

# **AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH SECARA SEPIHAK**

**Hanif Putro Utomo /M. Yusran bin Darham /Wahyu Hidayat**

**UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN (UNISKA)**

**Email: hanifput0m@gmail.com**

## **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui ketentuan hukum tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak. Jenis penelitian dalam penulisan skripsi ini dilakukan dengan jenis penelitian hukum normatif berupa penelitian kepustakaan yang menggunakan 3 bahan hukum yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Penelitian hukum ini menitikberatkan pada studi kepustakaan yang berarti akan lebih banyak menelaah dan mengkaji aturan-aturan hukum yang ada dan berlaku. Hasil penelitian menunjukkan Suatu akta perjanjian yang dibatalkan tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu. pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan salah satu bentuk penyelesaian sengketa terkait dengan proses jual beli yang mengandung cacat hukum tersebut. Baik karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli maupun karena ada unsur iktikad tidak baik/perbuatan melawan hukum yang dilakukan pada saat transaksi jual beli tanah tersebut dan Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Hubungan hukum tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis. Akibat adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak yaitu: 1. Berakhirnya sebuah perjanjian dan selama dibutuhkan para pihak dapat melepaskan diri dari hal-hal yang telah ditentukan didalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata, dan penjual berkewajiban untuk mengembalikan uang sejumlah yang telah dibayar oleh pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual yang ditetapkan sebagai bentuk ganti dari biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dengan ditambahkan denda yang perlu dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Dikembalikannya uang dari penjual ke pembeli dilaksanakan paling lambat sesuai waktu yang disepakati. 2. Pihak-pihak bisa dikenai denda yang jumlahnya disesuaikan dengan kesepakatan bersama yang wajib dibayarkan oleh pembeli kepada penjual maupun sebaliknya, untuk setiap hari keterlambatan yang semestinya dibayarkan dengan sekaligus. Pertanggungjawaban para pihak terhadap perbuatannya adalah kewajiban masing-masing pihak tersebut.

**Kata kunci :** *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah, Sepihak*

## ABSTRACT

This study aims to determine the legal provisions regarding the cancellation of the land sale and purchase agreement and to find out the legal consequences of the unilateral cancellation of the land sale and purchase agreement. The type of research in writing this thesis is carried out with normative legal research in the form of library research using 3 legal materials, namely primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. This legal research focuses on the study of literature, which means it will study more and examine the existing and applicable legal rules. The results of the study show that an agreement deed that is canceled will certainly bring certain juridical consequences. cancellation of the sale and purchase agreement of land rights is one form of dispute resolution related to the sale and purchase process that contains the legal defect. Either because of the non-fulfillment of the legal requirements of the sale and purchase agreement or because there is an element of bad faith/contravention of the law that was carried out at the time of the sale and purchase of the land and according to the provisions of Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code. Based on Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code, it can be concluded that the public is allowed to make agreements in the form and contain anything (about anything) and the agreement binds those who make it like a legal relationship that can be realized in the form of a written agreement. As a result of the unilateral cancellation of the land sale and purchase agreement, namely: 1. The end of an agreement and as long as it is needed the parties can break away from the things that have been determined in Article 1266 and Article 1267 of the Civil Code, and the seller is obliged to return the amount that has been paid by the seller. the buyer after deducting a certain percentage of the selling price set as a form of compensation for the costs that have been incurred by the seller with the addition of a fine that needs to be paid by the buyer to the seller. The return of money from the seller to the buyer is carried out no later than the agreed time. 2. The parties may be subject to a fine, the amount of which is adjusted by mutual agreement which must be paid by the buyer to the seller or vice versa, for each day of delay which should be paid in one lump sum. The responsibility of the parties for their actions is the obligation of each party.

**Keywords:** *Legal Consequences of Cancellation of Land Purchase Agreement, One-sided*

## PENDAHULUAN

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga

Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum

bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dari sisi ini pelaksanaan pengikatan jual beli tanah menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut mengingat perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak atas tanah.

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 dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu.

## **METODE PENELITIAN**

Dalam melakukan suatu penelitian ilmiah jelas harus menggunakan metode sebagai ciri khas keilmuan. Metode mengandung makna sebagai cara mencari informasi dengan terencana dan sistematis. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada batasan-batasan yang tegas guna menghindari

terjadinya penafsiran yang terlalu luas.<sup>1</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma dan penelitian ini memerlukan bahan hukum sebagai data utama.

### 2. Sifat Penelitian

Sedangkan sifat penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif *analitis* dalam pengertian semua bahan hukum yang penulis dapatkan akan digambarkan dan diuraikan kemudian dianalisa.

### 3. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu berupa peraturan perundang-undangan seperti:<sup>2</sup>

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

- 3) KUHPerdata

- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

b. Bahan hukum sekunder adalah yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, meliputi buku, hasil penelitian, pendapat hukum, dokumen-dokumen lain yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti.

c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan pengertian terhadap bahan hukum primer dan sekunder, meliputi kamus-kamus hukum atau kamus bahasa lain.

### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.

- 1) Untuk menjawab permasalahan yang ada Peneliti melakukan pengumpulan bahan hukum melalui studi dokumen (studi

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: CV. Rajawali), hal. 27

<sup>2</sup>Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hal. 116

kepastakaan) meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yakni dengan cara melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, catatan hukum, hasil-hasil karya ilmiah dan bahan bacaan/literatur yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum dalam bentuk buku, artikel, jurnal dan hasil penelitian yang ada kaitannya dengan penelitian yang diangkat.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Ketentuan Hukum Tentang Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah**

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu

hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat.

Hubungan antara seseorang dengan seseorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan seorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/PPAT bila

tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seorang dan seorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang.

#### **B. Akibat Hukum Terhadap Adanya Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Sepihak**

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Untuk itu Negara berkewajiban untuk mengatur keberadaannya. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh Negara dan asas bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 2 UUPA, Negara menjadi pengganti semua pihak yang mengakui sebagai penguasa tanah yang sah, pemerintah dalam hal ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA. Pemerintah menjadi pihak yang wajib mengatasi sengketa hak penguasaan tanah yang muncul ke permukaan.

Penguasaan Negara atas tanah dibedakan kepada dua penguasaan yaitu penguasaan langsung dan

penguasaan tidak langsung.<sup>3</sup> Menurut Sunarjati Hartono, tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan kemudian disebut secara singkat sebagai tanah Negara. Adapun hak menguasai Negara tidak langsung adalah hak menguasai Negara terhadap tanah yang telah dihaki perseorangan atau disebut dengan tanah Negara tidak bebas.<sup>4</sup>

## **PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

1. Proses transaksi jual beli tanah haruslah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Selain itu juga terdapat persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli sebelum melakukan proses transaksi jual beli tersebut. Transaksi jual beli tanah dilakukan dengan menggunakan perjanjian yang menganut asas-asas yang berlaku dalam perjanjian pada umumnya.

---

<sup>3</sup> Anshari Siregar, 2011, *Undang-undang Pokok Agraria Dalam Bagan, Kelompok Studi Hukum dan Masyarakat*, Fakultas Hukum USU, Medan, hal. 20.

<sup>4</sup> Sunarjati Hartono, 1986, *Kapita Selekta Perbandingan Hukum*, Alumni, Bandung, hal. 63

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 dalam akta pengikatan jual beli dilanggar atau tidak dipenuhi oleh para pihak yang membuatnya maka hal tersebut dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Namun dalam prakteknya perjanjian pengikatan jual beli dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Bahkan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dibatalkannya suatu akta perjanjian yang dibuat secara otentik tentu akan membawa konsekuensi yuridis tertentu. pembatalan perjanjian jual beli hak atas tanah merupakan salah satu

bentuk penyelesaian sengketa terkait dengan proses jual beli yang mengandung cacat hukum tersebut. Baik karena tidak terpenuhinya syarat-syarat sahnya perjanjian jual beli maupun karena ada unsur iktikad tidak baik/perbuatan melawan hukum yang dilakukan pada saat transaksi jual beli tanah tersebut dan Menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata pasal tersebut dapat disimpulkan, bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Hubungan hukum tersebut dapat direalisasikan dalam bentuk perjanjian tertulis.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dapat digolongkan ke dalam perikatan bersyarat. Hal ini dapat dilihat berdasarkan

ketentuan Pasal 1253 KUHPerdata yang menyebutkan : “Perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggihkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut”. Perikatan bersyarat dilawankan dengan perikatan murni yaitu perikatan yang tidak mengandung suatu syarat. Salah satu syarat yang penting dalam perjanjian timbal-balik adalah ingkar janji. Pasal 1266 KUHPerdata disebutkan bahwa “Ingkar janji adalah syarat batal”. Syarat batal dianggap selalu ada dalam perjanjian timbal-balik. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Permintaan itu juga harus dilakukan



walaupun ingkar janji sebagai syarat batal dicantumkan di dalam perjanjian. akibat adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak yaitu: 1. Berakhirnya sebuah perjanjian dan selama dibutuhkan para pihak dapat melepas diri dari hal-hal yang telah ditentukan didalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara, dan penjual berkewajiban untuk mengembalikan uang sejumlah yang telah dibayar oleh pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual yang ditetapkan sebagai bentuk ganti dari biaya yang telah dikeluarkan oleh penjual dengan ditambahkan denda yang perlu dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Dikembalikannya uang dari penjual ke pembeli dilaksanakan paling lambat sesuai waktu yang disepakati. 2. Pihak-pihak bisa dikenai denda yang jumlahnya disesuaikan dengan kesepakatan bersama yang

wajib dibayarkan oleh pembeli kepada penjual maupun sebaliknya, untuk setiap hari keterlambatan yang semestinya dibayarkan dengan sekaligus. Pertanggungjawaban para pihak terhadap perbuatannya adalah kewajiban masing-masing pihak tersebut.

## **B. Saran**

1. Adanya perjanjian jual beli tanah yang diatur dalam sistem hukum perdata belum secara spesifik diatur dalam suatu peraturan perundang-undangan kedepan diharapkan adanya kebijakan hukum terkait dengan perjanjian jual beli tanah ini.
2. Pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak pada dasarnya suatu wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak kecuali sudah disepakati antar pihak maka diharapkan adanya suatu produk peraturan

perundang-undangan  
terkait tanggung jawab  
hukum kepada para pihak  
yang melakukan  
pembatalan perjanjian  
jual beli tanah secara  
sepihak.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ashofa, Burhan. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 2004
- Asyhadie, H. Zaeni dan Arief Rahman. *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan 1. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013
- Abdul kadir Muhammad, *Hukum perdata Indonesia*, Bandung: Penerbit: PT.Citra AdityaBakti
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan:Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai Pasal 1456 BW*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016
- Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 2005
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011
- CST Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: PN Balai Pustaka, 1984
- Djaja S. Meliala, *Perkembangan Hukum Perdata tentang Orang dan Hukum Keluarga*, Bandung: NuansaAulia,2006
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia*, Jakarta : Balai Pustaka. 2005
- Effendi, Bachtiar, Masdari Tasmin, dan A. Chidari. *Surat Gugat dan Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1991
- Fakhriah, Efa laela. *Bukti Elektronik Dalam Sistem Pembuktian Perdata*. Bandung: Alumni, 2009
- Gunanegara. *Hukum Administrasi Negara, Jual Beli dan*

- Pembebasan Tanah.* Jakarta: Tatanusa, 2016
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Cetakan II. Jakarta: Sinar Grafika, 2005
- \_\_\_\_\_. *Segi-Segi Hukum Perjanjian.* Bandung: Alumni, 1986
- Harsono, Boedi. *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2002)
- Hartono, J. Andy. *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah.* Surabaya: LaksBang Justitia, 2015
- Hutabarat, Samuel M P. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian.* Jakarta: Grasindo, 2010
- Lewis, Arthur. *Dasar-Dasar Hukum Bisnis.* Penerjemah Derta Sri Widowatie. Bandung: Nusa Media, 2009
- Limbong, Benhard. *Konflik Pertanahan.* Jakarta: Margaretha Pustaka, 2012
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama.* Jakarta: Prenada Media Group, 2006
- Mardani. *Hukum Acara Perdata Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah.* Jakarta: Sinar Grafika, 2009
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum.* Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata,* Jakarta: Intermasa, 1995