindungan hukum merupakan salah satu konsep fundamental dalam negara hukum yang bertujuan untuk menjamin pengakuan, penghormatan, dan perlindungan ⁴⁵ terhadap hak-hak setiap warga negara. Dalam perspektif hukum Indonesia, teori perlindungan hukum yang banyak dijadikan landasan dalam penelitian hukum dikemukakan oleh ¹⁷ Philipus M. Hadjon. Menurutnya, perlindungan hukum adalah perlindungan terhadap harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak-hak asasi

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

56

manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari tindakan kesewenang-wenangan.⁴⁴

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

31

a) Perlindungan Hukum Preventif

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

8

Dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, perlindungan hukum preventif diwujudkan melalui pemenuhan syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya

1

⁴⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, 136 na Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 2

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

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

42 kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, suatu objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, 5 pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana 5 diatur dalam peraturan pertanahan merupakan bentuk perlindungan preventif yang bertujuan memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

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

31 b) **Perlindungan Hukum Represif**

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang diberikan setelah terjadinya pelanggaran atau sengketa hukum. Perlindungan ini bertujuan untuk menyelesaikan perselisihan serta memulihkan hak-hak pihak yang dirugikan 104 melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan maupun di luar pengadilan.⁴⁷

8 Dalam konteks perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, 131 perlindungan hukum represif dapat diwujudkan melalui upaya gugatan perdata ke pengadilan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau terdapat sengketa mengenai kepemilikan hak atas tanah. Pengadilan kemudian akan menilai keabsahan 3 perjanjian tersebut berdasarkan syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata serta alat bukti yang diajukan oleh para pihak.

⁴⁷ *Ibid*, hlm 5-6

Dengan demikian, ³ teori perlindungan hukum dari Philipus M. Hadjon sangat relevan digunakan dalam penelitian ini karena dapat menjelaskan bentuk perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh para pihak, baik sebelum terjadinya sengketa melalui upaya pencegahan maupun setelah timbulnya sengketa melalui mekanisme penyelesaian hukum. Dalam penelitian mengenai ¹ perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, kedua bentuk perlindungan hukum tersebut menjadi dasar analisis untuk menilai sejauh mana ¹⁷ kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak para pihak telah terpenuhi.

Dalam konteks hukum perjanjian, perlindungan hukum bertujuan ³⁹ untuk memastikan bahwa setiap perjanjian yang sah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara dapat ditegakkan secara hukum, sehingga para pihak memperoleh kepastian hak dan kewajiban mereka. Bagir Manan menjelaskan bahwa perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual mencakup pemberian kepastian terhadap hak milik, kewajiban membayar, dan hak ⁸ untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti rugi jika terjadi wanprestasi.⁴⁸

Selain itu, Sudikno Mertokusumo menegaskan bahwa perlindungan hukum juga berfungsi untuk mencegah pihak-pihak yang lebih kuat mengambil keuntungan secara sepihak dalam transaksi hukum, termasuk jual beli tanah. Dengan adanya perlindungan hukum, kesenjangan kekuatan hukum antara pihak ¹²³ yang lebih lemah dan pihak yang lebih kuat dapat diminimalkan.⁴⁹ Hal ini sangat relevan dalam ¹ jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, karena transaksi tersebut sering kali tidak

²¹

⁴⁸ Bagir Manan, *Op Cit*, hlm 102

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

melalui prosedur resmi (akta autentik) dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Prinsip perlindungan hukum ini selanjutnya terkait erat dengan kepastian hukum. Perlindungan hukum tidak hanya memastikan adanya hak dan kewajiban yang jelas, tetapi juga memberikan mekanisme pembuktian dan penegakan hukum agar hak-hak tersebut dapat ditegakkan. Dalam praktiknya, perjanjian ⁵⁵ jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan secara parsial memiliki risiko hukum yang lebih tinggi, karena kekuatan pembuktiannya lebih lemah dibandingkan akta autentik. Oleh karena itu, teori perlindungan hukum digunakan untuk menilai sejauh mana perjanjian tersebut mampu melindungi hak para pihak dan menjamin pemenuhan akibat hukum yang sah.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum menjadi landasan normatif dalam penelitian ini untuk menganalisis apakah perjanjian ¹⁰ jual beli tanah di bawah tangan secara parsial telah memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pihak-pihak yang terlibat, serta bagaimana mekanisme hukum dapat digunakan untuk menegakkan hak-hak tersebut jika terjadi sengketa.

F. Kerangka Konseptual

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

Adapun beberapa istilah yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

⁴⁴

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

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

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

⁵² Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm 36

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

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

konseptual ini penting untuk menganalisis transaksi yang dilakukan tidak sekaligus penuh, misalnya jual beli tanah secara bertahap atau sebagian, sehingga menimbulkan karakteristik hukum khusus.⁵⁵

- 16
6. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) merupakan dasar hukum yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian di Indonesia. Pasal ini menjadi rujukan penting dalam analisis hukum perjanjian, termasuk jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, karena menetapkan unsur-unsur yang harus dipenuhi agar perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat para pihak.
- 81
- 9
7. Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011 merupakan objek penelitian empiris yang digunakan untuk menganalisis praktik jual beli tanah di bawah tangan secara parsial di masyarakat.

78

G. Metode Penelitian

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

1. Jenis Penelitian dan Sifat Penelitian

121

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris atau penelitian lapangan. Bertujuan mengumpulkan data secara langsung dimasyarakat tepatnya di Parit 3 Sei Nau, Desa Pengalihan, Kecamatan Keritang. Dalam penelitian empiris yang menjadi sumber data adalah data primer dan data sekunder. Analisis data dilakukan dengan

1

⁵⁵ Bagir Manan, *Op Cit*, hlm 88

⁵⁶ Tim Penyusun, *Op,Cit*, hlm 16

⁴⁴ cara membandingkan antara ketentuan-ketentuan yang bersifat normatif (*das sollen*) dengan kenyataan (*das sein*) yang terjadi dalam masyarakat.⁵⁷

¹² Sifat penelitian ini menggunakan metode deskriptif analitis, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk menggambarkan secara sistematis fakta-fakta yang terjadi di lapangan, kemudian menganalisisnya untuk memperoleh pemahaman yang mendalam terhadap permasalahan yang teliti.

¹⁰ 2. Lokasi Penelitian

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

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

¹¹ 3. Populasi dan Sampel

⁷ Populasi dalam penelitian merupakan keseluruhan objek atau subjek yang memiliki karakteristik tertentu yang relevan dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian hukum empiris, populasi tidak hanya terbatas pada norma hukum,

²⁴
⁵⁷ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogyakarta, Pustaka Pajar, 2010, hlm. 187

tetapi juga mencakup perilaku hukum masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat dalam praktik hukum di lapangan.¹³ Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh pihak yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial berdasarkan Pasal 1320 KUHPertdata, khususnya yang terkait dengan Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011. Populasi tersebut meliputi para pihak yang melakukan perjanjian, aparat pemerintah setempat, serta pejabat atau praktisi hukum yang memiliki pengetahuan dan pengalaman di bidang hukum pertanahan.⁴ Penentuan populasi ini didasarkan pada pandangan bahwa penelitian hukum empiris mengkaji hukum sebagai perilaku nyata (law in action), sehingga subjek penelitian mencakup individu maupun institusi yang terlibat langsung dalam praktik hukum tersebut.⁵⁸

⁷⁰ Sampel adalah bagian dari populasi yang dipilih untuk mewakili keseluruhan populasi dalam penelitian.¹³ Dalam penelitian ini, teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *purposive sampling*, yaitu pemilihan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu yang dianggap relevan dengan tujuan penelitian. Penggunaan *purposive sampling* dalam penelitian hukum empiris bertujuan untuk memperoleh data yang mendalam dari responden yang benar-benar memahami permasalahan yang diteliti.⁵⁹

¹¹
Tabel 1

Populasi dan Sampel

No	Responden	Jumlah	Keterangan
1	Penjual Tanah	1 Orang	Pemilik tanah awal

²⁹

⁵⁸ ⁴ Perjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2014, hlm. 51

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

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

¹³ Dalam penelitian ini teknik pengambilan sampel menggunakan purposive sampling, yaitu teknik penentuan sampel berdasarkan pertimbangan tertentu. Seluruh responden dipilih karena memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian, baik sebagai pihak dalam perjanjian jual beli tanah, aparat pemerintah desa, pejabat pertanahan, maupun pihak yang mengetahui kronologi dan status hukum objek tanah yang menjadi objek penelitian Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011.

⁶² 4. Data dan Sumber Data

²⁴ Dalam penelitian hukum empiris data dan sumber data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer adalah data utama yang diperoleh oleh peneliti melalui responden atau sampel. Dapat diperoleh dari masyarakat dan sumber lainnya. ¹¹ Data sekunder adalah data yang diperoleh dari buku-buku literatur yang mendukung dengan pokok masalah yang dibahas. ¹¹ Data sekunder disamping buku juga dapat berupa skripsi, tesis, disertai jurnal, surat kabar, makalah, seminar, dan lain-lain. Data seknder dapat dikelompokkan menjadi :

50

a. Data Hukum Primer

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

41

b. Data hukum sekunder

Merupakan bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah/memperkuat dan memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer.⁶¹

9

Bahan hukum sekunder yang digunakan, di antaranya :

1. Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).⁸⁹
3. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945
4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah¹
5. Buku, artikel jurnal, dan karya ilmiah hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.¹³⁴

15

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

⁶¹ Tim Penyusun, *Loc, Cit.*

c. Data Hukum Tersier

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

6. Alat Pengumpul Data

a. Observasi

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

b. Wawancara

Merupakan proses tanya jawab antara dua pihak atau lebih dengan tujuan memperoleh informasi dan keterangan mengenai suatu hal. Dalam penelitian ini, peneliti berperan sebagai pewawancara, sedangkan informan sebagai narasumber atau pemberi informasi. Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan secara semi terstruktur, yaitu peneliti menyiapkan pedoman pertanyaan namun tetap memberikan kebebasan kepada responden untuk memberikan penjelasan yang lebih luas.

⁶² Tim Penyusun, *Op,Cit*, hlm 21

⁶³ Tim Penyusun, *Op,Cit*, hlm 20

Wawancara dilakukan terhadap:

- ¹ Para pihak dalam perjanjian jual beli tanah (penjual dan pembeli)
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Aparat desa/kelurahan
- Praktisi hukum

Teknik ini digunakan untuk menggali informasi secara mendalam mengenai praktik ⁴ perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial serta kesesuaiannya dengan Pasal 1320 KUHPdata.⁶⁴

c. Studi Dokumen

Studi Dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan data melalui dokumen-dokumen ⁶⁰ yang berkaitan dengan penelitian. Dalam penelitian ini, dokumen yang digunakan antara lain:

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

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

7. Analisis Data

²⁸ Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif yaitu suatu cara analisis penelitian berfokus pada penyajian data secara deskriptif dan analitis. Data diperoleh melalui pernyataan responden, baik secara lisan maupun tulisan,

⁶⁴ ²⁰ rjono Soekanto

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

termasuk perilaku nyata yang diamati secara menyeluruh dalam konteksnya. Dalam analisis kualitatif, proses pengolahan data tidak menggunakan angka, melainkan menguraikan hasil temuan dalam bentuk kata-kata atau deskripsi. Oleh karena itu, pendekatan ini lebih menekankan pada kedalaman dan kualitas informasi dibandingkan dengan jumlah dan kuantitas data.⁶⁶

BAB II

16

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.⁶⁷ 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.⁶⁸ Definisi ini lebih menekankan adanya hubungan timbal balik antara para pihak. Selain itu, R. Setiawan berpendapat bahwa perjanjian adalah

15

⁶⁷ R. Soetojo Prawiro Hamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya, 1978, hlm. 84

⁶⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2005, hlm. 1

¹² 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.⁶⁹

⁴⁰ 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.⁷⁰ Pengertian ini mempertegas bahwa perjanjian berada dalam ruang lingkup hukum kekayaan.

Dari berbagai pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian ¹² memiliki beberapa unsur penting, yaitu adanya para pihak, adanya kesepakatan, adanya objek tertentu, dan adanya akibat hukum. Untuk ¹ sahnya suatu perjanjian, Pasal 1320 KUHPerdata mensyaratkan empat hal, yaitu kesepakatan, kecakapan, ³⁹ suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.⁷¹ Perjanjian juga dilandasi oleh beberapa ¹⁷ asas penting dalam hukum perdata, seperti asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas itikad baik, dan ¹⁶ asas pacta sunt servanda, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan demikian, ¹⁶ perjanjian dapat dipahami sebagai suatu kesepakatan yang menimbulkan ⁹ hubungan hukum antara para pihak, yang mengikat dan wajib dilaksanakan sesuai dengan isi yang telah disepakati.

⁶⁹ ¹ setiawan, *Loc Cit*, hlm 49

⁷⁰ ⁷⁴ dul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 1992, hlm. 78.

⁷¹ Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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.⁷² 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 KUHPerdara.⁷³ 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, kekhilafan, atau

⁷² Subekti, *Op Cit*

⁷³ Siti Malikhatun Badriyah, "Aspek Hukum Perjanjian dalam Praktik," *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 48, No. 2, 2018, hlm. 205. <https://www.researchgate.net>

penipuan.⁷⁴ 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 antar 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.⁷⁵

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.⁷⁶

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 para pihak,

⁷⁴ 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>

⁷⁵ *Ibid*, hlm 47

⁷⁶ *Ibid*, hlm 48

kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.⁷⁷ 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.⁷⁸

⁷⁷ Rachmadi Usman, “Aspek Hukum Perjanjian dalam KUHPerdata,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 217, No. 3, 2010, hlm. 360. <https://jurnal.uns.ac.id>

⁷⁸ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, hlm. 91

27

b. Kecakapan Para Pihak

Kecakapan merupakan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum. Menurut 1329 KUHPerdara kedua belah pihak harus cakap menurut hukum. Cakap melakukan perbuatan hukum adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa menurut KUHPerdara yakni, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita. asal 1330 KUHPerdara 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.⁷⁹

2

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 KUHPerdara)

15

⁷⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung , 2010, hlm. 229-230.

Objek perjanjian harus berupa prestasi yang jelas atau setidaknya dapat ditentukan. Prestasi tersebut dapat berupa ² memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdata.

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. Terpenuhinya atau tidaknya syarat sebab yang halal, ditentukan oleh isi atau objek perjanjian.⁸⁰

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.⁸¹

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
- 15 2) *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak atau karena ketidakcakapan.

⁸⁰ Arus Akbar Silondae dan Wirawan B. Ilyas, *Pokok-Pokok Hukum Bisnis*, Salemba Empat, Jakarta, 2014, hlm. 26

⁸¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 23-24

4. Konsep Perjanjian Dibawah Tangan¹⁵

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.⁸²

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.⁸³

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.⁸⁴

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

1. Tidak memerlukan akta autentik atau notaris, sehingga lebih fleksibel.

⁸² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1320 tentang syarat sahnya perjanjian.

⁸³ Sudikno Mertokusumo, *Op Cit*, hlm 34

⁸⁴ Ahmadi, *Op Cit*, hlm 123

2. Sah secara hukum jika ¹²⁴ memenuhi syarat subjektif dan objektif sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.

3. Risiko utama terletak pada ³⁸ pembuktian apabila terjadi sengketa.⁸⁵

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 ⁶³ hak atas tanah secara resmi belum terjadi karena tidak dicatat oleh Kantor Pertanahan. Hal ini ¹⁸ menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang membeli, terutama apabila pihak penjual melakukan peralihan hak yang sama kepada pihak lain.⁸⁶

Dengan demikian, konsep perjanjian di bawah tangan menjadi dasar untuk ¹⁴ 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 KUHPerdata dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dapat ditegakkan.

⁵ B. **Jual Beli**

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan salah satu bentuk ⁴ perjanjian yang paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat, baik dalam transaksi sederhana maupun dalam transaksi bernilai tinggi seperti jual beli tanah. ²⁷ Secara yuridis, pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu

⁸⁵ Bagir Manan, *Op Cit*, hlm 85

⁸⁶ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 1983, hlm. 20-22.

²⁶ mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.⁸⁷

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 ³² menjamin bahwa barang tersebut bebas dari cacat tersembunyi, sedangkan ⁴² pembeli berkewajiban membayar harga sesuai kesepakatan.⁸⁸ Dengan demikian, hubungan hukum dalam jual beli termasuk dalam kategori perikatan sebagaimana diatur dalam ⁸⁷ hukum perdata.

⁵ Sahnya suatu perjanjian jual beli harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu: (1) adanya kesepakatan para pihak, (2) kecakapan untuk membuat perjanjian, (3) adanya objek tertentu, dan (4) sebab yang ⁹ halal.⁸⁹ Dua syarat pertama merupakan syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek hukum, sedangkan dua syarat terakhir ⁹ 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.

¹² Selain itu, dalam doktrin hukum perdata dikenal asas konsensualisme, yang menyatakan bahwa perjanjian telah lahir sejak tercapainya kesepakatan antara para pihak, tanpa harus bergantung pada formalitas tertentu, kecuali ditentukan lain oleh

⁸⁷ ⁴⁶ Subekti, *Op cit*

⁸⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 305

⁸⁹ R. Subekti, *Op cit*

undang-undang.⁹⁰ 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 yang dapat

⁹⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2007, hlm. 97

merugikan pembeli.⁹¹ 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, ¹penjual 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.⁹²

Sementara itu, kewajiban utama pembeli adalah ¹²membayar harga barang sesuai dengan waktu, tempat, dan cara yang telah diperjanjikan. Selain itu, pembeli juga berkewajiban untuk menerima barang yang telah diserahkan oleh penjual.⁹³ Apabila pembeli lalai dalam memenuhi kewajibannya, ²⁷maka 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. ⁶⁴Hak ini penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli terhadap kemungkinan kerugian yang timbul di kemudian hari.⁹⁴

⁷⁵ ⁹¹ 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.ad>.

⁴ ⁹² Nurhayati, "Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata," *Jurnal Legal Opinion*, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm. 136. <http://opac.fhukum.unpatti.ac.id/>

⁹³ 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>

⁹⁴ 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/>

⁶¹ Dalam praktiknya, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli seringkali tidak berjalan sebagaimana mestinya. Dalam penelitian hukum empiris, ¹¹⁴ 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.⁹⁵

Lebih lanjut, dalam beberapa kajian jurnal hukum disebutkan bahwa ketidakjelasan dalam pengaturan ¹ hak dan kewajiban para pihak, terutama dalam perjanjian yang dibuat di bawah tangan, dapat menyebabkan lemahnya ¹³ perlindungan hukum, khususnya bagi pihak yang dirugikan. ¹¹⁷ Oleh karena itu, penting untuk memastikan bahwa perjanjian jual beli dibuat secara jelas ¹ dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku agar hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara optimal.⁹⁶

⁵ 3. Konsep Jual Beli Tanah

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam hukum perdata Indonesia. Dalam konteks hukum, ¹ jual beli merupakan perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang disepakati. Ketentuan mengenai jual beli tanah memiliki karakteristik khusus karena tanah adalah objek

⁹⁵ Ahmad Yani, "Pendekatan Empiris dalam Penelitian Hukum," Jurnal Rechtsvinding, Vol. 6, No. 1, 2017, hlm. 27.

⁹⁶ Ridwan Khairandy, "Prinsip ¹²⁹ Perjanjian dalam Hukum Perdata," ⁸³ Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol. 14, No. 1, 2007, hlm. 50. <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM>

yang bersifat tetap, memiliki nilai ekonomi tinggi, dan penguasaan atau perpindahannya harus dicatat secara resmi menurut peraturan pertanahan yang berlaku.⁹⁷

Menurut Sudikno Mertokusumo, jual beli tanah merupakan perjanjian yang memerlukan pemenuhan ¹ syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang ¹ halal. Pemenuhan syarat-syarat ini menjadi penting agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertahankan di pengadilan apabila terjadi sengketa.⁹⁸

Lebih lanjut, Bagir Manan menekankan bahwa jual beli tanah berbeda dengan ⁶⁰ jual beli benda bergerak, karena tanah termasuk ¹⁸ benda tidak bergerak yang memiliki syarat formal tambahan. Salah satu persyaratan formal tersebut adalah pengalihan ¹⁸ hak atas tanah harus dilakukan melalui akta autentik yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dicatat di Kantor Pertanahan.⁹⁹ Hal ⁷² ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah sengketa, dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat.

Dalam praktiknya, tidak semua transaksi jual beli tanah dilakukan melalui ⁷² akta autentik. Transaksi yang dilakukan secara di bawah tangan secara parsial sering terjadi karena beberapa alasan, misalnya keterbatasan biaya, kurangnya pengetahuan

⁹⁷ 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>

⁹⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm. 34–36.

⁹⁹ Bagir Manan, *Hukum Perdata Perjanjian dan Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 78–80.

hukum, atau kesepakatan antar pihak untuk mempercepat proses transaksi. Namun, ⁸ jual beli tanah di bawah tangan memiliki risiko hukum, terutama terkait pembuktian, kepastian hak atas tanah, dan kemungkinan sengketa di kemudian hari.¹⁰⁰

Undang-undang dan peraturan pertanahan, seperti ⁴ Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960, menekankan pentingnya pencatatan pengalihan hak atas tanah untuk menjamin kepastian ¹⁵ 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.¹⁰¹

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

1. Aspek perdata: pemenuhan ⁹⁰ syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata.
2. Aspek formal pertanahan: perlunya akta autentik dan pencatatan resmi untuk memberikan kepastian hukum.

Konsep ini menjadi dasar untuk menganalisis ¹ perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial, menilai apakah perjanjian tersebut sah menurut hukum, dan bagaimana implikasi hukum yang mungkin timbul ⁴⁹ bagi para pihak.

C. **Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial**

⁵ Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang banyak terjadi dalam praktik kehidupan masyarakat dan umum ¹¹⁹ dalam praktik hukum agraria di Indonesia. Dalam konteks jual beli tanah, hukum positif di Indonesia

¹⁰⁰ Ahmadi, ⁵ *Hukum Agraria Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012, hlm. 120-122.

¹⁰¹ Pasal 37-38 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

mengatur bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh⁹⁵ PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰² Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.¹ 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,⁶⁰ perjanjian jual beli dapat dilakukan dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis, serta dapat dibuat secara otentik atau di bawah tangan.¹ Jual beli tanah di bawah tangan adalah transaksi jual beli yang dilakukan tanpa melalui prosedur resmi yang ditetapkan oleh⁴⁹ peraturan perundang-undangan, khususnya tanpa dibuatkan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT. Perjanjian di bawah tangan¹ dibuat oleh para pihak tanpa perantaraan pejabat umum seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Meskipun demikian, perjanjian di bawah tangan tetap sah sepanjang⁶⁴ memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun⁴ memiliki kekuatan pembuktian yang lebih lemah dibandingkan dengan akta otentik.¹⁰³

Dalam⁵⁷ praktiknya, jual beli di bawah tangan biasanya hanya dibuktikan dengan:

- a) Surat pernyataan jual beli

⁵

¹⁰² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 478

¹⁰³ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 121.

- b) ⁴ Kwitansi pembayaran
- c) Surat perjanjian sederhana yang ditandatangani para pihak
- d) Disaksikan oleh tokoh masyarakat atau perangkat desa

⁵⁷ Secara hukum, jual beli ini tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur ²⁰ 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.¹⁰⁴ ¹ Jual beli tanah secara parsial adalah transaksi jual beli yang dilakukan terhadap sebagian dari satu bidang tanah, bukan 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.¹⁰⁵

⁴ Dalam praktik empiris, jual beli tanah di bawah tangan sering terjadi karena faktor kemudahan, biaya yang lebih murah, serta kurangnya pemahaman masyarakat

¹⁰⁴ Dwi Putri Handayani, “Permasalahan Hukum dalam Jual Beli Tanah Secara Parsial,” *Jurnal Aren Hukum*, Vol. 11, No. 3, 2018, hlm. 423. <https://jurnal.ub.ac.id/>

¹⁰⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 98

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.¹⁰⁶ 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 sering tidak dilakukan sehingga menimbulkan ketidakjelasan status hukum objek tanah yang diperjualbelikan.¹⁰⁷

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

¹⁰⁶ 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/>

¹⁰⁷ 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/>

- c) Batas tanah sering hanya berdasarkan kesepakatan lisan atau tanda fisik sederhana
- d) Tidak dapat langsung didaftarkan ke BPN.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Praktik Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Secara Parsial Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (Studi Nomor 344/SKRPP-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.¹⁰⁸

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 diterlantarkan dimana tanah harus dikerjakan

¹⁰⁸ 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-sananwetan.blitarkota.go.id/>

secara efektif agar tidak menimbulkan permasalahan. Di lingkungan masyarakat jual beli bukanlah hal baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu.¹⁰⁹

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.

¹⁰⁹ 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/>

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 ¹ hak kepemilikan tanah hanya dapat ¹ dibuktikan dengan surat keterangan tanah yang dikeluarkan oleh lurah atau camat. Dalam transaksi jual beli, kedua belah pihak bergantung pada kepercayaan satu sama lain.¹¹⁰ 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 ⁵¹ pendaftaran tanah adalah dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah (SHM) oleh Badan Pertanahan Nasional.¹¹¹

¹¹⁰ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm.38

¹¹¹ 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>

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 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.¹¹²

Alasan berikutnya adalah proses yang cepat, yang dipilih oleh 2 responden (25%). Responden beranggapan bahwa transaksi ¹³ 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.¹¹³

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 ⁶³ untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak. Namun, kondisi ini tetap ¹⁰ 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. Persentase ini menunjukkan masih adanya masyarakat yang memiliki tingkat pengetahuan hukum yang rendah mengenai tata cara ¹¹ jual beli tanah yang benar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Kurangnya pemahaman tersebut

¹¹² Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia," ⁴ *Jurnal Yuridika*, Vol. 26, No. 2, 2011, hlm. 123–135

¹¹³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cet. ke-12 (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 511–514.

dapat mengakibatkan masyarakat melakukan transaksi yang tidak memberikan
133 kepastian dan perlindungan hukum secara optimal.¹¹⁴

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
58 hukum bagi para pihak. Penelitian ini mengindikasikan perlunya peningkatan
18 sosialisasi dan edukasi hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan
jual beli tanah melalui mekanisme yang sesuai dengan ketentuan peraturan
perundang-undangan 33 agar tercipta kepastian, perlindungan, dan keamanan hukum
bagi seluruh pihak yang terlibat.¹¹⁵

13 Kepastian dan perlindungan hukum atas tanah sangat erat kaitannya dengan
40 perbuatan hukum jual beli atas tanah termasuk jual beli atas tanah yang belum
bersertifikat. 5 Proses jual beli yang aman, proses pendaftaran, hingga penerbitan
sertifikat hak milik atas tanah sebagai bukti kepemilikan sangat membutuhkan
kepastian hukum.¹¹⁶ Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah menjelaskan bahwa :

¹¹⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Cet. ke-8 (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 76–82. 28

¹¹⁵ Supriadi, "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Dilakukan di Bawah Tangan," *Jurnal IUS*, Vol. 8, No. 1, 2010, hlm. 45–57. 10

¹¹⁶ Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Yuridika*, Vol. 26, No. 2, 2011, hlm. 123–135.

⁴ “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 ⁴ 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 ¹ untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah adat diperlukan untuk menjamin aspek ¹⁴ 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.¹¹⁷

¹¹⁷ Robert Lowell Saputan, A. Suryaman Mustaripide, Sri Suryanti Nur, ⁵¹ *Jual Beli Dibawah Tangan 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>

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 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 ¹ 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 ¹⁷ 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 ¹ 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 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/SKRPPPT-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 ¹ 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 tersebut¹ 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 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, sedangkan² Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT tidak tersedia. Selain itu, sertifikat tanah juga belum dilakukan pemecahan sesuai bagian yang diperjualbelikan. Kondisi tersebut²³ menunjukkan bahwa praktik jual beli tanah dilakukan secara di bawah tangan dan¹⁴ belum memenuhi ketentuan administrasi pertanahan sebagaimana diatur dalam

peraturan perundang-undangan, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

11 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 13 ketentuan Pasal 1320 Kitab Undnag-Undang Hukum Perdata mengenai syarah sah perjanjian, kasus ini menunjukkan adanya permasalahan hukum yang serius, khususnya terkait dengan tidak terpenuhinya syarat “suatu hal tertentu” 24 dan juga syarat “sebab yang halal” sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

17 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 1 agar tidak menimbulkan sengketa di

kemudian hari. Jika objek tanah tidak jelas, maka perjanjian dianggap tidak memenuhi syarat objektif.

46

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.

10

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 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 sertifikat lebih mudah melakukan pembuktian bahwa benar dirinyalah yang menjadi pemegang hak yang sah atas suatu tanah apabila suatu waktu terjadi tumpang tindih ataupun hak

55

serupa lainnya yang dapat merugikan berbagai pihak. Surat ini dapat dijadikan syarat penerbitan sertifikat ³⁵ seperti hak milik, hak guna bangunan, dan hak guna usaha.¹¹⁸

⁸ Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan secara parsial sebagaimana dalam Studi Nomor 344/SKRPT-PL-2011 ⁶¹ mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya ⁴ terkait dengan “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”.

B. Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Di Bawah Tangan Secara Parsial ³⁷ Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata (Studi Nomor 344/SKRPT-PL/2011) Ditinjau ¹ Berdasarkan Syarat Sah Perjanjian Dalam Pasal 1320 KUHPerdata

¹ 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 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.¹¹⁹

¹¹⁸ Novita Kristian, “Tinjauan Yuridis Tentang Diterimanya Tanah-Tanah Yang Belum Bersertipikat Sebagai Jaminan (Studi Kasus Surat Keterangan Ganti Rugi Di Pekanbaru)” (Universitas Indonesia, 2015), Hlm. 69. <https://scholarhub.ui.ac.id/>

¹¹⁹ Adrian Sutedi, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 24–27.

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 ⁶⁵ 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 adanya 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 persyaratan sebagai alat bukti, seperti alat bukti tertulis, alat bukti saksi, pengakuan para pihak, dan lain sebagainya.¹²⁰

²⁶ 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 ¹³ ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur empat syarat sahnya perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal

¹²⁰ Hutagalung, "Kedudukan Hukum Atas Surat Keterangan Ganti Rugi Sebagai Alat Hak Kepemilikan Tanah Yang Dikeluarkan Kantor Camat Mandau Duri," hlm. 19.

¹² tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat tersebut terbagi menjadi syarat subjektif dan syarat objektif.¹²¹

³ 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.

¹⁰³ Perjanjian yang telah memenuhi seluruh syarat sah tersebut akan mengikat para pihak yang membuatnya, karena perjanjian yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum berlaku ³ sebagai undang-undang bagi para pihak. ⁹⁶ Oleh karena itu, perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik dan tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali secara sepihak tanpa ¹²⁰ persetujuan kedua belah pihak. Sebaliknya, apabila terdapat syarat sah perjanjian yang ⁷⁶ tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.

⁹⁹ Perjanjian dinyatakan batal demi hukum apabila syarat objektif tidak terpenuhi, sedangkan perjanjian dapat dibatalkan apabila syarat subjektif tidak terpenuhi. ⁹³ Syarat objektif adalah persyaratan yang berkaitan dengan objek perjanjian, yang meliputi adanya hal tertentu dan sebab yang halal. Sementara itu, syarat

¹²¹ Subekti, *Op Cit*

subjektif merupakan persyaratan yang berkaitan dengan ¹ para pihak dalam perjanjian, yaitu adanya kesepakatan dan kecakapan para pihak.¹²²

Table 6

Analisis Pasal 1320 KUHPerdato

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 KUHPerdato, 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 KUHPerdato telah terpenuhi karena tidak ditemukan adanya unsur paksaan, kekhilafan, maupun penipuan dalam proses transaksi.

¹²⁶ Syarat kedua, yaitu kecakapan para pihak, juga telah ¹³² terpenuhi. Para pihak ⁷³ yang melakukan perjanjian merupakan orang dewasa yang secara hukum dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum dan tidak berada ¹ di bawah pengampuan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, syarat subjektif mengenai kecakapan telah dipenuhi.

¹¹
¹²² M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 10–12.

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 ³ para pihak adalah melakukan jual beli tanah yang tidak bertentangan dengan hukum. Akan tetapi, pelaksanaan transaksi ²⁰ dilakukan tanpa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT dan tanpa ⁶⁵ 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 ⁵⁸ berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan sengketa di kemudian hari.

Terkait hal itu, dalam kasus studi Surat Keterangan Riwayat Pemilikan/Penguasaan Tanah Nomor 344/SKRPP-PL/2011 ¹ jual beli tanah dilakukan secara parsial atau bertahap. Dalam kasus ini, para pihak pada dasarnya ⁵⁰ 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 ¹² 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 ³³ telah terpenuhi

karena adanya kehendak bebas dari kedua belah pihak³ untuk melakukan transaksi jual beli tanah.

Syarat kedua adalah kecakapan para pihak untuk membuat suatu perjanjian.³³ Menurut ketentuan KUHPerdata, seseorang dianggap cakap hukum apabila²⁵ telah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan.¹²³ Berdasarkan data dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011, para pihak yang melakukan transaksi merupakan orang⁴⁵ dewasa dan tidak berada dalam kondisi yang menyebabkan hilangnya kecakapan hukum. Oleh karena itu, unsur kecakapan⁹² 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 perjanjian⁵⁹ jual beli tanah, objek yang diperjanjikan harus jelas mengenai letak, luas, batas-batas, maupun status tanahnya. Pada praktik⁷ jual beli tanah di 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

¹²³ Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

ketertiban umum. Dalam jual beli tanah berdasarkan Studi Nomor 344/SKRPP-PL/2011, tujuan perjanjian adalah untuk melakukan ¹³ peralihan hak atas tanah melalui transaksi jual beli yang ¹ dibenarkan oleh hukum. Praktik tersebut pada dasarnya bertentangan dengan ketentuan hukum pertanahan yang mewajibkan ¹⁰ setiap peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar pendaftaran. Perjanjian tersebut ⁷ 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/SKRPP-PL-2011 mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi ⁶⁶ syarat objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata, khususnya terkait dengan “suatu hal tertentu” dan “sebab yang halal”.

⁴ 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 ¹²⁸ bagi para pihak yang terlibat di dalamnya. Meskipun perjanjian tersebut pada dasarnya sah menurut hukum perdata ¹ apabila memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, namun dari aspek hukum pertanahan perjanjian tersebut ⁸ belum memberikan kepastian hukum yang sempurna karena belum dilakukan melalui akta autentik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan belum didaftarkan pada kantor pertanahan.¹²⁴

⁸⁵
¹²⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 460–462

¹ Implikasi yuridis dari jual beli tanah di bawah tangan secara parsial ²³ 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 hak	Belum dilakukan	Belum terjadi pencatatan 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 ¹⁴ adanya perbedaan antara hubungan hukum keperdataan dan administrasi pertanahan. Perjanjian dapat menjadi dasar hubungan hak dan kewajiban ¹⁴ antara penjual dan pembeli, tetapi belum otomatis memberikan kepastian administratif mengenai bidang tanah yang dibeli masing-masing pihak.

Secara keperdataan, perjanjian ¹⁸ jual beli tanah di bawah tangan yang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdota tetap ⁹ melahirkan hubungan hukum yang mengikat para pihak sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota.¹²⁵ Hal tersebut ³² sejalan dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdota yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹²⁶ Dengan demikian, penjual memiliki kewajiban untuk ²⁸ menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga tanah sesuai kesepakatan yang telah diperjanjikan.¹²⁷ Dalam Studi Nomor 344/SKRPT-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 ¹⁴ 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

²⁷

¹²⁵ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 2018

¹²⁶ ¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, , hlm. 12

¹²⁷ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1980, hlm. 243

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 ¹ salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Misalnya, pembeli tidak melanjutkan pembayaran, atau penjual mengalihkan tanah kepada pihak lain sebelum pembayaran lunas.

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 ⁸⁰ 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 akta PPAT memiliki konsekuensi hukum tersendiri.¹²⁸ 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).¹²⁹

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.¹³⁰ 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

¹²⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 471.

¹²⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 14.

¹³⁰ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1).

bawah tangan secara parsial memiliki kelemahan yuridis karena rentan menimbulkan sengketa mengenai keabsahan transaksi, batas tanah, maupun status kepemilikan tanah.

Kemudian ⁸ 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 ⁶⁸ menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi melalui jalur perdata.¹³¹ Ketentuan tersebut sejalan dengan Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPerdata yang memberikan dasar hukum ⁸² bagi pihak yang dirugikan untuk memperoleh ganti rugi dan mengajukan tuntutan akibat tidak dipenuhinya perjanjian.¹³² 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.

¹⁰ 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

²⁹

¹³¹ ¹⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2018, hlm. 53.

¹³² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1243 dan Pasal 1267

melakukan jual beli dan pembayaran juga telah dilakukan. Oleh karena itu, secara¹ perdata perjanjian tersebut tetap dianggap sah dan mengikat para pihak¹² 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 Peraturan¹⁵ Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁸

Implikasi lain yang bias terjadi⁹⁴ adalah tidak terjadinya peralihan hak secara yuridis. Dalam hukum pertanahan nasional, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan¹⁰ di hadapan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1)⁵ 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.”¹³³

Karena jual beli dalam Studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011 hanya dilakukan⁵ di bawah tangan dan tanpa Akta Jual Beli (AJB), maka:

- Hak atas tanah secara administratif tetap atas nama penjual¹⁴
- Pembeli tidak memperoleh sertifikat atas namanya
- Peralihan hak belum sempurna menurut hukum agraria.

⁴
¹³³ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)

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/SKR PPT-PL/2011, ditemukan bahwa ²³ 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 ³⁰ 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 ⁵⁷ 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 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 KUHPerdata, 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 kepastian maksimal
13	Perlindungan pembeli	Perlu bukti dan pendaftaran	Perlu proses resmi	Pembeli membutuhkan

No.	Aspek yang Diteliti	Kepala Desa	Ketua BPD	Kesimpulan Data Lapangan
				legalitas formal
14	Penyelesaian masalah	Musyawarah desa	Musyawarah dengan BPD/Pemerintah Desa	Penyelesaian awal dapat dilakukan secara kekeluargaan
15	Upaya pencegahan	Sosialisasi dan pemeriksaan dokumen	Pemeriksaan status dan batas tanah	Perlu peningkatan kesadaran hukum

54 Berdasarkan hasil wawancara dengan Kepala Desa Pengalihan dan Ketua BPD Desa Pengalihan, diketahui bahwa 18 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 94 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.

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.¹³⁴

¹³⁴ Hasil wawancara dengan Kepala Desa dan Ketua BPD Desa Pengalihan Keritang

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan :

1. Praktik pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara parsial dalam studi Nomor 344/SKRPPPT-PL/2011 dilakukan tanpa memenuhi prosedur formal pertanahan yang berlaku. Praktik jual beli dilakukan secara bertahap kepada tiga orang pembeli berbeda hanya menggunakan kwitansi dan surat pernyataan sederhana tanpa dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Objek tanah yang diperjualbelikan masih berada dalam satu bidang induk dan belum dilakukan pemecahan sertifikat secara resmi. Faktor yang menyebabkan masyarakat melakukan transaksi di bawah tangan antara lain karena alasan ekonomi, kemudahan proses, kurangnya pemahaman hukum, serta adanya hubungan kepercayaan antara para pihak. Praktik tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara pelaksanaan transaksi di masyarakat dengan ketentuan hukum pertanahan nasional yang mengharuskan adanya akta otentik sebagai dasar peralihan hak atas tanah.
2. Keabsahan perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara parsial berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata belum sepenuhnya memenuhi syarat sah perjanjian, khususnya syarat objektif. Secara subjektif, perjanjian tersebut telah memenuhi unsur kesepakatan dan kecakapan para pihak karena dilakukan atas dasar kehendak bersama tanpa adanya paksaan. Akan tetapi, dari aspek objektif, perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur “suatu hal tertentu” dan “sebab yang

halal". Objek tanah yang diperjualbelikan tidak memiliki kejelasan mengenai batas, luas, dan bagian tanah yang dialihkan karena belum dilakukan pemecahan secara resmi. Selain itu, praktik jual beli tanah tanpa melalui PPAT bertentangan dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta PPAT. Oleh karena itu, perjanjian tersebut berpotensi batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

3. Implikasi yuridis dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian jual beli tanah dibawah tangan secara parsial sangat lemah dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Perjanjian yang dilakukan di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang terbatas dibandingkan akta autentik. Akibatnya, pembeli mengalami kesulitan dalam melakukan balik nama, pendaftaran hak atas tanah, maupun pembuktian apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Selain itu, terdapat risiko terjadinya penjualan objek yang sama kepada pihak lain, sengketa batas tanah, dan tumpang tindih kepemilikan. Dari sisi perlindungan hukum, para pihak khususnya pembeli tidak memperoleh jaminan kepastian hukum secara maksimal karena transaksi tidak tercatat secara resmi dalam administrasi pertanahan. Dengan demikian, praktik jual beli tanah di bawah tangan secara parsial tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka penulis memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Masyarakat hendaknya lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli tanah, khususnya yang dilakukan secara dibawah tangan dan secara parsial. Setiap peralihan hak atas tanah sebaiknya dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, yaitu melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar memperoleh kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Praktik jual beli tanah yang hanya dibuktikan dengan surat keterangan kepemilikan tanah dan kwitansi pembayaran tanpa adanya pemecahan sertifikat sangat berpotensi menimbulkan konflik antar pembeli maupun dengan pihak penjual. Pemerintah daerah dan instansi pertanahan juga diharapkan lebih aktif memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai tata cara peralihan hak atas tanah yang benar menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Rendahnya pemahaman masyarakat terhadap pentingnya legalitas formal dalam transaksi pertanahan menjadi salah satu faktor utama masih maraknya praktik jual beli tanah dibawah tangan. Selain itu, penjual maupun pembeli hendaknya memastikan terlebih dahulu status hukum tanah yang diperjualbelikan, termasuk kejelasan kepemilikan, batas tanah, dan keberadaan sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian, praktik jual beli tanah dapat berjalan secara aman, tertib, dan memberikan perlindungan hukum bagi seluruh pihak.
2. Para pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah harus memperhatikan secara sungguh-sungguh syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal. Walaupun secara perdata perjanjian dibawah tangan dapat dianggap sah apabila memenuhi unsur-unsur tersebut, namun untuk

menjamin kekuatan pembuktian dan kepastian hukum, perjanjian jual beli tanah tetap sebaiknya dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan PPAT. Pembeli juga disarankan untuk tidak hanya berpedoman pada rasa percaya atau hubungan kekeluargaan dalam melakukan transaksi tanah, melainkan harus mengutamakan aspek legalitas administrasi pertanahan. Hal ini penting agar hak pembeli dapat terlindungi secara hukum apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Di samping itu, perlu adanya peningkatan pengawasan dari instansi terkait terhadap praktik praktik peralihan hak atas tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Pengawasan tersebut diperlukan guna mencegah terjadinya penjualan tanah kepada lebih dari satu pihak tanpa adanya pemecahan atau pemisahan hak yang jelas.

3. Dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, khususnya pembeli yang beritikad baik, diperlukan adanya kepastian hukum dalam setiap proses peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap transaksi jual beli tanah hendaknya segera didaftarkan dan dilakukan balik nama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan agar hak kepemilikan memperoleh perlindungan hukum yang kuat. Bagi pihak penjual, hendaknya bertindak jujur dan beritikad baik dengan tidak menjual objek tanah yang sama kepada lebih dari satu pihak. Tindakan tersebut tidak hanya menimbulkan kerugian bagi pembeli, tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik secara perdata maupun pidana. Aparat penegak hukum dan lembaga peradilan juga diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum yang adil dan efektif terhadap para pihak yang dirugikan akibat praktik jual beli tanah dibawah tangan secara parsial.

Penyelesaian sengketa pertanahan hendaknya dilakukan secara cepat, tepat, dan memberikan kepastian hukum sehingga mampu menciptakan rasa keadilan di tengah masyarakat. Terakhir, penulis menyarankan agar masyarakat lebih mengutamakan penggunaan sertifikat ⁴ hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan tidak hanya mengandalkan surat keterangan ataupun kwitansi pembayaran semata. Dengan demikian, potensi sengketa pertanahan dapat diminimalisir serta tercipta tertib administrasi pertanahan di masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku-buku

Abdul Kadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992

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

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

Adi Rianto, Metode penelitian sosial dan hukum, Granit, Jakarta, 2004

Adrian Sutedi, Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Adrian Sutedi, Sertipikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2012

Ahmadi, Hukum Agraria Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2012

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

B.F. Sihombing, Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia, Prenada Media, Jakarta, 2019

Bagir Manan, Asas Asas Hukum dan Ilmu Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Bagir Manan, Hukum Perdata Perjanjian dan Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Bambang Sunggono, Metodologi Penelitian Hukum, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2008
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta, 2016
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta , 2008
- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Jakarta, Djambatan, 2008
- Harun Al Rasyid, Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut Peraturan-peraturannya), Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987
- Jimly Asshiddiqie, Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia, Sekretariat Jenderal DPR RI, Jakarta, 2006
- Jimly Asshiddiqie, Perlindungan Hukum dan Hak Asasi Manusia, Konstitusi Press, Jakarta, 2010
- K.Wantjik Saleh, Hak Anda Atas Tanah, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian
- M. Solly Lubis, Filsafat Ilmu dan Penelitian, CV Maju Mundur, Bandung, 1994
- M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986
- Maria S.W. Sumardjono, Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Kompas, Jakarta, 2008

- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung ,1994
- Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010
- Mukti fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*. Yogjakarta, Pustaka Pajar, 2010
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1994
- R. Soetojo Prawiro Hamidjojo dan Marthalena Pohan, *Hukum Perikatan*, Bina Ilmu, Surabaya, 1978
- R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 2011
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005
- Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- Salim HS, *Hukum Kontrak. Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008
- Soerjono Soekanto dan Srimamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011

- Soerjono Soekanto, Faktor Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum,
Rineka Cipta, Jakarta, 198
- Soerjono Soekanto, Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum,
Rineka Cipta, Jakarta, 1983
- Soetomo, Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak Sertifikat, Lembaga
Penerbitan Universitas Brawijaya, Malang, 1981
- Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta , 2005
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta, Intermasa, 2005
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta,
2009
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Perdata Pokok-Pokok Hukum Perjanjian di
Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 2006
- Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum: Suatu Pengantar, Liberty,
Yogyakarta, 2007
- Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum Suatu Pengantar, Liberty,
Yogyakarta, 2013
- Sugiyono, Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D, Alfabeta,
Bandung 2017
- Tim Penyusun, Panduan dan Pedoman Penulisan skripsi (edisi Revisi), Fakultas
Hukum Universitas Islam Indragiri, Tembilahan, 2021
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta , 2015
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2010

2. Peraturan Perundang-Undangan

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945

Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

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

Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)

3. Jurnal

Ahmad Yani, “*Pendekatan Empiris dalam Penelitian Hukum,*” Jurnal Rechtsvinding, Vol. 6, No. 1, 2017. <https://jurnal.una.ac.id/>

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-sananwetan.blitarkota.go.id/>

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

- 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>
- 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/>
- Johan Hari Sukwanto, "*Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan*," Lex Journal, Kajian Hukum dan Keadilan, 2022, hlm. 2.
<http://ejournal.unitomo.ac.id>
- Junaedi, "*Hubungan antara Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPdata dalam Hukum Perjanjian Jual-Beli Tanah di Indonesia*," Jurnal Cakrawala Ilmiah, Vol. 1 No. 4, 2021, hlm. 780.
<https://www.researchgate.net/publication>
- M. Zulfa Aulia, "Friedrich Carl von Savigny tentang Hukum: Hukum sebagai Manifestasi Jiwa Bangsa," *Undang: Jurnal Hukum*, Vol. 3 No. 1, 2020.
<https://ujh.unja.ac.id/>
- 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/>
- Nurhayati, "*Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum Perdata*," Jurnal Legal Opinion, Vol. 5, No. 2, 2017, hlm. 136.
<https://opac.fhukum.unpatti.ac.id/>

- Rachmadi Usman, “Aspek Hukum Perjanjian dalam KUHPerdato,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17, No. 3, 2010, hlm. 360.
<https://jurnal.uns.ac.id>
- Rachmadi Usman, “*Aspek-Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdato*,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17, No. 3, 2010, hlm. 365. <https://repository.um-palembang.ac.ad>.
- 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>
- Ridwan Khairandy, “*Syarat Sahnya Perjanjian dalam Perspektif KUHPerdato*,” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 14, No. 1, 2007, hlm. 44–45.
<https://ejurnal.ung.ac.id>
- Robert Lowell Saputan, A. Suryaman Mustaripide, Sri Suryanti Nur, *Jual Beli Dibawah Tangan 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>
- 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>
- Shofa Ni'matul Awwaliyah, Hendra Sukarman, Ibnu Rusyidi, “*Tinjauan Yuridis Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato Terhadap Jual Beli Tanah diBawah Tangan*”, Nomor 1, Volume 03, Oktober 2024.
<https://www.ojs.unigal.ac.id/>

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

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/>

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/>

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>

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/>

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

4. Website

ejournal.radenintan.ac.id

<https://gajihub.com>

<https://journal.um-tas.com/index.php/sostekmas/article/view/15>

<https://jurnal.fh.umi.ac.id/index.php/ishlah/article/view/v24n1-12>
<https://ojs.unigal.ac.id/index.php/pustakagaluh/article/view/4590>
<https://repository.uin-suska.ac.id/21520/>
<https://rewangrencang.com/ojs/index.php/JHLG/article/view/2459>
<https://libera.id/blogs/surat-perjanjian-jual-beli/>
<http://ejournal.unitomo.ac.id>
<https://www.researchgate.net/publication>
<http://ejournal.radenintan.ac.id>
<scholar.google.com/>

LAMPIRAN

A. Dokumentasi



Gambar 1
Wawancara dengan Bapak
Suhardi sebagai Pembeli
Pertama



Gambar 2
Wawancara dengan Bapak
Sulaiman sebagai Pembeli
Kedua



Gambar 3
Wawancara dengan Ibu
Sahariya sebagai Pembeli
Ketiga



Gambar 4
Wawancara dengan Kepala Desa
Pengalihan



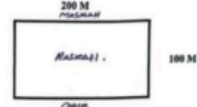
Gambar 5
Wawancara dengan Ketua BPD

**SCEERT KAAET
(PETA SITUASI TANAH)**

Selidang tanah yang akan ditetapkan status haknya oleh Badan Pertanahan Nasional yang terletak di :

Partijalan : No.3 Sei Nau Dusun Nau
 Desa/Kelurahan : Pengalihan
 Kecamatan : Kerinci
 Kabupaten : Indragiri Hilir
 Luas Tanah : 200 M x 100M = ± 20.000 M²
 Dikuasai Oleh : MASIRAH





200 M
Masirah
100 M

Pengalihan, 17 Nopember 2011
Yang Menguasai Tanah.

MASIRAH

Saksi-Saksi Sempadan :

1. *MASIRAH* 2. *CAKUR* 3. _____ 4. _____

MENGETAHUI :

Kepala Partir RT,
SUHARDI

Kepala Dusun,
KAHARUJIN

KEPALA DESA PENGALIHAN
MUSLIN LAGUK

**C. Lampiran Tiga Kwitansi Jual Beli Tanah Yang Berbedapembeli Yang
Status Tanah Masih Dalam Satu Surat Skgr**

No. _____

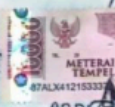
Telah terima dari SUHARDI

Uang Sejumlah EMPAT PULUH EMPAT JUTA RUPIAH.

Untuk Pembayaran Lima BARIS KEBUN KELAPA

PENGALIHAN 31 MEI 2025

Terbilang Rp. 64.000.000



PEMBELI
SUHARDI

ARDI

12/10/2025

No. 03

Telah terima dari Andika Saputra

Uang Sejumlah Rp. 70.000,000

Untuk Pembayaran Tanah punya Andika Saputra selang di C. Bonis di Ptt. 03

Terbilang Rp. 70.000,000

MITRAL TEMPEL

ANDIKA

No.

Telah terima dari SAHARIYA

Uang Sejumlah EMAT PULUH DUA RIBU RUPIAH

Untuk Pembayaran TIGA BARIS KELAPA

SELASA, 03 - 12 - 2025

PEMBELI

Terbilang Rp. 12.000.000

MITRAL TEMPEL

Siti FATIMA SAHARIYA

D. Transkrip Wawancara

1) Penjual Tanah (Masirah)

No.	No.	Pertanyaan	Jawaban
1	Penjual Tanah (Masirah)	Bagaimana 1301 mula penguasaan tanah yang menjadi objek jual beli ?	Tanah itu pada awalnya dikuasai dan dikelola oleh Saya. Penguasaan tanah itu diperoleh dari hasil usaha sejak tahun 2008 dan didukung Surat Pernyataan Penguasaan Tanah (SKRPPT), sekaligus dengan peta situasi tanah yang diketahui oleh aparat desa.
2	Penjual Tanah (Masirah)	Berapa luas tanah yang menjadi objek awal ?	Tanah yang jadi objek awal luasnya kurang lebih 20.000 m ² , dengan ukuran sekitar 200 meter × 100 meter dan masih dalam satu bidang tanah.

3	Penjual Tanah (Masirah)	Kepada siapa tanah tersebut dijual?	Tanah itu saya jual secara bertahap kepada tiga orang pembeli, yaitu Pak Suhardi, Pak Sulaiman, dan Ibu Sahariya.
4	Penjual Tanah (Masirah)	Apakah transaksi tersebut merupakan bagian dari satu bidang tanah yang sama ?	Iya, transaksi tu masih bagian dari satu bidang tanah yang sama ini.
5	Penjual Tanah (Masirah)	Mengapa jual beli dilakukan di bawah tangan?	waktu itu memang banyak pertimbangan sebelumnya. Karna butuh biaya. Jadi saya jual dibawah tangan itu karna memang mudah dan biayanya lebih murah dibandingkan harus melalui prosedur formal.

2) Pembeli Pertama (Bapak Suhardi)

No.	No.	Pertanyaan	Jawaban
1	Pembeli 1 (Bapak Suhardi)	Kapan transaksi jual beli dilakukan dan berapa harga yang disepakati?	Waktu itu saya beli di Bulan Mei 2025, seharga Rp. 64.000.000.
2	Pembeli 1 (Bapak Suhardi)	Apa bukti yang diberikan setelah transaksi?	Bukti transaksi berupa kwitansi pembayaran dan dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan/penguasaan tanah.
3	Pembeli 1 (Bapak Suhardi)	Bagaimana proses transaksi pembelian tanah? Dan kenapa bapak memilih membelinya ?	Saya memilih membeli tanah itu karna memang biayanya murah. Waktu itu awalnya saya ditawarkan oleh ibu Masirah. Setelah sepakat, melalui anaknya saya melakukan pembayaran.

3) Pembeli Kedua (Bapak Sulaiman)

No.	No.	Pertanyaan	Jawaban
1	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Apakah Bapak melakukan transaksi jual beli tanah dengan penjual?	Ya, saya melakukan transaksi dengan ibu Masirah tapi melalui anaknya dikarenakan beliau posisinya sudah tidak disini

2	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	²⁹ Kapan transaksi jual beli tanah tersebut dilakukan?	Transaksi dilakukan pada bulan Oktober 2025
3	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Berapa harga tanah yang Bapak beli?	Harga tanah yang saya beli adalah sebesar Rp70.000.000 (tujuh puluh juta rupiah).
4	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Apa alasan Bapak membeli tanah tersebut?	Alasan saya membeli tanah itu karena lokasinya cukup strategis dan saya membutuhkan tanah untuk kepentingan pribadi serta sebagai aset yang dapat digunakan di kemudian hari.
5	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Apa tujuan utama Bapak melakukan pembelian tanah tersebut?	Tujuan utama pembelian adalah untuk memiliki dan menguasai tanah sebagai aset, serta rencananya dapat digunakan untuk tempat tinggal atau kegiatan usaha di kemudian hari.
6	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Apakah Bapak mengetahui bahwa tanah tersebut diperjualbelikan secara di bawah tangan?	Ya, saya mengetahui bahwa transaksi dilakukan secara di bawah tangan dan tidak langsung dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.
7	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Mengapa Bapak bersedia melakukan transaksi secara di bawah tangan?	Karena prosesnya dianggap lebih sederhana, cepat, dan tidak membutuhkan prosedur administrasi yang rumit pada saat transaksi dilakukan.
8	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Bagaimana cara pembayaran harga tanah sebesar Rp70.000.000 tersebut?	Pembayaran dilakukan berdasarkan kesepakatan antara saya dan penjual, dengan bukti pembayaran berupa kwitansi atau tanda terima.
9	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Apakah kondisi tersebut menjadi pertimbangan Bapak sebelum membeli?	Pada saat transaksi, hal tersebut bukan menjadi hambatan utama karena saya lebih mempertimbangkan kebutuhan terhadap tanah dan kesepakatan harga dengan penjual.
10	Pembeli 2 (Bapak Sulaiman)	Apakah Bapak mengetahui risiko hukum dari jual beli tanah di bawah tangan secara parsial?	Pada saat melakukan transaksi saya belum memahami secara mendalam mengenai risiko hukumnya, terutama mengenai kepastian hukum dan proses pendaftaran tanah.

11	Pembeli 3 (Bapak Sulaiman)	Mengapa Bapak tetap melanjutkan transaksi meskipun dilakukan secara di bawah tangan?	Karena adanya rasa saling percaya antara saya dan penjual serta adanya kesepakatan mengenai tanah dan harga sebesar Rp70.000.000.
----	-------------------------------	--	---

4) Pembeli Ketiga (Ibu Sahariya)

No.	No.	Pertanyaan	Jawaban
1	Pembeli 3 (Ibu Sahariya)	1. Apakah Ibu melakukan transaksi jual beli tanah tersebut ?	Saya melakukan transaksi jual beli tanah tersebut pada bulan Desember 2025.
2	Pembeli 3 (Ibu Sahariya)	Berapa harga tanah yang Ibu beli?	Harga tanah yang saya beli adalah sebesar Rp42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah).
3	Pembeli 3 (Ibu Sahariya)	Kenapa Ibu membeli tanah tersebut ? Apa tujuan Ibu setelah membelinya ?	Tujuan utama saya membeli tanah tersebut adalah untuk memperoleh dan menguasai sebidang tanah yang nantinya dapat digunakan sesuai kebutuhan serta memiliki nilai ekonomi.
4	Pembeli 3 (Ibu Sahariya)	Mengapa Saudara bersedia melakukan transaksi di bawah tangan?	Saya bersedia karena prosesnya lebih sederhana, tidak membutuhkan waktu yang lama, dan pada saat transaksi terdapat kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli.
5	Pembeli 3 (Ibu Sahariya)	Apa yang Saudara harapkan dari transaksi tersebut?	Saya berharap tanah yang telah saya beli dapat dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik serta tidak menimbulkan permasalahan atau sengketa dengan pihak lain di kemudian hari

5) Kepala Desa

No.	No.	Pertanyaan	Jawaban
-----	-----	------------	---------

1	Kepala Desa	Apakah Bapak mengetahui tanah yang menjadi objek penelitian berdasarkan SKRPPT Nomor 344/SKRPPT-PL/2011?	Ya, saya mengetahui tanah tersebut karena dokumen riwayat dan penguasaan tanahnya diketahui oleh Pemerintah Desa Pengalihan. Tanah tersebut berada di wilayah Parit 3 Sei Nau, Desa Pengalihan.
2	Kepala Desa	Siapa yang diketahui sebagai pemilik atau penguasa awal tanah tersebut?	Berdasarkan dokumen yang ada di desa, tanah tersebut pada awalnya dikuasai oleh Ibu Masirah. Penguasaan tanah tersebut juga diketahui oleh masyarakat sekitar dan aparat desa.
3	Kepala Desa	Berapa luas tanah yang menjadi objek awal tersebut?	Luas tanah secara keseluruhan kurang lebih 20.000 meter persegi dengan ukuran sekitar 200 meter × 100 meter. Tanah tersebut pada awalnya masih merupakan satu bidang tanah.
4	Kepala Desa	Apakah Bapak mengetahui bahwa tanah tersebut kemudian dijual kepada beberapa orang?	Ya, saya mengetahui bahwa tanah tersebut kemudian dijual secara bertahap atau sebagian kepada tiga orang pembeli. Jadi, tanah yang awalnya satu bidang kemudian diperjualbelikan kepada beberapa pihak
5	Kepala Desa	Apakah jual beli tersebut dilakukan secara formal melalui PPAT? Dan apakah tanah tersebut sudah dilakukan pemecahan sebelum dijual kepada tiga pembeli?	Sepengetahuan saya, transaksi tersebut tidak dibuat dengan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Para pihak menggunakan surat atau kwitansi sebagai bukti transaksi. dan Belum dilakukan pemecahan secara resmi. Tanah tersebut pada dasarnya masih berasal dari satu bidang tanah induk.
6	Kepala Desa	Mengapa masyarakat masih melakukan jual beli tanah secara bawah tangan?	Biasanya karena masyarakat mempertimbangkan biaya dan kemudahan proses. Masyarakat menganggap transaksi secara bawah tangan lebih cepat dan sederhana dibandingkan harus mengikuti seluruh prosedur formal.

7	Kepala Desa	Apakah menurut Bapak masyarakat memahami prosedur jual beli tanah secara hukum?	Menurut saya, belum seluruh masyarakat memahami prosedur pertanahan secara lengkap. Sebagian masyarakat masih menganggap surat yang diketahui oleh desa dan kwitansi pembayaran sudah cukup sebagai bukti jual beli.
8	Kepala Desa	Bagaimana menurut Bapak mengenai jual beli sebagian tanah dari satu bidang kepada beberapa pembeli?	Menurut saya harus hati-hati karena harus jelas bagian mana yang dijual kepada masing-masing pembeli, termasuk luas dan batasnya. Kalau tidak jelas, dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari.
9	Kepala Desa	Apakah batas tanah masing-masing pembeli sudah jelas?	Secara fisik para pihak mungkin mengetahui bagian yang mereka beli, tetapi secara administrasi pertanahan belum tentu terpisah karena tanah induknya belum dilakukan pemecahan secara resmi.
10	Kepala Desa	Apa saran Bapak kepada masyarakat yang akan membeli tanah?	Masyarakat harus memeriksa riwayat dan status tanah terlebih dahulu, memastikan batas dan luas tanah, serta sebaiknya melakukan jual beli melalui prosedur resmi dan mendaftarkan peralihan hak agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.

6) Ketua BPD

No.	No.	Pertanyaan	Jawaban
1	Ketua BPD	Apakah Bapak mengetahui adanya praktik jual beli tanah di bawah tangan di Desa Pengalihan?	Ya, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih ditemukan di masyarakat, terutama ketika masyarakat menganggap proses tersebut lebih mudah dan tidak memerlukan biaya yang besar.
2	Ketua BPD	Apakah Bapak mengetahui tanah yang menjadi objek penelitian ini?	Saya mengetahui mengenai tanah yang berada di wilayah Parit 3 Sei Nau dan permasalahan jual beli sebagian tanah tersebut kepada beberapa pembeli.

3	Ketua BPD	Bagaimana kondisi tanah tersebut sebelum diperjualbelikan?	Tanah tersebut pada awalnya merupakan satu bidang tanah yang dikuasai oleh pemilik awal. Luas tanah secara keseluruhan kurang lebih 20.000 meter persegi dengan ukuran sekitar 200 meter × 100 meter. Tanah tersebut pada awalnya masih merupakan satu bidang tanah.
4	Ketua BPD	Apakah Bapak mengetahui bahwa tanah tersebut dijual kepada tiga orang pembeli?	Ya, berdasarkan informasi yang saya ketahui, tanah tersebut diperjualbelikan secara bertahap kepada tiga orang pembeli.
5	Ketua BPD	Apakah tanah tersebut sudah dipecah menjadi bidang masing-masing pembeli?	Setahu saya belum ada pemecahan secara resmi menjadi bidang-bidang tersendiri. Hal ini yang menurut saya perlu diperhatikan oleh para pembeli.
6	Ketua BPD	Menurut Bapak, mengapa masyarakat melakukan jual beli tanah secara bawah tangan?	Salah satu alasannya karena masyarakat ingin proses yang cepat dan sederhana. Selain itu, biaya juga menjadi pertimbangan. Ada pula masyarakat yang melakukan transaksi karena sudah saling percaya.
7	Ketua BPD	Apakah masyarakat memahami akibat hukum jual beli tanah di bawah tangan?	Tidak semua masyarakat memahami akibat hukumnya. Sebagian masyarakat lebih melihat bukti pembayaran dan surat dari desa sebagai bukti bahwa tanah sudah dibeli.
8	Ketua BPD	Menurut Bapak apakah surat dan kwitansi dapat membuktikan telah terjadi jual beli?	Surat dan kwitansi dapat menunjukkan bahwa pernah ada transaksi dan pembayaran, tetapi belum tentu memberikan kepastian mengenai peralihan hak atas tanah secara administratif.
9	Ketua BPD	Apakah menurut Bapak objek tanah yang diperjualbelikan secara parsial harus mempunyai batas yang jelas?	Harus jelas. Kalau tanah dibeli sebagian, maka harus jelas luas, letak dan batas bagian yang dibeli agar tidak terjadi perselisihan dengan pembeli lainnya.

10	Ketua BPD	Bagaimana pendapat Bapak mengenai pembeli yang sudah membayar lunas tetapi belum memiliki sertifikat atas namanya?	Pembeli tentu membutuhkan kepastian. Bukti pembayaran memang penting, tetapi pembeli sebaiknya mengurus dokumen dan pendaftaran hak agar kedudukannya lebih kuat secara hukum.
10	Ketua BPD	Apakah menurut Bapak transaksi tersebut telah memenuhi kesepakatan antara penjual dan pembeli?	Kalau para pihak memang sepakat mengenai tanah dan harga serta telah melakukan pembayaran, berarti secara hubungan antara penjual dan pembeli memang telah terjadi kesepakatan. Tetapi persoalan administrasi pertanahannya tetap harus diselesaikan.
11	Ketua BPD	Bagaimana Bapak melihat persoalan tersebut jika dikaitkan dengan Pasal 1320 KUHPerdara?	Menurut saya, adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli merupakan salah satu unsur penting dalam perjanjian. Namun untuk tanah, masyarakat juga harus memperhatikan ketentuan administrasi pertanahan agar transaksi tersebut mempunyai
12	Ketua BPD	Apakah BPD pernah menerima atau mengetahui permasalahan sengketa tanah akibat jual beli bawah tangan?	Permasalahan seperti batas dan penguasaan tanah dapat terjadi di masyarakat. Karena itu, menurut saya masyarakat perlu menyelesaikan administrasi tanah sejak awal agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari.
13	Ketua BPD	Bagaimana peran BPD jika terjadi sengketa tanah di masyarakat?	Kami BPD dapat membantu mendorong penyelesaian melalui musyawarah dan komunikasi dengan Pemerintah Desa. Namun apabila persoalan berkaitan dengan penentuan hak secara hukum, para pihak tetap dapat menempuh mekanisme hukum yang berlaku.
14	Ketua BPD	Apa saran Bapak untuk mencegah terjadinya permasalahan jual beli tanah secara parsial?	Sebelum membeli, masyarakat harus memeriksa status tanah, riwayat tanah dan batasnya. Jika membeli sebagian tanah, sebaiknya dilakukan pemisahan atau pemecahan sesuai prosedur dan dibuatkan dokumen resmi agar masing-masing pembeli mempunyai kepastian hukum.

ORIGINALITY REPORT

41 %
SIMILARITY INDEX

36 %
INTERNET SOURCES

29 %
PUBLICATIONS

25 %
STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	repository.unissula.ac.id Internet Source	6%
2	repository.uinjkt.ac.id Internet Source	2%
3	repository.ub.ac.id Internet Source	2%
4	dspace.uui.ac.id Internet Source	2%
5	Submitted to Universitas Jenderal Soedirman Student Paper	2%
6	Submitted to Universitas Musamus Merauke Student Paper	2%
7	jurnal.unissula.ac.id Internet Source	2%
8	journal.lpkd.or.id Internet Source	1%
9	Submitted to Fakultas Hukum Student Paper	1%
10	Submitted to Universitas Jambi Student Paper	1%
11	repository.uir.ac.id Internet Source	1%
12	Submitted to Universitas Bangka Belitung Student Paper	1%
13	eprints.undip.ac.id Internet Source	1%
14	Atika Rahmawati, Muhammad Islahuddin. "Dispute Resolution in Private Land Sales under Indonesian Agrarian Law", Indonesian Journal of Law and Economics Review, 2026 Publication	1%

15	repositori.usu.ac.id Internet Source	1 %
16	Submitted to Universitas Muhammadiyah Palembang Student Paper	1 %
17	Submitted to Universitas Diponegoro Student Paper	1 %
18	www.kurniajurnal.com Internet Source	<1 %
19	Bintang Rahmawati. "Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat di Bawah Tangan Menurut KUHPerdara", Jurnal Hukum Lex Generalis, 2026 Publication	<1 %
20	Submitted to UPA Perpustakaan UNTIRTA Student Paper	<1 %
21	rama.unimal.ac.id Internet Source	<1 %
22	ejournal.unitomo.ac.id Internet Source	<1 %
23	Rizky Kurnia Sani, Anriz Nazaruddin Halim, Refki Ridwan. "Kepastian Hukum Atas Jual Beli terhadap Pembeli yang Belum Melakukan Balik Nama Berdasarkan Peralihan Hak yang Dibuat di Bawah Tangan", Jurnal Pengabdian Masyarakat dan Riset Pendidikan, 2025 Publication	<1 %
24	fh.upnvj.ac.id Internet Source	<1 %
25	Dhika Chandra Tulus Sakkap, Riana Wulandari A, Sri Menda Sinulingga. "Analisis Yuridis Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan di Jakarta Timur (Putusan Nomor 108/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM)", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
26	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	<1 %
27	Submitted to Sultan Agung Islamic University Student Paper	<1 %
28	Submitted to Sriwijaya University Student Paper	<1 %

29	repository.umsu.ac.id Internet Source	<1 %
30	Rocky Bayakta Brahmana, Rayani Saragih, Maslon Hutabalian. "Pertanggungjawaban Hukum Penjual Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
31	Submitted to Universitas Khairun Student Paper	<1 %
32	Submitted to Universitas PGRI Madiun Student Paper	<1 %
33	repository.uinsaizu.ac.id Internet Source	<1 %
34	Ketut Ria Wahyudani Oktavia, Mella Ismelina Farma Rahayu. "Analisis Perlindungan Hukum Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris", JURNAL USM LAW REVIEW, 2025 Publication	<1 %
35	www.scribd.com Internet Source	<1 %
36	tiarramon.wordpress.com Internet Source	<1 %
37	Agustina Maryana Siregar. "Perjanjian Penyerahan Jaminan Sebagai Penyelesaian Hutang Di Hadapan Notaris", Recital Review, 2021 Publication	<1 %
38	adoc.pub Internet Source	<1 %
39	Intan Fajriana Putri Halmahera, Aisha Tsabita Naila Hilmansyah, Muhammad Irfan Maulana, Sumiati Sumiati. "Analisis Hukum Perikatan dalam Kontrak Perjanjian Jual Beli dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Para Pihak", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026 Publication	<1 %
40	Submitted to Universitas Airlangga Student Paper	<1 %
41	Submitted to Universitas Putera Batam Student Paper	<1 %
42	Muhammad Hagi Jasmin, Jasman Nazar. "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Lisan akibat Giro Kosong dan Upaya Penyelesaiannya (Studi pada CV. Multirejekei Selaras)", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026	<1 %

43	repository.upstegal.ac.id Internet Source	<1 %
44	Mulono Apriyanto. "TINJAUAN YURIDIS PERAN DAN FUNGSI SATUAN POLISI PAMONG PRAJA DALAM PENERTIBAN HIBURAN UMUM (KARAOKE) DI KECAMATAN SEBERIDA KABUPATEN INDRAGIRI HULU (Studi Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2004 Tentang Hiburan Umum)", Open Science Framework, 2020 Publication	<1 %
45	Lenny Novita Sari, Anriz Nazaruddin Halim, Felicitas Sri Marniati. "PERLINDUNGAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI HAK ATAS TANAH DIKAITKAN DENGAN WANPRESTASI PENJUAL DALAM MELAKUKAN PENGOSONGAN BANGUNAN", Citra Justicia : Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat, 2025 Publication	<1 %
46	Submitted to Udayana University Student Paper	<1 %
47	Fakultas Hukum, KMS Novyar Satriawan Fikri. "PELAKSANAAN DISIPLIN PEGAWAI NEGERI SIPIL MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 53 TAHUN 2010 TENTANG DISIPLIN PEGAWAI NEGERI SIPIL (STUDI DI KABUPATEN INDRAGIRI HILIR)", Open Science Framework, 2021 Publication	<1 %
48	Krismat Hutagalung, Hasnati Hasnati, Indra Afrita. "PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN TERHADAP PERJANJIAN BAKU YANG MERUGIKAN KONSUMEN", Mizan: Jurnal Ilmu Hukum, 2021 Publication	<1 %
49	eprints.pancabudi.ac.id Internet Source	<1 %
50	core.ac.uk Internet Source	<1 %
51	es.scribd.com Internet Source	<1 %
52	Submitted to Jayabaya University Student Paper	<1 %
53	Submitted to Universitas Islam Indonesia Student Paper	<1 %
54	repositori.uin-alauddin.ac.id Internet Source	<1 %
55	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1 %

56	Fajar Fathony. "Perlindungan Hukum Penggunaan Senjata Api oleh Pejabat Imigrasi: Studi Kasus Indonesia dan Praktik Internasional", Jurnal Hukum Lex Generalis, 2025 Publication	<1 %
57	Randa Iolanda Putra. "Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Lahan Tempat Tinggal Transmigran Di Nagari Ranah Palabi Kecamatan Timpeh Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat (Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Dharmasraya Provinsi Sumatera Barat)", Recital Review, 2020 Publication	<1 %
58	Rilda Shofianingrum, Maman Sudirman. "Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara", JURNAL USM LAW REVIEW, 2024 Publication	<1 %
59	repository.unisbablitar.ac.id Internet Source	<1 %
60	text-id.123dok.com Internet Source	<1 %
61	Siti Asyiah, Sadiani Sadiani, Muhammad Amin. "Perlindungan Konsumen Terhadap Praktik Gesek Tunai Pada Layanan Shopee PayLater", JURNAL USM LAW REVIEW, 2025 Publication	<1 %
62	www.slideshare.net Internet Source	<1 %
63	Liliana Budiman, Noviana Eka Maharany. "Perlindungan Hukum Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Keterlambatan Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
64	Muhammad Japri, Sitti Aisyah, Maria Ana Liwa, Aji Titin Roswitha Nursanthy. "PEMBATALAN PERIKATAN PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH SECARA SEPIHAK OLEH PENJUAL YANG SUDAH DILAKUKAN PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP", Collegium Studiosum Journal, 2026 Publication	<1 %
65	Liebertha Lirung, Anang Shophan Tornado. "Kepastian Hukum terhadap Pengajuan SHGB yang Telah Daluwarsa Menggunakan Akta Jual Beli (AJB)", AHKAM, 2026 Publication	<1 %
66	Submitted to Universitas Negeri Surabaya The State University of Surabaya Student Paper	<1 %

67	repository.ung.ac.id Internet Source	<1 %
68	Lailatus Syoleha, Lailatus Syoleha, Widodo Widodo, Subekti Subekti. "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terhadap Penerbitan Akta Jual Beli", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
69	Mohammad Rizki Roihan Miftah, Taufik Yahya, Herlina Manik. "Implementation of Land Lease Agreements for Houses Used as Business Premises in Telanaipura District, Jambi City", Formosa Journal of Applied Sciences, 2025 Publication	<1 %
70	Fakultas Hukum. "Pelaksanaan Penyidikan Terhadap Tindak Pidana Pembunuhan di Kepolisian Sektor Tanah Merah", Open Science Framework, 2021 Publication	<1 %
71	Khayra Okta Ardana, Berliana Choirunnisa, Sri Handayani. "Ketentuan Hukum Kontrak Kerja Digital dalam Hubungan Kerja Berbasis Teknologi Informasi Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia", Jurnal Pendidikan Tambusai, 2026 Publication	<1 %
72	Submitted to LL DIKTI IX Turnitin Consortium Part III Student Paper	<1 %
73	anzdoc.com Internet Source	<1 %
74	repositoryfh.unla.ac.id Internet Source	<1 %
75	Zidan Audah, Djoni Sumardi Gozali. "Asas Itikad Baik dalam Perjanjian Kredit Antara Anggota dan Koperasi", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
76	hukum.uns.ac.id Internet Source	<1 %
77	www.eperpus.ikipmumaumere.ac.id Internet Source	<1 %
78	ejournal.iainbukittinggi.ac.id Internet Source	<1 %
79	Apriyanto Apriyanto, Karlsen A. Bachtiar, Trescia Ayu, Shinta Pangesti. "Keabsahan dan Akibat Hukum Kuasa Untuk Menjual sebagai Jaminan Hutang	<1 %

-
- 80 Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana. "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi", Tunas Agraria, 2021
Publication <1 %
-
- 81 Ilhamdi Ilhamdi, Rica Regina Novianty, Hafis Vivaldi Akbar, Zarah Fathia, Wirdaningsih Wirdaningsih, Dedek Firdaus. "KEABSAHAN DAN IMPLIKASI HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MELALUI AKTA DI BAWAH TANGAN (STUDI KASUS DI DESA ANGKASA KECAMATAN BANDAR PETALANGAN KABUPATEN PELALAWAN)", Prosiding Hang Tuah Pekanbaru, 2025
Publication <1 %
-
- 82 wisuda.unissula.ac.id
Internet Source <1 %
-
- 83 Sayyidatul Insiyah, Xavier Nugraha, Shevierra Danmadiyah. "PEMILIHAN KEPALA DAERAH OLEH DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH: SEBUAH KOMPARASI DENGAN PEMILIHAN SECARA LANGSUNG OLEH RAKYAT", Supremasi Hukum: Jurnal Penelitian Hukum, 2019
Publication <1 %
-
- 84 Wa Ode Rifani Queen, Hudi Yusuf. "Analisis Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Barang Dalam Kegiatan Perdagangan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Dagang Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026
Publication <1 %
-
- 85 repository.unpas.ac.id
Internet Source <1 %
-
- 86 Submitted to Universitas Sebelas Maret
Student Paper <1 %
-
- 87 eprints.ums.ac.id
Internet Source <1 %
-
- 88 id.123dok.com
Internet Source <1 %
-
- 89 repository.uma.ac.id
Internet Source <1 %
-
- 90 Habibul Fuad Wijaya, Andriana Kusumawati. "Keabsahan Jual Beli Over Kredit Tanah dan Bangunan Rumah di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 282/Pdt.G/2019/Pnckr)", POSTULAT, 2024
Publication <1 %

91	Husnatul Mahmudah, Muhaimin Muhaimin, Syarif Hidayatullah. "KEDUDUKAN HUKUM PENJUALAN TANAH GADAI TANPA PERSETUJUAN PEMILIK", SANGAJI : Jurnal Pemikiran Syariah dan Hukum, 2024 Publication	<1 %
92	ismailmarzuki.com Internet Source	<1 %
93	Fathalya Laksana. "Analisis Yuridis terhadap Kasus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum atas Ketidakabsahan Peralihan Hak Milik Benda Bergerak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1081/K/PDT/2018)", Kosmik Hukum, 2020 Publication	<1 %
94	Jihan Jawahir Nasution, Amad Sudiro. "Perlindungan Hukum Peralihan Hak Tanah dalam Kawasan Ibu Kota Nusantara", JURNAL USM LAW REVIEW, 2026 Publication	<1 %
95	Mugiati Mugiati. "ANALISIS YURIDIS KEPASTIAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ATAS TANAH", Jurnal Hukum Mimbar Justitia, 2022 Publication	<1 %
96	Riza Fibriani. "PENARIKAN PAKSA KENDARAAN OLEH LEASING DALAM FORCE MAJEURE COVID-19", MAGISTRA Law Review, 2020 Publication	<1 %
97	Submitted to Atma Jaya Catholic University of Indonesia Student Paper	<1 %
98	João Carlos Mettlach Pinter. "A >i/i Publication	<1 %
99	Raudlatul Jannah, Khairul Aswadi, Novie Afif Mauludin. "Tinjauan Yuridis Pasal 1337 Kuh Perdata Dalam Kaitannya Dengan Sewa Menyewa Rumah Secara Lisan Di Kelurahan Tanjung Karang Permai Kota Mataram", Unizar Recht Journal (URJ), 2024 Publication	<1 %
100	Submitted to Universitas Katolik Indonesia Atma Jaya Student Paper	<1 %
101	repository.stpn.ac.id Internet Source	<1 %
102	Aufa Aqlani Alparabi, Diky Dikrurahman. "Tinjauan Hukum Kebocoran Data Pribadi Konsumen dalam Transaksi Elektronik Berdasarkan Perspektif Pasal 1365 KUHPERDATA", Jurnal Hukum Lex Generalis, 2026 Publication	<1 %
103	Kastania Lintang. "Tinjauan Yuridis terhadap Pelaksanaan Informed Consent dalam Perjanjian Terapeutik", Jurnal Hukum Lex Generalis, 2021	<1 %

104	Oktavianti Puspito Roto, Purwono Sungkowo Raharjo, Fatma Ulfatun Najicha. "Perlindungan Hukum Pemegang Hak Atas Tanah Akibat Tumpang Tindih Sertipikat Dalam Sistem Publikasi Negatif Berdasarkan Asas Keadilan", RIGGS: Journal of Artificial Intelligence and Digital Business, 2026 Publication	<1 %
105	Submitted to Rektorat (ADM) Student Paper	<1 %
106	Submitted to UIN Syarif Hidayatullah Jakarta Student Paper	<1 %
107	repository.unja.ac.id Internet Source	<1 %
108	Karimun Sani Harahap. "Kedudukan Kuasa Yang Belum Disebutkan Nama Penerima Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dijadikan Dasar Untuk Menandatangani Akta Jual Beli", Transparansi Hukum, 2023 Publication	<1 %
109	Antonius Erwandi. "PERANAN BADAN PERMUSYAWARATAN DESA (BPD) DALAM MENAMPUNG DAN MENYALURKAN ASPIRASI UNTUK MELESTARIKAN BUDAYA MASYARAKAT DI DESASOLAM RAYA KECAMATAN SUNGAI TEBELIAN KABUPATEN SINTANG", PERAHU (PENERANGAN HUKUM) : JURNAL ILMU HUKUM, 2020 Publication	<1 %
110	Jessica Tanuwijaya, Richard C. Adam. "Legal Uncertainty of Foreign Investors Before Company Ratification in Indonesia", Indonesian Journal of Law and Economics Review, 2025 Publication	<1 %
111	Muhammad Ragil Rusdin, Suwito Suwito, Anwar Anwar, Maria Yeti Andrias, Farida Tuharea. "Penyelesaian Sengketa Hibah Orang Tua Kepada Anak Tanpa Akta Notaris", Indonesian Journal of Innovation Multidisipliner Research, 2026 Publication	<1 %
112	Muhammad Zaki Sierrad Edy Lisdiyono Sigit Irianto. "REKONSEPTUALISASI PERJANJIAN JUAL PUTUS TERKAIT KLAIM PENGARANG TERHADAP PEMBERLAKUAN KLAUSULA NON USE", Widya Pranata Hukum : Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum, 2021 Publication	<1 %
113	adoc.tips Internet Source	<1 %
114	ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id Internet Source	<1 %

115	repository.usu.ac.id Internet Source	<1 %
116	scholar.unand.ac.id Internet Source	<1 %
117	Didiek Wahyu Indarta, Irma Mangar, Juventia Imelda Ristasaputra. "Pemisahan Kepemilikan Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Jual Beli Ditinjau Dari Pasal 1320 Kuh Perdata", Jurnal Hukum Sasana, 2026 Publication	<1 %
118	Ekawati (UNTAG Samarinda). "TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI SECARA ONLINE PADA TOKO ONLINE MYRUBYLICIOUS DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 11 TAHUN 2008 TENTANG INFORMASI DAN TRANSAKSI ELEKTRONIK", Al-Adl : Jurnal Hukum, 2021 Publication	<1 %
119	Elvan Agustin, Fahmi, Irawan Harahap. "AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH MELALUI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TERHADAP KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH", Collegium Studiosum Journal, 2025 Publication	<1 %
120	Fachry Yahya, M. Hosen, Evalina Alissa. "Perjanjian Antara Dinas Tanaman Pangan Hortikultura dan Peternakan Provinsi Jambi Dengan CV. Kharisma Bintang Mandiri Dalam Pengadaan Ternak Sapi Potong", Zaaken: Journal of Civil and Business Law, 2020 Publication	<1 %
121	Hakki Fajriando. "Revisi UU Bantuan Hukum demi Meningkatkan Pemenuhan Hak Korban untuk Mendapatkan Bantuan Hukum", Jurnal HAM, 2020 Publication	<1 %
122	Pradistya Purnama Aji, Rosita Candrakirana, Airlangga Surya Nagara. "Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Boedel Pailit", JURNAL USM LAW REVIEW, 2025 Publication	<1 %
123	Tasya Veronika Anrori Ginting, Hasim Purba, Mahmul Siregar. "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT. DKI)", Jurnal Hukum Lex Generalis, 2025 Publication	<1 %
124	Zulfirman Zulfirman. "Hak Dasar Manusia Dalam Hukum Kontrak Indonesia: Analisis Kritis Syarat Kontrak", Jurnal Penelitian Hukum De Jure, 2017 Publication	<1 %
125	digilib.uin-suka.ac.id Internet Source	<1 %

126	Arum Prabaning Tyas. "Tanggung Gugat Atas Jual Beli Pulau Lantigiang Berdasarkan Syarat Sah Nya Perjanjian", Jurnal Selat, 2021	<1 %
	Publication	
127	Ayu Aldina Mutia, Irman Syariar, dan Gusti Heliana Safitri. "KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN UANG MUKA YANG DILAKUKAN DI HADAPAN NOTARIS", LEGALITAS, 2023	<1 %
	Publication	
128	Nur Wakono, Yuniar Rahmatiar, Muhamad Abas. "KEPASTIAN HUKUM TERHADAP KEPEMILIKAN RUMAH KPR BAGI PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK", Collegium Studiosum Journal, 2023	<1 %
	Publication	
129	Sendi Sanjaya, Irene Puteri Alfani Sofia Sinaga. "Keabsahan Kontrak Elektronik dalam Hukum Perdata Indonesia", Jurnal Hukum Mimbar Justitia, 2026	<1 %
	Publication	
130	Widodo Dwi Putro, Ahmad Zuhairi. "MENIMBANG PRINSIP "DUTY OF CARE": 'PEMBELI' MELAWAN 'PEMBELI' DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH", Jurnal Yudisial, 2017	<1 %
	Publication	
131	Zulfikar Madyasta Aprilio, Anna Silviana. "Perlindungan Hukum bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C dibawah Tangan", AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, 2023	<1 %
	Publication	
132	Dwi Atmoko. "Penerapan Asas Proporsionalitas Dalam Perjanjian Waralaba (Franchise) Pada Suatu Hubungan Kontrak Bisnis", Jurnal Hukum Sasana, 2022	<1 %
	Publication	
133	Glenn Richard Pandelaki, Ronny A. Maramis, Deasy Soeikromo. "Kajian Hukum Pemberian Hak Atas Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Menjadi Hak Milik", Innovative: Journal Of Social Science Research, 2025	<1 %
	Publication	
134	Nani Suciati, Azhar Syarif, Andi Dewi Nurhalisa. "Perlindungan Hak Legitieme portie Ahli Waris atas Hibah Pewaris yang Menyebabkan Pembagian Waris Tidak Merata Menurut KUH Perdata", Ekspose: Jurnal Penelitian Hukum dan Pendidikan, 2026	<1 %
	Publication	
135	Nasrullah Nasrullah, Irwan Irwan, Rasdianah Rasdianah. "Perlindungan Hukum Terhadap Penduduk Transmigran dalam Penguasaan Hak Atas Tanah", JURNAL USM LAW REVIEW, 2026	<1 %
	Publication	
136	repo.unand.ac.id	
	Internet Source	

<1%

137

www.jogloabang.com
Internet Source

<1%

Exclude quotes Off
Exclude bibliography On

Exclude matches Off