

**PEMBATALAN PERIKATAN PERJANJIAN JUAL-BELI TANAH SECARA
SEPIHAK OLEH PENJUAL YANG SUDAH DILAKUKAN
PEMBAYARAN SECARA BERTAHAP**

Oleh : Erika Ludiayanty Sihaloho¹, Sukindar²,
Heribertus Richard Chascarino³, Khairunnisah⁴

¹ Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum

^{2,3,4} Dosen Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

Email : erikaludiayantys@gmail.com

ABSTRACT

Land sale and purchase agreements with installment payments are often a source of legal disputes, especially when the seller unilaterally cancels the agreement after receiving part of the payment from the buyer. This action not only harms the buyer materially but also creates legal uncertainty and disrupts social stability in society. This study aims to analyze the legal aspects related to unilateral cancellation in land sale and purchase agreements, by referring to the principles in the Civil Code, such as the principle of pacta sunt servanda, default (Article 1243 of the Civil Code), and freedom of contract (Article 1338 of the Civil Code), as well as the provisions in the Basic Agrarian Law (UUPA). Based on the principles of contract law, an agreement that has been made must be respected and has binding force for the parties. Therefore, unilateral cancellation by the seller without a valid reason can be considered a violation of the law and gives the buyer the right to claim compensation or fulfillment of the agreement. The results of this study answer the legal view on the withdrawal of a sale and purchase transaction that has been paid in installments and the legal consequences for the seller who withdraws the land sale and purchase agreement when the payment has not been completed.

This research uses a normative legal research method, with a literature study approach, involving analysis of primary, secondary, and tertiary legal materials. Land sales with installment payments often cause problems when the seller unilaterally cancels the agreement after receiving part of the payment. This action can be categorized as a breach of contract because it violates the agreement that has been made. This study discusses the legal implications of unilateral cancellation in land sales agreements based on the Civil Code and the Consumer Protection Law (UUPK). Article 1338 of the Civil Code states that a valid agreement binds both parties and cannot be canceled unilaterally without a valid reason. Articles 1266 and 1267 stipulate that cancellation must go through the courts and can result in compensation obligations. In addition, Article 16 of the UUPK prohibits business actors from canceling transactions unilaterally and can be subject to legal sanctions. This study emphasizes the importance of legal certainty in land sales agreements so that the buyer's rights are protected and prevent arbitrary actions from the seller.

Keywords : cancellation, land sale-purchase agreement, unilaterally by the seller, payment

ABSTRAK

Perjanjian jual-beli tanah dengan pembayaran bertahap sering menjadi sumber sengketa hukum, terutama ketika penjual membatalkan perjanjian secara sepihak setelah menerima sebagian pembayaran dari pembeli. Tindakan ini tidak hanya merugikan pembeli secara material tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu stabilitas sosial dalam masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek hukum terkait pembatalan sepihak dalam perjanjian jual-beli tanah, dengan mengacu pada prinsip-prinsip dalam KUH Perdata, seperti asas pacta sunt servanda, wanprestasi (Pasal 1243 KUH Perdata), dan kebebasan berkontrak (Pasal 1338 KUH Perdata), serta ketentuan dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Berdasarkan prinsip hukum perjanjian, suatu kesepakatan yang telah dibuat harus dihormati dan memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak. Oleh karena itu, pembatalan sepihak oleh penjual tanpa alasan yang sah dapat dianggap sebagai pelanggaran hukum dan memberikan hak bagi pembeli untuk menuntut ganti rugi atau pemenuhan perjanjian. Hasil penelitian ini menjawab terkait pandangan hukum atas penarikan kembali transaksi jual-beli yang sudah dilakukan pembayaran secara bertahap dan akibat hukum bagi pihak penjual yang menarik kembali perjanjian jual-beli tanah saat pembayaran belum selesai.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dengan pendekatan studi kepustakaan, melibatkan analisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Jual-beli tanah dengan pembayaran bertahap sering menimbulkan masalah ketika penjual membatalkan perjanjian secara sepihak setelah menerima sebagian pembayaran. Tindakan ini yang dapat dikategorikan sebagai wanprestasi karena melanggar kesepakatan yang telah dibuat. Penelitian ini membahas implikasi hukum dari pembatalan sepihak dalam perjanjian jual-beli tanah berdasarkan KUH Perdata dan dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian yang sah mengikat kedua belah pihak dan tidak dapat dibatalkan sepihak tanpa alasan yang sah. Pasal 1266 dan 1267 mengatur bahwa pembatalan harus melalui pengadilan dan dapat menimbulkan kewajiban ganti rugi. Selain itu, Pasal 16 UUPK melarang pelaku usaha membatalkan transaksi sepihak dan dapat dikenai sanksi hukum. Penelitian ini menegaskan pentingnya kepastian hukum dalam perjanjian jual-beli tanah agar hak pembeli terlindungi dan mencegah tindakan sewenang-wenang dari penjual.

Kata Kunci : pembatalan, perjanjian jual beli tanah, sepihak, pembayaran

1. PENDAHULUAN

Perjanjian jual-beli tanah adalah suatu perjanjian antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli, yang bertujuan untuk mengalihkan hak kepemilikan atas suatu tanah dari penjual kepada pembeli, dengan syarat tertentu yang telah disepakati bersama. Berdasarkan praktiknya, transaksi jual-beli tanah dengan pembayaran yang bertahap merupakan hal yang sering terjadi di masyarakat, terutama bagi pihak yang membutuhkan kemudahan pembayaran karena keterbatasan ekonomi. Namun, situasi ini sering kali menimbulkan

potensi sengketa, khususnya ketika pihak penjual melakukan pembatalan perjanjian yang telah diperjanjikan secara sepihak tanpa alasan yang sah. Kondisi ini tidak hanya menimbulkan kerugian material bagi pembeli, tetapi juga berdampak pada hilangnya rasa kepercayaan terhadap sistem hukum.

“Hal ini mengkaji secara mendalam prinsip-prinsip hukum perjanjian, seperti asas pacta sunt servanda, wanprestasi, dan tanggung jawab hukum dalam penyelesaian konflik. Dengan mengacu pada asas-asas pada hukum perjanjian, yang menegaskan bahwa perjanjian yang sah harus dihormati sebagai undang-undang bagi para pihak”.¹ Transaksi jual-beli tanah mencerminkan prinsip-prinsip keadilan bahwa setiap pihak dalam perjanjian harus menjalankan hak dan kewajibannya secara setara. Pihak Penjual tidak dapat melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak jika pembeli telah memenuhi sebagian atau seluruh kewajiban dalam pembayarannya. Kepastian hukum menjadi penting dalam transaksi tanah untuk melindungi pembeli yang sudah mengeluarkan biaya, sementara dari penjual tetap berkewajiban untuk

menghormati hak pembeli. Jika salah satu pihak, terutama dari penjual membatalkan perjanjian yang telah dilakukan pembayaran, maka hal tersebut berpotensi melanggar prinsip keadilan dan kepastian hukum.

Setelah Indonesia merdeka, hukum tanah di Indonesia mengalami perubahan signifikan dengan lahirnya undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

Agraria (UUPA). Undang-Undang ini memberikan landasan hukum yang lebih jelas mengenai pengaturan jual-beli tanah, termasuk di dalamnya hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi. Meskipun demikian, dalam praktiknya masih banyak kasus yang melibatkan transaksi jual-beli tanah dengan pembayaran bertahap, yang kemudian berujung pada penarikan kembali transaksi tersebut oleh pihak penjual.

Berdasarkan hukum yang telah berlaku dalam memberikan solusi atas sengketa terkait jual-beli tanah yang melibatkan pembayaran bertahap. Dalam sistem hukum Indonesia, pembatalan perjanjian oleh penjual tanpa dasar yang sah dapat dikaji melalui suatu peraturan perundang-undangan seperti KUH Perdata (Pasal 1243 tentang wanprestasi dan Pasal 1338 tentang kebebasan berkontrak) serta Undang-Undang Pokok Agraria yang melindungi hak atas tanah. Hukum perdata mengatur tentang kewajiban dan hak para pihak dalam perjanjian, termasuk dalam transaksi jual-beli tanah yang dilakukan secara bertahap. Meskipun dalam pembayaran dilakukan secara bertahap, perjanjian yang telah disepakati seharusnya tetap mengikat dan memberi kepastian hukum bagi pembeli dan penjual.

Transaksi jual-beli tanah yang melibatkan pembayaran bertahap bukan

hanya masalah hukum, tetapi juga berhubungan sangat erat dengan dinamika sosial dan hubungan antar individu dalam kehidupan masyarakat. Pembatalan perjanjian dalam transaksi jual-beli tanah yang telah disepakati bisa menimbulkan ketidakpastian sosial, merusak hubungan kepercayaan antara penjual dan pembeli, serta dapat mengganggu stabilitas sosial masyarakat yang bergantung pada kepastian hukum dalam kepemilikan tanah. Selain itu, permasalahan ini juga dapat berdampak pada masyarakat yang lebih luas, mengingat tanah seringkali dianggap sebagai aset yang sangat berharga dan merupakan faktor penting dalam kehidupan sosial dan ekonomi. Oleh karena itu, penjual harus bertanggung jawab jika terbukti melanggar perjanjian, mengingat tanah memiliki nilai sosial, ekonomi, dan hukum yang sangat penting dengan diharapkan ditemukan solusi hukum yang tidak hanya menguntungkan pembeli, tetapi juga memberikan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya mematuhi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Tujuan penelitian ini adalah : 1) untuk mengetahui pandangan hukum terhadap pembatalan perikatan perjanjian jual-beli tanah yang sudah dilakukan pembayaran secara bertahap; dan 2) Untuk mengetahui akibat hukum bagi pihak penjual yang telah melakukan pembatalan perjanjian jual-beli tanah saat pembayaran belum selesai.

2. METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif focus pada kajian dokumen hukum, pendekatan yuridis empiris. Jenis dan sumber data yaitu data primer dan sekunder data primer meliputi hasil wawancara, observasi lapangan. Data

sekunder meliputi literatur hukum, jurnal ilmiah, buku teks, artikel, dan laporan penelitian, teknik pengumpulan data yaitu studi dokumen, wawancara, observasi, focus group discussion (FGD), teknik analisis data, analisis kualitatif, content analysis, analisis komparatif.

3. PEMBAHASAN

A. Pandangan Hukum terhadap Pembatalan Perikatan Perjanjian Jual-Beli Tanah yang Sudah dilakukan Pembayaran secara Bertahap

1. Pandangan Hukum dalam KUH Perdata

Berdasarkan pandangan dari hukum Kitab Undang - Undang Hukum Perdata, bagi pihak mana pun termasuk dari pihak penjual tidak dibolehkan untuk melakukan pembatalan perjanjian, kecuali ada kesepakatan antara kedua belah pihak. pembatalan perjanjian secara sepihak dapat dianggap sebagai wanprestasi atau ingkar janji. Sebagaimana didalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa “semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan uu yang belaku bagi mereka yang membuatnya.” Persetujuan tersebut tidak dapat dibatalkan selain dengan kesepakatan kedua belah pihak. Perjanjian yang dibuat dengan persetujuan kedua belah pihak, jika akan dibatalkan harus melalui persetujuan dari kedua belah pihak juga. Kecuali, jika pembatalan disertai dengan alasan yang menurut uu harus dibatalkan, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. (alasan yang menurut uu jika harus dibatalkan yaitu, tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian, adanya cacat kehendak (paksaan, penipuan dan kekhilafan), objek perjanjian tidak sah, salah satu

pihak tidak cakap, dan tidak terpenuhinya prestasi/wanprestasi)

2. Pandangan Hukum dalam Aspek Perlindungan Konsumen

Di dalam Undang - Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam Pasal 16 yang dijelaskan bahwa penjual harus menepati janji kepada pembeli untuk bisa melakukan prestasinya. Sehingga perlindungan hukum terhadap konsumen diatur dalam Pasal 4 UUPK mengatur tentang hak-hak konsumen yang harus dilindungi, termasuk hak atas kenyamanan, keamanan, informasi yang benar dan jelas, serta hak untuk mendapatkan kompensasi jika barang tidak sesuai perjanjian. Sementara kewajiban pelaku usaha (penjual) diatur dalam Pasal 7 huruf g UUPK, dalam hal terjadi pembatalan sepihak maka pelaku usaha wajib untuk memberikan kompensasi atau ganti rugi kepada konsumen.

Berdasarkan dari penjelasan tersebut, maka suatu pembatalan perjanjian dalam jual-beli tanah oleh salah satu pihak, yang dimana pembayarannya sudah dilakukan secara bertahap, pada dasarnya tidak boleh dilakukan kecuali terdapat alasan hukum yang sah atau kesepakatan kedua belah pihak.

B. Akibat Hukum Bagi Pihak yang Melakukan Pembatalan Perjanjian Jual- Beli Tanah Saat Pembayaran Belum Selesai

Setiap pihak yang tidak dapat memenuhi kewajibannya yang sesuai dengan perjanjian dapat dikenakan sanksi atau akibat hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1243 KUH Perdata menyatakan bahwa seseorang yang melakukan suatu perbuatan yang melawan hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, harus

mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat wanprestasi tersebut.

“Contoh dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020, kasus yang menjadi perhatian melibatkan sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli, Tuan Priyatin dan Nyonya Lestari, sebagai pihak pembeli yang menggugat pihak penjual, Budiono Arief Rachman, atas dugaan wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah tersebut. Berdasarkan kasus ini, dari pihak penjual diduga telah gagal dalam menyerahkan tanah yang sesuai ketentuan dalam perjanjian jual beli yang sah, di mana objek tanah yang dimaksud adalah tanah yang tercatat di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 09301 seluas 529 m² (meter persegi) di Desa Bantul. Sengketa ini bermula dari ketidaksesuaian antara apa yang telah diperjanjikan dengan tindakan yang dilakukan oleh penjual. Selain itu, pembeli mengklaim mengalami kerugian baik secara materiil maupun moril akibat kegagalan penjual dalam memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian. Penggugat mengajukan gugatan atas suatu kerugian materiil dan moril yang diperkirakan mencapai sebesar Rp.725.000.000,00 (Tujuh Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah). Penggugat tidak sekedar mau menuntut pemenuhan prestasi berupa penyerahan tanah, tetapi juga menuntut ganti rugi atas kerugian materiil dan moril yang mereka alami. Tuntutan ini mencakup kerugian materiil sebesar Rp225.000.000,00 (Dua Ratus Dua Puluh Lima Juta Rupiah), yang terdiri dari uang yang telah dibayarkan dan kompensasi atas keuntungan yang hilang”.

Berdasarkan konteks dari kasus wanprestasi diatas, maka ketika pihak penjual gagal melaksanakan kewajiban ini, pembeli berhak menuntut atas ganti rugi. Sebagaimana dalam ketentuan

Pasal 1243 KUH Perdata, seorang debitur atau pihak yang wanprestasi wajib mengganti kerugian yang telah ditimbulkan dari akibat kelalaiannya. Kemudian akibat hukum lainnya yang dilihat secara spesifik yaitu bagi pihak yang membatalkan perjanjian secara sepihak dalam pemberian sanksinya dapat merujuk kepada isi atau substansi dari kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Secara keseluruhan, pembatalan sepihak yang tidak sesuai dengan substansi dari suatu perjanjian dapat mengakibatkan konsekuensi hukum, baik terdiri dari kewajiban untuk membayar ganti rugi atau bahkan pemenuhan perjanjian itu sendiri, tergantung pada isi kontrak dan hukum yang berlaku, dari perjanjian tersebut. Sebagaimana didalam isi perjanjian terdapat klausul-klausul yaitu klausul tentang penalti atau denda yang berbunyi "Pihak yang melanggar perjanjian ini dikenakan denda sebesar 10% dari nilai jual-beli". Tentu saja didalam isi perjanjian ini adalah sanksi tegas yang tercantum dalam isi perjanjian tersebut, apabila salah satu pihak wanprestasi maka pihak lain bisa langsung menuntut pembayaran denda. Kemudian juga didalam isi perjanjian terdapat Klausul tambahan yang berbunyi "Hal-hal yang belum diatur dalam perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah atau mengacu pada suatu ketentuan hukum yang berlaku". Bagian ini dapat membuka ruang jika pelanggaran terjadi di luar hal-hal yang tertulis, tetap bisa dikenakan sanksi.

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pandangan hukum terhadap suatu pembatalan perikatan perjanjian jual - beli tanah yang sudah dilakukan pembayaran secara bertahap pada dasarnya tidak diperbolehkan, kecuali

jika ada kesepakatan bersama atau alasan hukum yang jelas. Sebagaimana dalam Pasal 1338 KUH Perdata bahwa "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Persetujuan itu tidak dapat dibatalkan selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena suatu alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang, jika pihak penjual membatalkan perjanjian tanpa alasan yang sah, tindakan tersebut dapat dianggap melanggar hukum dan pembeli berhak menuntut pengembalian uang serta ganti rugi. Selain itu, dari Undang - Undang Perlindungan Konsumen juga bisa melindungi pembeli agar penjual tidak dapat membatalkan suatu transaksi secara sepihak tanpa harus memberikan kompensasi. Oleh karena itu, untuk menjaga keadilan dan kepastian hukum, pembatalan perjanjian jual-beli tanah harus dilakukan secara bersama-sama atau melalui proses hukum yang berlaku, bukan secara sepihak.

2. Akibat hukum bagi pihak yang melakukan pembatalan perjanjian jual-beli tanah saat pembayaran belum selesai dapat disimpulkan bahwa berdasarkan dengan suatu ketentuan secara umum, jika terjadi wanprestasi pihak yang dirugikan berhak juga menuntut pemenuhan kewajiban atau ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatur kewajiban mengganti kerugian. Seperti dalam contoh kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 252 K/Pdt/2020, terbukti bahwa penjual dapat dianggap wanprestasi jika tidak menyerahkan tanah sesuai perjanjian, dan pembeli berhak mendapatkan

ganti rugi baik secara materiil maupun moril. Kemudian ketentuan secara lebih spesifik mengenai akibat hukum juga terdapat didalam isi perjanjian jual-beli tanah, sehingga terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian dapat berakibat hukum yang jelas seperti denda ataupun tuntutan ganti rugi.

B. Saran

1. Pentingnya kejelasan perjanjian awal dalam jual-beli tanah, untuk dapat mencegah dan mengatasi wanprestasi yang memuat secara rinci hak dan kewajiban masing- masing pihak. Hal ini mencakup deskripsi lengkap objek tanah, harga yang disepakati, metode pembayaran dan jaminan mengenai status hukum tanah untuk dapat menghindari kasus tumpang tindih kepemilikan atau perselisihan dengan pihak ketiga. Selain itu, dokumentasi perjanjian juga harus lengkap dan sah, serta harus disahkan oleh pihak pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk bisa memastikan keabsahannya.
2. Penjual harus memahami terkait dengan ketentuan hukum yang berlaku mengenai pembatalan dalam perjanjian jual-beli tanah. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), pembatalan sepihak bisa berujung pada klaim ganti rugi jika pembeli dirugikan. Oleh karena itu, pihak penjual harus bisa memastikan bahwa pembatalan tersebut sesuai dengan peraturan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Bacaan

Subekti, 2005, Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Sumber Lain

Shashia Andini Kristianto, dkk. Analisis Wanprestasi Dalam Pihak Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan MA 252 K/PDT/2020). *Journal of Accounting Law Communication and Technology*. Jakarta. Vol. 2 No. 1 Hal. 416.

