

AKIBAT HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG SUDAH DIDAFTARKAN

Norman Saputra / Sri Herlina / Wahyu Hidayat

**UNIVERSITAS ISLAM KALIMANTAN (UNISKA)
Email: norm.tra7x@gmail.com**

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang sudah di daftarkan dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah di daftarkan. 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 kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang sudah di daftarkan terdapat dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.² Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat. Akibat hukum adalah akar dari timbulnya kewajiban dan hak bagi subjek hukum yang terkait. akibat hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah di daftarkan 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.

Kata kunci : *Akibat Hukum, Pembatalan Jual Beli Tanah, Didaftarkan*

ABSTRACT

This study aims to determine the legal position of the land sale and purchase agreement that has been registered and to find out the legal consequences of the cancellation of the registered 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 The legal position of the land sale and purchase agreement that has been registered is contained in Article 37 Paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Land Deed Making Official (PPAT) appointed by the government. So that the transfer of land rights cannot be carried out without fulfilling the requirements set by the applicable laws and regulations.² However, in practice, before the sale and purchase of land is carried out before the authorized PPAT, the parties must first carry out a legal action by making a deed. binding sale and purchase of land before a Notary. The binding is intended as a preliminary agreement from the main intention of the parties to transfer land rights. This sale and purchase agreement contains promises to make a sale and purchase of land if the necessary conditions for it have been met. The binding sale and purchase of land is an unnamed agreement that appears as a form of development agreement in society. Legal consequences are the root of the emergence of obligations and rights for related legal subjects. The legal consequences of the cancellation of the registered land sale and purchase agreement are: 1. The end of an agreement and as long as it is needed the parties can escape 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 of money. which has been paid by the buyer after deducting a certain percentage of the selling price which is determined 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, Cancellation of Land Sale and Purchase, Registered*

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli yang menggunakan kuasa jual mutlak sebagai dasar pembuatan akta jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan balik nama sertifikat hak milik pada Kantor Badan Pertanahan telah dilarang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Meskipun kedua larangan tersebut telah berlaku kurang lebih selama 19 tahun dan 34 tahun, akan tetapi fakta membuktikan bahwa larangan tersebut tidak menghilangkan praktik penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah sampai dengan hari ini.

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 sistimatis. Langkah-langkah yang diambil harus jelas serta ada batasan-batasan yang tegas guna menghindari terjadinya penafsiran yang terlalu luas.¹

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 pergunakan 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

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

berupa peraturan perundang-undangan seperti:²

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;
 - 2) KUHPerdata
 - 3) UU No 5 Tahun 1960
- 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.

Untuk menjawab permasalahan yang ada Peneliti melakukan pengumpulan bahan hukum melalui studi dokumen

(studi kepustakaan) 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. Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sudah Didaftarkan

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

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

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).

B. Akibat Hukum Terhadap Adanya Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sudah Di Daftarkan

Tanah sebagai obyek transaksi dapat dibagi menjadi dua, yaitu tanah yang belum bersertipikat dan tanah yang sudah bersertipikat. Tanah yang belum bersertipikat dapat dibagi lagi menjadi tanah warisan dan tanah atas nama sendiri. Salah satu tujuan diberlakukannya UUPA adalah untuk melakukan penyatuan dan penyederhanaan hukum agraria nasional, untuk mewujudkan hal tersebut maka dilakukan konversi hak atas tanah. Konversi hak atas tanah adalah perubahan hak atas tanah yang lama menjadi hak atas tanah yang sesuai dengan UUPA.³ Dasar hukum konversi hak atas tanah terdapat pada

³ H.Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hal.80.

bagian kedua UUPA tentang ketentuan-ketentuan konversi, yaitu pasal I sampai pada pasal VIII. Mengenai hak atas tanah yang belum bersertipikat/ penguasaannya hanya berdasarkan pada pipil/Surat Pengakuan Pajak Terutang (selanjutnya disebut SPPT), maka harus ditempuh jalan pengajuan hak milik atas tanah ke Kantor Badan Pertanahan setempat sesuai dengan prosedurnya agar dapat diterbitkan surat pernyataan hak atas tanah sebagai dasar kepemilikan seseorang/ subjek hukum atas suatu hak tanah.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Tanah sebagai sarana untuk pemenuhan kebutuhan dasar manusia akan pangan dan papan, serta merupakan sumber daya alam yang langka itu rentan diperebutkan oleh berbagai pihak. Banyak konflik yang bersumber pada perbedaan kepentingan, nilai, data, dan lain sebagainya. Pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya nilai ekonomis tanah mengakibatkan semakin

tajamnya kesenjangan sosial antara mereka yang mempunyai akses yang memungkinkan penguasaan tanah bangunan yang melampaui batas kewajaran dihadapkan dengan mereka yang paling membutuhkan tanah, namun berada dalam posisi yang tersudut. Tidak mustahil jika apabila hal ini dibiarkan berlangsung akan dapat menjadi pemicu berbagai kerawanan di bidang pertanahan. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Perjanjian pengikatan jual beli tanah, sering ditemukan dalam praktek sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-

kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang sudah di daftarkan terdapat dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak

terlebih dahulu melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk perkembangan perjanjian dalam masyarakat.

2. Perjanjian jual beli hak milik atas tanah bisa diartikan sebagai sebuah perjanjian yang para pihaknya sepakat untuk mengalihkan hak milik melalui jual beli terhadap suatu objek yaitu tanah itu sendiri, jika terdapat satu atau beberapa hal yang belum atau tidak mampu terpenuhi disaat perjanjian dilaksanakan, yang

dalam hal ini pada umumnya terkait dengan pembayaran yang belum dilunasi dan juga mengenai kelengkapan dokumen atau surat-surat dari tanah tersebut. Salah satu permasalahan yang akan mungkin terjadi yaitu pembeli tidak akan melanjutkan pembayaran kepada penjual sebagaimana yang telah dijanjikan seharusnya, sehingga penjual tidak akan menerima sisa pembayaran terkait penjualan hak atas tanahnya tersebut. Selain itu ada juga masalah yang mungkin akan terjadi dikarenakan proses angsuran pelunasan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli yang memakan waktu terlalu lama, sehingga kesepakatan kemudian diakhiri atau dibatalkan dikarenakan pihak penjual memutuskan untuk memberikan tanahnya kepada penjual yang lainnya. Akibat hukum adalah akar dari timbulnya kewajiban dan hak bagi subjek hukum yang

terkait. Contohnya, dengan melakukan perjanjian jual beli maka timbul sebuah akibat hukum yaitu penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang dan berhak menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar dan berhak untuk menerima barang yang diperjualbelikan. akibat hukum terhadap adanya pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah di daftarkan 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. Terkait dengan kedudukan perjanjian jual beli tanah yang telah didaftarkan pada dasarnya sudah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. akan tetapi peraturan ini belum secara spesifik diatur dan

kedepan harapannya untuk memperkuat kedudukan perjanjian jual beli tanah yang telah didaftarkan agar kiranya ada peraturan perundang-undangan berbentuk undang-undang yang mengatur khusus terkait dengan perjanjian jual beli tanah yang telah didaftarkan sekaligus mengganti UUPA.

2. Adapun ketentuan hukum terkait dengan pembatalan perjanjian jual beli tanah yang telah didaftarkan yang mana hanya diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lebih kepada mengedepankan aspek perjanjiannya maka kedepan harapannya adanya produk hukum yang lebih mengatur tentang pembatalan perjanjian jual beli tanah yang sudah didaftarkan agar lebih mengedepankan aspek kepastian hukum terkait dengan pembatalan jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2004, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia Publishing
- Arie Sukanti Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan
- Dimiyati, Khuzafah dan Kelik Wardiyono, 2004, *Metode Penelitian Hukum FH UMS*
- Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- , 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- H. Riduan syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni
- Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta : Ghalia Indonesia
- Idris Zainal, *Ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata*, Medan: Fakultas Hukum USU
- M. Isa Arif, 1978, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta, Intermedia
- Muchlis Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Jakarta: Rajawali
- Muhammad, Abdul Kadir. 2014, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.,
- Sutedi, Ardian. 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan*

- Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi, Bachtiar. 2003, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni
- Harsono, Boedi. 2003, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi dan Pelaksanaan*. Jakarta: Djambatan
- Sinaga, Budiman N.P.D. 2005, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Bustami, Chairani. 2002, *Aspek-Aspek Hukum Yang Terkait Akta Perikatan Jual Beli Yang Dibuat Notaris Dalam Kota Medan*, Tesis, Universitas Sumatera Utara, Medan,
- Sukandar, Dadang. 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Yogyakarta: CV Andi Offset, Perangin-Angin,
- Effendi. 1997, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers,
- Subekti, 1988, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- , 1995, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradya Paramitha
- , 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa
- R.Subekti, R Tjitrosudibio, 2001, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta : PT Pradnya Paramita
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty
- Salim Hs, 2011, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Jakarta: Sinar Grafika
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudi, 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: CV. Rajawali
- Wibawanti, Erna Sri dan R. Murjiyanto, 2013, *Hak Atas Tanah dan Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty,

- Widjaja, Gunawan. 2002, *Jual Beli*.
Jakarta: PT. Raja
Grafindo Persada
- Nurlinda, Ida. 2009, *Prinsip-Prinsip
Pembaharuan Agraria*,
Jakarta: PT. Grafindo
Persada, Hal
- Harahap, M. Yahya. 1986, *Segi-Segi
Hukum Perjanjian*,
Bandung, Alumni
- Patrik, Purwahid. 1996, *Asas-asas
Itikad Baik dan
Kepatutan Dalam
Perjanjian*, Semarang:
Badan Penerbit UNDIP
- Wirjono Pradjodikoro, 1986, *Asas-
Asas Hukum Perjanjian*,
Bandung: Bale Bandung
- Wayan P. Windia & Ketut Sudantra,
2006, *Pengantar Hukum
Adat Bali*, Denpasar:
Lembaga Dokumentasi dan
Publikasi Fakultas Hukum
Universitas Udayana
- Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum
Perdata Tentang
Persetujuan-persetujuan
Tertentu*, Bandung: Sumur
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi
Hukum Perjanjian*,
Bandung: PT Alumni