

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH KAPLINGAN DI  
KECAMATAN KANDIS KABUPATEN SIAK**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Syarat Mendapatkan Persetujuan Penulisan Skripsi  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum Di Fakultas Hukum  
Universitas Lancang Kuning  
Pekanbaru



**Disusun Oleh :**

**NAMA : TOMY LUMBANTORUAN**

**NPM : 1974201196**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANCANG KUNING  
PEKANBARU**

**2024**

## **Pantun**

Lonceng bunyi tanda masuk kelas

Guru masuk mulai pelajaran

Bekerjalah dengan ikhlas

Wujudkan apa yang kamu rencanakan

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS LANCANG KUNING  
PEKANBARU



TANDA PERSETUJUAN

NAMA : TOMY LUMBANTORUAN  
NPM : 1974201196  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH KAPLINGAN DI KECAMATAN  
KANDIS KABUPATEN SIAK

DITERIMA DAN DISETUJUI  
UNTUK DIPERTAHANKAN DALAM UJIAN SKRIPSI

Pembimbing I

YETTI, S.H., M.Hum., Ph.D.

Pembimbing II

REZMIA FEBRINA, S.H., M.H.



Mengetahui  
Dekan

DR. FAHMI, S.H., M.H.





**UNIVERSITAS LANCANG KUNING**  
**FAKULTAS HUKUM**

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023  
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955  
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: [hukum@fhunilak.ac.id](mailto:hukum@fhunilak.ac.id)  
**PEKANBARU**

**DITERIMA OLEH TIM UJIAN SKRIPSI**  
**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LANCANG KUNING UNTUK**  
**DIUJI DAN DIPERTAHANKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT**  
**GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

NAMA : TOMY LUMBANTORUAN  
NPM : 1974201196  
FAKULTAS/PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM  
JUDUL SKRIPSI : PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK  
ATAS TANAH KAPLINGAN DI KECAMATAN  
KANDIS KABUPATEN SIAK.

TANGGAL LULUS : 06 JULI 2024

**PANITIA**

**KETUA**

YETI, S.H., M.Hum., Ph.D.

**SEKRETARIS**

CISILIA MAIYORI, S.H., M.H.

**ANGGOTA**

REZMIA FEBRINA, S.H., M.H.



**UNIVERSITAS LANCANG KUNING**  
**FAKULTAS HUKUM**

Status Terakreditasi A : BAN-PT No. 920/SK/BAN-PT/Ak.Ppj/S/III/2023  
Jl. Yos Sudarso KM. 8 Rumbai Telp. 0812 8390 3955  
Website: <https://fh.unilak.ac.id>, email: [hukum@fhunilak.ac.id](mailto:hukum@fhunilak.ac.id)  
**PEKANBARU**

**Perihal : Cara Penilaian**

NAMA : TOMY LUMBANTORUAN  
NPM : 1974201196  
FAK/PROG.STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

| NO     | ANGKA PRESTASI<br>KOMPONEN 10 S/D 100 | BOBOT |
|--------|---------------------------------------|-------|
| 1      |                                       | 5     |
| 2      |                                       | 5     |
| 3      |                                       | 5     |
| 4      |                                       | 4     |
| 5      |                                       | 3     |
| Jumlah |                                       | 22    |

- Nilai Prestasi Kumulatif Akhir Sbb :

$$(N1 \times 5) + (N2 \times 5) + (N4 \times 4) + (N5 \times 3)$$

22

Nilai Prestasi Akhir Adalah Sbb :

1. 80 – 100 : A *82 : A*  
2. 70 – 79,99 : B  
3. 60 – 69,99 : C  
4. 50 – 59,99 : D

## KATA PENGANTAR

Dengan rasa syukur kepada Tuhan YME, dengan Rahmat dan KaruniaNya kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH KAPLINGAN DI KECAMATAN KANDIS KABUPATEN SIAK”**. Penulis menyadari dimana hasil dari karya tulis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu semua tidak bisa lepas dari kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Namun demikian penulis sudah berusaha semaksimal mungkin untuk memberikan yang terbaik dalam penulisan skripsi ini.

Selanjutnya dengan selesainya penyusunan karya tulis ini tentu tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak dari Pembimbing I dan Pembimbing II yang mana telah bersusah payah dan telah meluangkan waktu dan kesempatannya untuk membimbing penyusun dalam menyelesaikan karya tulis ini. Disamping itu penyusun juga tidak lupa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Junaidi, S.S., M.Hum. selaku Rektor Universitas Lancang Kuning.
2. Bapak Dr. Fahmi, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning.
3. Ibu Yetti, S.H., M.Hum., Ph.D dan Ibu Rezmia Febrina, S.H., M.H. Selaku Pembimbing yang telah memberikan arahan, saran dan membimbing penulis hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Staf Pengajar dan Penasehat Akademis yang telah memberikan ilmu akademisnya serta memberikan petunjuk kepada penyusun skripsi.

5. Seluruh Karyawan/Ti dilingkungan Fakultas Hukum yang telah banyak membantu dalam penyelesaian urusan administrasi kepada penulis.
6. Keluarga saya tercinta terutama kepada kakak saya Fanny sihombing yang selalu menyemangati saya untuk menjalani kuliah dan juga kepada abang saya Willy Sihombing yang selalu support saya
7. Terima kasih kepada elsha lovita bukit yang selalu menemani dan membantu saya dan memberi semangat
8. Terimakasih juga kepada adik iin dan adik lisa beserta tante yang juga menyemangati saya untuk menyelesaikan kuliah

Akhirnya Penulis berharap kepada semua pihak atas sumbang serta saran dalam berbagai petunjuk sehingga dapat bermanfaat pada pihak Institusi terkait dan Fakultas Hukum Universitas Lancang Kuning semoga semakin besar dalam karyanya.

Pekanbaru, Juni 2024

Tomy Lumbantoruan

## **DAFTAR ISI**

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| <b>HALAMAN SAMPUL.....</b>                               | <b>i</b>   |
| <b>HALAMAN PANTUN.....</b>                               | <b>ii</b>  |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING SKRIPSI.....</b> | <b>iii</b> |
| <b>HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....</b>          | <b>iv</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                               | <b>v</b>   |
| <b>DAFTAR ISI .....</b>                                  | <b>vii</b> |
| <b>ABSTRAK.....</b>                                      | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                | <b>xi</b>  |

## **BAB 1 PENDAHULUAN**

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Masalah ..... | 1  |
| B. Rumusan Masalah .....        | 5  |
| C. Tujuan Penelitian.....       | 5  |
| D. Kerangka Teori.....          | 5  |
| E. Metode Penelitian.....       | 11 |

## **BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG LOKASI PENELITIAN**

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| A. Sejarah Pembentukan Kecamatan Kandis.....              | 17 |
| B. Keadaan Geografis dan Demografis Kecamatan Kandis..... | 18 |
| C. Pendidikan, Agama dan Kesehatan .....                  | 19 |
| D. Sumber Pendapatan.....                                 | 20 |

### **BAB III TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN HAK ATAS TANAH**

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| A. Tinjauan Umum Tentang Tanah .....                     | 22 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....                 | 33 |
| C. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah ..... | 41 |
| D. Tinjauan Umum Perlindungan Hukum .....                | 58 |

### **BAB IV PEMBAHASAN**

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| A. Pelaksanaan jual beli hak atas tanah di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak .....                   | 61 |
| B. Faktor penghambat pelaksanaan jual beli tanah kavlingan di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak..... | 66 |
| C. Upaya pelaksanaan Hukum pada jual tanah kavling.....                                            | 67 |

### **BAB V PENUTUP**

|                     |    |
|---------------------|----|
| A. Kesimpulan ..... | 71 |
| B. Saran .....      | 72 |

### **DAFTAR PUSTAKA**

74

### **LAMPIRAN**

## **DAFTAR TABEL**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1.1 Populasi dan Sampel..... | 11 |
|------------------------------|----|

## **ABSTRAK**

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Empiris yang mana spesifikasi penelitian yang digunakan adalah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur dalam segala aspeknya, melainkan hanya menganut salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut sebagai hak. Dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari Negara, 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”. Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari – hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang di kehendaki secara sukarela. Tujuan dari penelitian ini adalah mengkaji bagaimana pelaksanaan jual beli tanah kavling yang belum bersertifikat di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak. Hasil yang didapatkan dari penelitian ini adalah jual beli tanah kavlingan di kecamatan Kandis kabupaten Siak ternyata masih yang melakukan transaksi dibawah tangan dan hanya memiliki Surat Pernyataan Tanah dan dibuatnya bukti berupa surat pernyataan tanah dan berupa kwitansi.

Kesimpulan dari penulisan ini adalah melakukan mediasi dan pihak penjual tanah kavling melakukan pergantian tanah ke lokasi yang baru. Selaku pemilik tanah juga melakukan proses balik nama yang mana status haknya adalah Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) kepemilikan surat tersebut.

Kata Kunci: Jual beli, Hak atas tanah pelaksanaan hukum, Sertifikat tanah

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Tanah ialah sarana kebutuhan bagi manusia yang digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat mencari nafkah. Seringkali, manusia berupaya untuk menguasai dan memiliki hak atas tanah yang dilaksanakan melalui cara jual beli, hak waris maupun hibah.

Dari pengertian diatas diketahui bahwa ciri utama perikatan suatu hubungan antara orang-orang. Dengan hubungan mana seorang berhak meminta suatu prestasi dari orang lain dan orang tersebut berakhir mempunyai kewajiban terhadapnya. Bila suatu perikatan diadakan, maka terwujud di suatu pihak suatu hak, sementara di pihak lainnya terwujud suatu kewajiban yang sesuai dengan hak tersebut.

Pelaku bisnis sering kali menyesal ketika suatu perjanjian yang dibuatnya bermasalah. Padahal, persoalan hukum tersebut timbul karena ketidakhatihatian pelaku bisnis ketika menyetujui perjanjian tersebut. Umumnya, kesadaran hukum baru terbangun ketika perjanjian bermasalah. Padahal, pemahaman isi perjanjian saat perjanjian tersebut dirancang merupakan suatu keharusan, bukan setelah perjanjian yang disepakati tersebut bermasalah.

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tertentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggal pun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah memiliki peranan yang penting dalam

kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan capital asset.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur dalam segala aspeknya, melainkan hanya menganut salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut sebagai hak. Dalam pasal 4 ayat (1) UUPA yang berbunyi: “Atas dasar hak menguasai dari Negara, ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”. Perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Perkataan jual beli dalam pengertian sehari – hari dapat diartikan, dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.

Kemudian menurut hukum perdata pasal 1457 disebutkan “ jual beli tanah adalah suatu persetujuan dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Jual beli yang berlangsung telah dianggap sah oleh yang bersangkutan kepada pembeli untuk membayarkan kepada penjual harga yang telah disepakati.

Tanah ialah jenis benda yang memiliki daftar di Negara kita, yang mana dapat diakui melalui sertifikat hak atas tanah atas nama pemiliknya. Ketika seseorang memiliki tanah tersebut, maka harus dibuktikan dengan bukti kepemilikan otentik atas tanah tersebut.

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban dalam bentuk penyerahan uang oleh pembeli dan kepada penjual. Istilah jual beli hak atas tanah disebutkan dalam pasal 26 UUPA yang berbunyi: “Jual beli, penukaran, penghibahan,

pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan – perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Sebagaimana yang menyangkut jual beli hak atas tanah. Ketentuan yang terdapat dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat.

Sertifikat tanah menjadi hal yang penting bagi masyarakat karena merupakan bukti yang kuat dan sah secara hukum atas kepemilikan bidang prosedur dan tata cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku adapun lembaga yang berwenang untuk menerbitkan sertifikat tanah oleh Badan Pertanah Nasional. Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut sebenarnya tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum.

Sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu: “ 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Pembuatan akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Akta Tanah (PPAT) akan digunakan sebagai salah satu syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Kasus yang sama di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, masyarakat melakukan proses jual beli tanah pada perorangan cukup dengan melihat lokasi, melakukan perjanjian

harga dan luas dengan pembayaran bisa dicicil atau lunas. Setelah itu pembeli yang sudah melakukan pembayaran bisa langsung menggunakan dan menempati tanah tersebut. Permasalahan yang terjadi adalah pembeli kesulitan untuk mendapatkan sertifikat tersebut karena penjual tanah tidak diketahui keberadaannya. Selanjutnya dikarenakan tanah tersebut adalah tanah warisan yang mana pemiliknya sudah dibagi ke beberapa anaknya dan terakhir tidak sesuai ukuran tanah kavling pada perjanjian yang dibuat dibawah tangan.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat penelitian dengan judul: “Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Kaplingan Di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak”.

## **B. Rumusan Masalah**

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan skripsi adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan jual beli hak atas tanah kaplingan di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak?
2. Bagaimana faktor penghambat pelaksanaan jual beli hak atas tanah kaplingan di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak?
3. Bagaimana upaya penyelesaian hukum perjanjian jual beli hak atas tanah kaplingan di Kecamatan Kandis Kabupaten Siak?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli hak atas tanah kaplingan di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.
2. Untuk mengetahui faktor penghambat pelaksanaan jual beli hak atas tanah kaplingan di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak.

3. untuk mengetahui upaya penyelesaian hukum jual beli hak atas tanah kaplingan di kecamatan Kandis, Kabupaten Siak

#### **D. Kerangka Teori**

##### **1. Teori Hak Atas Tanah**

Tanah adalah bagian dari permukaan bumi yang bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia. Menurut Jhon Salindeho, tanah adalah suatu benda yang bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu tanah juga sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan. Dalam pengertian ini, tanah yang sudah ada sesuatu hak yang ada diatasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut perundang – undangan yang berlaku dan juga tanah memiliki nilai yang tinggi.

Berdasarkan pengertian diatas dapat dikemukakan bahwasanya tanah memiliki nilai ekonomis yang cukup tinggi sehingga menjadi kewajiban untuk setiap pemilik tanah tersebut untuk menjaga dan mempertahankan eksistensi nya karena bermanfaat bagi pelaksanaan pembangunan tetapi disisi lain juga tanah menimbulkan persoalan bagi manusia sehingga perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya.

Jual beli tanah merupakan pelaksanaan yang memiliki persetujuan yang mengikat antara penjual dan pembeli melalui perjanjian suatu benda yang mengikat antara penjual dan pembeli melalui perjanjian menyerahkan benda ataupun barang dan pihak lain yang membayar sejumlah uang sebagai timpalbaliknya. Berdasarkan pasal 1457 KUHPdata mengenai jual beli yaitu:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Mengenai pengertian tersebut, dapat dikatakan proses jual beli telah dianggap sah setelah adanya kesepakatan oleh para pihak, meskipun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayarkan.

Salah satu contoh dialihkannya hak milik atas tanah karena adanya perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Jual beli yakni perbuatan hukum paling sering terjadi langsung dalam masyarakat, pasar tradisional, toko, lalu pada mall melalui beragam penawaran, oleh karena hal tersebut ditematkannya arti penting jual beli pada pergaulan hidup manusia pada masyarakat, jadi sangat perlunya dibuat peraturan yang mengatur mengenai Jual beli (Sinaga, 2008).

Pada menjual beli tanah yang belum bersertifikat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tak membuatkan akta tanah bila objek tersebut tak tersaksikan oleh Kepala Desa dan pamong desa. Pada era modern ini masih banyak masyarakat yang belum mengerti arti penting dalam menyertifikatkan dan mendaftarkan tanah-tanah mereka, dalam Pasal 19 UUPA menetapkan pemerintah harus mendaftarkan tanahnya pada seluruh tempat di Republik Indonesia berdasarkan yang ditentukan dan diatur Peraturan Pemerintah, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak terkait (Sukanti, 1999).

Tanda bukti hak atas tanah yang terkuat ialah sertifikat, Dalam sertifikat bisa terlihat siapa yang berhak atas bidang tanah tertentu, yang surat ukur/ gambar situasinya terdapat dalam sertifikat itu (Luthfi & Khisni, 2018). Untuk mendapatkan sertifikat harus melakukan pendaftaran tanah, Pendaftaran tanah sangat penting dilakukan karena untuk menjamin

kepastian hukum dan perlindungan hukum dan dilakukan untuk kepentingan masyarakat dan pemerintah.

## **2. Teori tentang Perjanjian**

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa :

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Dari definisi diatas menjelaskan bahwa perjanjian menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Menurut Tirtodiningrat, yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat- akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.

Dalam perjanjian jelas bahwa dalam perjanjian tersebut terdapat satu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Dapat diketahui pula bahwa dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak yang disebut debitor dan kreditor.

Menurut M. Yahya Harahap perjanjian mengandung pengertian suatu hubungan hukum atau harta kekayaan benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan dan ditulis.

Dari pengertian diatas terdapat beberapa unsur yang memberi wujud pengertian, antara lain : hubungan hukum yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*person*) atau lebih yang memberi hak pada satu pihak dan kewajibannya pada pihak lain tentang suatu prestasi.

Dengan demikian perjanjian adalah hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan antara perorangan atau person adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya hubungan hukum dalam perjanjian bukan suatu hubungan yang timbul sendirinya seperti yang dijumpai dalam harta kekayaan dalam harta benda kekeluargaan. Dalam hubungan kekayaan keluarga, dengan sendirinya timbul hubungan hukum antara anak dengan kekayaan orang tuanya seperti yang diatur dalam hukum waris.

### **3. Teori tentang Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum ini dipergunakan untuk menganalisis permasalahan yang telah dirumuskan dalam permasalahan yang kedua, yaitu terhadap pembeli yang melakukan jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara bawah tangan. Suatu perlindungan hukum hendaknya didapat oleh semua subjek hukum tanpa perbedaan apapun. Sebagaimana tertuang pada salah satu pasal dalam Undang-Undang Dasar 1945 yakni Pasal 27 ayat (1) yang menyatakan: “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum . Menurut Satjipto Rahardjo suatu perlindungan hukum dapat diartikan memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oleh pihak lain, dan tujuan perlindungan hukum adalah

memberikan masyarakat suatu rasa nyaman dan aman untuk menikmati semua haknya yang diberikan oleh hukum”.

Teori yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo ini dapat diartikan pula bahwa perlindungan hukum adalah suatu hal yang bersifat melindungi subjek hukum dari hal-hal merugikan yang dilakukan oleh subjek hukum lainnya. Menurut Sajipto Raharjo, kepentingan seseorang mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat biasa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.

Dalam jual beli tanah, secara hukum objeknya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Yang harus diperhatikan dalam jual beli tanah adalah subjeknya yaitu penjual dan pembeli. Penjual yang berhak untuk menjual suatu bidang tanah adalah pemegang sah dari hak atas tanah itu. Kalau pemilik sebidang tanah itu hanya satu orang maka ia berhak untuk menjualnya sendiri. Tetapi apabila pemiliknya lebih dari satu orang maka harus dilakukan secara bersama-sama. Akibat dari jual beli yang dilakukan oleh orang yang tidak berhak maka jual belinya batal demi hukum.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain yang berakibat beralihnya hak dan kewajiban atas tanah tersebut. Kewajiban hukum adalah kewajiban yang harus dipenuhi sebab apabila tidak dipenuhi akan menimbulkan akibat hukum, yaitu adanya tuntutan yang berhak agar yang mempunyai kewajiban itu memenuhi kewajibannya dan melahirkan putusan hakim pengadilan dapat memaksa agar kewajibannya dipenuhi

## **E. Metode Penelitian**

Dalam hal melakukan penelitian dan melengkapi data yang konkrit dan pemeriksaan yang mendalam terhadap faktor hukum dalam permasalahan tersebut maka penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

### **1. Metode Pendekatan**

Penulis menggunakan pendekatan Yuridis Empiris dan Yuridis Normatif. Yuridis empiris yaitu penelitian yang akan dilakukan di lapangan dengan cara mengumpulkan data dari lapangan. Sedangkan yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mempelajari undang-undang yang berkaitan dengan permasalahan.

### **2. Lokasi Penelitian**

Lokasi Penelitian di Pasar minggu, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak dengan beberapa masyarakat dan juga perangkat desa meliputi ketua RT karena beberapa warga belum terlalu paham mengenai hak jual tanah dan terdapat sejumlah narasumber yang relevan dengan penelitian ini yang akan mendukung data kepustakaan.

### **3. Populasi dan Sampel**

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan ciri yang sama. Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah penelitian dalam menentukan penelitian. Penelitian ini pada dasarnya menerapkan purposive sampling. Sampel yang dipilih berdasarkan pertimbangan atau penelitian subyektif dari penelitian, jadi dalam hal ini penulis menentukan sendiri responden mana yang dianggap dapat mewakili populasi. Metode sensus yaitu menetapkan sampel berdasarkan jumlah populasi yang ada. Metode purposive yaitu menetapkan sejumlah sampel yang mewakili sejumlah populasi yang ada yang kategori sampelnya itu telah

ditetapkan sendiri oleh penulis. Metode random yaitu menetapkan sejumlah sampel yang ada, yang kategori sampelnya itu ditetapkan secara acak oleh penulis.

#### **a. Populasi**

Penelitian ini melalui proses wawancara dengan beberapa narasumber, yaitu:

- 1) Kepala Desa Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak berjumlah 1 orang
- 2) Ketua Rukun Tetangga berjumlah 1 orang
- 3) Pemilik tanah Kavling berjumlah 1 orang
- 4) Pihak pembeli tanah kavling berjumlah 30 orang

#### **b. Sampel**

Sampel adalah sebagian dari populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian. Yang menjadi sampel dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Desa Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak berjumlah 1 orang ditetapkan dengan metode sensus.
- 2) Ketua Rukun Tetangga berjumlah 1 orang ditetapkan dengan metode sensus.
- 3) Pemilik tanah kavling 1 orang ditetapkan dengan metode sensus.
- 4) Para Pihak pembeli tanah Kavling berjumlah 3 orang ditetapkan dengan metode random.

**Tabel 1.1**  
**Populasi dan Sampel**

| No | Jenis Populasi                                 | Jumlah Populasi | Jumlah Sampel | Persentase |
|----|------------------------------------------------|-----------------|---------------|------------|
| 1  | Kepala desa Kecamatan Kandis<br>Kabupaten Siak | 1               | 1             | 100%       |
| 2  | Ketua Rukun Tetangga                           | 1               | 1             | 100%       |
| 3  | Pemilik tanah kavling                          | 1               | 1             | 100%       |
| 4  | Para pihak pembeli tanah kavling               | 30              | 3             | 10%        |

#### **4. Sumber Data**

- a. Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dengan melakukan penelitian dengan cara wawancara kepada informan yang berhubungan dengan penelitian.
- b. Data skunder, yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan sebagai data pendukung data primer meliputi undang-undang peraturan pemerintah, buku-buku tentang studi hukum lainnya, laporan-laporan resmi yang telah tersedia berkaitan dengan masalah yang akan diteliti. Data yang mendukung keterangan atau menunjang kelengkapan data primer, yang terdiri dari:
  - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
  - Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
  - Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Data tertier, yaitu berupa kamus hukum dan kamus bahasa indonesia. Data hukum tertier, berupa bahan-bahan yang bersifat menunjang bahan hukum primer dan bahan hukum skunder, seperti kamus, koran, majalah, ensiklopedia dan dokumen lain sebagainya.

## **5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah mencari data-data yang diperlakukan dari obyek penelitian yang sebenarnya. Langkah-langkah dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

- a. Observasi atau pengamatan, yaitu petnulis mengadakan pengamatan secara langsung terhadap gejala-gejala (objek penelitian) yang kemudian dicatat secara sistematis dan logis.
- b. Wawancara, yaitu penulis mendapatkan keterangan-keterangan lisan secara langsung dari responden dengan mempersiapkan pertanyaan yang berhubungan erat dengan pokok-pokok masalah yang hendak diteliti.
- c. Studi dokumen, yaitu dengan mempelajari kepustakaan atau literatur- literatur yang ada yang memiliki kolerasi dengan permasalahan yang diteliti.

## **6. Analisis Data**

Analisis data atau bahan hukum diartikan sebagai proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditentukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.

Data yang diperoleh dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara kualitatif. Analisis data penelitian kualitatif adalah upaya mencari secara sistematis dari hasil observasi, wawancara, dan lainnya untuk meningkatkan tentang pemahaman mengenai kasus yang diteliti.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dengan jual beli pada tanah yang belum bersertifikat menjadikan akibat hukum yakni tak dapat terbentuknya peralihan hak atas tanah ataupun tak sahnya peralihan terkait serta tiadanya penjamin kepastian hukum serta perlindungan hukum. Akibat hukum ini sangat dirasakan oleh si pembeli apabila bukti hak atas tanahnya diragukan keabsahannya sehingga pembeli tanah yang sudah menjadi pemilik tanah tidak bisa membuktikan kepemilikan tanahnya.

Masyarakat diharapkan untuk lebih teliti dalam melakukan jual beli dan harus selalu mendaftarkan tanahnya agar tidak terjadi sengketa kepemilikan suatu objek tanah. Pemerintah diharapkan bekerja sama dengan masyarakat dalam memberikan wawasan mengenai ketentuan dan sanksi dalam kegiatan Jual beli yang benar agar tidak menimbulkan permasalahan seperti permasalahan tentang Jual beli Tanah yang belum bersertifikat.

2. Faktor Penghambat pelaksanaan hukum karena transaksi jual beli tanah kavling di Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak berdasarkan wawancara adalah kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memulai melangsungkan pemindahkn balik nama yang belum dilaksanakan karena tidak ada bukti yang kuat yang dimana masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah tidak dihadapan PPAT melainkan masyarakat masih menganut sistem kekeluargaan dan sistem saling percaya menggunakan alat bukti kwitansi.

3. Upaya yang dilakukan oleh Calvin selaku penjual tanah kavling kepada pembeli yaitu melakukan pergantian terhadap seluruh tanah kavling yang bermasalah. Lokasi pergantian tanah kavling tersebut berada di jalan Nanas, Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak. Calvin selaku pemilik tanah kavling juga melakukan proses balik nama, yang mana status haknya adalah Sertifikat Hak Guna Bangun (SHGB) kepemilikan surat tersebut tercatat atas nama Calvin. Proses pembayaran pendaftaran balik nama tersebut sudah disepakati oleh seluruh pihak pembeli diatas perjanjian tertulis yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT.

## **B. Saran**

1. Untuk masyarakat Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak, sebaiknya melakukan pengecekan surat terlebih dahulu sebelum melakukan transaksi jual beli tanah kavling.
2. Untuk aparaturnya Kecamatan Kandis, Kabupaten Siak sebaiknya melangsungkan penyuluhan pemahaman mengenai pentingnya peralihan jual beli hak atas tanah agar dijelaskan mengenai pendaftaran tanah, agar kepastian hukum dapat dijalankan dengan baik.
3. Untuk para penjual terutama pelaku usaha jual beli tanah kavling diharapkan agar melakukan pembuatan sertifikat hak miliknya terlebih dahulu agar tidak terjadi sengketa dengan pihak lain di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adrian. (2009). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Asmarudin, Iman dkk., 2020. Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. Diktum: Jurnal Ilmu Hukum.
- Ayu Larasati, R., 2020. Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Journal of Civil and Business Law*, 1(1), pp. 127-144.
- Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Bambang Waluyo. 1996., *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika
- Chadidjah Dalimunthe. 1998. *Pelaksanaan Landreform Indonesia*. Medan: Fakultas Hukum USU
- Djoko Reksomulyatno. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai PerjanjianInnominaat*. Jakarta: Bina Ilmu
- Effendi Perangin. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali
- Hardian, A., 2017. Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Dan Pendaftarannya Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Jurnal Notarius, Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU*, 3(2), pp. 29-46.
- Herlien Budiono. 2004. *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Jakarta: Renovi.
- Ida Hanifah, dkk. 2014. *Pedoman penulisan skripsi*. Medan: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
- Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Pres

Luthfi, M. A., & Khisni, A. (2018). Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaranannya. *Jurnal AKTA*, 5(1). doi:<http://dx.doi.org/10.30659/akta.5.1.65%20-%2074>

Mhd Yamin Lubis. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, halaman 101

Muchtar Rudianto. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*. Jakarta: Rajawali Pres

Mudakir Iskandar Syah. 2010. *Pembebasan Tanah Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*. Jakarta: Jala Permata Aksara

Muhammad Yamin. 2004. *Beberapa Masalah Aktual Hukum Agraria*. Medan: Pustaka Bangsa Pers,

Muwahid, 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. 1 ed. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group

Salim H.S, 2009, *Hukum Kontrak: Teori & Teknik Penyusunan Kontark*, Sinar Grafika, Jakarta

Putra, I. M. H., 2019. Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Analogi Hukum*, 1(3), pp. 372-376.

Rosandi, B. H. P. (2016). Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan. *Jurnal IUS: Kajian Hukum Dan Keadilan*, 4(3). Retrieved from [http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/356/pdf\\_17](http://jurnalius.ac.id/ojs/index.php/jurnalIUS/article/view/356/pdf_17)

Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI-Pers  
Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa

Sinaga, S. (2008). *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. Jakarta: Pustaka Sustru.

Sukanti, A. (1999). *Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah* (Cetakan I). Jakarta: Rajawali Press.

Sri, M.C., 2018. Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*, 4(2).