

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN YANG
DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH**

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan untuk memperoleh

Gealar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program Kekhususan Hukum Perdata



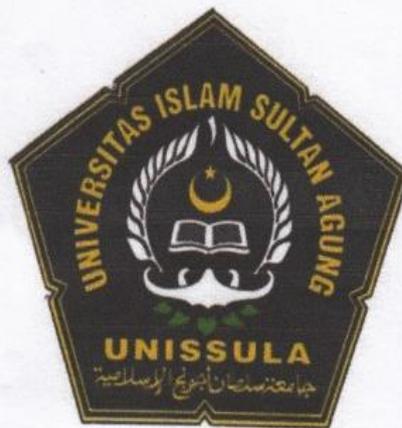
Diajukan oleh:

Siska Nur Hidayah

NIM: 30302100316

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2024**

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN YANG
DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH**



Diajukan Oleh:

Siska Nur Hidayah

NIM: 30302100316

Telah Disetujui:

Pada Tanggal,.....10 - 10 - 2024.

Dosen Pembimbing :

Dr. Ratih Mega Puspasari, S.H., M.Kn

NIDN. 06-2410-8504

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN YANG
DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH**

Dipersiapkan dan disusun oleh:

Siska Nur Hidayah

NIM : 30302100316

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

Pada tanggal

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



Dr. H. Amin Purnawan, S.H. Sp. N, M.Hum

NIDN : 06-0612-6501

Anggota



Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M. Hum

NIDN : 06-1510-6602

Anggota



Dr. Ratih Mega Puspasari, S.H., M. Kn

NIDN : 06-2410-8504



Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN : 06-2004-6701

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

- Maka sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan. (Q.S. 94: 5-6)

Skripsi ini aku persembahkan :

- Kedua Orang Tua Sebagai salah satu bukti cinta dan juga rasa terima kasihku yang telah memberikan dukungan untuk menyelesaikan karya tulis/skripsi ini.
- Almamaterku UNISSULA.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siska Nur Hidayah

NIM : 30302100316

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya dengan judul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam skripsi ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 2024

Yang Menyatakan



Siska Nur Hidayah

NIM. 30302100316

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Siska Nur Hidayah

NIM : 30302100316

Program Studi : S-1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul:

“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH”.

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Sultan Agung.

Semarang, 2024

Yang menyatakan



Siska Nur Hidayah

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warrahmatullahi wabarakatuh

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum / skripsi yang berjudul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH”** Sebagai persyaratan wajib bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang guna memperoleh gelar Sarjana Strata satu (S1) ilmu hukum.

Selama penyusunan skripsi ini penulis telah banyak menerima bimbingan, arahan, saran, serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan atau menyampaikan terimakasih yang mendalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E, Akt, M.H. Selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
2. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
3. Ibu Dr. Widayati, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Bapak Dr. Denny Suwondo, S.H., M.Hum Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
4. Bapak Dr. Muhammad Ngaziz, S.H., M.H. Selaku Ketua Prodi (SI) Fakultas Hukum UNISSULA Semarang dan Ibu Dr. Ida Musofiana, S.H., M.H. Selaku Sekretaris Prodi (SI) Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

5. Ibu Dr. Ratih Mega Puspasari, S.H., M.Kn. Selaku Dosen pembimbing dengan kesabaran yang luar biasa telah membimbing dan meluangkan waktu, tenaga, maupun pikiran sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
6. Bapak Rizki Adi Pinandito, S.H., M.H. Selaku Dosen wali yang dengan kesabarannya telah membimbing penulis dalam perkuliahan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Staff dan Karyawan Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.
9. Teman-teman Fakultas Hukum UNISSULA Semarang.

Penulis menyadari masih adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh sebab itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat penulis harapkan agar kelak dikemudian hari dapat menghasilkan karya yang lebih baik lagi.

Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang yang membaca.

Semarang,

2024

Penulis

Siska Nur Hidayah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRAC	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kegunaan Penelitian.....	11
E. Terminologi	12
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II	18
TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli	18
1. Pengertian Jual Beli	18
2. Rukun jual beli	19
3. Syarat jual beli	19
4. Jual beli yang dilarang dalam Islam	22
B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	26
1. Pengertian Perjanjian	26
2. Syarat sah nya perjanjian	29
3. Macam-macam Perjanjian	31

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah.....	33
1. Pengertian Jual Beli Tanah	33
2. Tata cara dalam jual beli tanah	34
3. Contoh Surat Perjanjian Jual Beli Tanah	39
D. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam.....	41
1. Batasan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam	41
2. Hukum dan Kaidah Jual Beli Tanah Menurut Islam	43
3. Hadits Yang Berkaitan Dengan Jual Beli Tanah	46
E. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah.....	47
1. Ketentuan Umum Hak Milik	47
2. Dasar Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah	52
BAB III	55
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	55
A. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Yang Dilakukan Secara Sepihak Mengenai Jual Beli Tanah.	55
B. Faktor Kelemahan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Yang Dilakukan Secara Sepihak Mengenai Jual Beli Tanah.	67
BAB IV	75
PENUTUP	75
A. Kesimpulan	75
B. Saran	77
DAFTAR PUSTAKA	78

ABSTRAK

Perjanjian mengenai jual beli tanah memang menjadi hal yang sering kita temui, akan tetapi terkadang terdapat masalah-masalah atau konflik yang terjadi mengenai perjanjian jual beli tanah tersebut, hingga terkadang dapat menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Penelitian dalam skripsi ini memiliki tujuan yaitu untuk mengetahui akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, dan juga untuk mengetahui faktor kelemahan hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan pendekatan penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah suatu penelitian yang dilakukan dengan teknik pengumpulan data yang meneliti berdasarkan kepustakaan yang menggunakan bahan-bahan literatur, Undang-Undang yang berlaku, serta media lainnya yang dapat dijadikan sebagai bahan data atau teori, yang kemudian membahas mengenai permasalahan-permasalahan dan bertujuan kepada penyelesaian masalah.

Berdasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa akibat hukum dari adanya pembatalan perjanjian jual beli yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah yaitu harus mengganti kerugian yang diderita, harus pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian, harus menerima peralihan resiko sejak saat wanprestasi, dan harus menanggung biaya perkara apabila perkara tersebut dibawa ke ranah pengadilan. Sedangkan berkenaan dengan faktor yang menjadi kelemahan hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah yaitu kurangnya kepastian hukum, pelanggaran prinsip itikad baik, sanksi dan ganti rugi, dampak terhadap hak kepemilikan, serta hukum dan regulasi yang tidak mendukung.

Kata Kunci : Jual Beli, Perjanjian, Tanah

ABSTRAC

Agreements regarding the sale and purchase of land are something that we often encounter, but sometimes there are problems or conflicts that occur regarding the land sale and purchase agreement, so that sometimes it can cause losses for one of the parties. The research in this thesis has the aim of knowing the legal consequences of canceling agreements made unilaterally regarding the sale and purchase of land, and also to determine the legal weakness factors regarding the cancellation of agreements made unilaterally regarding the sale and purchase of land.

The research method used in this research is to use a normative juridical legal research approach. Normative juridical legal research is research carried out using data collection techniques that research based on literature using literary materials, applicable laws, and other media that can be used as data or theory material, which then discusses problems and aims at solving problems.

Based on the results of research conducted by the author, it can be concluded that the legal consequences of canceling a sale and purchase agreement carried out unilaterally regarding the sale and purchase of land are that you must compensate for the losses suffered, you must terminate the contract accompanied by payment of compensation, you must accept risk transfer from the moment of default, and must bear the costs of the case if the case is brought to court. Meanwhile, with regard to the factors that constitute legal weaknesses regarding unilateral cancellation of agreements regarding the sale and purchase of land, namely lack of legal certainty, violation of the principle of good faith, sanctions and compensation, impact on ownership rights, as well as unsupportive laws and regulations.

Keywords: Buying and selling, Agreement, Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Mengacu pada pasal 1457 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa perjanjian jual beli adalah kesepakatan antara penjual dan pembeli, di mana penjual menyerahkan hak milik barang kepada pembeli, dan pembeli membayar harga barang tersebut. Masyarakat pada sejak zaman dahulu umumnya telah mengenal mengenai sistem tukar menukar barang dan jasa, atau yang biasa disebut dengan *Barter*. Sistem barter adalah metode transaksi yang dilakukan dengan cara menukar barang. Barter ini telah digunakan sejak dahulu kala, sebelum adanya transaksi mata uang. Bentuk transaksi barter adalah dengan melakukan penukaran barang dan tidak menggunakan mata uang. Dalam melakukan barter ini pun, juga harus memenuhi syarat-syarat yang sudah ditentukan. Adapun syarat-syarat dalam barter yaitu antara lain; Barang yang akan ditukarkan harus nyata dan mampu dibuktikan oleh para pihak, tidak ada unsur paksaan maupun penundaan di luar kesepakatan, barang harus ditukarkan pada waktu yang bersamaan, tiap pihak di dalam barter harus saling membutuhkan barang yang akan ditukarkan, nilai barang pada sistem barter harus setara, menentukannya melalui diskusi maupun kesepakatan para pihak.¹

Akan tetapi, seiring dengan perkembangan kehidupan masyarakat yang semakin maju serta kebutuhan hidup manusia yang semakin luas dan beraneka

¹ OCBC NISP, Apa itu Barter? Pengertian, Syarat, Jenis-jenis & Contohnya, <https://www.ocbc.id/id/article/2022/12/30/barter-adalah/> diakses tanggal 01 Juli 2024 pkl. 16.12

ragam, maka perlahan-lahan sistem barter tersebut pun mulai ditinggalkan. Salah satu penyebab ditinggalkannya sistem barter tersebut adalah karena nilai tiap barang yang ditukarkan tidaklah sama, sehingga dianggap kurang adil atau tidak sesuai. Sehingga masyarakat pun mulai beralih kepada sistem jual beli yang menggunakan nilai tukar uang sebagai syarat dalam melakukan transaksi jual beli.

Pengertian dari jual beli sendiri berdasarkan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.² Atau yang juga secara umum pengertian jual beli adalah perbuatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) dengan persetujuan, dimana pihak yang satu menyerahkan barang dan pihak yang satunya membayar seharga barang tersebut. Selanjutnya, peristiwa jual beli ini juga akan muncul apabila dilandasi oleh rasa percaya (*trust*) dari kedua belah pihak. Karena tidak bisa dipungkiri bahwa, kepercayaan menjadi salah satu faktor pendorong didalam dunia perdagangan dan perekonomian khususnya adalah dalam hal perjanjian jual beli.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) percaya sendiri mempunyai beberapa arti yaitu antara lain: Mengakui atau yakin bahwa sesuatu memang benar atau nyata, menganggap atau yakin bahwa sesuatu itu benar-benar ada, menganggap atau yakin bahwa seseorang itu jujur (tidak jahat dan sebagainya), yakin benar atau memastikan akan kemampuan atau kelebihan seseorang atau sesuatu (bahwa akan dapat memenuhi harapannya dan

² Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457

sebagainya). Sedangkan Kepercayaan adalah anggapan atau keyakinan bahwa sesuatu yang dipercayai itu benar atau nyata.³

Didalam Al-Qur'an juga telah disebutkan bahwa rasa kepercayaan harus dilakukan dengan penuh rasa tanggung jawab. Oleh karena itu, rasa kepercayaan ini menjadi sangat penting karena diperintahkan sendiri dalam firman Allah yang dimana terkadung dalam Al-Qur'an tepatnya dalam surat Al-Anfal ayat 27 yang berbunyi:

تَعْلَمُونَ وَأَنْتُمْ أَمْنَتِكُمْ وَتَخُونُوا وَالرَّسُولَ اللَّهُ تَخُونُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui”.

Selanjutnya, setelah menelaah pada apa yang telah dijelaskan tersebut, maka dapat diambil sebuah pembelajaran bahwa rasa kepercayaan menjadi sangat penting ketika seseorang hendak melakukan sesuatu, salah satunya ketika melakukan transaksi perjanjian jual beli, perlunya untuk selalu bersikap jujur dan amanat sesuai dengan apa yang telah diperintahkan oleh Allah dalam firman-Nya. Hal ini juga tentunya berlaku dalam suatu perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh para pihak yang bersangkutan.

³ “Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)”, Percaya, <https://kbbi.web.id/percaya/> diakses tanggal 02 Juli 2024 pkl. 12.07

Salah satu contoh perjanjian yang akan dibahas pada penelitian ini adalah perjanjian mengenai jual beli tanah. Apabila berbicara mengenai tanah, tentunya tidak akan lepas dari yang disebut dengan hukum agraria. Pengertian dari hukum agraria secara luas yaitu adalah merupakan sekelompok bidang hukum yang masing-masing mengatur tentang hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu yang meliputi diantaranya: Hukum tanah adalah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tanah (permukaan bumi), hukum air/hukum perairan adalah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak dalam penguasaan atas air, hukum pertambangan adalah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas bahan-bahan galian, hukum kehutanan adalah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas hutan serta hasil hutan, hukum perikanan adalah bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas kekayaan alam yang terkandung didalam air, dan hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa, yaitu bidang hukum yang mengatur mengenai hak-hak penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.

Penguasaan tentang Agraria di Indonesia sendiri terdapat dalam dasar hukum dari hukum agraria yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mana hak penguasaanya terdapat dalam pasal (1) yang berbunyi: “penguasaan atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk kemakmuran rakyat”.

Maka dalam pasal ini intinya menerangkan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang ada didalamnya ini merupakan kekayaan nasional dan memiliki hubungan abadi dengan bangsa Indonesia. Hal tersebut juga tertera atau disebutkan lagi dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang tepatnya dalam pasal 33 ayat (3) yang berbunyi: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Tanah sendiri merupakan salah satu hal yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena tanah mempunyai berbagai fungsi yaitu, sebagai tempat tinggal, tempat untuk mencari nafkah, tempat manusia dilahirkan, dan juga tanah sebagai tempat manusia dimakamkan ketika sudah meninggal dunia, sehingga tidak dapat dipungkiri bahwa manusia akan selalu berhubungan dengan tanah, dan menjadi kesatuan yang tidak bisa dipisahkan. Kepemilikan tanah yang sah juga menjadi suatu hal yang penting agar tanah yang telah dimiliki oleh seseorang tidak dapat diakui oleh orang lain dengan seenaknya.

Sebelum melakukan perjanjian jual beli tanah, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi baik oleh pihak penjual tanah dan juga oleh pihak pembeli tanah, yaitu antara lain: syarat bagi penjual (KTP, Kartu Keluarga, bukti pembayaran PBB, surat persetujuan suami/istri bagi yang sudah berkeluarga, sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual). Sedangkan syarat bagi pembeli (KTP, Kartu Keluarga, Uang pembayaran secara tunai atau surat perintah

mengeluarkan uang kepada bank, seperti cek atau giro yang sudah disepakati antara penjual dan pembeli terkait).⁴

Dengan dipenuhinya syarat-syarat yang sudah disebutkan seperti diatas. Maka perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan secara sah, serta mendapatkan surat perjanjian jual beli tanah tersebut. Dimana fungsi dari surat perjanjian jual beli tanah itu tidak hanya sekedar berfungsi sebagai bukti sah dari transaksi jual beli tanah, akan tetapi juga mempunyai fungsi lain, yang diantara yaitu: Sebagai bentuk jaminan keamanan transaksi jual beli tanah, sebagai dokumen penting yang harus ditunjukkan saat membeli maupun menjual tanah, sebagai bukti perjanjian resmi antara pihak pembeli dan penjual, menerangkan hak dan kewajiban yang harus dipatuhi oleh pihak pembeli dan penjual, sebagai surat berkekuatan hukum, sehingga jika terjadi pelanggaran dapat dihitung melanggar undang-undang.⁵

Untuk itu, setelah dilakukannya pembelian terhadap tanah tersebut pemilik harus segera mendaftarkan tanah tersebut dengan maksud agar mendapat kepemilikan yang sah dan resmi. Maka terlebih dahulu tanah itu harus didaftarkan, sebagaimana yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, dan pendaftaran tanah. Peraturan ini mulai diberlakukan pada tanggal 02 Februari 2021. Selain itu, juga terdapat

⁴ “Fathia Ariana salima’, 4 contoh surat perjanjian jual beli tanah serta fungsi dan persyaratannya, <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7415492/4-contoh-surat-perjanjian-jual-beli-tanah-serta-fungsi-dan-persyaratannya/> diakses tanggal 02 Juli 2024 pk1.14.36
⁵ *Ibid*

beberapa peraturan menteri yang mengatur pendaftaran tanah, yaitu; Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 14 Tahun 2024, Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 1 Tahun 2023, Peraturan Menteri ATR/KBPN Nomor 3 Tahun 2023, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang 1 Tahun 2021.

Seperti yang telah kita ketahui bersama, perjanjian mengenai pengikatan jual beli tanah didalam prakteknya/penerapannya yang secara umum akan dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta pengikatan jual beli tanah ini merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang berkekuatan resmi dan sempurna. Yang dengan mana hal ini dimaksudkan agar dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Notaris yang dalam pembuatan akta otentik ini tidak berpihak serta menjaga kepentingan dari para pihak secara obyektif. Sehingga dengan adanya bantuan dari notaris, para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut akan mendapatkan bantuan didalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Akan tetapi, suatu perjanjian biasanya tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati atau yang diinginkan oleh para pihak. Didalam kondisi atau kasus-kasus tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal yang kemudian berakibat pada suatu perjanjian yang mengalami pembatalan, entah itu dibatalkan oleh para pihak yang bersangkutan ataupun dibatalkan atas perintah dari pengadilan. Oleh karena itu, pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tanah menjadi menarik untuk dapat dikaji dan diteliti secara lebih lanjut, mengingat juga

bahwa pengikatan perjanjian jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan dari hak atas tanah. Berikut beberapa contoh kasus wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah.

Contoh kasus pertama

Kuasa hukum AUS, Alan Kolilan menjelaskan, kliennya yang memiliki sebidang tanah dengan luas 42.814 m² di jalan Pertamina Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten akan menjual tanah tersebut kepada WH. Setelah adanya kesepakatan jual beli dengan harga Rp. 250.000 per meter persegi atau sekitar Rp. 10.702.750.000, WH hanya membayar Rp. 4.600.000.000 dan sisanya akan menyusul dengan beberapa syarat yang telah disepakati. WH telah melakukan wanprestasi atas jual beli tanah terhadap klien kami. Sesuai kronologi dan kesepakatan, WH akan melunasi sisa pembayaran setelah adanya Akta Jual Beli transaksi dua belah pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pmebuat Akta Tanah). Sebelumnya, sesuai pernyataan yang dibuat dua belah pihak, WH melunasi sisanya pada tanggal 3 januari 2014. Bila belum dilunaskan dikenakan sanksi sebesar 1 persen perhari dari jumlah sisa pembayaran sekitar Rp 61 miliar. Alan menyesalkan sikap mantan Walikota Tangerang 2 periode tersebut tidak melakukan itikad baik kepada kliennya, meski sebelumnya kliennya (UAS) kerap kali menghubunginya untuk menyelesaikan secara baik-baik. Padahal, sebut dia, kliennya saat menandatangani Akta Jual Beli tersebut dilandasi rasa kepercayaan bahwa WH selain mantan Walikota dan saat anggota DPR RI, dianggapnya tokoh masyarakat terpercaya. Itulah alasan UAS, mengapa menerima pembayaran setengah dari harga penjualan dari WH. Pihak saya maupun pak Anderson telah

melakukan persuasif kepada WH namun tidak ada itikad baik. Maka itu, kami bakal meneruskan perkara ini ke meja hijau (pengadilan), agar mendapatkan haknya sesuai kesepakatan yang disepakati dua belah pihak. Dikatan Alan, pihaknya telah mempersiapkan tuntutan dalam persidangan diantaranya, WH agar melunasi sisa pembayaran dan membayar sanksi telat pembayaran yang telah disepakati, membatalkan Akta Jual Beli dengan Nomor 2568/2013 yang dibuat oleh PPAT yang menurutnya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sampai WH melunasi pembayaran sesuai kesepakatan sebelumnya.⁶

Contoh kasus kedua

Permasalahan ini bermula saat pasangan suami istri, Sudarusman dan Siti Iriani warga Mantrijeron Yogyakarta sepakat menjual tanahnya yang berada di Kawasan Tirtonirmolo Kasihan Bantul kepada T pada akhir 2019. Kesepakatan itu tertuang melalui Perikatan jual beli belum lunas Nomor: 12 tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Heri Sabto Widodo SH atas Sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04747/Tirtonirmolo, Surat Ukur Nomor: 00336/Tirtonirmolo/2000 Tertanggal 18 Januari 2000 seluas : 2.215 meter persegi. Kuasa hukum keluarga Sudarusman, Thomas Nur Ana Edi Dharma mengatakan dalam kesepakatan jual beli kedua pihak sepakat dengan harga Rp 2 Juta per meter. Jika ditotal maka jual beli tanah tersebut senilai Rp 4.430.000.000. Dalam kesepakatan, uang yang dibayarkan pertanggal 22 Mei 2020 dan 22 November 2020. Secara tegas T dilarang membangun bangunan di atas tanah

⁶ <https://tangerangonline.id/wanprestasi-jual-beli-tanahwahidin-halim-dituntut-rp-11m-diaskes-pada-tanggal-01-desember-2024-pkl-21.50>

tersebut sebelum pembayarannya dilunasi. Hingga Sudarusman meninggal dunia pada 4 maret 2022 lalu, ia dan keluarganya belum mendapatkan realisasi pembayaran pelunasan dari T. “Saat ini kami upayakan untuk membatalkan perjanjian antara klien kami dengan T dikarenakan ia telah wanprestasi berdasarkan berdasarkan pasal 1266 KUH Perdata.⁷

Sebagai salah satu bentuk dari perikatan, perjanjian mengenai jual beli tanah tentu mengandung hak-hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, maka apabila ada hal-hal atau sesuatu yang telah disepakati didalam akta pengikatan jual beli tanah tersebut telah dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, tentu hal tersebut dapat dikatakan bahwa telah dilakukannya sebuah wanprestasi. Akan tetapi, dalam kenyataannya perjanjian pengikatan jual beli tanah dapat dimungkinkan untuk dilakukan pembatalan secara sepihak yang dilakukan oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Tidak hanya itu, perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut bisa juga dibatalkan atas keputusan pengadilan. Dengan dibatalkannya suatu akta perjanjian yang telah dibuat secara otentik tentu akan membawa atau mendatangkan konsekuensi/resiko tertentu yang harus diterima.

Maka dari itu, pada kesempatan kali ini penulis hendak melakukan penelitian terhadap pembatalan perjanjian mengenai jual beli tanah yang pada skripsi ini berjudul **“AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN**

⁷ <http://www.krjogja.com/berita-2/read/470084/perjanjian-jual-beli-tanah-diingkari-korban-bersama-jogja-reincarnation-justicia-ajukan-gugatan/> diakses tanggal 01 Desember 2024 pk1 22.00

PERJANJIAN YANG DILAKUKAN SECARA SEPIHAK MENGENAI JUAL BELI TANAH”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang telah dikemukakan di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah?
2. Apa yang menjadi faktor kelemahan hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan pada uraian yang telah dikemukakan dalam permasalahan di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui mengenai akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui faktor kelemahan hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Skripsi ini diharapkan nantinya dapat memberikan manfaat baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis

- a. Secara teoritis dapat berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum.

- b. Secara praktis, diharapkan dapat berguna pada pengaturan secara langsung pada obyek yang diteliti atau dapat dipergunakan dalam mengambil kebijakan yang lebih baik bagi pihak-pihak terkait.

E. Terminologi

1. Hukum

Yang dimaksud dengan hukum yaitu undang-undang yang dibuat dan ditegakkan melalui lembaga sosial atau pemerintah untuk mengatur perilaku masyarakat.⁸ Tanpa adanya hukum bisa kita bayangkan betapa tidak akan teraturnya perilaku masyarakat yang ada dinegara ini, maka dengan dibuatnya hukum bertujuan untuk mengatur perilaku masyarakat.

2. Perjanjian

Yang dimaksud Perjanjian dalam pasal 1313 KUH Perdata, adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih⁹. Maka dalam hal ini perjanjian akan dianggap sah apabila terdapat kedua belah pihak yang saling mengadakan kesepakatan.

3. Jual beli tanah

Menurut kitab Undang-undang Hukum Perdata (BW) dalam Pasal 1457 disebutkan bahwa jual-beli tanah adalah suatu perjanjian yang mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak

⁸ Gramedia.com “Hukum: Pengertian, Tujuan, Fungsi, Unsur dan jenis,
<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-hukum/> diakses tanggal 18 Juli 2024 pk. 19.22

⁹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1313

atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya¹⁰.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah cara ilmiah yang dilakukan untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu. Penelitian hukum bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran. Didalam penelitian hukum, metode penelitiannya selalu menguraikan penalarannya yang diungkapkan melalui penalarannya, maupun dalil-dalilnya. Maka dari itu, dalam penelitian digunakan metode-metode tertentu agar tercapainya apa yang menjadi tujuan dari penelitian ini.

1. Metode Pendekatan

Adapun pendekatan yang diteliti oleh penulis dalam hal ini menggunakan metode pendekatan Yuridis Normatif, yaitu suatu penelitian yang dilakukan dengan teknik pengumpulan data yang meneliti berdasarkan kepustakaan yang menggunakan bahan-bahan literatur seperti buku-buku, Undang-Undang yang berlaku, serta media lainnya yang dapat dijadikan sebagai bahan data atau teori, yang kemudian membahas mengenai permasalahan-permasalahan dan bertujuan kepada penyelesaian masalah.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, adalah dengan menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat *deskriptif*. Penelitian deskriptif adalah suatu metode penelitian yang menggambarkan

¹⁰ *Ibid*, pasal 1457

karakteristik populasi atau fenomena mengenai akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli tanah, serta mencari tahu mengenai faktor kelemahan dari adanya perjanjian sepihak.

3. Jenis dan sumber data

Dalam setiap penelitian, peneliti diharuskan mampu untuk menguasai Teknik pengumpulan data, sehingga menghasilkan data yang relevan dengan penelitian. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis data kualitatif. Sedangkan sumber data yang digunakan adalah sumber data sekunder. Sumber data sekunder merupakan sumber data yang tidak memberikan informasi secara langsung kepada pengumpul data. Peneliti menggunakan data sekunder hasil dari studi Pustaka, yang mana dalam studi Pustaka peneliti membaca literatur-literatur yang dapat menunjang penelitian. Yaitu literatur-literatur yang berhubungan dengan jual beli tanah, akibat hukum terhadap perjanjian, serta faktor kelemahan hukum terhadap perjanjian yang dibatalkan secara sepihak.

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang ada dalam penelitian ini adalah menggunakan data sekunder.

Data sekunder adalah data yang diperoleh peneliti dari sumber bacaan dan kepustakaan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti, yaitu tentang jual beli tanah, akibat hukum terhadap perjanjian, dan faktor kelemahan hukum dari perjanjian sepihak.

Data sekunder tersebut kemudian dibagi kedalam 3 (tiga) bahan hukum:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autotaritatif yang berupa peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan pun adalah peraturan yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan. Peraturan perundang-undangan yang dipakai yaitu; Pasal 1457 KUH Perdata, UU Nomor 05 Tahun 1960 tentang UUPA, PP Nomor 18 Tahun 2021, Pasal 1313 KUH Perdata, pasal 1243 KUH Perdata, Pasal 1267 KUH Perdata, Pasal 1237 ayat (2) KUH perdata, dan Pasal 181 ayat (2) HIR.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder pada umumnya merupakan bahan hukum yang terdiri dari buku-buku yang ditulis oleh ahli yang berpengaruh, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta juga mengenai kasus-kasus hukum yang berkaitan dengan topik yang ada pada penelitian.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan suatu bahan hukum pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

5. Metode Analisis Data

Dalam penelitian sangat diperlukan adanya suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang akan diteliti. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif,

yaitu metode yang fokus pada penelitian yang mendalam. Data yang menggambarkan objek atau sebuah peristiwa yang terjadi dengan tujuan mendapatkan kejelasan mengenai akibat hukum yang timbul apabila ada suatu pembatalan perjanjian mengenai jual beli tanah.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika yang akan digunakan dalam penulisan skripsi ini diharapkan mampu untuk mempermudah dalam memahami isi dari penelitian. Penulisan skripsi ini akan terdiri dari 4 bab yaitu, antara lain:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan diuraikan tentang tinjauan pustaka yang meliputi: Tinjauan umum mengenai jual beli, tinjauan umum mengenai perjanjian, tinjauan umum mengenai jual beli tanah, tinjauan umum mengenai jual beli tanah menurut hukum Islam, tinjauan umum mengenai hak atas kepemilikan tanah seseorang, dan juga peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam jual beli tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan membahas dari rumusan masalah yaitu mengenai bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian jual beli tanah dan apa sajakah yang menjadi faktor kelemahan dari adanya perjanjian yang dilakukan secara sepihak.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini akan berisi tentang kesimpulan dan saran. Yaitu dengan memberikan kesimpulan terhadap hasil dari pembahasan yang telah peneliti lakukan, serta juga memberikan saran yang diharapkan mampu memberikan kemanfaatan terhadap penelitian yang telah dilakukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Sesuai dengan yang tercantum dalam pasal 1457 KUH Perdata menerangkan bahwa pengertian dari jual beli yaitu suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan mengacu pada pemaparan tersebut, maka dapat dijelaskan lebih lanjut bahwa:

- a. Harus terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya, sehingga masing-masing akan memiliki hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan perjanjian.
- a. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan atau menerima pembayaran serta berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain berkewajiban untuk menyerahkan suatu pembayaran.
- b. Hak bagi pihak yang satu adalah kewajiban bagi pihak yang lainnya begitu pun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu adalah hak bagi pihak lainnya.
- c. Apabila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan pula terjadi perikatan jual beli.

2. Rukun jual beli

Rukun jual beli menjadi salah satu hal yang penting serta harus terpenuhi agar jual beli dapat dikatakan sah. Rukun jual beli antara lain:

- a. Adanya penjual
- b. Adanya pembeli
- c. Ijab dan Kabul (adanya persetujuan di antara kedua belah pihak).
- d. Benda atau barang (Ketika sedang melakukan transaksi jual beli tentu akan menjadi suatu hal yang mustahil apabila tidak ada suatu benda atau barang yang dijadikan sebagai objek yang diperjualbelikan).

3. Syarat jual beli

Suatu transaksi jual beli akan dinggap/dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Baliq

Baliq atau yang juga disebut dengan dewasa. Suatu kegiatan transaksi jual beli dapat dikatakan sah apabila penjual ataupun pembeli telah dewasa. Karena dengan demikian, berarti penjual dan pembeli akan sama-sama tahu atau mengerti mengenai apa yang dikatakan dengan melakukan transaksi jual beli itu sendiri. Sehingga kedua belah pihak (penjual dan pembeli) akan mengetahui segi positif dan negatif dari transaksi jual beli yang sedang dilakukan.

b. Berakal sehat

Suatu kegiatan jual beli tidak akan sah apabila dilakukan oleh orang yang tidak berakal sehat, misalnya orang gila, orang bodoh, maupun orang yang sedang berada dalam keadaan mabuk. Hal ini ditekankan dengan tujuan agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, misalnya penipuan dalam transaksi jual beli tersebut.

c. Tidak dalam keadaan mubazir (Pemboros)

Hal tersebut ditujukan agar nanti dikemudian hari tidak akan terjadi rasa penyesalan. Sifat pemboros juga sudah diperingatkan oleh Allah, sesuai dengan firman Allah Swt dalam Al-Qur'an Surat Al-Isra' ayat 27 yang berbunyi:

إِنَّ الْمُبَذِّرِينَ كَانُوا إِخْوَانَ الشَّيْطَانِ

Artinya: Sesungguhnya orang-orang yang pemboros itu adalah saudara setan

d. Tidak ada unsur paksaan

Suatu kegiatan transaksi jual beli dapat dikatakan atau dianggap tidak sah apabila terdapat unsur paksaan didalamnya. Karena kegiatan transaksi jual beli harus dilakukan atas dasar suka sama suka. Oleh karena itu apabila dalam jual beli terdapat paksaan bisa saja dianggap batal.

e. Barang yang diperjualbelikan harus suci

Yang dimaksudkan dalam barang yang suci adalah barang yang tidak najis dan dilarang dalam syarak. Misalnya barang yang diperjualbelikan tidak suci seperti bangkai, khamar, dan lain sebagainya.

f. Barang jelas dan dapat diketahui oleh kedua belah pihak

Kegiatan transaksi jual beli akan menjadi tidak sah apabila barang yang diperjualbelikan tidak dapat disrahterimakan. Maka dari itu, penjual harus dapat memperlihatkan barang yang digunakan dalam jual beli tersebut secara jelas, baik ukuran, jenis, maupun harganya. Hal tersebut dilakukan agar dapat menghindari adanya unsur penipuan.

g. Barang tersebut milik sendiri

Kegiatan transaksi jual beli haruslah menggunakan barang yang kepemilikannya sudah jelas milik sendiri, bukan milik orang lain. Karena transaksi jual beli juga dapat dikatakan sah apabila barang yang diperjualbelikan tersebut merupakan barang milik sendiri. Apabila barang tersebut milik orang lain, maka dapat dikatakan orang tersebut telah melakukan penipuan.

h. Barang yang diperjualbelikan harus bermanfaat

Barang yang dijadikan sebagai obyek jual beli haruslah barang yang dapat memberikan manfaat, karena barang yang tidak bermanfaat tidak akan sah untuk diperjualbelikan.

i. Ijab dan Kabul

Didalam jual beli tentunya harus dilatarbelakangi oleh kesepakatan harga antara si penjual dan pembeli, hal tersebut ditandai dengan adanya ijab dan Kabul. Ijab merupakan ucapan penjual tentang harga beserta barang yang dijual kepada pihak pembeli. Sedangkan Kabul merupakan ucapan pembeli kepada penjual tentang barang beserta harga barang yang akan dibeli dari penjual. Sehingga ijab dilakukan oleh penjual dan Kabul dilakukan oleh pembeli. Ijab Kabul dapat dilakukan dengan kata-kata serah dan terima, atau dapat juga berbentuk tulisan, seperti faktur, kuitansi, dan lain sebagainya.

4. Jual beli yang dilarang dalam Islam

Didalam pandangan menurut Islam, terdapat beberapa jenis jual beli yang dilarang dalam Islam. Hal tersebut dilakukan, karena jual beli jenis ini akan menimbulkan masalah yang cukup besar baik secara Islam ataupun kerugian materi lainnya.

Yang diantaranya yaitu sebagai berikut:

a. Riba (Bunga)

Dalam Islam, riba atau bunga dianggap haram. Riba didefinisikan sebagai keuntungan tambahan yang diperoleh dari pinjaman atau hutang. Alasan pelarangan ini adalah karena riba dianggap sebagai bentuk eksploitasi dan ketidakadilan dalam transaksi keuangan. Oleh karena itu, sistem ekonomi syariah menekankan pentingnya transaksi yang adil dan menyarankan untuk menghindari praktik riba.

b. Gharar (ketidakjelasan atau ambiguitas dalam kontrak)

Gharar dalam Islam merujuk pada ketidakpastian, penipuan, dan risiko dalam transaksi. Konsep ini melarang penjualan barang yang belum ada, seperti panen yang belum dipetik atau ikan yang belum ditangkap. Dalam keuangan Islam, gharar dilarang karena bertentangan dengan prinsip kepastian dan keterbukaan dalam berbisnis. Gharar dapat muncul saat klaim kepemilikan tidak jelas atau mencurigakan. Contohnya adalah kontrak berjangka dan opsi yang memiliki tanggal pengiriman di masa depan. Gharar adalah konsep penting dalam keuangan Islam dan digunakan untuk mengukur legitimasi investasi berisiko seperti penjualan singkat, judi, atau kontrak yang tidak jelas.

c. Maysir (Perjudian)

Maysir atau judi dalam bahasa Arab adalah aktivitas jual beli yang dilarang dalam Islam. Aktivitas ini melibatkan taruhan atau permainan yang mengandung unsur ketidakpastian. Al-Qur'an, dalam Surah Al-

Baqarah ayat 219, menyatakan bahwa judi memiliki dosa yang lebih besar daripada manfaatnya. Dalam Surah Al-Maidah ayat 90-91, Allah menjelaskan bahwa maysir adalah perbuatan setan yang bertujuan untuk mengalihkan orang mukmin dari mengingat Allah dan menjalankan ibadah. Setan memperindah judi sehingga orang tergoda, yang kemudian dapat menimbulkan permusuhan dan kebencian di antara mereka. Oleh karena itu, judi dianggap haram dan dilarang dalam islam.

d. Tahdeed (Ancaman)

Dalam Islam, tahdeed atau ancaman dalam transaksi dilarang. Transaksi yang melibatkan ancaman atau paksaan menghilangkan unsur kesukarelaan dan keadilan, yang merupakan prinsip dasar dalam perdagangan Islam. Islam menekankan pentingnya kejujuran, transparansi, dan kesepakatan bersama dalam setiap transaksi. Ancaman dapat mengakibatkan salah satu pihak merasa tertekan untuk menerima kondisi yang tidak adil atau merugikan. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa setiap transaksi dilakukan dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan, Islam melarang praktek tahdeed dalam jual beli.

e. Ghalat (Kesalahan)

Dalam Islam, ghalat merujuk pada kesalahan dalam transaksi. Kesalahan ini dapat berupa ketidaksesuaian informasi, ketidaktahuan, atau ketidakpastian yang dapat merugikan salah satu pihak. Selain itu, transaksi yang melibatkan barang haram seperti alcohol dan daging

babi juga dianggap sebagai kesalahan. Oleh karena itu, bagi umat Muslim sangat penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang dilakukan sesuai dengan prinsip syariah dan terbebas dari kesalahan.

f. Zulum (Ketidakadilan)

Dalam transaksi keuangan Islam, ada unsur-unsur yang dilarang karena dapat menyebabkan eksploitasi dan ketidakadilan, Islam menekankan transparansi, akurasi, dan pengungkapan informasi penting dalam setiap transaksi agar tidak ada pihak yang dirugikan. Salah satu elemen yang dilarang adalah “zulum” atau ketidakadilan. Islam melarang segala bentuk transaksi yang dapat menyebabkan ketidakadilan kepada salah satu pihak dalam kontrak.

g. Khedaa (Penipuan)

Islam menekankan pentingnya keadilan dan transparansi. Salah satu elemen yang dilarang dalam transaksi Islam adalah “Khedaa” yang berarti penipuan. Islam memandang bahwa setiap transaksi harus didasarkan pada kebenaran, akurasi, dan pengungkapan informasi yang relevan. Hal ini untuk memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan atau dimanfaatkan oleh pihak lain. Dengan demikian, penipuan dalam bentuk apa pun dianggap bertentangan dengan prinsip-prinsip keadilan dan transparansi yang diajarkan oleh Islam.

h. Istighlal (Eksploitasi)

Dalam hukum Islam, “istighlal” merujuk pada Tindakan menganggap sesuatu yang haram sebagai halal. Istilah ini berasal dari akar kata

Arab yang berarti “membuka” atau “melepaskan”. Dalam konteks fiqh, istihlal mengacu pada distorsi yang salah dan tidak tepat dari hukum Islam.

i. Ihtikar (Monopoli)

Ihtikar dalam bahasa Arab berarti menimbun barang, terutama makanan, dengan tujuan menjualnya kembali pada harga yang lebih tinggi. Hal ini dilakukan dengan cara membeli barang saat harganya tinggi, namun tidak menjualnya segera, melainkan menimbunnya untuk dijual kembali pada harga yang lebih tinggi dikemudian hari. Praktek ini dianggap merugikan masyarakat karena dapat mengakibatkan kelangkaan barang dan kenaikan harga. Oleh karena itu, Islam melarang praktek monopoli, terutama pada barang-barang kebutuhan pokok, untuk menjaga kesejahteraan dan keadilan ekonomi.

11

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Seperti yang telah diketahui bahwa terdapat beberapa pasal dalam KUH Perdata yang menyebutkan mengenai istilah dari perjanjian. Ada yang menyebut sebagai persetujuan, atau kontrak. Namun, istilah kontrak oleh beberapa pihak memberikan pendapat, yaitu suatu keyakinan bahwa kesepakatan yang dibuat oleh

¹¹ YM BLOG, *Macam Macam Jual Beli yang Dilarang dalam Islam*, <http://yatimyatiemandiri.org/blog/muamalah/jual-beli-yang-dilarang-dalam-islam/> diakses tanggal 15 September 2024 pk1. 08.12.

para pihak dibuat dalam bentuk tulisan/tertulis, sedangkan perjanjian atau persetujuan dianggap sebagai kesepakatan yang tidak tertulis.

Pengertian dari perjanjian menurut pasal 1313 KUH Perdata yaitu disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Berdasarkan rumusan tersebut, maka dapat dikatakan bahwa suatu perjanjian dapat terjadi apabila telah terpenuhinya unsur-unsur yaitu:

- a. Ada satu perbuatan (hukum);
- b. Dilakukan oleh satu orang atau lebih;
- c. Terdapat keterikatan diantara keduanya, (yang dalam hal ini para pihak akan terikat karena adanya kesepakatan/persetujuan untuk melakukan masing-masing prestasinya sesuai dengan perbuatan hukum yang ada).

Akan tetapi, definisi yang disebutkan dalam pasal 1313 KUH Perdata tersebut, juga dianggap masih memiliki kelemahan oleh beberapa ahli hukum. Karena seharusnya kata perbuatan ditambahkan dengan kata hukum, sehingga akan jelas bahwa perbuatan yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang mana akan menimbulkan akibat hukum. Jadi bukan semata-mata hanya perbuatan yang pada umumnya dilakukan, yang tidak menimbulkan akibat hukum.

Pada umumnya perjanjian merupakan suatu konstruksi hukum yang dilahirkan dari suatu janji atau *promise*, yang mana mengikat para pihak untuk dapat memenuhi hak dan kewajiban atau prestasinya masing-masing. Suatu perjanjian juga dinamakan sebagai persetujuan, hal tersebut disebabkan karena

dua pihak harus setuju untuk melakukan sesuatu yang telah dikehendaki. Sehingga apabila ada dua orang yang mengadakan suatu perjanjian maka mereka telah bermaksud agar antara mereka berlaku suatu perikatan hukum.

Beberapa tokoh ahli hukum juga memberikan definisi dari perjanjian yaitu antara lain:

- 1) Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹²
- 2) Menurut Salim, perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, dimana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.¹³
- 3) Menurut Muhammad (2000), perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan sesuatu hal mengenai harta kekayaan.

Dari pendapat-pendapat yang telah disebutkan oleh para ahli diatas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya, sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi dari perjanjian yang nantinya akan mengikat kedua belah pihak tersebut.

¹² Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta, hlm. 36.

¹³ Salim H.S dKontrak Karya, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoUI)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 120.

2. Syarat sahnya perjanjian

Berdasarkan pada pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian akan dianggap sah apabila telah memenuhi 4 syarat, yaitu antara lain:

a. Adanya kata sepakat

Kata sepakat artinya memberikan persesuaian kehendak, yaitu memberikan persetujuan atau kesepakatan. jadi sepakat adalah pertemuan dari dua kehendak, dimana kehendak pihak yang satu saling mengisi dengan kehendak apa yang telah dikehendaki oleh pihak lain dan kedua kehendak tersebut pun saling bertemu. Meskipun dalam kitab KUH Perdata tidak dijelaskan secara rinci mengenai kata sepakat ini, namun didalam pasal 1321 sudah ditentukan bahwa syarat tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat tersebut diberikan karena adanya kekhilafan atau diperolehnya karena adanya suatu paksaan/penipuan. Sehingga kata sepakat ini harus diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan,, ataupun penipuan.

b. Adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (bertindak)

Sesuai dengan pasal 1329 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa *setiap orang adalah cakap untuk membuat suatu perjanjian dengan ketentuan oleh undang-undang tidak ditentukan lain yaitu ditentukan sebagai orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian.* Kemudian dalam pasal 1330 KUH Perdata juga disebutkan bahwa orang yang dianggap tidak cakap dalam membuat perjanjian yaitu antara lain:

- 1) Orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang berada dibawah pengampuan/perwalian dan
- 3) Orang perempuan/isteri dalam hal telah ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

c. Adanya suatu hal tertentu

Dalam hal ini yang dimaksud dengan suatu hal tertentu adalah objek perjanjian. Objek perjanjian merupakan prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan. Prestasi itu dapat berupa perbuatan dengan memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau bahkan tidak melakukan sesuatu. Dalam KUH Perdata pasal 1333 ayat (1) menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus memiliki suatu hal tertentu sebagai pokok perjanjian yaitu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

d. Adanya suatu sebab atau kausa yang diperbolehkan

Yang dimaksud dengan sebab atau kausa pada pasal 1337 KUH Perdata adalah dengan menentukan bahwa suatu sebab atau kausa yang diperbolehkan, apabila tidak dilarang oleh undang-undang, dan juga tidak bertentangan dengan ketertiban umum serta kesusilaan. Sehingga perjanjian yang memiliki sebab yang tidak diperbolehkan akan berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum.

3. Macam-macam Perjanjian

Secara umum perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian obligatoir dan perjanjian non obligatoir.¹⁴ Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Sedangkan perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu.¹⁵

Perjanjian obligatoir terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

a. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi hanya pada satu pihak. Misalnya perjanjian hibah, perjanjian penanggungan (*borgtocht*), dan perjanjian pemberian kuasa tanpa upah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi pada kedua belah pihak. Misalnya jual beli.

b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Misalnya hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam tanpa bunga, dan penitipan barang tanpa biaya. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan

¹⁴ Herlien Budiono, 2010, Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Citra Aditya, Bandung, hlm. 54

¹⁵ Jdih sukoharjo, Definisi dan Syarat Sah Perjanjian, <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian> diakses tanggal 24 September 2024 pkl. 19.47

prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Contoh perjanjian atas beban adalah jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.

c. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan obyek perjanjian atau bendanya. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai. Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain dibutuhkan kata sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang. Contohnya pembebanan jaminan fidusia.

d. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama, dan perjanjian campuran

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus didalam undang-undang. Misalnya perjanjian *leaseing*, *franchising*, dan *factoring*. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama. Misalnya perjanjian pemondokan (kost) yang merupakan campuran dari perjanjian sewa menyewa dan

perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan (mencuci baju, menyetrika baju, dan membersihkan kamar).¹⁶

Sedangkan perjanjian non obligatoir terbagi menjadi:

- a. *Zakelijk overeenkomst*, adalah perjanjian yang menetapkan dipindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain. Misalnya balik nama hak atas tanah.
- b. *Bevifs overeenkomst*, adalah perjanjian untuk membuktikan sesuatu.
- c. *Liberatoir overeenkomst*, adalah perjanjian dimana seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
- d. *Vatstelling overeenkomst*, adalah perjanjian untuk mengakhiri keraguan mengenai isi dan luas perhubungan hukum di antara para pihak.¹⁷

C. Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Mengacu pada KUH Perdata dalam pasal 1457, bahwa jual beli yang dianut pada hukum perdata hanya bersifat obligatoir. Yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut hukum perdata belum memindahkan hak milik adapaun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.¹⁸

¹⁶ Sumriyah dan djulaeka, 2022, Kapita Selektta Hukum Perjanjian, Surabaya, hlm. 15.

¹⁷ Ibid, hlm. 16

¹⁸ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Dalam pasal 1458 KUH Perdata jual beli benda yang tidak bergerak, maka jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah tersebut belum diserahkan atau bahkan harganya belum dibayarkan. Akan tetapi mengenai pemindahan hak itu masih diperlukan adanya suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yang caranya sudah ditetapkan dengan suatu peraturan lainnya juga.

Sesuai dengan penjelasan tersebut, maka jual beli menurut Hukum Perdata akan terdiri atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan juga penyerahan haknya. Keduanya menjadi satu hal yang tidak dapat dipisahkan. Sehingga, apabila hal yang pertama sudah selesai dilakukan (biasanya dengan akta Notaris), akan tetapi hal yang kedua belum dilakukan, maka status dari tanah tersebut akan masih tetap hak milik dari si penjual.

2. Tata cara dalam jual beli tanah

Sebelum seseorang akan membeli sebidang tanah, tentunya harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, karena maraknya terjadi hal-hal yang bersifat kurang menguntungkan dikemudian hari bagi seorang pembeli. Misalnya tanah yang sedang dalam kondisi tanah sengketa ataupun tanah yang terletak dalam lokasi penertiban dan lain sebagainya. Untuk itu akan ada 2 (dua) hal yang sangat penting yang harus diperhatikan dalam melakukan perjanjian jual beli tanah.

Hal yang pertama yang harus diperhatikan dalam melakukan jual beli tanah adalah, calon penjual harus memiliki hak/berhak atas tanah yang

akan dijual tersebut, yang dengan kata lain bahwa si penjual merupakan pemegang hak yang sah dari hak atas tanah yang akan diperjualbelikan tersebut. Apabila pemegang hak atas tanah itu 1 (satu) orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut, akan tetapi apabila pemegang hak atas tanah itu lebih dari satu orang, maka yang bertindak sebagai penjual haruslah seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut, serta juga harus dengan persetujuan dari seluruh pihak yang memiliki hak atas tanah tersebut.

Hal kedua yang juga penting untuk diperhatikan adalah, apakah penjual dari tanah tersebut berwenang untuk menjual, karena bisa saja terjadi bahwa seseorang berhak atas tanah tersebut akan tetapi ia tidak memiliki kewenangan untuk menjualnya. Misalnya tanah tersebut dimiliki oleh anak yang ada dibawah umur atau milik seseorang yang sedang berada dibawah pengampuan.

Karena apabila suatu jual beli tanah dilakukan akan tetapi ternyata yang menjual tidak berwenang menjual atau si pembeli tidak berwenang membeli, walaupun si penjual adalah berhak atas tanah itu atau si pembeli berhak membeli, maka akibatnya jual beli itu dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, lagi pula Kantor Pendaftaran Tanah akan menolak pendaftaran jual beli itu.¹⁹

Hal ketiga yang juga perlu diperhatikan adalah, apakah si penjual tersebut boleh menjual tanah yang akan dijadikan sebagai objek dalam jual

¹⁹ Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm.4.

beli. Karena seseorang mungkin berhak untuk menjual tanah tersebut dan juga berwenang melakukan penjualan, akan tetapi ia tidak atau belum boleh untuk menjual tanah tersebut. Misalnya seseorang memiliki tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan atau sertifikat dari tanah tersebut hilang, maka orang tersebut belum boleh untuk menjual tanah itu, sehingga ia harus mengurus terlebih dahulu agar mendapatkan sertifikat dari tanah tersebut. Setelah itu baru kemudian tanah tersebut boleh atau bisa untuk dijual.

Hal keempat yang juga sangat penting untuk diperhatikan adalah, apakah si penjual atau pembeli dari tanah tersebut bertindak sendiri atau sebagai kuasa. Meskipun penjual/pembeli bertindak entah itu sendiri ataupun sebagai kuasa, identitasnya juga harus jelas. Apabila penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu berupa nama, umur (tanggal lahir), kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Semuanya dapat dibaca dan dilihat dalam Kartu Tanda Penduduk atau paspor.

Sebaliknya apabila penjual/pembeli itu merupakan badan hukum, maka identitasnya berupa nama, bentuk badan hukumnya, kedudukan badan hukum, pengurus serta pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat dilihat dan diketahui dalam anggaran dasar atau peraturan perundangan pembentukannya. Apabila penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka harus ada surat kuasa khusus yang menyatakan untuk menjual tanah tersebut.

Beberapa hal yang harus dipersiapkan dalam melakukan jual beli tanah:

- a. Harus melakukan penelitian terhadap semua surat-surat yang menyangkut mengenai tanah yang akan menjadi objek dalam jual beli tanah tersebut.
- b. Harus melakukan kesepakatan mengenai tanah beserta harganya.
- c. Harus ada pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT.
- d. Harus melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam melaksanakan jual beli tanah menurut Undang-Undang Pokok

Agraria (UUPA) yang secara sederhana adalah sebagai berikut:

- a. Calon pembeli dan penjual harus sepakat untuk sama-sama menentukan sendiri segala sesuatunya, mengenai tanah dan harganya.
- b. Calon pembeli dan penjual harus datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengan surat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Dalam hal tanah yang akan digunakan sebagai objek yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat). Maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang yang anggota

Pemerintah Desa yang akan bertindak sebagai saksi, serta menjamin juga bahwa tanah yang akan dijual tersebut memang betul merupakan tanah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya.

- d. Apabila dalam hal tanah yang akan dijual tersebut sudah dibukukan (bersertipikat) maka harus dihadiri oleh dua orang saksi. Sehingga tidak harus Kepala Desa dan anggota Pemerintahan Desa. Akan tetapi, apabila PPAT menganggap perlu, maka PPAT akan meminta kehadiran dari Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintahan Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual.
- e. Apabila tanah yang dijual telah dibukukan (bersertipikat) maka penjual harus menyerahkan sertipikat tanah tersebut, akan tetapi jika belum bersertipikat sebagai gantinya harus dibuatkan adanya surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum disertipikatkan.
- f. Setelah PPAT merasa sudah cukup mengenai persyaratan, tidak ada halangan, dan tidak ada keraguan, maka PPAT akan membuat Akta Jual Bel Tanah tersebut.
- g. Kemudian dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT dapat menguruskan mengenai pendaftaran hingga mendapatkan sertipikat.

3. Contoh Surat Perjanjian Jual Beli Tanah

SURAT PERJANJIAN JUAL BELI TANAH²⁰

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nama : Yusarto Lawadji
Umur : 42 Tahun
Pekerjaan : Staf Tata usaha SMKN 1 Tinangkung
Alamat : Jalan Bayangkara, Desa Baka Kec. Tinangkung
Nomer KTP / SIM :

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut

PIHAK PERTAMA

2. Nama : Hafit Bokko
Umur : 35 Tahun
Pekerjaan : Guru SMKN 1 Tinangkung
Alamat : Kompleks SMKN 1 Tinangkung Desa Tompudau Kec.
Tinangkung
Nomer KTP / SIM : 7207041811790001

Dalam hal ini bertindak atas nama diri pribadi yang selanjutnya disebut

PIHAK KEDUA

Kedua belah pihak dengan ini menrangkan bahwa **PIHAK PERTAMA** selaku pemilikah telah setuju untuk menjual kepada **PIHAK KEDUA** berupa:

Sebidang tanah perkebunan yang terletak di (kilo 5, Tanangkela desa Baka) dengan luas tanah kurang lebih 1000 meter persegi.

²⁰ Slideshare, Surat perjanjian jual beli tanah, <https://www.slideshare.net/slideshow/surat-perjanjian-jual-beli-tanah/49758630> diakses pada tanggal 25 September 2024 pkl.11.05.

Selanjutnya kedua belah pihak bersepakat bahwa perjanjian Penjualan antara **PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** ini berlaku sejak tanggal penandatanganan surat perjanjian ini.

Sulakan, 21 Mei 2015

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

[Yusarto Lawdji]

[Hafit Bokko]

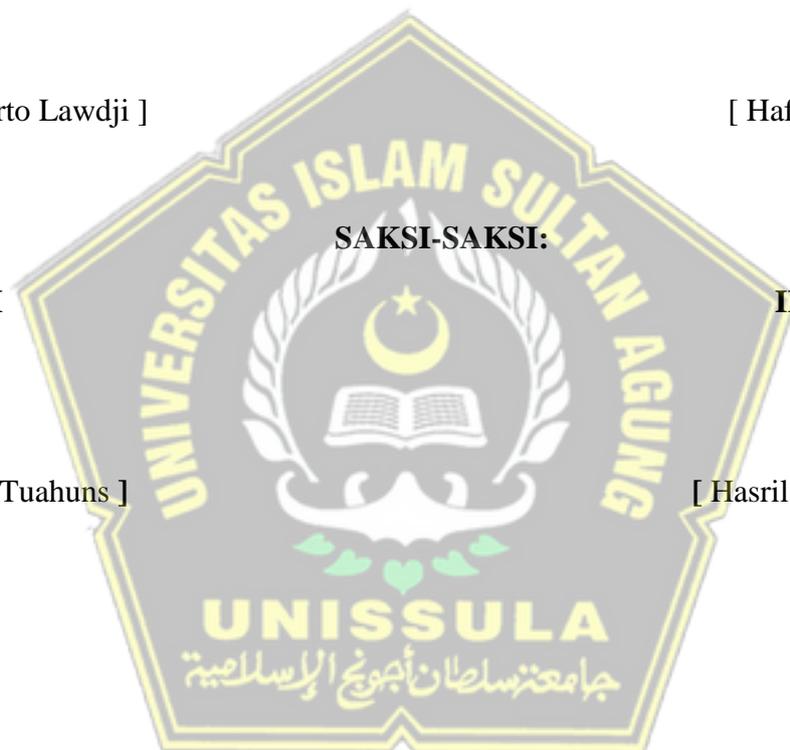
SAKSI-SAKSI:

I

II

[Gani Tuahuns]

[Hasril R. Pakassak]



D. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

1. Batasan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Islam

Didalam jual beli tanah menurut hukum Islam secara umum memang sangat dibolehkan atau dihalalkan. Akan tetapi juga harus memperhatikan batasan-batasan yang ada atau dengan kata lain tidak melanggar aturan-aturan yang telah ada. Hal tersebut dilakukan tentunya mempunyai tujuan agar nantinya saat proses jual beli dilakukan, tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan. Berikut Batasan mengenai jual beli tanah menurut Islam:²¹

a. Bukan tanah yang sedang bermasalah atau tanah sengketa

Aturan atau batasan yang pertama ini haruslah dipahami dan dipatuhi dalam melaksanakan hukum jual beli tanah menurut Islam yaitu mengenai persoalan status tanah. Tanah yang hendak dijual wajib merupakan bukan lahan tanah yang bersengketa/bermasalah. Karena apabila tanah tersebut adalah tanah sengketa, maka dikhawatirkan nantinya dikemudian hari akan menimbulkan kerugian bagi si pembeli tanah, sehingga status kepemilikan pun akan tidak jelas.

b. Bukan merupakan tanah wakaf

Mengacu pada dasarnya, tanah wakaf merupakan lahan yang dititipkan dari pemberi wakaf kepada umat. Sehingga tidak boleh untuk dilakukan transaksi di atas tanah yang berstatus tanah wakaf.

²¹ Insan Fazrul, 7 Hukum Jual Beli Tanah Menurut Islam, <https://berita.99.co/hukum-jual-beli-tanah-menurut-islam/> diakses tanggal 07 Agustus 2024 pkl. 11.54.

c. Batasnya jelas

Sebuah tanah yang hendak dijual tentu harus memiliki Batasan yang jelas. Hal tersebut dilakukan dengan tujuan agar nantinya dapat menghindari konflik yang ada di masa mendatang, khususnya mengenai konflik yang melahirkan kasus-kasus persoalan sengketa tanah.

d. Mempunyai dokumen yang lengkap

Hal tersebut dilakukan karena dengan adanya dokumen yang lengkap akan membuat proses jual beli tanah tersebut menjadi sah dan terbuka, sehingga tidak ada yang perlu untuk ditutup-tutupi. Didalam dokumen yang lengkap ini biasanya tercantum mengenai status tanah, luas, serta kepemilikan yang sah.

e. Jelas pemiliknya

Batasan jual beli tanah menurut Islam yang tidak kalah penting adalah mengenai kepemilikan tanah. Hal tersebut juga dilakukan bukan tanpa sebab melainkan agar dikemudian hari dapat menghindari konflik atau permasalahan mengenai tanah tersebut. Dengan adanya hal tersebut, berarti memberikan pembuktian bahwa dalam Islam menerapkan prinsip adil serta untuk menghindari salah satu pihak yang dapat dirugikan dari adanya transaksi tersebut.

f. Harus didapat dari jalan yang Halal

Sebelum melaksanakan transaksi jual beli tanah harus dipastikan terlebih dahulu, apakah tanah yang diperoleh tersebut

terdapat uang riba didalamnya. Karena seperti yang telah diketahui bersama bahwa riba dilarang dalam islam. Sehingga setiap transaksi yang dilakukan haruslah menghindari riba serta harus dilaksanakan sesuai dengan syariat Islam.

g. Memberikan manfaat

Kemudian batasan yang terakhir menurut islam adalah jual beli tanah yang mampu memberikan manfaat. Yang dimaksud dalam konteks ini adalah tanah yang sudah dibeli jangan sampai dibiarkan hingga tidak terawat, atau bahkan sampai memberikan dampak yang buruk bagi masyarakat sekitar atau juga digunakan dalam hal yang sia-sia. Maka dari itu, tanah yang menjadi objek transaksi jual beli tersebut haruslah memberikan kemanfaatan.

2. Hukum dan Kaidah Jual Beli Tanah Menurut Islam

Jual beli tanah dalam Islam tentu bukan sesuatu yang dilarang, asalkan memiliki kejelasan hak milik, kewajiban yang dilakukan dipenuhi, serta tidak berefek kepada sosial masyarakat. Misalnya saja dengan pembelian tanah tersebut, rumah warga miskin menjadi tergusur, hak air mereka berkurang dsb. Dalam hal jual beli tanah, maka ada beberapa hal yang harus dipertimbangkan.

Hal-hal ini biasanya sering kali menjadi masalah ketika kita akan membeli tanah. Untuk itu, sebelum melakukan transaksi jual beli tanah, maka perlu adanya pertimbangan tersendiri untuk kejelasan tanah yang diperjualbelikan. Berikut beberapa kaidah penjualbelian tanah didasarkan

pada prinsip-prinsip kejelasan dan keseimbangan dalam transaksi antara penjual dan pembelinya.

a. Jelas Batasnya

Dalam pembelian tanah maka kejelasan batas harus menjadi hal yang utama. Hal ini untuk menjelaskan mana hak tanah yang nantinya akan menjadi milik kita dan bukan setelah pembelian. Jika tanah tidak jelas batasannya dikemudian hari biasanya akan terjadi konflik atau sengketa tanah karena proses klaim antara dua belah pihak lain. Tentu hal ini harus diperjelas dulu antara penjual dan pembeli. Kasus yang terjadi sering kali terdapat penipuan atau pembohongan batas tanah yang akhirnya merugikan salah satu pihak di waktu depan.

b. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya

Hendaknya kita pun tidak menjual atau membeli tanah yang tidak jelas kepemilikannya. Hal ini pun berefek kepada jangka panjang akan menjadi masalah dan konflik pula. Untuk itu sebelum proses jual beli tanah dilakukan hak kepemilikan harus diperjelas terlebih dahulu.

c. Bukan Tanah Sengketa

Dalam proses jual beli tanah hendaknya kita pun memperhatikan apakah tanah tersebut tanah sengketa. Jika tanah sengketa hendaknya tidak diperjualbelikan karena tentu merugikan salah satu pihak jelas akan terjadi. tanah sengketa artinya tanah yang

bermasalah, jika diperjualbelikan tentu masalahnya akan bertambah banyak. Tanah sengketa ini tidak diperjual belikan sebelum nantinya selesai status kepemilikannya serta dinaungi oleh hukum yang berlaku.

d. Bukan Tanah Wakaf

Tanah wakaf tidak boleh diperjual belikan, hal ini dikarenakan sudah dititipkan oleh nazir atau pemeberi wakaf yang bersangkutan. Dalam hal ini tanah wakaf adalah milik ummat, sehingga tidak ada penjual belian disana.

e. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram

Sebelum melakukan proses jual beli tanah, hendaknya memahami terlebih dahulu apakah tanah tersebut terdapat uang riba atau uang yang haram. Karena riba adalah larangan Allah dan tentu akan dilaknat Allah jika dilakukan oleh manusia. Untuk itu, perlu memeriksa adakah riba disana dan apakah proses tanah tersebut didapatkan dengan jalan yang halal.

f. Kelengkapan Dokumen-dokumen dan Tata Aturan Hukum dalam Negara

Dokumen adalah alat hukum yang sangat penting, untuk itu dalam proses jual beli tanah hendaknya ada dokumen terkait bagaimana tanah itu dijual, dibeli, statusnya, harga, luas tanahnya, serta kepemilikannya. Untuk itu, ada sertifikat tanah yang berarti sang

pemilik sertifikat berhak dan boleh mendayagunakan tanahnya selagi masih dalam ukuran hukum yang berlaku.

g. Mengolah dan Memberikan Manfaat

“Barangsiapa mempunyai tanah(pertanian), hendaknya ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya”. (HR Bukhari)

Dari hadist di atas dijelaskan bahwa tanah hendaknya diolah dan diberikan manfaatnya. Jangan sampai kita hanya membeli tanah atau membiarkannya menjadi tidak terawat. Tentu harta tersebut menjadi tidak mengalir manfaatnya dan berkahnya serta sia-sia saja.²²

3. Hadits Yang Berkaitan Dengan Jual Beli Tanah

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wa sallam bersabda:

فَلْيَمْنَحْهَا عَنْهَا وَعَجَزَ عَنْهَا يَزَرَ أَنْ يَسْتَطِيعَ لَمْ فَإِنْ غَمَّهَا فَلْيَزِرْ أَرْضٌ لَهُ كَانَتْ مَنْ
يُؤَا جِرْهَا إِيَّاهُ وَلَا الْمُسْلِمَ أَخَاهُ

Yang artinya: “Barang siapa memiliki sebidang tanah, maka hendaknya ia menggarap dan menanaminya. Dan bila ia tidak bisa menanaminya atau telah kerepotan untuk menanaminya, maka hendaknya ia memberikannya kepada saudaranya sesama muslim. Dan tidak pantas baginya untuk menyewakan tanah

²² Dalam Islam.com, hukum jual beli tanah menurut Islam, <https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah> diakses pada tanggal 21 September 2024 pk1. 08.59

tersebut kepada saudaranya”. [Riwayat Bukhori hadits no.2215 dan Muslim hadits no. 1536].²³

E. Tinjauan Umum Mengenai Hak Atas Tanah

1. Ketentuan Umum Hak Milik

Hak-hak yang ada atas tanah telah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang mana menyatakan bahwa “Atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 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”. Adapun yang dimaksud dengan macam-macam hak atas tanah yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) juga diatur lebih lanjut dalam pasal 16 UUPA. Dimana hak-hak atas tanah yang dimaksud diantaranya:

a. Hak milik

Mengacu pada pasal 20 ayat (1) definisi dari hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki orang atas tanah. Arti dari hak milik yang terpenuh dan terkuat adalah hak yang dapat dimiliki seseorang atas tanah.

Maka dari itu hak milik mempunyai ciri-ciri diantaranya:

- 1) Hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh, yang berarti bahwa hak milik adalah yang paling kuat jika dibandingkan dengan

²³ Quran Tazkia, Hadits Distribusi, <https://quran.tazkia.ac.id/ayat-hadits-ekonomi/41> diakses pada tanggal 25 September 2024 pk1. 10.44.

hak-hak yang lainnya serta dapat dipertahankan oleh pemegang haknya dari gangguan pihak lain.

- 2) Hak milik dapat dibebani dengan hak-hak yang lainnya, seperti: hak guna usaha, hak pakai, hak sewa, dan hak tanggungan, serta hak-hak yang lainnya.
- 3) Hak milik tidak mempunyai jangka waktu yang berlaku, sehingga sampai kapanpun dan juga dapat diwariskan kepada ahli warisnya.
- 4) Hanya hak milik yang dapat diwakafkan, hak-hak lain tidak dapat diwakafkan.
- 5) Hak milik hanya boleh dimiliki oleh warga negara Indonesia dan Badan Hukum Indonesia.

Menurut ketentuan yang ada dalam pasal 21 bahwa subjek hak milik yaitu Warga Negara Indonesia dan Badan-badan hukum tertentu yang telah ditetapkan oleh Pemerintah (Bank-Bank yang didirikan oleh negara, Perkumpulan-Perkumpulan Koperasi Pertanian, Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri pertanian/agrarian, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri pertanian/agraria).

Menurut ketentuan pada Pasal 22 menyebutkan bahwa hak milik dapat diperoleh melalui 2 (dua) cara yaitu:

- 1) Hak milik yang terjadi karena menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah

- 2) Hak milik yang terjadi karena Penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah serta terjadi karena Ketentuan Undang-Undang.

Berdasarkan pada pasal 20 ayat (2) menyatakan “Hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Yang dimaksud dengan beralih disini yaitu bahwa hak milik atas tanah bisa beralih tanpa melalui perbuatan hukum tertentu dari para pihak, atau demi hukum hak milik tersebut bisa beralih kepada pihak lain. Contohnya, beralihnya hak milik atas tanah karena pewarisan, yaitu hak milik atas tanah demi hukum akan beralih ke ahli warisnya apabila si pewaris meninggal dunia. Peralihan hak milik juga bisa dilakukan dengan jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian dengan wasiat, dan pewakafan tanah milik serta menjadikan hak sebagai jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan serta karena pelepasan hak. Peralihan hak milik juga dapat dilakukan baik untuk selama-lamanya.

Tidak hanya itu, Hak milik atas tanah seseorang terkadang juga dapat hapus karena beberapa alasan, sesuai dengan yang disebutkan dalam pasal 27 UUPA, yaitu apabila:

- a) Tanahnya jatuh kepada negara:
 - (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18
 - (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
 - (3) Karena ditelantarkan

(4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2)

b) Tanahnya musnah.

Yang dimaksud dengan diterlantarkan adalah bahwa tanah tersebut tidak dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat serta tujuan dari pada haknya. Hapusnya hak milik atas tanah berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2) adalah sebagai berikut:

Pasal 21 ayat (3): “orang asing yang sesudah berlakunya undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau pencampuran harta karena perkawinan, demikian pula warga negara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya Undang-Undang ini kehilangan kewarganegaraannya itu, jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya akan jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung”.

Pasal 26 ayat (2): “Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga negara yang disampingkan kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh Pemerintah termaksud dalam pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara,

dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang telah membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali”.

b. Hak guna usaha

Menurut pasal 28 ayat (1) UUPA Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak guna bangunan

Menurut pasal 35 ayat (1) UUPA Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.

d. Hak pakai

Menurut pasal 41 ayat (1) UUPA Hak pakai adalah hak untuk mengguanakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keutusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan -ketentuan undang-undang ini.

e. Hak sewa

Menurut pasal 44 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa “seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

f. Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan

Menurut pasal 46 ayat (1) UUPA Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

g. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53. Yang dimaksud dengan hak-hak lain yaitu meliputi: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya didalam waktu yang singkat.

2. Dasar Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah

Terdapat beberapa peraturan yang menjadi dasar hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dari akibat adanya jual beli, yaitu antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);

- b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688) *juncto* Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3580) *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1996; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3634; *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 170, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3891) *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan

- (Lembaran Negara republic Indonesia Tahun 2008 Nomor 164, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4914);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696;
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Badan Pertanahan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 88);
- f. Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- g. Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 600-1900 tanggal 31 Juli 2003.²⁴

²⁴ Viswandro, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Salemba Humanika, Jakarta selatan, hlm. 21.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Yang Dilakukan Secara Sepihak Mengenai Jual Beli Tanah.

Seperti pada contoh kasus berikut:

Permasalahan ini bermula saat pasangan suami istri, Sudarusman dan Siti Iriani warga Mantrijeron Yogyakarta sepakat menjual tanahnya yang berada di Kawasan Tirtonirmolo Kasihan Bantul kepada T pada akhir 2019. Kesepakatan itu tertuang melalui Perikatan jual beli belum lunas Nomor: 12 tertanggal 22 November 2019 yang dibuat oleh Notaris Heri Sabto Widodo SH atas Sebidang Tanah dengan Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor : 04747/Tirtonirmolo, Surat Ukur Nomor: 00336/Tirtonirmolo/2000 Tertanggal 18 Januari 2000 seluas : 2.215 meter persegi. Kuasa hukum keluarga Sudarusman, Thomas Nur Ana Edi Dharma mengatakan dalam kesepakatan jual beli kedua pihak sepakat dengan harga Rp 2 Juta per meter. Jika ditotal maka jual beli tanah tersebut senilai Rp 4.430.000.000. Dalam kesepakatan, uang yang dibayarkan pertanggal 22 Mei 2020 dan 22 November 2020. Secara tegas T dilarang membangun bangunan di atas tanah tersebut sebelum pembayarannya dilunasi. Hingga Sudarusman meninggal dunia pada 4 maret 2022 lalu, ia dan keluarganya belum mendapatkan realisasi pembayaran pelunasan dari T. “Saat ini kami upayakan untuk membatalkan perjanjian antara klien kami dengan T dikarenakan ia telah wanprestasi berdasarkan berdasarkan pasal 1266 KUH Perdata

Maka dapat dianalisa bahwa T (Pembeli) Telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah. Dimana pembeli ini belum melkaukan pelunasan pembayaran sampai pada tanggal yang telah disepakati, sehingga pihak Sudarusman berupaya untuk mmbatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut. karena dianggap T sudah melakukan wanprestasi berdasarkan pada pasal 1266 KUH Perdata.

Mengacu pada pasal 1339 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang. Sehingga dapat dikatakan mengenai beberapa syarat-syarat yang terkandung didalam suatu perjanjian, apabila tidak dicantumkan dengan jelas dan tegas akan tetapi sudah menjadi sebuah kebiasaan. Maka dari itu syarat-syarat tersebut akan dianggap sudah dicantumkan dalam perjanjian yang telah dibuat.

Selain itu, dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata juga dijelaskan lebih lanjut bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maka untuk itu, setiap perjanjian yang akan dibuat haruslah dilandasi dengan itikad baik, agar dikemudian hari tidaklah terjadi hal-hal yang dapat merugikan salah satu ataupun kedua belah pihak. Seperti yang telah diketahui, bahwa syarat sahnya perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu; adanya kata sepakat, adanya kecakapan untuk membuat perjanjian (bertindak), adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab atau kausa yang diperbolehkan.

Mengenai perjanjian jual beli tanah, dapat diartikan sebagai suatu perjanjian yang mana kedua belah pihak sepakat untuk mengalihkan hak milik atas tanah tersebut yang dilakukan melalui cara jual beli terhadap suatu obyek yang berupa tanah. Dalam hal, kedua belah pihak sepakat, maka haruslah dipahami ketika ada pembatalan perjanjian perlu diperhatikan mengenai ketentuan yang ada dalam pasal 1338 ayat (2) “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”.

Pasal tersebut menegaskan bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan secara sepihak serta harus didasarkan pada kesepakatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak atau karena undang-undang yang dinyatakan cukup untuk itu, kemudian menurut hukum Indonesia, pembatalan perjanjian merupakan suatu konsekuensi apabila salah satu pihak ingkar janji (wanprestasi). Pengaturan tentang pembatalan perjanjian telah di atur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang intinya mengatur bahwa pembatalan perjanjian harus dimintakan kepada hakim, meskipun syarat batal tercantum atau tidak di dalam perjanjian, dan pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut dengan pilihan memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Pelaksanaan perjanjian dalam kenyataannya lebih cenderung tidak sesuai dengan apa yang tertulis dalam aturan kedua pasal tersebut di atas.²⁵

²⁵ Pahlevi, 2021, Klausula Pembatalan dalam Sepihak dalam Perjanjian menurut Peraturan Perundang-undangan Indonesia, Jurnal Hukum, Vol. 2, No. 2, hlm. 74

Hal yang perlu diperhatikan juga dalam peristiwa jual beli adalah mengenai kewajiban para pihak dalam jual beli. Yang dimaksud para pihak dalam konteks ini adalah pihak penjual dan pihak pembeli, yang harus memenuhi kewajibannya masing-masing. Mengenai kewajiban para pihak dalam jual beli telah diatur dalam KUH Perdata, khususnya pada pasal 1473-1518.

Kewajiban Penjual, pada dasarnya dari keseluruhan yang ada dalam pasal yang mengatur tentang kewajiban penjual, unsur utamanya terletak pada pasal 1474 KUH Perdata yaitu antara lain: Kewajiban menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan, dan kewajiban menanggung/memberi garansi atas barang-barang yang diperjualbelikan tersebut.

Kewajiban Pembeli, kewajiban yang utama dari si pembeli adalah membeli harga pembelian, pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut persetujuan, sesuai pada pasal 1513 KUH Perdata. Maka apabila si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka si penjual dapat menuntut pembatalan pembelian.

Tidak hanya itu, didalam melakukan perjanjian jual beli tanah juga terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi. Syarat-syarat yang ada dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi kedalam 2 (dua) macam, antara lain:

1. Syarat Materiil

Syarat Materiil akan sangat menentukan sah atau tidaknya jual beli tanah yang telah dilakukan tersebut, syarat materiil ini antara lain:

a. Penjual, yaitu orang yang berhak atas tanah yang akan dijual tersebut. Dengan ketentuan:

1) Calon penjual harus jelas, karena ia harus berhak atas tanah yang akan dijualnya tersebut, sehingga dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut lah yang disebut pemilik.

2) Apabila dalam hal si penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir bersama dan bertindak sebagai penjual, namun apabila karena suatu hal sehingga suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus ada bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri telah menyetujui mengenai penjualan tanah.

3) Apabila jual beli tanah dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak terhadap tanah tersebut, akan mengakibatkan jual beli tanah tersebut batal demi hukum. Yang artinya hukum akan menganggap bahwa sejak semula tidak pernah terjadi perbuatan jual beli tersebut.

Dalam hal yang tersebut diatas, maka kepentingan pembeli akan sangat dirugikan karena apabila pembeli telah membayar sejumlah harga tanah sedangkan hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut tidak beralih kepadanya. Meskipun penjual masih menguasai tanah tersebut, akan tetapi suatu saat orang yang berhak atas tanah tersebut juga dapat melakukan tuntutan ke pengadilan.

- b. Pembeli, yaitu orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang telah dibelinya.

Dalam konteks ini akan bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum merupakan status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan objek hukum merupakan hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya, menurut UUPA yang dapat memiliki hak milik atas tanah hanyalah warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Sehingga apabila hal tersebut dilanggar maka jual beli tersebut akan batal demi hukum dan tanah akan jatuh kepada Negara, namun dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak akan dapat dituntut lagi.

- c. Tanah yang bersangkutan bisa diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Mengacu pada UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai objek peralihak hak, yaitu antara lain:

- 1) Hak milik
- 2) Hak Guna Usaha
- 3) Hak Guna Bangunan
- 4) Hak Pakai

2. Syarat Formil

Apabila seluruh persyaratan materiil telah dipenuhi, maka akan dilaksanakan jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Akan

tetapi, Pelaksanaan yang dilakukan dalam jual beli yang dibuat dihadapan PPAT juga harus memperhatikan hal-hal berikut:

- a. Dalam pembuatan akta tersebut, harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan perjanjian jual beli tersebut, atau kuasa yang sah dari pihak penjual dan pembeli serta harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang juga harus memenuhi syarat sebagai seorang saksi.
- b. Akta harus dibuat dalam bentuk asli 2 (dua) lembar, dimana lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap yang disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, sedangkan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarana dan kepada para pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- c. Setelah akta tersebut dibuat, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib menyampaikan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan. Tidak hanya itu, PPAT juga wajib untuk menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Maka dari itu, segala hal yang diperjanjikan dan ditentukan berdasarkan kesepakatan dan undang-undang serta memperhatikan syarat sah perjanjian, asas

itikad baik, keputusan dan kebiasaan merupakan cerminan guna mendapatkan suatu perjanjian yang memiliki kepastian hukum. Mengenai pembatalan terhadap jual beli akan menimbulkan akibat hukum yaitu:

- a. Harus mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur atau pihak lain yang memiliki hak untuk menerima prestasi tersebut (pasal 1243 KUH Perdata) yang menyatakan “penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.
- b. Harus pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 KUH Perdata) yang menyatakan “pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”.
- c. Harus menerima peralihan resiko sejak wanprestasi tersebut terjadi (pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata) yang menyatakan “jika siberutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya”.

- d. Harus menanggung biaya perkara jika perkara tersebut dibawa ke pengadilan (pasal 181 ayat (2) HIR (Herziene Inland Reglement)²⁶

Dalam beberapa kondisi tertentu, dapat pula berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Sebagai suatu bentuk dari perikatan, perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung hak dan kewajiban dari para pihak yang membuatnya, sehingga apabila hal-hal yang telah disepakati akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya, maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Sebelum dapat melakukan jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur pelaksanaan jual beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.²⁷

Maka dari itu, terdapat adanya peranan penting dari PPAT dalam jual beli tanah Sesuai dengan bunyi Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang isinya meliputi:

²⁶ Putri, I. M. A., Djakaria, M., & Zamil, Y. S., 2020, Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah, *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, hlm. 223-240.

²⁷ Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I., 2023, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi, *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 3

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- 2) PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.
- 4) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan Rumah Susun.
- 5) Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda, dan surat-surat lainnya.
- 6) Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.
- 7) Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya.

8) Menteri adalah menteri menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian/pertanahan.²⁸

Tugas pokok PPAT adalah 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 tentang perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, persertipkatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan seklaigus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat

²⁸ Hukum Online.com, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat²⁹

selain itu, juga terdapat akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Akibat hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu:

- a. Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian;
- b. Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula, dalam hal ini akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah terciptanya kewajiban dan hak antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian jual beli tersebut, serta menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari penjual beralih kepada pembeli setelah perjanjian jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan membuat akta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang merupakan salah satu bukti terkuat.

²⁹ Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto, 2018, Peranan PPAT Dalam Persertipikatan Tanah Akibat jual Beli, Jurnal AKta, Vol. 5, No.1, hlm. 241-246

B. Faktor Kelemahan Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Yang Dilakukan Secara Sepihak Mengenai Jual Beli Tanah.

Seperti pada Contoh kasus pertama dijelaskan;

Kuasa hukum UAS, Alan Kolilan menjelaskan, kliennya yang memiliki sebidang tanah dengan luas 42.814 m² di jalan Pertamina Desa Lemo, Kecamatan Teluknaga, Kabupaten Tangerang akan menjual tanah tersebut kepada WH. Setelah adanya kesepakatan jual beli dengan harga Rp. 250.000 per meter persegi atau sekitar Rp. 10.702.750.000, WH hanya membayar Rp. 4.600.000.000 dan sisanya akan menyusul dengan beberapa syarat yang telah disepakati. WH telah melakukan wanprestasi atas jual beli tanah terhadap klien kami. Sesuai kronologi dan kesepakatan, WH akan melunasi sisa pembayaran setelah adanya Akta Jual Beli transaksi dua belah pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pmbuat Akta Tanah). Sebelumnya, sesuai pernyataan yang dibuat dua belah pihak, WH melunasi sisanya pada tanggal 3 januari 2014. Bila belum dilunaskan dikenakan sanksi sebesar 1 persen perhari dari jumlah sisa pembayaran sekitar Rp 61 miliar. Alan menyesalkan sikap mantan Walikota Tangerang 2 periode tersebut tidak melakukan itikad baik kepada kliennya, meski sebelumnya kliennya (UAS) kerap kali menghubunginya untuk menyelesaikan secara baik-baik. Padahal, sebut dia, kliennya saat menandatangani Akta Jual Beli tersebut dilandasi rasa kepercayaan bahwa WH selain mantan Walikota dan saat anggota DPR RI, dianggapnya tokoh masyarakat terpercaya. Itulah alasan UAS, mengapa menerima pembayaran setengah dari harga penjualan dari WH. Pihak saya maupun pak Anderson telah melakukan persuasif kepada WH namun tidak ada itikad baik. Maka itu, kami

bakal meneruskan perkara ini ke meja hijau (pengadilan), agar mendapatkan haknya sesuai kesepakatan yang disepakati dua belah pihak. Dikatan Alan, pihaknya telah mempersiapkan tuntutan dalam persidangan diantaranya, WH agar melunasi sisa pembayaran dan membayar sanksi telat pembayaran yang telah disepakati, membatalkan Akta Jual Beli dengan Nomor 2568/2013 yang dibuat oleh PPAT yang menurutnya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat sampai WH melunasi pembayaran sesuai kesepakatan sebelumnya

Dari kasus tersebut dapat dianalisa bahwa wanprestasi telah dilakukan oleh WH (pembeli). Dimana ia tidak melunasi sisa pembayaran yang telah disepakati, meskipun pihak UAS (pembeli) telah melakukan persuasif kepada WH akan tetapi nyatanya tidak ada itikad baik. Sehingga kasus ini pun harus dibawa keranah pengadilan dengan tujuan agar WH melunasi sisa pembayaran dan membayar sanksi telat pembayaran, serta juga membatalkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT yang menurutnya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Salah satu hal yang dapat dijadikan sebagai pertimbangan bahwa pembatalan perjanjian jual beli yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, adalah dapat digugat dengan gugatan perbuatan melawan hukum. Hal ini muncul pada anggapan yang menyatakan bahwa pembatalan secara sepihak tidak didasari dengan alasan yang dibenarkan menurut kesepakatan mereka untuk dapat dibatalkan, serta juga dapat dikatakan bahwa pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak telah melanggar kewajiban hukum yang juga ada di luar setiap perjanjian yang terjadi, yaitu untuk selalu beritikad baik dan bertindak sesuai dengan kepatutan dan asas kehati-hatian.

Mengenai pemutusan perjanjian, memang sudah diatur dalam KUH Perdata yaitu tepatnya dalam pasal 1266, haruslah memenuhi syarat-syarat tersebut, maka dapat dikatakan perbuatan pembatalan tersebut melanggar undang-undang, yakni pasal 1266 KUH Perdata tersebut. Selain itu jika dapat dilihat dari alasan pembatalan perjanjian, jika pembatalan tersebut mengandung kesewenang-wenangan, atau menggunakan posisi dominannya untuk memanfaatkan posisi lemah (keadaan merugikan) pada pihak lawan, maka hal tersebut termasuk dalam perbuatan melawan hukum, karena kesewenang-wenangan atau memanfaatkan posisi lemah atau keadaan merugikan dari pihak lawan diluar dari pelaksanaan kewajiban yang diatur dalam perjanjian, sehingga bukan merupakan wanprestasi, namun lebih ke arah melanggar kewajiban hukumnya untuk selalu beritikad baik dalam perjanjian.³⁰

Maka yang menjadi faktor kelemahan hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya kepastian hukum

Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak, dapat menciptakan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat, khususnya dalam transaksi perjanjian jual beli tanah yang umumnya sering kali melibatkan investasi besar dan perencanaan yang menggunakan jangka panjang. Kepastian hukum yang merupakan prinsip

³⁰ Weydekamp, G, 2013, PEMBATALAN PERJANJIAN SEPIHAK SEBAGAI SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM, *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 4

dasar dalam kontrak, tentu dengan adanya pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak, akan mengancam prinsip tersebut.

2. Pelanggaran prinsip itikad baik

Didalam hukum perjanjian, prinsip itikad baik merupakan sesuatu yang fundamental (mendasar atau pokok). Pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, tanpa alasan yang sah bisa dianggap telah melanggar prinsip itikad baik ini, yang mana prinsip ini mengharuskan agar semua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tersebut untuk berperilaku dengan jujur dan adil.

3. Sanksi dan ganti rugi

Pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, tentu akan memunculkan perselisihan mengenai hak dan kewajiban, serta juga akan berpotensi klaim ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Pihak yang membatalkan mungkin juga harus menanggung biaya yang ditimbulkan akibat adanya pembatalan perjanjian jual beli tersebut.

4. Dampak terhadap hak kepemilikan

Didalam perjanjian jual beli tanah, pembatalan yang dilakukan secara sepihak dapat mempengaruhi proses legalitas dan juga kepemilikan tanah. Proses administratif serta hukum yang berkaitan dengan pemindahan hak kepemilikan tanah akan menjadi rumit apabila terjadi pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak atau tanpa kesepakatan bersama.

5. Hukum dan Regulasi yang tidak mendukung

Pada umumnya dibanyak yurisdiksi, hukum yang mengatur mengenai perjanjian jual beli tanah mensyaratkan agar adanya kesepakatan bersama dan alasan yang sah apabila terjadi pembatalan. Pembatalan perjanjian jual beli yang dilakukan secara sepihak mungkin tidak didukung oleh hukum atau undang-undang yang berlaku.

Dalam konteks hukum Indonesia, perjanjian jual beli tanah yang dibatalkan secara sepihak dapat menimbulkan beberapa permasalahan hukum, terutama apabila pembatalan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Beberapa solusi yang dapat diambil terkait dengan faktor kelemahan hukum terhadap adanya pembatalan jual beli yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah antara lain:

1. Peningkatan kepastian hukum dan perlindungan pihak yang dirugikan.

Salah satu solusi utama adalah meningkatkan kepastian hukum mengenai prosedur pembatalan perjanjian. Dalam hal jual beli tanah, hukum mengatur bahwa pembatalan perjanjian secara sepihak tidak dapat dilakukan tanpa dasar hukum yang kuat. Jika ada pembatalan sepihak, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan pembatalan di pengadilan, dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum atas status transaksi tersebut.

2. Menyusun perjanjian yang lebih terperinci.

Dalam perjanjian jual beli tanah, sangat penting bagi pihak-pihak yang terlibat untuk menyusun klausul-klausul yang jelas mengenai hak dan

kewajiban masing-masing pihak, termasuk ketentuan tentang pembatalan perjanjian. Misalnya, dalam perjanjian harus tercantum secara rinci tentang kondisi atau syarat yang dapat menyebabkan perjanjian dibatalkan, serta konsekuensi hukum dari pembatalan sepihak.

3. Menggunakan Mediasi atau Arbitrase.

Sebelum mengambil langkah hukum lebih lanjut., pihak yang merasa dirugikan akibat pembatalan sepihak dapat mempertimbangkan untuk menggunakan jalur mediasi atau arbitrase. Dengan cara ini, penyelesaian sengketa dapat dilakukan lebih cepat dan dengan biaya yang lebih rendah daripada melalui proses litigasi di pengadilan.

4. Perbaikan dalam pengawasan dan pendaftaran tanah.

Untuk menghindari potensi penyalahgunaan dalam jual beli tanah, perlu ada perbaikan dalam sistem pengawasan dan pendaftaran tanah, seperti memastikan bahwa setiap transaksi jual beli yang melibatkan tanah sudah tercatat dengan benar di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini dapat mencegah adanya pembatalan yang dilakukan tanpa prosedur yang jelas.

Sesuai dengan yang tertera dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria

(UUPA) bahwa pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia,

bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas

tanah tersebut. Berikut beberapa hal yang diatur dalam pasal 19 UUPA

yang diantaranya:

- a. Pasal 19 ayat (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pasal 19 ayat (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - 1) Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai siat pembuktian yang kuat.
- c. Pasal 19 ayat (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial, ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- d. Pasal 19 ayat (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termasuk dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut³¹

5. Penerapan prinsip itikad baik.

Hukum Indonesia mengharuskan setiap pihak dalam perjanjian untuk bertindak dengan itikad baik. Jika pembatalan dilakukan secara sepihak tanpa alasan yang sah, maka pihak yang merasa dirugikan dapat

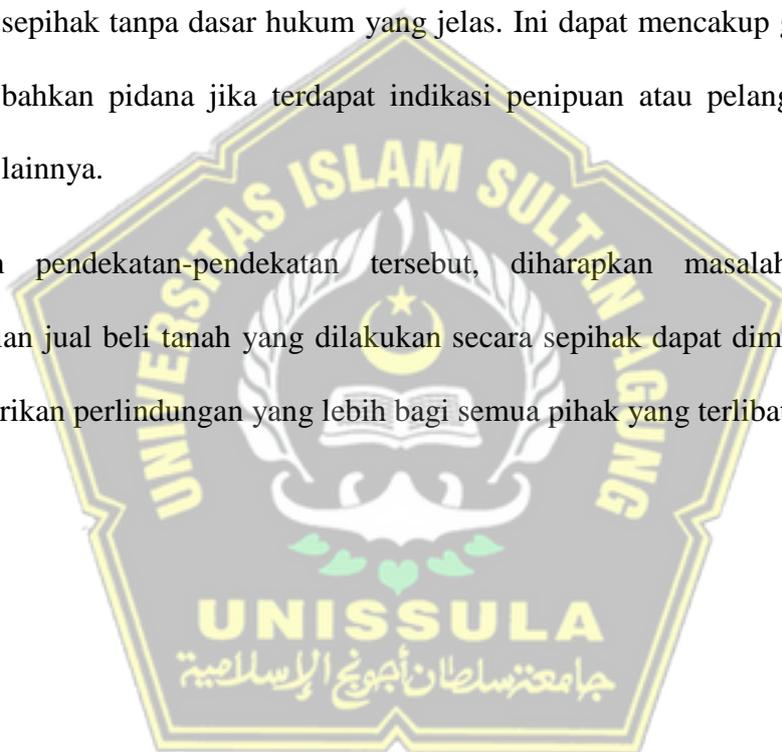
³¹ Burgerlijk wetboek, Kitab Undang-undang Hukum Perdata, terjemahan Subekti, Tjitrosudibio, Jakarta, hal. 574

mengajukan klaim atas kerugian yang timbul akibat Tindakan tersebut. Dengan penerapan prinsip itikad baik, diharapkan transaksi jual beli tanah dapat berlangsung dengan lebih adil dan tidak merugikan pihak manapun.

6. Sanksi hukum bagi pihak yang membatalkan secara sepihak.

Untuk memberi efek jera, diperlukan penerapan sanksi yang tegas terhadap pihak yang melakukan pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak tanpa dasar hukum yang jelas. Ini dapat mencakup ganti rugi atau bahkan pidana jika terdapat indikasi penipuan atau pelanggaran hukum lainnya.

Dengan pendekatan-pendekatan tersebut, diharapkan masalah pembatalan perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak dapat diminimalkan dan memberikan perlindungan yang lebih bagi semua pihak yang terlibat.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan oleh penulis maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dari kasus yang telah dijelaskan, Maka dapat dianalisa bahwa T (Pembeli) Telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah. Dimana pembeli ini belum melakukan pelunasan pembayaran sampai pada tanggal yang telah disepakati, sehingga pihak Sudarusman berupaya untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah tersebut. karena dianggap T sudah melakukan wanprestasi berdasarkan pada pasal 1266 KUH Perdata. Akibat hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, terdapat 4 (empat) akibat hukum, yaitu harus mengganti kerugian yang diderita, harus pemutusan kontrak yang dibarengi dengan pembayaran ganti kerugian, harus menerima peralihan resiko sejak saat wanprestasi, dan harus menanggung biaya perkara apabila perkara tersebut dibawa ke ranah pengadilan
2. Faktor kelemahan hukum terhadap pembatalan perjanjian yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, terdapat 5 (lima) faktor kelemahan hukum yaitu, kurangnya kepastian hukum, pelanggaran prinsip itikad baik, sanksi dan ganti rugi, dampak terhadap hak kepemilikan, serta hukum dan regulasi yang tidak mendukung. Maka untuk itu, terdapat

Beberapa solusi yang dapat diambil terkait dengan faktor kelemahan hukum terhadap adanya pembatalan jual beli yang dilakukan secara sepihak mengenai jual beli tanah, yaitu; Peningkatan kepastian hukum dan perlindungan pihak yang dirugikan, Menyusun perjanjian yang lebih terperinci, Menggunakan Mediasi atau Arbitrase, Perbaikan dalam pengawasan dan pendaftaran tanah, Penerapan prinsip itikad baik, dan Sanksi hukum bagi pihak yang membatalkan secara sepihak.



B. Saran

1. Kepada para penjual dan pembeli tanah hendaknya dalam melakukan transaksi jual beli tanah agar dapat lebih berhati-hati ketika hendak menjual atau membeli tanah serta juga memastikan bahwa tanah yang hendak diperjualbelikan tersebut bukanlah tanah sengketa. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi kerugian dikemudian hari.
2. Kepada pemerintah untuk lebih mencermati terkait hal-hal yang berhubungan dengan pembatalan jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak, agar apabila nanti dikemudian hari terdapat permasalahan mengenai pembatalan jual beli tanah yang dilakukan secara sepihak atau tanpa kesepakatan bersama, dapat ditangani/diselesaikan dengan lebih baik lagi.



DAFTAR PUSTAKA

AL-QUR'AN

Qs. Al-Anfal: 27

Qs. Al-Isra' : 27

BUKU

Abdul Ghofur Anshori, 2018, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra AdityaBakti, Bandung.

Adrian Sutedi, 2023, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Agus Yudha Hernoko, 2019, *Hukum Perjanjian*, Prenamedia Group, Jakarta.

Arba, 2015, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.

Burgerlijk wetboek, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, terjemahan Subekti, Tjitrosudibio, PT Balai Pustaka, Jakarta.

Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya, Bandung

Ichsan & Ramli, 2022, *Hukum Perjanjian Dan Bisnis*, CV Azka Pustaka, Sumatera Barat.

Imen Firdaus, 2017, *Jual Beli*, Qisthi Press, Jakarta.

Iwan Permadi, 2017, *Unifikasi Dan Pluralisme Hukum Agraria*, Gunung Samudera, Malang.

Liana Endah Susanti, 2024, *Hukum Agraria*, CV Beta Aksara, Jawa Timur.

Marfu'ah, 2019, *Jual Beli Secara Benar*, Mutiara Aksara, Semarang.

- Nanda Amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Unimal Press, Aceh.
- Pratama Beritno, 2023, *Hukum Pertanahan*, CV Diva Pustaka.
- Salim H.S dKontrak Karya, 2007, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding*, Sinar grafika, Jakarta.
- Sihombing, 2018, *Sejarah Hukum Tanah Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Sihombing, 2019, *Sistem Hukum PPAT Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT Intermedia, Jakarta.
- Sumriyah & Djulaeka, 2022, *Kapita Selekta Hukum Perjanjian*, Scopindo Media Pustaka, Surabaya.
- Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Urip Santoso, 2019, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta Timur.
- Viswandro, 2016, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Salemba Humanika, Jakarta Selatan.
- Yamin Lubis, 2022, *Hukum Tanah Dalam Lingkaran Agraria Indonesia*, CV. Mandar Maju, Bandung.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

PP Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-undang No. 05 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

JURNAL

Amaliyah, A., Ma'ruf, M. A., Sary, N., & Bitu, S. G, 2021, Reforma Agraria dan Penanganan Sengketa Tanah. *HERMENEUTIKA, Jurnal Ilmu Hukum*, No. 5

Putri, I. M. A., Djakaria, M., & Zamil, Y. S, 2020, Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No.2

Ramadhani, R, 2020, Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional. *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*, 1, No. 1

Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, No. 5

Sari, R. M. P., Purnama, S., & Gunarto, 2018, Peranan PPAT Dalam Persertipikatan Tanah Akibat jual Beli, *Jurnal AKta*, Vol. 5, No.1

Sihotang, A. P., Sari, G. N., Arifin, Z., & Wahyudin, M. I. (2023). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, Vol. 6, No. 3

Sukmawati, P. D. (2022). Hukum Agraria Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah Di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, No. 2

Utomo, H. P, 2022, Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Sepihak, Doctoral dissertation, Universitas Islam Kalimantan MAB.

Weydekamp, G, 2013, PEMBATALAN PERJANJIAN SEPIHAK SEBAGAI SUATU PERBUATAN MELAWAN HUKUM, *Lex Privatum*, Vol. 1, No. 4

INTERNET

Islam.com, hukum jual beli tanah menurut Islam, <https://dalamislam.com/hukum-islam/ekonomi/hukum-jual-beli-tanah>

Fathia Ariana salima, 4 contoh surat perjanjian jual beli tanah serta fungsi dan persyaratannya, <https://www.detik.com/properti/tips-dan-panduan/d-7415492/4-contoh-surat-perjanjian-jual-beli-tanah-serta-fungsi-dan-persyaratannya/>

Gramedia blog, Pengertian Hukum Agraria Menurut Para, <https://www.gramedia.com/literasi/hukum-agraria/>

Gramedia.com “Hukum: Pengertian, Tujuan, Fungsi, Unsur dan jenis, <https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-hukum/>

<http://www.krjogja.com/berita-2/read/470084/perjanjian-jual-beli-tanah-diingkari-korban-bersama-jogja-reincarnation-justicia-ajukan-gugatan/>

<https://tangerangonline.id/wanprestasi-jual-beli-tanahwahidin-halim-dituntut-rp-11m/>

Hukum Online.com, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/lt57849233a96ea/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-2016/>

Insan Fazrul, 7 Hukum Jual Beli Tanah Menurut Islam, <https://berita.99.co/hukum-jual-beli-tanah-menurut-islam/>

Jdih sukoharjo, Definisi dan Syarat Sah Perjanjian,

<https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/definisi-dan-syarat-sah-perjanjian>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Percaya, <https://kbbi.web.id/percaya/>

OCBC NISP, Apa itu Barter? Pengertian, Syarat, Jenis-jenis & Contohnya, <https://www.ocbc.id/id/article/2022/12/30/barter-adalah/>

Quran Tazkia, Hadits Distribusi, <https://quran.tazkia.ac.id/ayat-hadits-ekonomi/41>

Slideshare, Surat perjanjian jual beli tanah, <https://www.slideshare.net/slideshow/surat-perjanjian-jual-beli-tanah/49758630>

YM BLOG, Macam Macam Jual Beli yang Dilarang dalam Islam, <http://yatimyatimmandiri.org/blog/muamalah/jual-beli-yang-dilarang-dalam-islam/>