

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN
UNSUR PENIPUAN**

(Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

SKRIPSI

Dosen Pembimbing

Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.



Disusun oleh:

Ila Miftachul Jannah

NIM 18220129

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

**AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN
UNSUR PENIPUAN**

(Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

SKRIPSI

Dosen Pembimbing

Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.



Disusun oleh:

Ila Miftachul Jannah

NIM 18220129

PROGRAM STUDI HUKUM EKONOMI SYARIAH

FAKULTAS SYARIAH

UNIVERISTAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2022

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillahirrahmanirrahim,

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
Penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN UNSUR PENIPUAN

(Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan hasil plagiat ataupun duplikat karya orang lain. Apabila terdapat kesamaan di dalamnya, maka hal tersebut semata-mata hanya sebagai kutipan yang dijadikan sebagai referensi untuk bahan analisis. Jika dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini mengandung unsur plagiasi ataupun duplikasi karya orang lain, maka skripsi dan gelar sarjana yang diperoleh karenanya dinyatakan batal demi hukum.

Malang, 5 April 2022

Penulis,



Ila Miftachul Jannah

NIM. 18220129

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Ila Miftachul Jannah NIM 18220129 Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN UNSUR PENIPUAN

(Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

Maka pembimbing menyetujui bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Majelis Dewan Penguji.

Malang, 5 April 2022

Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dosen Pembimbing



Dr. Fakhruddin, M.HI.
NIP. 197408192000031002



Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.
NIP. 199103132019032036

BUKTI KONSULTASI



BUKTI KONSULTASI

Nama : Ila Miftachul Jannah
NIM/Jurusan : 18220129 / Hukum Ekonomi Syariah
Dosen Pembimbing : Dwi Fidhayanti, S.HL, M.H.
Judul Skripsi : Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)

No	Hari/Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	Rabu, 10 November 2021	Revisi Judul	f
2	Rabu, 24 November 2021	Konsultasi Proposal	f
3	Rabu, 1 Desember 2021	ACC Seminar Proposal	f
4	Rabu, 14 Januari 2022	Konsultasi Saran Penguji Seminar Proposal	f
5	Rabu, 26 Januari 2022	Outline Rumusan Masalah I	f
6	Selasa, 15 Februari 2022	Revisi Rumusan Masalah I	f
7	Selasa, 22 Februari 2022	Revisi Rumusan Masalah I	f
8	Selasa, 8 Maret 2022	Revisi Rumusan Masalah I dan Outline Rumusan Masalah II	f
9	Selasa, 22 Maret 2022	Revisi Rumusan Masalah II	f
10	Selasa, 29 Maret 2022	ACC Bab III, Bab IV, dan Abstrak	f

Malang, 5 April, 2022
Mengetahui
a.n Dekan
Ketua Program Studi
Hukum Ekonomi Syariah

Dr. Fakhruddin, M.HI
NIP. 197408192000031002

PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji Skripsi saudara/i ILA MIFTACHUL JANNAH, NIM 18220129, mahasiswa Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dengan Judul:

AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN UNSUR PENIPUAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 12/PDT.G/2017/PN.MLG)

Telah dinyatakan lulus dengan nilai: A

Malang, 31 Mei 2022

Scan Untuk Verifikasi



MOTTO

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”

(Q.S. An-Nisa: 29)

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Segala puji bagi Allah SWT. ‘*Azza wa Jalla* yang telah mencurahkan berkah, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW. Semoga kita selalu menjadikan beliau sebagai suri teladan dalam hidup dan semoga kita mendapatkan syafaatnya di hari akhir nanti. Amin. Dengan segala upaya yang telah dilakukan oleh penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “AKIBAT HUKUM ATAS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN UNSUR PENIPUAN (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)”.

Dalam menyelesaikan skripsi ini, banyak pihak yang berperan penting dalam memberikan dukungannya kepada penulis. Oleh karenanya, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada Bapak/Ibu:

1. Prof. Dr. H. M. Zainuddin, M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. Sudirman, M.A. selaku Dekan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. Fakhruddin, M.HI. selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
4. Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis. Penulis mengucapkan terima kasih atas waktu yang telah diluangkan guna melaksanakan kegiatan bimbingan, serta penulis berterima kasih atas arahan, saran, dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Risma Nur Arifah, M.H. selaku Dosen Wali penulis selama masa perkuliahan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis mengucapkan terima kasih

atas bimbingan dan nasihat yang telah diberikan kepada penulis selama penulis menempuh masa perkuliahan.

6. Segenap Dosen Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang yang telah mendidik, menjadi mentor, dan memberikan ilmu kepada penulis. Semoga ilmu yang telah mereka berikan dapat menjadi amal yang pahalanya akan selalu mengalir.
7. Segenap Staf Karyawan Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Penulis mengucapkan terima kasih atas pelayanan yang diberikan kepada penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini.
8. Kedua orang tua penulis yang selalu mendoakan serta memberikan dukungan baik berupa moril maupun materiil sehingga penulis dapat menyelesaikan masa perkuliahan dan penulisan skripsi ini dengan baik.
9. Keluarga penulis yang turut memersembahkan doanya serta memberikan dukungannya untuk penulis.
10. Dhany Eko Prasetyo, S.E., M.M. selaku Panitera Pengganti di Pengadilan Negeri Malang, tempat dimana penulis melaksanakan kegiatan PKL. Penulis mengucapkan terima kasih atas kebaikan dan bantuan yang diberikan kepada penulis dalam menemukan suatu perkara di Pengadilan Negeri Malang yang kemudian penulis jadikan sebagai bahan penelitian penulis sebagaimana dalam skripsi ini.
11. Seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini. Terima kasih atas kebaikan dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini bukanlah karya ilmiah yang sempurna, oleh karenanya penulis mengharap adanya saran dan kritik yang membangun guna perbaikan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini mengandung manfaat dan dapat dijadikan sebagai sumber rujukan bagi para pihak yang melakukan penelitian serupa.

Malang, 5 April 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ila Miftachul Jannah', written in a cursive style.

Ila Miftachul Jannah

NIM. 18220129

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Tranliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab ke dalam tulisan Indonesia (latin). Termasuk dalam hal ini nama Arab yang berasal dari bangsa Arab sendiri, sedangkan nama Arab yang berasal dari bangsa selain Arab ditulis berdasarkan ejaan bahasa nasionalnya atau sesuai yang tertulis dalam buku rujukan. Penulisan judul buku dalam *footnote* dan daftar pustaka menggunakan ketentuan tranliterasi ini.

Dalam penulisan karya ilmiah, banyak sekali pilihan dan ketentuan transliterasi yang dapat digunakan, baik yang berstandar internasional, nasional, atau ketentuan khusus yang digunakan oleh penerbit tertentu. Transliterasi yang digunakan oleh Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang adalah menggunakan EYD Plus, yang mana transliterasi tersebut berdasarkan Surat Keputusan Bersama (SKB) Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, tertanggal 22 Juni 1987, Nomor: 158 Tahun 1987 dan Nomor: 0543b/U/1987, sebagaimana yang tertera dalam buku Pedoman Transliterasi Bahasa Arab (*A Guide Arabic Tranliteration*), INIS Fellow 1992.

B. Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	S|a	S|	Es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je

ح	H{a	H{	Ha (dengan titik di atas)
خ	Kha	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Z{al	Z{	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	S{ad	S{	Es (dengan titik di bawah)
ض	D}ad	D{	De (dengan titik di bawah)
ط	T{a	T{	Te (dengan titik di bawah)
ظ	Z}a	Z{	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	'_____	apostrof terbalik
غ	Gain	G	Ge
ف	Fa	F	Ef
ق	Qof	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wau	W	We
هـ	Ha	H	Ha
ء / ؤ	Hamzah	—'	Apostrof
ي	Ya	Y	Ye

Hamzah (ء) yang terletak di awal kata, maka mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan, dan tidak diberi tanda apapun. Sedangkan, Hamzah (ء) yang terletak di tengah atau di akhir kata, maka penulisannya dilambangkan dengan tanda koma atas (') yang berbalik dengan tanda koma untuk pengganti lambang huruf "ع".

C. Vokal, Panjang, dan Diftong

Vokal dalam bahasa Arab sama halnya dengan vokal dalam bahasa Indonesia, yaitu terdiri atas vokal tunggal/monoftong dan vokal rangkap/diftong. Adapun vokal tunggal dalam bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda/harakat, transliterasinya adalah sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dhammah	U	U

Vokal (a) panjang = â misalnya قال menjadi qâla

Vokal (i) panjang = î misalnya قيل menjadi qîla

Vokal (u) panjang = û misalnya دون menjadi dûna

Khusus untuk bacaan ya nisbat tidak boleh digantikan dengan “i”, akan tetapi tetap ditulis dengan “iy”, hal tersebut agar dapat menggambarkan nisbat di akhirnya. Pun demikian dengan wau dan ya, yaitu setelah fathah ditulis dengan “aw” dan “ay” sebagaimana contoh berikut ini:

Tanda	Nama	Huruf Latin	Nama
خير	Fathah dan Ya	Ay	Khayrun
قول	Fathah dan Wau	Aw	Qawlun

D. Ta' Marbûthah (ة)

Transliterasi Ta' Marbûthah (ة) ada dua macam, yaitu: (1) Ta' Marbûthah (ة) yang hidup, yaitu Ta' Marbûthah (ة) yang beriringan dengan *fathah*, *kasrah*, dan *dhammah*, maka *transliterasinya* adalah [t]; dan (2) Ta' Marbûthah (ة) yang mati, yaitu Ta' Marbûthah (ة) yang beriringan dengan harakat sukun, maka *transliterasinya* adalah [h].

Pada kata yang berakhiran Ta' Marbûthah (ة) dan diikuti dengan kata yang menggunakan kata sandang *al-* serta bacaan dari kedua kata itu terpisah, maka Ta' Marbûthah (ة) itu *transliterasinya* adalah “h” contohnya الرسالة للمدرسة menjadi *al-risalat li al-mudarrisah*, atau apabila Ta' Marbûthah (ة) berada di tangan-tengah kalimat yang terdiri dari susunan mudlaf dan mudlaf ilayh, maka *transliterasinya* adalah “t” yang disambungkan dengan kata berikutnya, contohnya في رحمة الله menjadi *fi rahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafadz al-Jalâlah

Kata sandang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan huruf *alif lam ma'rifah* (ال). Dalam pedoman *transliterasi* ini, kata sandang ditransliterasi seperti biasa “al-”, baik yang diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah. Dalam lafadh jalalah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan pada *idhafah* maka dihilangkan. Sebagaimana contoh berikut ini:

1. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya mengatakan...
2. Masyâ' Allâh kâna wa mâ lam yasya' lam yakun.
3. Billâh 'azza wa jalla.

F. Hamzah

Transliterasi huruf hamzah adalah apostrof (‘), akan tetapi aturan tersebut hanya berlaku untuk hamzah yang terletak di tengah dan akhir kata. Apabila hamzah terletak di awal kata tidak dilambangkan, karena dalam tulisan Arab hamzah yang terletak di awal kata adalah berupa alif.

Contoh: مَسْتُوْلٌ (*mas'ulun*) dan أَمْرَتْ (*umirtu*)

G. Nama dan Kata Arab yang Lazim Digunakan dalam Bahasa Indonesia

Pada prinsipnya, setiap nama dan kata yang berasal dari bahasa Arab harus ditulis sesuai dengan ketentuan *transliterasi*, akan tetapi apabila nama tersebut merupakan nama yang berasal dari bahasa Arab yang digunakan oleh orang Indonesia (bukan bangsa Arab) atau bahasa Arab yang sudah lazim digunakan dalam bahasa Indonesia, maka penulisannya sudah tidak perlu lagi mengikuti ketentuan *transliterasi*. Contoh:

“... Abdurrahman Wahid, mantan Presiden RI keempat dan Amin Rais mantan Ketua MPR pada masa yang sama, telah melakukan kesepakatan untuk menghapuskan Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (KKN) dari muka bumi Indonesia, salah satu caranya adalah melalui pengintensifan salat di berbagai kantor pemerintahan, namun...”

Perhatikan penulisan nama “Abdurrahman Wahid”, “Amin Rais”, dan kata “salat” pada contoh tersebut yang dituliskan dengan menggunakan tata cara penulisan bahasa Indonesia yang disesuaikan dengan penulisan namanya.

Nama dan kata tersebut merupakan nama dan kata Arab yang sudah lazim digunakan dalam bahasa Indonesia, sekalipun nama dan kata tersebut berasal dari bahasa Arab. Oleh karenanya, cara penulisannya tidak ditulis sesuai dengan ketentuan transliterasi “Abd al-RahmânWahîd”, “AmînRaîs”, dan “shalât”.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
BUKTI KONSULTASI	iv
.....	iv
PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI.....	xvi
ABSTRAK	xviii
ABSTRACT.....	xix
مستخلص البحث	xx
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Definisi Konseptual.....	6
F. Metode Penelitian.....	8
G. Penelitian Terdahulu	12
H. Sistematika Pembahasan.....	22
BAB II.....	24
KAJIAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Hukum Perdata	24
1. Definisi Perjanjian	24
2. Syarat Sah Perjanjian.....	25
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	28
4. Asas-Asas Perjanjian	30
5. Unsur-Unsur Penyebab Cacat Hukum Dalam Perjanjian.....	35

6.	Akibat Hukum Perjanjian	44
B.	Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	46
1.	Definisi Jual Beli Tanah	46
2.	Prinsip-Prinsip Dalam Jual Beli Tanah	47
3.	Peralihan Hak Atas Tanah	50
4.	Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	55
C.	Tinjauan Umum Asas Kerelaan (<i>Mabda' Ar-Radha'iyah</i>)	58
1.	Definisi Asas Kerelaan (<i>Mabda' Ar-Radha'iyah</i>)	58
2.	Dasar Hukum Asas Kerelaan (<i>Mabda' Ar-Radha'iyah</i>)	59
BAB III.	.....	62
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	.....	62
A.	Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg	62
B.	Tinjauan Asas Kerelaan (<i>Mabda' Ar-Radha'iyah</i>) Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan Pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg	
	81	
BAB IV	.....	95
PENUTUP	.....	95
A.	Kesimpulan	95
B.	Saran	96
DAFTAR PUSTAKA	.....	98

ABSTRAK

Ila Miftachul Jannah, NIM 18220129, 2021. **Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/Pn.Mlg)**. Skripsi. Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang. Pembimbing: Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.

Kata Kunci: Perjanjian Jual Beli Tanah, Unsur Penipuan, Akibat Hukum, Asas Kerelaan

Kesepakatan yang telah diberikan oleh para pihak dalam mengadakan perjanjian jual beli tidak selalu dipandang sah secara hukum. Adakalanya, suatu kesepakatan dinyatakan cacat dikarenakan adanya unsur-unsur penyebab cacat kehendak yang sengaja dilakukan oleh salah satu pihak dalam mengadakan perjanjian. Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo dikarenakan adanya unsur penipuan yang sengaja dilakukan oleh Achmad Hari Bowo selaku pihak pembeli untuk membuat Kartono berkenan menjual tanahnya dan mengadakan perjanjian jual beli tanah. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menjelaskan akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan sebagaimana perkara pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg serta meninjau perkara tersebut berdasarkan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*).

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Adapun bahan hukum penelitian ini berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Metode pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah jenis studi pustaka (*bibliography study*) dan analisisnya menggunakan metode analisis yang bersifat kualitatif.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo yang dibuat/diadakan dengan melanggar syarat subjektif perjanjian adalah dapat dibatalkan. Bahwa dalam mengadakan perjanjian Achmad Hari Bowo melakukan penipuan yaitu membujuk, mempengaruhi, serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu, yang mana hal tersebut menyebabkan cacatnya kesepakatan/kehendak yang telah diberikan oleh Kartono. Dengan dibatalkannya perjanjian tersebut, tanah yang bersangkutan kembali pada kepemilikan Kartono, sedangkan Achmad Hari Bowo tidak berhak atas tanah tersebut. Ditinjau berdasarkan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*), kesepakatan yang diberikan oleh Kartono dalam mengadakan perjanjian tersebut bukanlah kesepakatan yang diberikan atas dasar kerelaan, sehingga perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo tersebut berdasarkan hukum perjanjian syariah dinyatakan batal/*bathil*.

ABSTRACT

Ila Miftachul Jannah, NIM 18220129, 2021. **Legal Consequences of a Land Sale and Purchase Agreement with Fraud Elements (Study of Decision Number12/Pdt.G/2017/Pn.Mlg)**. Thesis. Sharia Economic Law Study Program, Faculty of Sharia, Maulana Malik Ibrahim Islamic State University Malang. Supervisor: Dwi Fidhayanti, S.HI., M.H.

Keywords: Land sale and purchase agreement, Fraud elements, Legal consequences, Basis of Willingness

An agreement which has been given by every parties in the sale and purchase agreement is not always considered as legal under the law. Somehow, an agreement is illegal due to many illegal factors which is eventually done by one of the parties in holding the agreement. The Decision Number12/Pdt.G/2017/Pn.Mlg has canceled the land sale and purchase agreement between Kartono and Achmad Hari Bowo due to the fraud element that has been done by Achmad Hari Bowo as seller in order to make Kartono will in selling the land and holding the land sale and purchase agreement. The purpose of this research is to explain the legal consequences of a land sale and purchase agreement with fraud elements as told on the Decision Number12/Pdt.G/2017/Pn.Mlg and to review the case according to basis of willingness (*Mabda' ar-Radha'iyah*).

This is a normative juridical research that uses statute and case approach. Whereas the legal material of this research is primary, secondary, and tertiary materials. The method of collecting legal material used is bibliography study and the analysis is using qualitative method.

As a result, the legal consequences of a land sale and purchase agreement between Kartono and Achmad Hari Bowo has been hold by trespassing the terms of agreement on Article 1320 of the Civil Code which is the subjective term of agreement is able to be cancelled. It is mentioned that the holding of Achmad Hari Bowo's agreement has committed fraud by persuading, influencing, and lying at Kartono or by using false dignity which has caused an illegal on the agreement that has been given by Kartono. By cancelling the agreement, the land that has been mentioned is owned by the owner, Kartono and Achmad Hari Bowo does not have any rights to claim it. It is reviewed on basis of willingness (*Mabda' ar-Radha'iyah*), the agreement that has been given by Kartono in holding the agreement is not an agreement given under the basis of willingness. Furthermore, the land sale and purchase agreement between Kartono and Achmad Hari Bowo is considered as illegal or *bathil* due to the sharia agreement law.

مستخلص البحث

إلى مفتاح اللجنة، رقم التسجيل 18220129، 2021. العاقبة القانونية لعقد بيع الأرض وشرائه بالاحتيايل (دراسة القرار رقم PN.Mlg/2017/Pdt.G/12). البحث الجامعي. قسم القانون الاقتصادي الشرعي، كلية الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية مالانج، المشرفة: دوي فيديانتي الماجستير.

الكلمات الرئيسية: عقد بيع الأرض وشرائه، عنصر الاحتيايل، العاقبة القانونية، مبدأ الرضائية

الاتفاقية التي قدمها أطراف في أداء عقد البيع والشراء لا تعتبر صالحة دائماً من الناحية القانونية. في بعض الأحيان، يكون الاتفاق خلاً بسبب العنصر المسبب لخلل الإرادة الذي يفعله أحد الأطراف قصداً عند أداء العقد. القرار رقم PN.Mlg/2017/Pdt.G/12 يلغي عقد بيع وشراء الأرض بين كارتونو وأحمد هاري بوو بسبب عنصر الاحتيايل الذي يفعله أحمد هاري بوو قصداً كمشتري لجعل كارتونو يفضل أن يبيع أرضه ويعقد بيع وشراء الأرض. الغرض هذا البحث لوصف العاقبة القانونية لعقد بيع الأرض وشرائه بالاحتيايل (دراسة القرار رقم PN.Mlg/2017/Pdt.G/12) ومراجعة الحالة بناءً على مبدأ الرضائية.

هذا البحث هو بحث قانوني معياري بمدخل التشريع ومدخل الحالة. تكون المواد القانونية لهذا البحث في شكل مواد قانونية أساسية وثانوية وثالثية. طريقة جمع المواد القانونية المستخدمة هي بحث مكتبي والتحليل يستخدم الأساليب التحليلية الكيفية.

تشير نتائج هذا البحث إلى أن العاقبة القانونية لعقد بيع الأرض وشرائه بين كارتونو وأحمد هاري بوو قد عقدت على مخالف شروط الاتفاقية الواردة في المادة 1320 من القانون المدني والذي يعد شرطاً شخصياً للاتفاقية يمكن أن يلغها. بينما في أداء العقد، ارتكب أحمد هاري بوو الاحتيايل، أي إقناع كارتونو والتأثير عليه وخداعه أو استخدام الكرامة الزائفة، مما يتسبب في حدوث خلل الاتفاقية / الوصية التي قدمتها كارتونو. مع إلغاء العقد، تعود الأرض المعنية إلى ملكية كارتونو، ولا يعد أحمد هاري بوو مستحقاً للأرض. بناءً على مبدأ الرضائية، فإن الاتفاق الذي قدمه كارتونو في أداء العقد ليس اتفاقاً يُعطى على أساس الرضى، لذلك فإن اتفاق بيع الأرض وشرائه بين كارتونو وأحمد هاري بوو بناءً على قانون اتفاق الشريعة الإسلامية يعبر باطلاً.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jual beli merupakan jenis perjanjian timbal balik, dimana dalam suatu perjanjian jual beli menimbulkan hak dan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak.¹ Selaras dengan definisi jual beli dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, karena berdasarkan Pasal 1458 KUH Perdata, jual beli dianggap telah terjadi dan mengikat kedua belah pihak setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang yang diperjualbelikan beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Berkaitan dengan penyerahan barang yang menjadi objek jual beli, maka dalam hal ini terjadi peralihan hak milik atas barang yang bersangkutan dari kepemilikan pihak penjual kepada kepemilikan pihak pembeli. Pasal 584 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas suatu barang hanya dapat diperoleh dengan pemilikan, perikatan, kedaluwarsa, pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.

Salah satu barang yang dapat menjadi objek hak milik adalah tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tanah adalah permukaan bumi. Berdasarkan hak menguasai dari Negara, terhadap tanah dapat melekat berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta

¹Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016), 66.

badan-badan hukum, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA. Hak-hak atas tanah tersebut disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 UUPA, yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Dalam hal dilakukannya suatu perbuatan hukum jual beli yang objeknya adalah tanah, maka terjadi peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Pasal 20 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Berdasarkan ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, peralihan hak milik dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan hukum lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli harus dilakukan dengan memenuhi syarat terang dan tunai. Terang yang dimaksud dalam hal ini yaitu jual beli hak atas tanah harus dilakukan secara terbuka, jelas subjek dan objeknya, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya, sedangkan yang dimaksud tunai dalam hal ini yaitu pembayaran atas pembelian tanah harus dilakukan seketika dan sekaligus.² Apabila para pihak yang akan melangsungkan perbuatan hukum jual beli tanah belum dapat memenuhi syarat terang dan tunai tersebut, maka mereka dapat terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tujuan dibuatnya PPJB oleh para pihak yang akan melangsungkan jual beli tanah adalah karena adanya persyaratan-persyaratan jual beli tanah yang belum terpenuhi, baik persyaratan yang berasal dari peraturan perundang-undangan maupun persyaratan yang berasal dari kesepakatan para pihak yang bersangkutan.³

²Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandari, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius*, no.2(2020): 894 <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>

³Jatmiko Winarno, "Kajian Normatif tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)," *Jurnal Independent*, no. 1(2017): 66 <https://doi.org/10.30736/ji.v5i1.62>

PPJB merupakan perbuatan hukum perjanjian yang tunduk pada ketentuan hukum perdata khususnya ketentuan hukum perikatan dalam Buku III KUH Perdata, sehingga dalam hal terjadinya kesepakatan antara para pihak yang akan melangsungkan jual beli tanah untuk terlebih dahulu melakukan pembuatan PPJB, maka hal tersebut harus dilakukan dengan memperhatikan dan/atau memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata agar perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat dan wajib dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan layaknya undang-undang sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata. Syarat sah perjanjian terdiri dari 4 (empat) hal, yaitu: (1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri; (2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) Suatu pokok persoalan tertentu; dan (4) Suatu sebab yang tidak terlarang. Syarat sah perjanjian yang pertama dan kedua dinamakan syarat subjektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat objektif. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka konsekuensi hukumnya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi menyebabkan perjanjian batal demi hukum.⁴

Syarat sah perjanjian yang pertama yaitu “kesepakatan mereka yang mengikatkan diri” menjadi poin penting yang akan dibahas dalam penelitian ini. “Kesepakatan mereka yang mengikatkan diri” mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada unsur-unsur yang dapat menyebabkan cacat kehendak, yaitu kekhilafan, paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Selaras dengan ketentuan salah satu asas akad dalam hukum perjanjian syariah, yaitu asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*). asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) menyatakan bahwa dalam membuat/mengadakan suatu akad (perjanjian) harus berdasarkan kerelaan atau rasa suka sama suka antara para

⁴Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, “Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif,” *Jurnal Repertorium*, no. 1(2019): 9 <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/27810/19174>

pihaknya, tidak diperbolehkan adanya unsur tekanan, paksaan, penipuan, dan pernyataan yang salah (*mis statement*).⁵

Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/PN.Mlg terdapat suatu perkara tentang perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo. Kartono selaku pihak penjual dalam perjanjian tersebut mengajukan gugatan terhadap Achmad Hari Bowo selaku pihak pembeli kepada Pengadilan Negeri Malang. Dasar pengajuan gugatan tersebut adalah karena Kartono merasa dirugikan atas perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut. Selain itu, Achmad Hari Bowo juga melakukan itikad tidak baik, yang mana Achmad Hari Bowo tidak melunasi pembayaran atas pembelian tanah tersebut kepada Kartono dan tanah yang belum ia lunasi pembayarannya tersebut telah dijual kepada Purnomo dan Heru Puji Santoso. Penipuan yang dimaksud dalam hal ini merupakan bentuk penipuan dalam taraf kesepakatan perjanjian. Penipuan merupakan salah satu unsur penyebab cacat kehendak, yang mana apabila suatu perjanjian dibuat dengan disertai unsur penipuan, maka perjanjian tersebut dinyatakan telah dibuat dengan melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian yang tentunya menimbulkan suatu akibat hukum.

Berdasarkan perkara yang terjadi dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang akibat hukum atas suatu perjanjian jual beli yang dibuat dengan disertai unsur penipuan yang sengaja dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian tersebut. Atas dasar itulah penulis memutuskan untuk melakukan penelitian dan menuangkannya dalam skripsi dengan judul **“Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang tersebut, maka terdapat 2 (dua) rumusan masalah yang akan dijawab dalam penelitian ini, yaitu:

⁵Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah,” *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1(2008): 100 <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>

1. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg?
2. Bagaimana tinjauan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) terhadap perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg.
2. Untuk mengetahui tinjauan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) terhadap perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, baik berupa manfaat teoritis maupun manfaat praktis sebagaimana berikut:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan pengetahuan untuk mengembangkan ilmu hukum khususnya yang berkaitan dengan akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti lain yang melakukan penelitian serupa dan/atau terkait akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan apabila teori yang digunakan relevan, serta untuk memperkuat ataupun menggugurkan teori tersebut setelah mengetahui hasil penelitian ini.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi semua kalangan, baik untuk mahasiswa yang mengerjakan skripsi dan civitas akademika yang melakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini, kemudian para penegak hukum, serta masyarakat secara umum agar penelitian ini

dapat menjadi pedoman dalam memecahkan permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan.

E. Definisi Konseptual

Untuk membantu pemahaman terhadap judul skripsi ini, yaitu “Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg)”, maka peneliti akan memaparkan definisi dari variabel yang berperan dalam penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Akibat Hukum

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata “akibat” didefinisikan sebagai sesuatu yang merupakan hasil dari suatu peristiwa, perbuatan, keputusan, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya. Sedangkan, kata “akibat” apabila disandingkan dengan kata “hukum”, maka Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan akibat hukum sebagai akibat yang timbul karena peristiwa hukum.⁶ Definisi lain dari akibat hukum berdasarkan Kamus Hukum adalah suatu akibat yang timbul karena adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang timbul dari adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum yang memenuhi klasifikasi sebagai akibat yang diatur dalam suatu hukum.⁷ Menurut R. Soeroso, akibat hukum adalah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh subjek hukum dan yang diatur oleh hukum.⁸ Berdasarkan definisi-definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum adalah akibat dari suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum.

2. Perjanjian Jual Beli

Definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata yaitu suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan, definisi jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu

⁶Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Kamus Versi Online/Daring (Dalam Jaringan) <https://kbbi.web.id/>

⁷Kamus Hukum Online Indonesia <https://kamushukum.web.id/?s=akibat+hukum>

⁸R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), 295.

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Menurut Salim H.S, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, dan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁹ Berdasarkan definisi-definisi tersebut, apabila digabungkan antara definisi “perjanjian” dan definisi “jual beli”, maka dapat disimpulkan bahwa definisi perjanjian jual beli adalah suatu persetujuan antara dua pihak dimana pihak yang satu menyetujui untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, dan pihak yang lain menyetujui untuk membayar harga atas barang tersebut sesuai kesepakatan.

3. Penipuan

Pasal 1328 KUH Perdata menyatakan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan suatu perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Berdasarkan definisi penipuan dalam Pasal 1328 KUH Perdata tersebut, dapat dipahami bahwa penipuan adalah suatu perbuatan yang mengandung tipu muslihat, yang mana perbuatan tersebut sengaja dilakukan oleh salah satu pihak agar pihak yang lain berkenan mengadakan perjanjian. Sehingga, apabila perbuatan yang mengandung tipu muslihat tersebut tidak dilakukan, maka pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian tersebut.

4. Asas Kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*)

Yang dimaksud dengan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) adalah suatu perjanjian harus dilakukan atas dasar kerelaan atau rasa suka antara para pihak yang mengadakan perjanjian, tidak diperbolehkan ada tekanan, paksaan, penipuan, dan pernyataan yang salah (*misstatement*).

⁹Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), 15.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara yang ditempuh untuk mengembangkan ilmu pengetahuan dengan menggunakan metode ilmiah.¹⁰ Berdasarkan pemahaman penulis, metode penelitian merupakan cara untuk menyelesaikan permasalahan yang diteliti atau cara untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian. Dalam penelitian ini, terdapat 5 (lima) unsur yang harus dikemukakan sebagai cara untuk menyelesaikan permasalahan yang diteliti, yaitu sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian yuridis normatif (*normative legal research*). Pada jenis penelitian ini, hukum sering kali dipahami sebagai segala sesuatu yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau norma yang mengatur pola kehidupan masyarakat, sehingga dijadikan acuan berperilaku masyarakat terhadap apa yang dianggap pantas.¹¹ Penelitian yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.¹² Penelitian yuridis normatif dapat dilakukan untuk melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, atau perbandingan hukum.¹³ Menurut penulis, penelitian ini dapat dikategorikan sebagai penelitian yuridis normatif karena sumber permasalahan yang diteliti berasal dari Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, oleh sebab itu langkah yang harus ditempuh penulis untuk dapat menyelesaikan penelitian ini adalah dengan cara mengkaji atau menganalisis putusan tersebut, dan disempurnakan dengan mengkaji atau menganalisis berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan dalam putusan tersebut.

¹⁰Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Jakarta: Kencana, 2016), 3.

¹¹Efendi dan Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum*, 124.

¹²Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)* (Jakarta: Rajawali Press, 2015), 13-14.

¹³Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), 12.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan penelitian ini adalah:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan meneliti atau mengkaji berbagai aturan hukum (peraturan perundang-undangan) yang relevan dengan topik penelitian atau permasalahan yang diteliti.¹⁴ Adapun peraturan perundang-undangan yang akan dikaji dalam penelitian ini yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- 4) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus merupakan suatu pendekatan dalam penelitian yuridis normatif yang dilakukan dengan mengkaji suatu kasus yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.¹⁵ Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan pengkajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg.

3. Bahan Hukum

Bahan hukum dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis, yaitu primer, sekunder, dan tersier. Berikut akan dipaparkan ketiga jenis bahan hukum tersebut yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan utama dalam penelitian yuridis normatif, yaitu seperti Pembukaan UUD 1945, Batang Tubuh UUD

¹⁴Efendi dan Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum*, 132.

¹⁵Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020), 57.

1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, Keputusan Menteri, Peraturan Daerah, Hukum Adat, Yurisprudensi, Traktat, Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, dll.¹⁶ Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
 - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)
 - 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
 - 4) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)
 - 5) Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg.
- b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum pendukung, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer, seperti rancangan undang-undang, hasil-hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum.¹⁷ Bahder Johan Nasution menyebutkan bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku ilmu hukum, jurnal ilmu hukum, laporan penelitian ilmu hukum, artikel ilmiah hukum, serta bahan seminar, lokakarya, dan sebagainya.¹⁸ Adapun bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini adalah berbagai buku, skripsi, tesis, jurnal ilmiah dan artikel yang berkaitan dengan hukum perjanjian.

- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum penunjang, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia,

¹⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986), 52.

¹⁷Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006), 119.

¹⁸Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: CV. Mandar Maju, 2008), 86-87.

indeks kumulatif, dan lain-lain.¹⁹ Adapun bahan hukum tersier yang digunakan dalam penelitian ini adalah Kamus, yang berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) versi online dan juga Kamus Hukum Online Indonesia.

4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum merupakan cara yang ditempuh dalam mengumpulkan bahan hukum. Dalam penelitian yuridis normatif, ada 3 (tiga) jenis metode yang dapat digunakan, yaitu studi pustaka (*bibliography study*), studi dokumen (*document study*), dan studi arsip (*file or record study*).²⁰ Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan bahan hukum jenis studi pustaka (*bibliography study*), yaitu pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan cara melakukan pengkajian terhadap informasi tertulis tentang hukum dari berbagai sumber yang dipublikasikan secara luas, seperti melakukan pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, perjanjian/kontrak, buku ilmu hukum, jurnal hukum, dan tinjauan hukum yang dalam media cetak.²¹ Dalam penelitian ini, metode studi pustaka dilakukan untuk melakukan pengkajian terhadap seluruh bahan hukum, baik primer, sekunder, maupun tersier.

5. Metode Analisis Bahan Hukum

Metode analisis merupakan langkah yang dilakukan dalam suatu penelitian untuk menafsirkan data-data yang telah diperoleh.²² Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis yang bersifat kualitatif. Metode analisis yang bersifat kualitatif ini diterapkan dengan cara melakukan interpretasi atau penafsiran terhadap bahan-bahan hukum dalam penelitian yang telah diolah.²³ Dalam penelitian ini, interpretasi atau penafsiran dilakukan untuk menafsirkan hukum berdasarkan perspektif peneliti, yaitu dalam hal ini menerangkan atau

¹⁹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, 52.

²⁰Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), 81-84.

²¹Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 65 – 66.

²²S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif* (Bandung: Tarsito, 2002), 126.

²³Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, 68.

menjelaskan apakah terhadap bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdapat ketidaklengkapan/kekosongan norma, pertentangan antar norma, atau ketidakjelasan norma, serta menerangkan atau menjelaskan apakah permasalahan yang diteliti telah sesuai atau tidak sesuai dengan norma hukum yang berlaku.

G. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu ditujukan untuk menunjukkan persamaan dan perbedaan antara penelitian yang dilakukan oleh penulis dengan penelitian sejenis yang telah dilakukan sebelumnya oleh pihak lain. Adapun penelitian terdahulu yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Skripsi Alvin Hawi Wilharley

Skripsi yang ditulis oleh Alvin Hawi Wilharley, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara pada tahun 2020 ini berjudul *Akibat Hukum Atas Batalnya Akta Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi*²⁴ dengan jenis penelitian normatif atau yuridis normatif. Skripsi ini membahas tentang pembatalan akta jual beli tanah akibat adanya pelanggaran dan itikad tidak baik dari para pihak terkait. Bentuk wanprestasi dalam permasalahan yang dibahas pada penelitian ini yaitu Tergugat I dan Tergugat II belum membayar secara lunas bidang tanah beserta bangunan di atasnya yang telah dibeli dari Penggugat. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa akibat hukum atas batalnya akta jual beli tanah yaitu (1) Para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan; (2) Para pihak dapat dikenakan denda yang besarnya telah disepakati dari jumlah yang harus dibayar untuk tiap-tiap hari keterlambatan. Denda tersebut harus dibayar dengan seketika dan sekaligus; dan (3) Perjanjian berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam Pasal 1266 dan Pasal

²⁴Alvin Hawi Wilharley, "Akibat Hukum Atas Batalnya Akta Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi" (Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan, 2020), <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/25264/140200324.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

1267 KUH Perdata, dan pihak penjual wajib untuk mengembalikan uang yang telah dibayar oleh pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut sebagai pengganti biaya yang telah dikeluarkan oleh pihak penjual ditambah denda yang harus dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Pengembalian uang tersebut harus dilakukan selambat-lambatnya 21 hari setelah tanah dan bangunan tersebut terjual kepada pihak lain.

2. Skripsi Syahsyahubin Arifin

Skripsi yang ditulis oleh Syahsyahubin Arifin, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara pada tahun 2019 ini berjudul *Kajian Yuridis Terhadap Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 358/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim Antara Hj. Faridah Melawan Nani Suniarti)*²⁵ dengan jenis penelitian yuridis normatif. Permasalahan dalam skripsi ini adalah tentang penentuan wanprestasi dalam perjanjian, akibat hukum perbuatan wanprestasi terhadap suatu perjanjian, dan penyelesaian wanprestasi dalam sengketa perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 358/Pdt.G/2014/PN. Jkt. Tim. Bentuk wanprestasi dalam permasalahan yang dibahas pada penelitian ini yaitu pada saat Penggugat selaku Pembeli akan melangsungkan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT/Notaris, Tergugat selaku Penjual tidak melaksanakan kewajibannya untuk memberikan akta jual beli tanah tersebut. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa (1) Penentuan wanprestasi dalam perjanjian adalah ketika seorang debitur dianggap lalai yang ditandai dengan lewatnya waktu atau apabila sudah ada surat teguran pernyataan lalai dari pihak kreditur kepada debitur. Teguran tersebut dilakukan dalam tenggang waktu yang layak bagi debitur untuk memenuhi prestasinya. Tenggang waktu diberikan dengan dilandasi asas itikad baik. (2) Akibat

²⁵Syahsyahubin Arifin, "Kajian Yuridis Terhadap Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 358/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim Antara Hj. Faridah melawan Nani Suniarti)" (Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan, 2019), <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/13901/140200255.pdf?sequence=1&isAllo wed=y>

hukum perbuatan wanprestasi terhadap suatu perjanjian diantaranya yaitu debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur, memberikan hak kepada pihak yg dirugikan untuk membatalkan atau memutuskan transaksi melalui Hakim, risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi, membayar biaya perkara apabila diperkenankan di muka Hakim, memenuhi transaksi jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan transaksi disertai dengan pembayaran ganti kerugian. (3) Penyelesaian wanprestasi dalam sengketa perjanjian jual beli tanah dalam putusan perkara nomor 358/PDT.G/2014/PN.Jkt.Tim diselesaikan secara litigasi dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya dengan secara verstek (tanpa dihadiri Tergugat/Kuasa Hukumnya), oleh karenanya dalam putusan tersebut Majelis Hakim memutuskan bahwa pihak Tergugat selaku penjual telah melakukan wanprestasi dan Majelis Hakim memberikan izin serta memerintahkan PPAT/Notaris untuk melangsungkan pembuatan akta jual beli (peralihan hak) guna mendapat kekuatan hukum tetap atas sebidang tanah yang dibeli oleh Penggugat kepada Tergugat.

3. Skripsi Suci Rahayu

Skripsi yang ditulis oleh Suci Rahayu, Mahasiwa Fakultas Hukum Universitas Medan Area pada tahun 2018 ini berjudul *Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/PN.Mdn)*²⁶ dengan jenis penelitian yuridis normatif. Permasalahan skripsi ini adalah tentang bagaimana faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah melalui putusan pengadilan, bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah melalui putusan pengadilan, dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa (1)

²⁶Suci Rahayu, "Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/PN.Mdn)" (Skripsi, Universitas Medan Area Medan, 2018), <http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/9755/1/Suci%20Rahayu%20-%20Fulltext.pdf>

Faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah melalui putusan pengadilan adalah: harga jual beli yang telah disepakati dalam perjanjian tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, dokumen-dokumen tanah yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, tanah yang menjadi objek jual beli tersebut ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, dan perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. (2) Akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah melalui putusan pengadilan adalah para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan. (3) Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya dalam hal pelaksanaan perjanjian tersebut.

4. Skripsi Zuhdan Fajrin Candra Ridha

Skripsi yang ditulis oleh Zuhdan Fajrin Candra Ridha, Mahasiswa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim pada tahun 2020 ini berjudul *Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt*²⁷ dengan jenis penelitian hukum normatif. Skripsi ini membahas tentang tinjauan hukum positif dan hukum ekonomi syariah terhadap gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh Pembeli (Penggugat) terhadap Penjual (Tergugat) dalam sebuah Putusan Pengadilan Negeri Blitar Nomor 71/Pdt.G/2018/PN. Blt dan pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa (1) Dalam hukum positif, gugatan wanprestasi didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian

²⁷Zuhdan Fajrin Candra Ridha, “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.Blt” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), <http://etheses.uin-malang.ac.id/22534/1/16220068.pdf>

yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat dinyatakan tidak sah karena tidak ada bukti surat atau sertifikat dan pengakuan dari pihak Tergugat, sehingga salah satu pihak harus bertanggung jawab. Sedangkan berdasarkan hukum ekonomi syariah, apabila jual beli sudah terpenuhi rukun dan syaratnya, maka secara hukum jual beli tersebut sah dan mengikat antara kedua belah pihak, dan apabila ada suatu perubahan atau pembatalan, maka harus ada kesepakatan atau izin dari salah satu pihak. Seseorang yang melakukan wanprestasi dengan ada unsur sengaja, maka dia termasuk seseorang yang munafik, karena tidak melakukan atau tidak memenuhi amanat yang dibebankan kepadanya. (2) Pertimbangan majelis hakim dalam memutus Perkara Nomor 71/Pdt.G/2018/PN. Blt adalah bahwa hakim tidak mengabulkan gugatan Penggugat dan hakim tidak dapat melanjutkan pemeriksaan perkara dikarenakan adanya kecacatan dalam gugatan yang diajukan Penggugat, yaitu surat gugatan tidak terang atau tidak jelas (*obscur libel*) serta tidak memenuhi syarat materiil. Dengan demikian keadaan ini dikembalikan kepada awalnya, dimana tidak ada perubahan status kepemilikan tanah karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat dinilai kabur (*obscur libel*) sehingga tidak diterima atau tidak dikabulkan oleh hakim. Pihak Penggugat harus membayar seluruh biaya perkara dan status tanah tersebut belum diputus secara hukum mengenai siapa pemiliknya, sehingga tanah tersebut masih dikuasai oleh pihak Tergugat, dan pihak Penggugat tidak berhak atas tanah tersebut.

5. Skripsi Tri Lestari Khoirrani

Skripsi yang ditulis oleh Tri Lestari Khoirrani, Mahasiwa Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim pada tahun 2020 ini berjudul *Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang*²⁸ dengan jenis penelitian hukum empiris.

²⁸Tri Lestari Khoirrani, "Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang" (Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020), <http://etheses.uin-malang.ac.id/24432/1/16220049.pdf>

Skripsi ini membahas tentang upaya penyelesaian wanprestasi dalam jual beli Perumahan Syariah La Tansa Cluster Malang dengan tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan hukum Islam. Hasil penelitian ini menyatakan bahwa upaya penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang menurut KUH Perdata dilakukan secara negosiasi (musyawarah mufakat), dengan komunikasi antara *developer* dan *user*, memberikan perpanjangan waktu pembayaran tanpa menerapkan sistem denda berdasarkan perjanjian *addendum*, membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya sesuai Pasal 1267 dan Pasal 1248 KUH Perdata. Sedangkan penyelesaian wanprestasi jual beli perumahan syariah di La Tansa Cluster Malang menurut hukum Islam yaitu dilakukan dengan musyawarah mufakat atau perdamaian (*shulh*). Perdamaian dilakukan dengan komunikasi antara *developer* dan *user*, memberikan perpanjangan waktu sesuai dengan surat al-Baqarah (2):280 tanpa menerapkan sistem denda, membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas kesepakatan para pihak (*fasakh iqalah*), dan mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh *user* dengan dipotong biaya sebagai ganti rugi (*dhaman al-‘aqdi*).

Tabel Perbandingan Penelitian

No	Identitas	Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Skripsi Alvin Hawi Wilharley, Fakultas Hukum Universitas Sumatera	Akibat Hukum Atas Batalnya Akta Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi	Sama-sama membahas tentang pelanggaran dan itikad tidak baik yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam	Letak perbedaannya terdapat pada objek dan fokus penelitian, dimana dalam skripsi Alvin Hawi Wilharley yang menjadi

	Utara, Tahun 2020.		perjanjian jual beli tanah dan jenis penelitian keduanya adalah <i>normative</i> atau yuridis normatif.	pokok pembahasan adalah Akta Jual Beli Tanah yang tentunya dibuat di hadapan PPAT dan fokus penelitiannya adalah perbuatan wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah tersebut, sedangkan yang dibahas dalam skripsi penulis adalah Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan yang hanya diketahui oleh dua orang saksi dan fokus penelitiannya adalah penyalahgunaan keadaan dalam hal ini penipuan dengan menggunakan martabat palsu pada proses pembuatan surat
--	-----------------------	--	---	---

				perjanjian jual beli tanah.
2	Skripsi Syahsyahubi n Arifin, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2019.	Kajian Yuridis Terhadap Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 358/Pdt.G/2014 /PN.Jkt.Tim Antara Hj. Faridah Melawan Nani Suniarti)	Sama-sama membahas tentang itikad tidak baik oleh salah satu pihak dalam perjanjian jual beli tanah dan jenis penelitian keduanya adalah yuridis normatif.	Letak perbedaan terdapat pada fokus penelitian, dimana skripsi Syahsyahubin Arifin membahas tentang perbuatan wanprestasi terhadap perjanjian jual beli tanah, sedangkan skripsi penulis membahas tentang penyalahgunaan keadaan dalam hal ini penipuan dengan menggunakan martabat palsu pada proses pembuatan surat perjanjian jual beli tanah.
3	Skripsi Suci Rahayu, Fakultas Hukum Universitas	Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual	Sama-sama membahas tentang perjanjian jual beli tanah dan jenis penelitian	Skripsi Suci Rahayu ini lebih menekankan pada apa akibat hukum dari pembatalan

	Medan Area, Tahun 2018.	Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016 /PN.Mdn)	keduanya adalah juridis normatif.	akta perjanjian jual beli tanah melalui putusan pengadilan, sedangkan skripsi penulis membahas tentang akibat hukum dari suatu perjanjian yang dibuat dengan unsur penipuan.
4	Skripsi Zuhdan Fajrin Candra Ridha, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Tahun 2020.	Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif Dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/ PN.Blt	Sama-sama membahas tentang peralihan hak atas tanah melalui jual beli dan jenis penelitian keduanya adalah hukum normatif.	Skripsi Zuhdan Fajrin Candra Ridha ini membahas tentang penentuan hak atas tanah melalui putusan pengadilan dalam hal terjadinya sengketa peralihan hak atas tanah dan fokusnya adalah wanprestasi, sedangkan penelitian penulis membahas tentang peralihan hak atas tanah dengan itikad tidak baik dan fokusnya adalah penyalahgunaan

				keadaan dalam hal ini penipuan dengan menggunakan martabat palsu.
5	Skripsi Tri Lestari Khoirrani, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Tahun 2020.	Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang	Sama-sama membahas tentang perbuatan itikad tidak baik yang dilakukan dalam perjanjian jual beli	Letak perbedaannya terdapat pada objek dan fokus penelitian, dimana objek penelitian dalam skripsi Tri Lestari Khoirrani ini adalah perumahan syariah dan fokusnya wanprestasi, sedangkan objek penelitian penulis adalah perjanjian jual beli tanah dan fokusnya adalah penyalahgunaan keadaan dalam hal ini penipuan dengan menggunakan martabat palsu pada proses pembuatan surat perjanjian jual beli

				tanah. Kedua penelitian ini juga berbeda dalam jenis penelitiannya, dimana jenis penelitian pada skripsi Tri Lestari Khoirrani adalah hukum empiris, sedangkan skripsi penulis adalah yuridis normatif.
--	--	--	--	---

H. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan berisi uraian logika pembahasan yang akan digunakan dalam penelitian.²⁹ Skripsi ini akan dipaparkan dalam 4 (empat) bab sebagai berikut:

Bab pertama yaitu pendahuluan, merupakan bab yang akan memaparkan 5 (lima) sub bab yang ada di dalamnya, yaitu latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, metode penelitian, penelitian terdahulu, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua yaitu tinjauan pustaka, merupakan bab yang memaparkan beberapa pemikiran dan/atau konsep yuridis untuk dijadikan sebagai dasar teori dalam melakukan pengkajian dan analisis tentang permasalahan dalam penelitian. Dalam bab kedua penelitian akan dipaparkan tinjauan pustaka yang berkaitan dengan perjanjian, jual beli tanah, dan asas kerelaan.

Bab ketiga yaitu hasil penelitian dan pembahasan, pada bab ini penulis memaparkan hasil analisis terhadap bahan hukum dalam penelitian ini sebagai

²⁹Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019* (Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), 21.

jawaban dari rumusan masalah yang telah ditetapkan, yaitu: (1) Bagaimana akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg?; dan (2) Bagaimana tinjauan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) terhadap perjanjian jual beli tanah dengan unsur penipuan pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg?.

Bab keempat yaitu penutup, merupakan bab terakhir yang di dalamnya akan memaparkan kesimpulan dan saran. Kesimpulan dalam bab ini memaparkan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian ini, sedangkan saran memaparkan usulan yang ditujukan kepada para pihak yang memiliki kewenangan terhadap permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Dalam Hukum Perdata

1. Definisi Perjanjian

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas oleh mayoritas sarjana hukum. Dianggap tidak lengkap karena pasal tersebut merumuskan bahwa perjanjian yang dimaksud hanya mengenai perjanjian sepihak saja, dan dianggap terlalu luas karena dengan definisi tersebut dapat mencakup segala bentuk perbuatan, termasuk perbuatan dalam lingkup hukum keluarga seperti janji kawin. Perjanjian yang diatur dalam Buku III KUH Perdata adalah perjanjian yang sifatnya dapat dinilai secara materiil, sedangkan tidak semua perjanjian dapat dinilai secara materiil. Oleh karenanya diperlukan doktrin untuk memperjelas makna perjanjian yang sesungguhnya dimaksud.³⁰

Para ahli hukum mendefinisikan perjanjian dengan pendapat mereka masing-masing yang berangkat dari ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata yang ditujukan untuk memperjelas makna perjanjian sebagaimana dimaksud pasal tersebut. Salah satu definisi perjanjian yang sering kali dijadikan acuan pemahaman masyarakat awam tentang perjanjian adalah definisi perjanjian yang dikemukakan oleh Subekti. Menurut Subekti, istilah lain dari perjanjian adalah persetujuan, karena terdapat dua pihak yang saling setuju untuk melakukan suatu hal. Secara lengkap Subekti mendefinisikan perjanjian sebagai suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang yang lain atau apabila keduanya saling berjanji

³⁰Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 65.

untuk melaksanakan sesuatu hal.³¹ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian adalah suatu persetujuan dimana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal di dalam lapangan harta kekayaan.³² Dari definisi perjanjian yang dikemukakan oleh dua ahli hukum sebagaimana tersebut di atas, dapat diketahui bahwa perjanjian merupakan persetujuan yang dilakukan oleh dua pihak yang saling mengikatkan diri untuk melakukan suatu hal yang bersifat materiil.

Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, boleh dibuat secara lisan maupun dalam bentuk tertulis. Apabila suatu perjanjian dibuat dalam bentuk tertulis, maka dapat dijadikan sebagai alat bukti jika suatu saat terjadi perselisihan mengenai perjanjian tersebut. Namun ada juga perjanjian-perjanjian yang bentuknya diatur atau ditentukan oleh undang-undang, seperti perjanjian dalam mendirikan Perseroan Terbatas (PT) yang diharuskan oleh undang-undang agar dibuat dengan akta notaris. Jadi, untuk perjanjian-perjanjian yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, maka bentuk perjanjian yang dikehendaki oleh undang-undang tersebut harus dipenuhi agar menjadi perjanjian yang sah secara hukum.³³

2. Syarat Sah Perjanjian

Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang mana dalam pasal tersebut disebutkan terdapat 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu sebagai berikut:

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Empat syarat sah perjanjian sebagaimana tersebut di atas dikelompokkan menjadi 2 (dua), yaitu sebagai berikut:

³¹Subekti, *Hukum Perjanjian*, 1.

³²Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 76.

³³Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 65-66.

a. Syarat Subjektif

Syarat sah perjanjian yang pertama (kesepakatan para pihak) dan syarat kedua (kecakapan para pihak) disebut syarat subjektif, karena mengenai subjek perjanjian/para pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Syarat sah perjanjian yang pertama yaitu “kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya” mengandung makna bahwa antara para pihak yang membuat perjanjian harus ada kesepakatan atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dicapai/diberikan secara bebas, yaitu dengan tiada kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

Syarat sahnya perjanjian yang kedua adalah “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”. Pasal 1329 KUH Perdata memberikan pernyataan bahwa setiap orang memiliki kewenangan untuk membuat atau mengadakan perikatan, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa orang yang dapat bertindak dalam melakukan perbuatan hukum adalah mereka yang cakap dan berwenang. Seseorang dinyatakan cakap dan berwenang jika ia memenuhi syarat-syarat sebagaimana berikut:

- 1) Dewasa;
- 2) Berakal sehat atau tidak berada di bawah pengampuan; dan
- 3) Tidak bersuami bagi perempuan.

Ketentuan sebagaimana tersebut di atas merujuk pada Pasal 1330 KUH Perdata, yang mana pasal tersebut menyatakan bahwa orang yang tidak cakap untuk membuat persetujuan adalah:

1) Anak yang belum dewasa;

Berdasarkan ketentuan Pasal 330 KUH Perdata, orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan sebelumnya tidak pernah kawin. Dari ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa orang yang belum berumur 21 tahun namun telah dan/atau pernah kawin, maka ia termasuk golongan dari orang dewasa. Perkawinan sebagaimana dimaksud dalam hal ini tidak termasuk perkawinan anak.

2) Orang yang berada di bawah pengampuan;

Pasal 433 KUH Perdata memberikan ketentuan bahwa orang yang harus ditempatkan di bawah pengampuan adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, gila, atau mata gelap, meskipun orang tersebut terkadang cakap dalam menggunakan pikirannya. Orang dewasa juga dapat ditempatkan di bawah pengampuan karena keborosan.

3) Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya setiap orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu. Akan tetapi, ketentuan ini sudah tidak berlaku lagi sejak adanya Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963 (SEMA No. 3/1963) tentang Gagasan Menganggap Burgerlijk Wetbook Tidak Sebagai Undang-Undang. Dengan adanya surat edaran tersebut, maka perempuan yang terikat perkawinan dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri tanpa harus dengan izin dari suaminya, karena sudah tidak ada lagi perbedaan antara laki-laki dan perempuan dalam melakukan perbuatan hukum.

b. Syarat Objektif

Syarat ketiga (hal/pokok tertentu) dan syarat keempat (sebab yang tidak terlarang) disebut syarat objektif, karena mengenai objek perjanjian. Konsekuensi dari tidak dipenuhinya syarat objektif dalam suatu perjanjian adalah perjanjian tersebut batal demi hukum. "suatu

pokok persoalan tertentu” merupakan syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian. Dari syarat tersebut dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian harus ada objek tertentu yang menjadi dasar kesepakatan. Objek perjanjian dapat berupa barang yang sekarang ada atau barang yang akan ada pada waktu yang akan datang. Adapun barang yang dapat menjadi objek perjanjian adalah:

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata);
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
dan
- 3) Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang atau barang yang nanti akan ada (Pasal 1334 KUH Perdata).

Syarat sahnya perjanjian yang terakhir adalah “suatu sebab yang tidak terlarang”. Menurut yurisprudensi, yang dimaksud sebab adalah isi atau maksud dari perjanjian itu sendiri.³⁴ Pasal 1335 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum. Sebab terlarang yang dimaksud dalam hal ini adalah hal-hal yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur perjanjian merupakan bagian yang harus ada dalam suatu perjanjian, oleh karenanya dalam pembuatan suatu perjanjian harus memenuhi unsur-unsur sebagaimana berikut:

a. Unsur *Esensialia*

Unsur *esensialia* adalah unsur pokok atau bagian yang harus ada dan harus dicantumkan dalam suatu perjanjian. Unsur *esensialia* merupakan bagian yang menjadi penyebab terciptanya suatu perjanjian.³⁵ Suatu perjanjian harus dibuat dengan memenuhi atau

³⁴Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 81.

³⁵Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 74.

mengandung unsur *esensialia* di dalamnya, karena tanpa adanya unsur ini perjanjian dianggap tidak memenuhi syarat sebagai suatu perjanjian yang sah secara hukum. Contohnya dalam perjanjian jual beli unsur *esensialia*-nya adalah subjek, objek jual beli, harga atas suatu barang yang menjadi objek jual beli, dan kesepakatan/persetujuan antara para pihak yang membuat/mengadakan perjanjian.

b. Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur bawaan (*natuur*) yang melekat pada setiap perjanjian, seperti jaminan dari pihak penjual bahwa tidak ada cacat atau kerusakan pada barang yang menjadi objek jual beli tersebut. Unsur *naturalia* ini diatur oleh undang-undang, namun para pihak dalam perjanjian diberi kebebasan untuk mengganti sesuai kesepakatan, sehingga unsur ini diatur oleh undang-undang dengan hukum yang bersifat mengatur atau menambah.³⁶ Para pihak dalam perjanjian dapat menyepakati untuk mencantumkan bagian yang termasuk dalam unsur *naturalia* dalam perjanjian atau tidak, walaupun tidak dicantumkan, maka perjanjian tersebut tetap sah secara hukum dan tidak menjadikan perjanjian tersebut batal.

c. Unsur *Aksidentalialia*

Unsur *aksidentalialia* adalah unsur pelengkap dalam perjanjian. Unsur *aksidentalialia* ini memang tidak diatur oleh undang-undang sebagaimana unsur *naturalia*, namun unsur ini harus secara tegas diperjanjikan oleh para pihak,³⁷ seperti ketentuan tentang domisili para pihak, tempat melakukan tanda tangan surat perjanjian, atau pemilihan pengadilan yang akan menjadi tempat penyelesaian sengketa. Unsur ini tidak harus dicantumkan dalam perjanjian, akan tetapi pada umumnya para pihak

³⁶Fitri Novia Heriani, "Aspek-Aspek yang Harus Dipahami dalam Menyusun Perjanjian," *Hukum Online.com*, 31 Mei 2021, diakses 1 Desember 2021, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt60b440be526f4/aspek-aspek-yang-harus-dipahami-dalam-menyusun-perjanjian?page=all>

³⁷Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 75.

mencantumkan untuk keperluan tertentu dengan tujuan memberikan kepastian hukum.

4. Asas-Asas Perjanjian

Asas perjanjian menurut KUH Perdata ada 5 (lima), yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas kepastian hukum, asas itikad baik, dan asas kepribadian. Selain 5 (lima) asas tersebut, terdapat 8 (delapan) asas lain yang ditetapkan sebagai asas perikatan nasional, yang mana 8 (delapan) asas tersebut berhasil dirumuskan dalam Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman pada tanggal 17–19 Desember 1985. Kedelapan asas perikatan nasional tersebut yaitu asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, dan asas perlindungan.³⁸ Adapun penjelasan mengenai semua asas perjanjian sebagaimana tersebut di atas adalah sebagai berikut:

a. Asas Kebebasan Berkontrak (*Freedom of Contract*)

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas dalam perjanjian yang memberikan kebebasan pada setiap orang untuk membuat atau mengadakan perjanjian dengan siapapun, serta bebas dalam menentukan jenis, bentuk, objek, dan isi dari perjanjian tersebut, dengan ketentuan harus memperhatikan dan memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan tidak mengandung hal-hal yang dilarang oleh undang-undang, serta tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.³⁹

³⁸Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum*, no. 2(2018): 117
<https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf>

³⁹Sayap Bening Law Office, “Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam KUH Perdata,” *Sayap Bening*, 5 Maret 2021, diakses 27 November 2021, <https://www.bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-kuh-perdata>

b. Asas Konsensualisme (*Concensualism*)

Asas konsensualisme memberikan pengertian bahwa pada dasarnya suatu perjanjian tercipta cukup dengan tercapainya kesepakatan atau persetujuan antara para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian tersebut tanpa dibutuhkan formalitas tertentu, kecuali perjanjian-perjanjian yang bentuknya diatur atau ditentukan oleh undang-undang.⁴⁰ Asas ini merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sah perjanjian, yang mana dalam pasal tersebut disebutkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian harus dengan kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut.

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas kepastian hukum dikenal dengan istilah *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian.⁴¹ Asas ini merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian tersebut. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang telah dibuat sesuai dengan ketentuan undang-undang mempunyai kekuatan mengikat sehingga para pihak harus memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan karena perjanjian yang telah ia buat berlaku sebagai undang-undang baginya.

d. Asas Itikad Baik (*Good Faith*)

Asas itikad baik merupakan asas yang berhubungan dengan pelaksanaan suatu perjanjian, yang mana asas ini merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang menyatakan bahwa

⁴⁰Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Medan Area, "Asas-Asas Perjanjian," *PDAI-Universitas Medan Area*, 8 Januari 2021, diakses 27 November 2021, <http://mh.uma.ac.id/2021/01/asas-asas-perjanjian/>

⁴¹M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak," *Suhuf*, no. 1(2014): 52 <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/11617/4573/4-.pdf;sequence=1>

perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Pengertian mengenai asas itikad baik dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu asas itikad baik subjektif dan asas itikad baik objektif. Dalam pengertian subjektif, asas itikad baik diartikan sebagai sikap batin seseorang, dalam hal ini kejujuran seseorang pada saat pembuatan suatu perjanjian. Asas itikad baik dalam pengertian objektif adalah pelaksanaan suatu perjanjian, dalam hal ini ditekankan pada pelaksanaan hak dan kewajiban dalam suatu perjanjian yang didasarkan pada kepatutan atau norma-norma yang berlaku di masyarakat.⁴²

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Merujuk pada ketentuan Pasal 1315 KUH Perdata, asas kepribadian merupakan asas dalam perjanjian yang memberikan pengertian bahwa seseorang hanya dapat membuat atau mengadakan perjanjian untuk kepentingan dirinya sendiri, karena berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata dapat diketahui bahwa suatu perjanjian hanya berlaku untuk para pihak yang membuatnya, tidak dapat merugikan dan juga tidak dapat memberikan keuntungan kepada pihak ketiga. Terhadap hal ini terdapat pengecualian sebagaimana diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga apabila dipersyaratkan atau ditetapkan dalam perjanjian tersebut.

f. Asas Kepercayaan

Asas kepercayaan mengandung makna bahwa para pihak yang mengadakan suatu perjanjian harus saling menumbuhkan kepercayaan bahwa satu sama lain akan memegang janjinya atau melaksanakan apa yang telah diperjanjikan, dalam hal ini memenuhi prestasinya. Asas kepercayaan ini penting sebagai landasan adanya suatu perjanjian,

⁴²Emanuel Raja Damaitu, "Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Repertorium*, no. 1(2014): 66
<https://media.neliti.com/media/publications/212969-perbandingan-asas-perjanjian-dalam-hukum.pdf>

karena tanpa didasari kepercayaan, para pihak tidak mungkin memutuskan untuk membuat atau mengadakan perjanjian.⁴³

g. Asas Persamaan Hukum

Asas persamaan hukum mengandung makna bahwa para pihak dalam suatu perjanjian berada pada derajat yang sama di hadapan hukum, tidak ada yang lebih tinggi dan tidak ada yang lebih rendah.⁴⁴ Asas persamaan hukum ini mengharuskan para pihak dalam suatu perjanjian untuk melihat adanya persamaan diantara mereka dan harus saling menghormati satu sama lain.

h. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan merupakan asas dalam perjanjian yang menghendaki setiap pihak dalam suatu perjanjian untuk memenuhi dan melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, sehingga antara yang satu dengan yang lain menempati kedudukan yang seimbang. Asas keseimbangan ini diperlukan dalam perjanjian sebagai bentuk perwujudan dalam memberikan perlindungan dan keadilan bagi masing-masing pihak.⁴⁵

i. Asas Moral

Pasal 1339 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat segala hal yang secara tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga mengikat segala hal yang menurut sifatnya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Dari pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa segala perbuatan yang berkaitan dengan kesusilaan (moral) atau kewajiban dalam suatu perjanjian yang telah dinggap wajar oleh masyarakat harus diperhatikan dan dilaksanakan oleh para pihak dalam perjanjian.

⁴³Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 87.

⁴⁴Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 88.

⁴⁵Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Binamulia Hukum*, no. 2(2018): 118

<https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf>

j. Asas Kepatutan

Sama halnya dengan asas moral, asas kepatutan juga merujuk pada Pasal 1339 KUH Perdata, karena dalam pasal tersebut disebutkan bahwa selain mengikat segala hal yang secara tegas ditentukan di dalamnya, perjanjian juga mengikat segala hal yang menurut sifatnya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang, dimana kebiasaan yang dimaksud dalam pasal tersebut merupakan hal-hal yang dianggap pantas oleh masyarakat sehingga menjadi suatu kepatutan. Asas kepatutan merupakan asas dalam perjanjian yang berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian itu sendiri. Menurut asas ini, isi dari setiap perjanjian diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.⁴⁶ Dari asas kepatutan ini terlihat bahwa hubungan hukum dalam perjanjian juga ditentukan oleh keadilan dalam masyarakat.

k. Asas Kebiasaan

Asas kebiasaan ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang merujuk pada Pasal 1339 KUH Perdata yang harus dikaitkan dengan Pasal 1347 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1339 KUH Perdata, perjanjian mengikat segala hal yang secara tegas ditentukan di dalamnya dan juga mengikat segala hal yang menurut sifatnya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang. Dalam Pasal 1347 KUH Perdata dinyatakan bahwa syarat-syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, dianggap telah termasuk dalam perjanjian dengan sendirinya, meskipun tidak dengan tegas dimasukkan atau dicantumkan di dalamnya. Dari kedua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa hal-hal yang menurut kebiasaan selalu diperjanjikan dalam setiap perjanjian menjadi bagian dari perjanjian yang bersifat mengikat.

⁴⁶M. Muhtarom, "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak," *Suhuf*, no. 1(2014): 54 <https://publikasiilmiah.ums.ac.id/bitstream/handle/11617/4573/4-.pdf;sequence=1>

1. Asas Perlindungan

Asas perlindungan mengandung makna bahwa para pihak dalam perjanjian harus mendapat perlindungan hukum. Setiap pihak dalam perjanjian harus dipastikan mendapat perlindungan hukum yang sama atas kepentingannya. Adanya perlindungan hukum dalam perjanjian adalah untuk melindungi hak-hak dari masing-masing pihak dalam perjanjian agar hak tersebut tidak dilanggar, serta sebagai jaminan adanya kepastian hukum. Dengan adanya asas perlindungan hukum dalam perjanjian, akan menumbuhkan rasa aman pada para pihak karena hak dan kepentingannya dilindungi.

5. Unsur-Unsur Penyebab Cacat Hukum Dalam Perjanjian

Cacat hukum adalah suatu ketidaksempurnaan atau ketidaklengkapan hukum yang dapat terjadi pada suatu perjanjian, peraturan, kebijakan, dan hal-hal lain dikarenakan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum.⁴⁷ Cacat hukum dalam perjanjian terjadi ketika perjanjian tersebut dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi ketentuan hukum perjanjian yang berlaku, misalnya tidak memenuhi atau melanggar ketentuan syarat sah perjanjian sebagaimana yang diatur Pasal 1320 KUH Perdata.

Suatu perjanjian dikatakan sebagai perjanjian yang cacat hukum apabila perjanjian tersebut dibuat/diadakan dengan disertai unsur-unsur yang menyebabkan cacat kehendak, yaitu kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan.⁴⁸ Kesepakatan/kehendak yang diberikan oleh para pihak dalam suatu perjanjian yang mengandung unsur kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan, dinyatakan sebagai kesepakatan/kehendak yang cacat, yang mengakibatkan perjanjian tersebut

⁴⁷Tri Jata Ayu Pramesti, "Arti Cacat Hukum," *Hukum Online.com*, 8 Juni 2015, diakses pada 25 Maret 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100>

⁴⁸Agra Verta Ardi Nugraha, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)" (Skripsi, Universitas Jember, 2015), <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/65330>

dapat dibatalkan karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.⁴⁹ Hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata. Berikut merupakan penjabaran dari keempat unsur penyebab cacat kehendak tersebut:

a. Kekhilafan

Pada hakikatnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1322 KUH Perdata, kekhilafan bukanlah alasan pembatalan suatu perjanjian, akan tetapi dalam hal ini terdapat pengecualian bahwa alasan pembatalan perjanjian yang disebabkan oleh kekhilafan dapat terjadi karena dua hal, yaitu:⁵⁰

- 1) Hakikat kebendaan yang menjadi objek perjanjian tidak sesuai dengan yang sebenarnya;
- 2) Persetujuan/kesepakatan yang diberikan dalam suatu perjanjian diberikan oleh seseorang karena diri seseorang lain yang bersangkutan (lawan janjinya).

b. Paksaan

Paksaan yang dimaksud dalam hal ini adalah setiap perbuatan yang tidak adil atau ancaman yang dapat menghalangi seseorang untuk menyatakan kehendaknya secara bebas dalam mengadakan suatu perjanjian.⁵¹ Berdasarkan ketentuan Pasal 1324 KUH Perdata, dikatakan sebagai paksaan apabila perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh seseorang memberi kesan dan dapat menimbulkan rasa takut/ketakutan pada orang lain yang berakal sehat bahwa terhadap diri orang lain tersebut, orang-orangnya, atau kekayaannya terancam kerugian dalam waktu dekat.

⁴⁹Sandi Prisma Putra, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Ke-4 Dalam Perjanjian," *Sekolah Tinggi Hukum Garut*, 24 Februari 2020, diakses 15 Februari 2022, <https://sthgarut.ac.id/blog/2020/02/24/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-sebagai-bentuk-cacat-kehendak-ke-4-dalam-perjanjian/>

⁵⁰Eka Priambodo, "Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi" (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011), <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8699/Eka%20P%20Komplit.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁵¹Agra Verta Ardi Nugraha, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)" (Skripsi, Universitas Jember, 2015), <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/65330>

c. Penipuan

1) Definisi Penipuan

Menurut Pasal 1328 KUH Perdata, “Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, bila penipuan yang dipakai oleh salah pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat”. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa penipuan adalah tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian agar pihak yang lain berkenan mengadakan perjanjian, sehingga apabila tipu muslihat tersebut tidak ada atau tidak dilakukan, maka pihak yang lain tidak akan berkenan mengadakan perjanjian tersebut.

Menurut Subekti, perbuatan penipuan adalah apabila salah satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan palsu atau tidak benar dengan disertai tipu muslihat (rangkaiannya kebohongan) guna membujuk pihak yang lain agar memberikan perizinannya.⁵² Dari pernyataan tersebut, dapat diketahui bahwa dikatakan penipuan apabila terdapat tindakan tipu muslihat, dimana tipu muslihat ini merupakan rangkaian kebohongan yang sengaja dibuat/dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu perjanjian, mulai dari memberikan pernyataan-pernyataan yang tidak benar, menggiring kehendak yang sebenarnya pada suatu hal yang bertentangan, dan melakukan berbagai tindakan penipuan. Jadi, penipuan tidak hanya soal perbuatan membohongi atau perkataan yang tidak benar, melainkan terdapat rangkaian kebohongan yang sengaja dibuat untuk mengakali pihak lawan dalam suatu perjanjian agar pihak tersebut berkenan mengadakan perjanjian.

⁵²Subekti, *Hukum Perjanjian*, 24.

2) Unsur-Unsur Penipuan

Terdapat 4 (empat) unsur suatu tindakan dapat dikatakan sebagai penipuan, yaitu sebagai berikut:⁵³

- a) Tindakan yang dilakukan murni hanya bermaksud jahat, menyesatkan, atau mengakali;
- b) Sudah diniatkan sejak sebelum perjanjian dibuat; dan
- c) Dilakukan dengan tujuan agar pihak lain berkenan mengadakan dan menandatangani perjanjian.

Apabila dalam suatu perjanjian teridentifikasi adanya unsur penipuan, maka tidak menjadikan perjanjian tersebut batal demi hukum, akan tetapi terhadap perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada Majelis Hakim oleh pihak yang berhak meminta pembatalan. Dalam hal ini pihak yang berhak memintakan pembatalan atas perjanjian yang teridentifikasi adanya unsur penipuan sebagaimana tersebut di atas harus dapat membuktikan kebenaran adanya unsur penipuan tersebut, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata penipuan itu tidak dipersangkakan melainkan harus dibuktikan.

3) Syarat Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian

Penipuan merupakan salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1328 KUH Perdata, akan tetapi dalam hal ini perlu diketahui bahwa tindakan penipuan yang dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian adalah yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:⁵⁴

⁵³Eka Priambodo, "Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi"(Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011), <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8699/Eka%20P%20Komplit.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

⁵⁴Eka Priambodo, "Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi"(Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011), <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8699/Eka%20P%20Komplit.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- a) Penipuan yang dilakukan harus mengenai fakta.
- b) Penipuan yang dilakukan harus terhadap fakta substansional.
- c) Pihak yang dirugikan harus berpegang pada fakta yang ditipu.
- d) Penipuan yang dilakukan termasuk juga dalam bentuk menyembunyikan informasi (*nondisclosure*).
- e) Penipuan yang dilakukan termasuk juga dalam bentuk menyatakan kebenaran hanya sebagian (*half truth*).
- f) Penipuan yang dilakukan termasuk juga dalam bentuk tindakan (*positive action*).

Suatu perbuatan untuk dapat dikatakan sebagai penipuan selain harus mengandung tipu muslihat juga harus memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat sebagaimana tersebut di atas. Apabila terhadap suatu perjanjian terdapat salah pihak yang mengajukan gugatan pembatalan atas perjanjian tersebut ke pengadilan dikarenakan adanya unsur penipuan dalam perjanjian yang telah dibuat dan disepakati bersama pihak lain, maka pihak yang menggugat tersebut berhak memperoleh ganti kerugian apabila putusan pengadilan membenarkan adanya unsur penipuan yang terkandung dalam perjanjian yang dimaksud.

d. Penyalahgunaan Keadaan

Hukum perjanjian merupakan bidang hukum yang bersifat terbuka, dengan demikian sangat mungkin terjadi perkembangan dalam hukum perjanjian sesuai dengan perkembangan masyarakat.⁵⁵ Berkaitan dengan hal tersebut, dalam hukum perjanjian terdapat unsur baru yang juga diakui sebagai unsur yang menyebabkan cacat kehendak selain yang telah disebutkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata, yaitu kekhilafan, paksaan, dan penipuan. Ketentuan terkait penyalahgunaan keadaan memang tidak diatur dalam KUH Perdata, serta belum ada peraturan perundang-undangan yang secara spesifik

⁵⁵Bernadeta Resti Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Komunikasi Hukum*, no. 1(2019): 2 <http://dx.doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>

membahas/mengatur tentang penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan pertama kali diakui di Indonesia melalui yurisprudensi, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001.⁵⁶ Putusan tersebut menjadi dasar hukum yang menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan unsur yang menyebabkan cacat kehendak sebagai alasan pembatalan suatu perjanjian.

1) Definisi Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan adalah suatu perbuatan dimana salah satu pihak dalam perjanjian yang mempunyai keunggulan lebih memanfaatkan kelemahan pihak lain, baik secara fisik, psikis, ataupun ekonomi yang bertujuan untuk meraih keuntungan ekonomi.⁵⁷ Pendapat lain menyatakan bahwa Penyalahgunaan keadaan adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian untuk menyalahgunakan keadaan istimewa dari pihak lain, seperti ketergantungan/ketidakberdayaannya, kecerobohnya, keadaan akalnya yang tidak sehat, kurangnya pengetahuan, atau ketidak pengalamannya dalam mengerjakan perbuatan hukum yang dapat merugikan dirinya.⁵⁸

Penyalahgunaan keadaan terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian dipengaruhi oleh suatu hal yang menghalangi pihak tersebut untuk memberikan keputusan secara bebas, hal tersebut dikarenakan adanya tekanan dari pihak lain (lawan janjinya) yang memiliki kedudukan lebih tinggi.⁵⁹ Perbuatan

⁵⁶Sandi Prisma Putra, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Ke-4 Dalam Perjanjian," *Sekolah Tinggi Hukum Garut*, 24 Februari 2020, diakses 15 Februari 2022, <https://sthgarut.ac.id/blog/2020/02/24/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-sebagai-bentuk-cacat-kehendak-ke-4-dalam-perjanjian/>

⁵⁷Sutedjo Bomantoro, "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dalam Praktek Peradilan di Indonesia" (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2004), <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9186>

⁵⁸Eva Wulandari, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian," *Isdiyanto Law Office*, diakses pada 17 Februari 2022, <https://isdiyantolawoffice.com/penyalahgunaan-keadaan-dalam-hukum-perjanjian/>

⁵⁹Dwi Fidhayanti, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah," *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, no. 2(2018): 167 <https://doi.org/10.18860/j.v9i2.5076>

penyalahgunaan keadaan dilatarbelakangi oleh keadaan yang tidak seimbang antara para pihak dalam perjanjian, dimana dalam hal ini pihak yang memiliki kedudukan kuat memanfaatkan kedudukan pihak yang lemah, dan pihak yang lemah tersebut tidak mempunyai kesempatan untuk bernegosiasi atau bahkan hanya sekedar membicarakan tentang segala hal yang menjadi hak dan kewajibannya dalam perjanjian dengan pihak yang lebih kuat.⁶⁰

2) Macam-Macam Perbuatan Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Van Dunne terbagi menjadi 2 (dua) kategori, yaitu:⁶¹

a) Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi; dan

Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi terjadi ketika: (1) Salah satu pihak mempunyai keunggulan ekonomi dibandingkan pihak yang lain; dan (2) Pihak yang lain terpaksa dalam mengadakan perjanjian.

b) Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis/kejiwaan.

Penyalahgunaan keadaan karena keunggulan psikologis/kejiwaan terjadi ketika: (1) Salah satu pihak menyalahgunakan ketergantungan relatif pihak lain, yaitu seperti hubungan kepercayaan istimewa antara orang tua dan anak, suami dan istri, bos dan karyawan, dokter dan pasien, dan lain sebagainya; dan (2) Salah satu pihak menyalahgunakan keadaan jiwa yang istimewa dari pihak lain, seperti keadaan jiwa yang tidak normal, tidak berpengalaman, tidak dapat

⁶⁰Ahyuni Yunus, "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Bentuk Perjanjian Baku *Misuse of Other Party Condition in Standard Contract*," *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, no. 2(2019): 174
<https://doi.org/10.24815/kanun.v21i2.12854>

⁶¹Hasanudin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian," *Pengadilan Negeri Tilamuta Kelas II*, 18 Mei 2016, diakses pada 17 Februari 2022, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>

berpikir panjang/implusif, kurang pengetahuan, kondisi fisik yang tidak baik/tidak sehat, dan lain sebagainya.

3) Unsur-Unsur Penyalahgunaan Keadaan

Berdasarkan dua kategori penyalahgunaan keadaan sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa untuk dapat dikatakan sebagai perbuatan penyalahgunaan keadaan, maka perbuatan tersebut harus mengandung 2 (dua) unsur berikut:⁶²

- a) Perbuatan tersebut menimbulkan kerugian yang diderita oleh salah satu pihak dalam perjanjian; dan
- b) Perbuatan tersebut dilakukan dengan menyalahgunakan kesempatan pada saat terjadinya perjanjian.

Apabila seseorang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa orang lain akan tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum dikarenakan keadaan-keadaan tertentu, seperti keadaan terpaksa, ketergantungan, kurang pertimbangan, keadaan jiwa yang tidak normal, atau ketiadaan pengalaman, akan tetapi seseorang tersebut tetap mengusahakan untuk terjadinya perbuatan hukum yang dikehendakinya, padahal seseorang tersebut mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa sepatutnya ia tidak melakukannya.

4) Syarat Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian

Berdasarkan ketentuan dalam Buku III Pasal 44 ayat (1) *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (BW Baru) suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana berikut:⁶³

⁶²RED, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Perjanjian," *Hukum Online*, 7 November 2019, diakses pada 17 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/infografik/penyalahgunaan-keadaan-imisbruik-van-omstandigheden-i-dalam-perjanjian-lt5dc3ecd9332f7>

⁶³Hasanudin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian," *Pengadilan Negeri Tilamuta Kelas II*, 18 Mei 2016, diakses pada 17 Februari 2022, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>

- a) Keadaan istimewa, seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang/implusif, gegabah, keadaan jiwa yang tidak normal, dan tidak berpengalaman.
 - b) Suatu hal yang nyata, yaitu salah satu pihak mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa pihak lain dalam keadaan istimewa sebagaimana tersebut di atas akan tergerak/berkenan untuk mengadakan perjanjian.
 - c) Penyalahgunaan, yaitu salah satu pihak telah melaksanakan perjanjian meskipun seharusnya ia mencegahnya karena mengetahui bahwa seharusnya ia tidak melakukannya.
 - d) Hubungan kausal, yaitu tanpa adanya penyalahgunaan keadaan yang sengaja dilakukan, maka tidak akan disepakati atau tidak akan ada perjanjian.
- 5) Tanda-Tanda Adanya Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian

Tanda-tanda yang dapat menjadi penentu ada atau tidaknya unsur penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian adalah sebagai berikut:⁶⁴

- a) Dilihat dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang (berat sebelah) dan bahkan tidak patut.
- b) Dilihat dari aspek proses ditutupnya perjanjian, hal tersebut terjadi dikarenakan adanya penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh salah satu pihak karena pihak tersebut memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik dari segi ekonomi maupun psikologis.

Dari tanda-tanda sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa penyalahgunaan keadaan adalah indikasi/tanda adanya ketidakseimbangan dalam pembuatan suatu perjanjian,

⁶⁴Hasanudin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian," *Pengadilan Negeri Tilamuta Kelas II*, 18 Mei 2016, diakses pada 17 Februari 2022, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>

dimana ketidakseimbangan tersebut biasanya terletak pada klausul-klausul yang cenderung berat sebelah.

6. Akibat Hukum Perjanjian

Akibat hukum dari adanya/lahirnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut:

- a. Perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya;

Dalam Pasal 1340 KUH Perdata dinyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya, sehingga segala bentuk prestasi yang harus diwujudkan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut dipandang bersifat personal oleh KUH Perdata karena prestasi-prestasi tersebut hanya dibebankan kepada para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian, tidak dapat dialihkan begitu saja. Perjanjian juga tidak dapat memberikan keuntungan dan tidak dapat membebankan kerugian kepada pihak ketiga.

- b. Perjanjian mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya; dan

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian yang sah secara hukum akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, yang mana perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat, bersifat memaksa untuk dilaksanakan, dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian tersebut.⁶⁵

- c. Perjanjian mengikat hal-hal yang diatur didalamnya dan juga mengikat hal-hal yang dituntut oleh keadilan, kebiasaan, atau undang-undang.

Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1339 KUH Perdata, pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian tidak hanya mengikat segala hal yang dengan tegas ditentukan di dalamnya, melainkan juga mengikat segala

⁶⁵Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), 305.

hal yang menurut sifatnya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau kepatutan, atau undang-undang. Dalam hal ini, meskipun hal-hal yang menurut sifatnya dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan, atau undang-undang sebagaimana dimaksud dalam pasal tersebut tidak dicantumkan dalam perjanjian, maka hal-hal tersebut tetap dianggap sebagai suatu hal yang mengikat perjanjian.

Akibat hukum dari suatu perjanjian yang dinyatakan tidak sah secara hukum adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian dapat dibatalkan; dan

Perjanjian dapat dibatalkan (*Voidable*) apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi atau melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian. Dapat dibatalkan yang dimaksud dalam hal ini adalah salah satu pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atau pihak yang berhak bertindak dapat memintakan pembatalan atas perjanjian tersebut kepada Majelis Hakim di Pengadilan Negeri, atau dengan kata lain salah satu pihak yang merasa kepentingannya dirugikan atau pihak yang berhak bertindak dapat mengajukan gugatan pembatalan perjanjian dengan dalih perjanjian tersebut tidak memenuhi atau melanggar syarat subjektif.⁶⁶ Sepanjang perjanjian tersebut tidak dibatalkan oleh Majelis Hakim atau belum ada putusan pengadilan mengenai pembatalan perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak di dalamnya.

b. Perjanjian batal demi hukum.

Perjanjian dinyatakan batal demi hukum (*Null and Void*) apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi atau melanggar ketentuan syarat objektif perjanjian. Maksud dari perjanjian batal demi hukum yaitu bahwa perjanjian yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak yang

⁶⁶Si Pokrol, "Batalnya Suatu Perjanjian," *Hukum Online.com*, 25 Agustus 2004, diakses pada 2 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batalnya-suatu-perjanjian-cl3520>

bersangkutan dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilahirkan dan dianggap tidak pernah terjadi suatu perikatan.⁶⁷

B. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

1. Definisi Jual Beli Tanah

Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Dari pengertian jual beli sebagaimana dalam Pasal 1457 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa jual beli merupakan perbuatan timbal balik, dimana pihak penjual sepakat untuk menyerahkan atau memindahkan hak milik atas suatu barang, dan pihak pembeli sepakat untuk membayar harga yang telah disepakati bersama pihak penjual sebagai ganti dari perolehan barang beserta hak miliknya. Dalam pengertian sehari-hari, jual beli diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang memberikan sejumlah uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki. Jual beli juga dipahami sebagai suatu kegiatan tukar menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain, bisa berupa barang dengan barang, barang dengan uang, atau uang dengan uang, namun pada umumnya jual beli dilakukan dalam hal menukar barang dengan uang.

Barang menurut Pasal 499 KUH Perdata adalah setiap benda dan setiap hak yang dapat menjadi objek hak milik. Ada berbagai macam pembagian barang, salah satunya adalah barang tak bergerak. Tanah merupakan satu diantara beberapa benda yang masuk dalam kategori barang tak bergerak. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA, yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi. Pada dasarnya, jual beli tanah tidak didefinisikan dan tidak diterangkan secara jelas dalam UUPA, akan tetapi mengingat bahwa

⁶⁷Diana Kusumasari, "Pembatalan Perjanjian yang Batal Demi Hukum," *Hukum Online.com*, 8 Agustus 2011, diakses pada 2 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pembatalan-perjanjian-cl4141>

hukum agraria yang dianut dalam UUPA adalah hukum adat, maka pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu perbuatan hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, yang mana peralihan hak atas tanah tersebut terjadi pada saat pembeli membayar harga tanah tersebut (meskipun belum dilakukan secara sepenuhnya) kepada penjual.⁶⁸

2. Prinsip-Prinsip Dalam Jual Beli Tanah

Prinsip-prinsip yang harus diperhatikan dalam jual beli tanah adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai.

Aturan dasar dalam perbuatan hukum jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang yang dimaksud dalam hal ini adalah jual beli tanah dilakukan secara terbuka, jelas subjek dan objeknya, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Adapun yang dimaksud tunai adalah pembayaran atas pembelian tanah dilakukan seketika dan sekaligus.⁶⁹ Pendapat lain mengatakan bahwa yang dimaksud tunai yaitu penyerahan hak atas tanah oleh penjual dilakukan secara bersamaan pada saat pembeli melakukan pembayaran harga atas pembelian tanah.⁷⁰ Dalam praktiknya, syarat terang dan tunai tersebut seringkali belum/tidak dapat dipenuhi oleh para pihak yang akan melangsungkan jual beli tanah karena adanya satu dan lain hal, seperti surat-surat tanah yang belum selesai pengurusannya ataupun pembayaran atas pembelian tanah yang belum lunas.⁷¹ Hal tersebut tidak menjadikan transaksi jual

⁶⁸Wagirin dan Teo Christoper Limbong, "Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli di Bawah Tangan," *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2018): 13 <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/362>

⁶⁹Rifky Anggatiastara Cipta, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandari, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius*, no.2(2020): 894 <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>

⁷⁰Wagirin dan Teo Christoper Limbong, "Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli di Bawah Tangan," *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2018): 11 <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/362>

⁷¹Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, dan Luh Putu Suryani, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Interpretasi Hukum*, no.1(2020): 114 <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>

beli tanah tidak dapat dilakukan, karena transaksi jual beli tanah yang belum dapat memenuhi syarat terang dan tunai tetap dapat dilakukan, yaitu dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB berfungsi sebagai pengikat atau tanda jadi transaksi jual beli tanah sembari menunggu persyaratan-persyaratan yang belum dapat dipenuhi.

PPJB sendiri memiliki dua bentuk, yaitu PPJB Lunas dan PPJB Belum Lunas. PPJB Lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat apabila pembayaran atas pembelian tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut telah dilakukan secara lunas, hanya saja belum dilakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT dikarenakan terdapat satu dan lain hal yang belum terselesaikan, dan pada PPJB Lunas melekat kuasa untuk menjual dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Sedangkan, PJB Belum Lunas dibuat karena pihak pembeli tidak dapat melakukan pembayaran secara lunas atas pembelian tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli tersebut. PPJB Belum Lunas pada umumnya berisi syarat-syarat yang disepakati kedua belah pihak dalam hal pemenuhan hak dan kewajiban, dan pada PPJB Belum Lunas tidak melekat atau tidak ada kuasa untuk menjual.⁷²

- b. Penjual adalah pemilik atau pemegang hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli.

Pihak penjual dalam jual beli tanah harus merupakan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan yang disebut pemilik, karena yang berhak dan berwenang untuk menjual tanah adalah pemilik tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini, apabila tanah yang bersangkutan tersebut merupakan milik bersama, dalam artian pemilik tanah yang bersangkutan tersebut terdiri dari dua orang atau lebih, maka yang berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan tersebut adalah seluruh

⁷²Irma Devita Purnamasari, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual," *Hukum Online .com*, 23 Maret 2015, diakses 6 Maret 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900>

pemilik/pemegang hak milik tanah tersebut secara bersama-sama.⁷³ Persetujuan dari seluruh pemilik harus dicapai sebelum tanah yang bersangkutan dijual kepada pihak lain. Apabila terdapat salah satu pemilik yang tidak menyetujui untuk menjual tanah yang bersangkutan tersebut, maka jual beli tanah tidak dapat berlangsung meskipun pemilik yang lain telah menyetujui.

c. Jual beli tanah harus melalui penyerahan fisik dan penyerahan yuridis.

Dalam perbuatan hukum jual beli, penyerahan objek jual beli menjadi salah satu unsur yang harus dipenuhi. Pasal 1475 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan adalah pemindahan barang yang menjadi objek jual beli dari kekuasaan dan hak milik penjual ke dalam kekuasaan dan hak milik pembeli. Terdapat dua bentuk penyerahan dalam jual beli, yaitu penyerahan fisik dan penyerahan yuridis. Dalam jual beli tanah, objek jual beli yang sesungguhnya adalah hak atas tanahnya, bukan wujud tanah secara fisiknya. Jadi dalam hal ini, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah secara yuridis, sehingga yang dialihkan dalam perbuatan jual beli tanah adalah hak atas tanahnya. Dengan pemilikan hak atas tanah secara yuridis, maka pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan wujud tanah secara fisiknya.⁷⁴

Hak milik atas tanah baru dinyatakan beralih apabila telah dilakukan perbuatan hukum berupa penyerahan tanah secara yuridis, yaitu dengan dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan dan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁷⁵ Pasal 1459 KUH Perdata menyatakan bahwa hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli

⁷³Satria Ginting, "Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg)," *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2020): 8
<https://doi.org/10.34012/jihap.v3i1.934>

⁷⁴Wagirin dan Teo Christoper Limbong, "Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli di Bawah Tangan," *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2018): 11 <http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/362>

⁷⁵AA Sagung Poetri Paraniti dan I Wayan Wiryawan, "Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum," *Raad Kertha*, no.02(2019): 22
<https://doi.org/10.47532/jirk.v2i2.159>

tidak akan berpindah kepada pembeli selama barang tersebut belum diserahkan. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat dipahami bahwa dalam jual beli tanah selama belum dilakukan penyerahan secara yuridis, maka hak milik atas tanah yang bersangkutan tersebut belum beralih, karena yang menjadi objek jual beli dalam jual beli tanah adalah hak atas tanahnya. Sedangkan, untuk penyerahan tanah secara fisiknya tidak wajib dilakukan pada saat setelah disepakatinya perjanjian jual beli, akan tetapi penyerahan tersebut dapat dilakukan sesuai kesepakatan pihak penjual dan pembeli.

3. Peralihan Hak Atas Tanah

a. Definisi Peralihan Hak Atas Tanah

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 dan Pasal 4 UUPA, hak atas tanah merupakan hak yang diberikan Negara kepada orang maupun badan hukum untuk menguasai sebagian tertentu permukaan bumi/tanah. Hak atas tanah adalah hak sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 UUPA atas sebagian tertentu permukaan bumi/tanah yang berbatas dengan dua dimensi yaitu panjang dan lebar.⁷⁶ Pasal 4 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak atas permukaan bumi/tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang secara pribadi atau bersama-sama dengan seorang/lebih lainnya serta satu/lebih badan hukum. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat dipahami bahwa hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan. Peralihan yang dimaksud dalam hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal Pasal 26 ayat (1) UUPA adalah perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain yang dapat dilakukan dengan berbagai cara, baik dengan jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan hukum lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah.

⁷⁶Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia* (Malang: Setara Press, 2018), 6.

Macam-macam hak atas tanah yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA diantaranya yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang bersifat sementara sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 53 ayat (1), yaitu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Dari berbagai macam hak atas tanah tersebut, hak atas tanah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah hak milik, karena berkaitan dengan perkara yang diteliti oleh penulis. Hak milik diatur dalam UUPA mulai dari Pasal 20 sampai dengan Pasal 27. Hak milik menurut ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Turun temurun berarti bahwa hak milik atas tanah dapat terus berlangsung sepanjang hidup pemiliknya, dan apabila pemiliknya meninggal dunia, maka hak milik atas tanah tersebut dapat beralih kepada ahli warisnya selagi ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hak milik.⁷⁷

Berdasarkan pada penjelasan Pasal 20 UUPA, sifat “terkuat dan terpenuh” pada hak milik bukan berarti bahwa hak milik merupakan hak yang mutlak, tak terbatas, dan tidak dapat diganggu gugat, melainkan kata “terkuat dan terpenuh” yang dipakai untuk menggambarkan sifat hak milik tersebut mengandung makna bahwa hak milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (1). Terkuat berarti bahwa hak milik merupakan hak yang paling kuat dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain, tidak ada batas waktu dalam hal pemilikannya, memiliki tingkat perlindungan yang kuat dari pengakuan pihak lain, dan tidak mudah hapus. Sedangkan, yang dimaksud dengan terpenuh

⁷⁷Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, 84.

adalah hak milik jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah yang lain merupakan hak yang memberikan wewenang paling luas kepada pemilikinya, hak milik dapat menjadi induk bagi hak-hak atas tanah yang lain, namun tidak berinduk pada hak lainnya, dan keleluasaan dalam hal penggunaan tanahnya lebih luas dibandingkan hak-hak atas tanah yang lain.⁷⁸

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) yang menyatakan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain, maka dapat diketahui bahwa peralihan hak milik atas tanah dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

1) Beralih

Beralih adalah berpindahnya hak milik atas tanah yang disebabkan oleh suatu peristiwa hukum, yaitu kejadian yang mempunyai akibat hukum, seperti peristiwa meninggalnya pemilik tanah yang menyebabkan hak milik atas tanah yang bersangkutan tersebut dapat berpindah kepada ahli warisnya selagi ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. Peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan ini diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997, serta diatur juga dalam Pasal 111 dan Pasal 112 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2) Dialihkan

Dialihkan adalah berpindahnya hak milik atas tanah karena dilakukannya suatu perbuatan hukum, yaitu tindakan subjek hukum yang mempunyai akibat hukum yang dikehendaki, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut adat, dan perbuatan hukum lainnya yang dimaksudkan untuk memindahkan

⁷⁸Sahnan, *Hukum Agraria Indonesia*, 84.

hak atas tanah. Peralihan hak milik atas tanah karena dilakukannya suatu perbuatan hukum diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, serta diatur juga dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah baik yang melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

b. Syarat-Syarat Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan Pasal 50 ayat (1) dan Pasal 56 UUPA, diketahui bahwa ketentuan-ketentuan lebih lanjut tentang hak milik akan diatur dengan undang-undang tersendiri, akan tetapi selama undang-undang tentang hak milik sebagaimana dimaksud belum terbentuk, maka ketentuan yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan hak atas tanah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam UUPA. Mengingat bahwa ketentuan yang berlaku tentang hak milik adalah ketentuan-ketentuan hukum adat, maka dalam hal ini Pasal 22 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik menurut hukum adat diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang merupakan peraturan pelaksana dari UUPA adalah PP No. 24 Tahun 1997. Berdasarkan ketentuan dalam PP No. 24 Tahun 1997, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam hal peralihan hak milik atas tanah adalah sebagai berikut:⁷⁹

⁷⁹Alvin Hawi Wilharley, "Akibat Hukum Atas Batalnya Akta Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi" (Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan, 2020), <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/25264/140200324.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

1) Syarat Materiil

- a) Pihak yang berhak dan berwenang untuk menjual tanah yang bersangkutan adalah pemegang hak atas tanah yang disebut pemilik.
- b) Pihak pembeli adalah orang yang berhak untuk menerima dan mempunyai hak milik atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA, yang berhak untuk mempunyai hak milik atas tanah adalah Warga Negara Indonesia. Selain itu, orang yang berhak untuk mempunyai hak milik harus memenuhi syarat cakap hukum sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang.
- c) Tanah yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa. Berkaitan dengan hal ini, dalam UUPA diatur bahwa tanah yang dapat diperjualbelikan adalah tanah yang terhadapnya melekat hak milik (Pasal 20 ayat (2)), hak guna usaha (Pasal 28 ayat (3)), hak guna bangunan (Pasal 35 ayat (3)), atau hak pakai (Pasal 41 ayat (2)).

2) Syarat Formil

- a) Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, hal ini sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Akta sebagaimana dimaksud adalah Akta Jual Beli (AJB) yang berfungsi sebagai bukti otentik bahwa telah terjadi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dan sebagai syarat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan untuk dibuatkan sertifikat balik nama. Setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan, pihak pembeli resmi menjadi pemilik atau pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan.

b) PPAT harus menyerahkan Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibuat beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta tersebut guna mendaftarkan pemindahan hak atas tanah dari yang semula merupakan hak milik penjual kemudian beralih menjadi hak milik pembeli, hal ini sebagaimana ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 jo. Pasal 19 UUPA.

4. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli merupakan jenis perjanjian timbal balik, yang mana terhadap perjanjian tersebut menimbulkan adanya hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh para pihaknya, baik pihak penjual maupun pihak pembeli masing-masing memiliki hak untuk memperoleh sesuatu dan memiliki kewajiban yang harus dilakukan. Berikut merupakan pemaparan terkait hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli:

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Pihak penjual berhak untuk menerima pembayaran atau harga yang telah disepakati bersama pihak pembeli sebagai ganti atas barang yang telah dijualnya kepada pihak pembeli. Sedangkan, kewajiban penjual dalam suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut:

1) Merawat/memelihara barang sampai pada saat penyerahan.

Pasal 1235 KUH Perdata menyatakan bahwa dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, tercantum atau melekat kewajiban untuk menyerahkan barang yang bersangkutan dan merawat barang tersebut sampai pada saat penyerahan. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, dapat diketahui bahwa kewajiban pihak penjual dalam perjanjian jual beli adalah menyerahkan barang yang menjadi objek jual beli dan merawat barang tersebut sampai pada saat penyerahan kepada pihak pembeli.

2) Menyerahkan barang.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1475 KUH Perdata, yang dimaksud dengan penyerahan adalah pemindahan atau pengalihan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik pihak pembeli. Dalam hal penyerahan (*levering*), terdapat dua syarat yang harus diperhatikan yaitu:⁸⁰

- a) Penyerahan (*levering*) harus dilakukan oleh pihak yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang yang bersangkutan.
- b) Barang yang menjadi objek jual beli atau barang yang menjadi dasar penyerahan (*levering*) dalam jual beli harus merupakan barang yang sah secara hukum.

Dalam KUH Perdata, ada beberapa macam pembagian jenis barang, salah satunya adalah barang bergerak dan barang tak bergerak. Adapun cara penyerahan hak milik atas barang bergerak dan barang tak bergerak akan dijelaskan sebagai berikut:

a) Barang Bergerak

Ketentuan tentang penyerahan barang bergerak diatur dalam Pasal 612 KUH Perdata. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa penyerahan barang bergerak, kecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan cara penyerahan secara nyata oleh pemilik atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci bangunan tempat dimana barang itu berada.

b) Barang Tak Bergerak

Penyerahan barang tak bergerak diatur dalam Pasal 616 – Pasal 620 KUH Perdata. Pasal 616 KUH Perdata menyatakan bahwa penyerahan atau penunjukkan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara sebagaimana yang diatur dalam Pasal 620 KUH Perdata,

⁸⁰Satria Ginting, “Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg),” *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2020): 28
<https://doi.org/10.34012/jihap.v3i1.934>

maksudnya adalah penyerahan tersebut dilakukan dengan memindahkan salinan akta otentik atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat dimana barang tak bergerak itu berada. Apabila melihat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 616 – Pasal 620 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa penyerahan barang tak bergerak dilakukan dengan cara pemindahtanganan atau dengan kata lain pengalihan kepemilikan. Untuk penyerahan barang tak bergerak yang berupa tanah dilakukan dengan cara pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan oleh PPAT.

3) Menanggung barang.

Menanggung barang berarti menjamin barang yang menjadi objek perjanjian jual beli. Pasal 1491 KUH Perdata menyatakan bahwa penjual berkewajiban untuk menjamin 2 (dua) hal, yang pertama yaitu menjamin penguasaan barang yang dijual itu secara aman dan tentram, dan yang kedua yaitu menjamin tidak adanya cacat yang tersembunyi pada barang tersebut atau yang sedemikian rupa yang menyebabkan terjadinya pembatalan pembelian. Terkait dengan kewajiban penjual untuk menjamin tidak adanya cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek perjanjian, diatur juga dalam Pasal 1504 KUH Perdata. Selain kewajiban menjamin dua hal yang disebutkan dalam Pasal 1491 KUH Perdata, penjual juga berkewajiban menjamin bahwa objek jual beli tersebut adalah milik penjual secara sah berdasarkan undang-undang yang berlaku dan tidak sedang dalam sengketa.⁸¹

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Pihak pembeli berhak untuk menerima dan memiliki barang yang telah dibeli dari pihak penjual. Sedangkan, kewajiban pembeli dalam

⁸¹Satria Ginting, “Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg),” *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2020): 17
<https://doi.org/10.34012/jihap.v3i1.934>

perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 KUH Perdata, yang mana pasal tersebut menyatakan bahwa pembeli berkewajiban untuk membayar harga pembelian atas barang yang telah dibelinya dari penjual pada waktu dan di tempat yang telah disepakati dalam perjanjian, dengan kata lain pembeli berkewajiban untuk menyerahkan pembayaran kepada penjual sebagaimana yang telah disepakati. Apabila pada saat pembuatan perjanjian tidak ditetapkan waktu dan tempat untuk melakukan pembayaran, maka pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan barang yang menjadi objek jual beli, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1514 KUH Perdata.

C. Tinjauan Umum Asas Kerelaan (*Mabda' Ar-Radha'iyah*)

1. Definisi Asas Kerelaan (*Mabda' Ar-Radha'iyah*)

Kata Asas berasal dari bahasa arab yaitu *أساس* yang berarti dasar. Secara istilah, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia asas adalah dasar (sesuatu yang menjadi landasan dalam berpikir atau berpendapat). Dalam jurnalnya, Muhammad Ardi mendefinisikan bahwa asas adalah nilai-nilai dasar yang berpengaruh terhadap suatu perbuatan.⁸² Jika dikaitkan dengan konteks perjanjian dalam hukum perjanjian syariah, asas adalah suatu kebenaran yang digunakan sebagai dasar/landasan dalam berpikir dan alasan berpendapat mengenai perjanjian terutama dalam pelaksanaan hukum perjanjian syariah.⁸³

Dalam hukum perjanjian syariah, terdapat beberapa asas yang digunakan sebagai dasar/landasan dalam membuat/mengadakan suatu akad. Asas-asas tersebut diantaranya adalah: (1) Asas *Ibahah* atau Kebolehan (*Mabda' al-Ibahah*); (2) Asas Kebebasan Berakad (*Mabda' Hurriyah at-Ta'aqud*); (3) Asas Kerelaan atau Konsensualisme (*Mabda' ar-Radha'iyah*); (4) Asas Janji Mengikat; (5) Asas Keseimbangan

⁸²Muhammad Ardi, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna," *Jurnal Hukum Diktum*, no. 2(2016): 266 <https://ejournal.iainpare.ac.id/index.php/diktum/article/view/237>

⁸³Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah," *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1(2008): 96 <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>

(*Mabda' at-Tawazun fi al-Mu'awadhah*); (6) Asas Kemaslahatan; (7) Asas Amanah; dan (8) Asas Keadilan. Dari 8 (delapan) asas tersebut, asas yang akan digunakan sebagai tinjauan dalam menganalisis perkara pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg adalah asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*), karena perkara dalam putusan tersebut adalah tentang perjanjian jual beli tanah yang dibuat dengan disertai unsur penipuan. Hal tersebut menyebabkan rusaknya kerelaan salah satu pihak dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya penulis beranggapan bahwa perkara tersebut tepat untuk ditinjau berdasarkan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*).

Asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) dalam hukum perjanjian syariah merupakan asas yang dipersamakan dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata. Menurut Syamsul Anwar, asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) merupakan asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat tercipta cukup dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut tanpa diperlukan formalitas-formalitas tertentu.⁸⁴ Asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) adalah asas yang mengharuskan pembuatan suatu perjanjian dengan didasarkan pada kerelaan para pihak yang membuat/mengadakan perjanjian tersebut. Apabila asas ini tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut dinyatakan telah dilakukan dengan cara yang batal/*bathil*. Suatu perjanjian dianggap tidak mencapai sebuah bentuk usaha yang dilandasi kerelaan antara para pihak yang membuat/mengadakan perjanjian tersebut apabila dibuat dengan unsur tekanan, paksaan, penipuan, atau ketidakjujuran dalam pernyataan.⁸⁵

2. Dasar Hukum Asas Kerelaan (*Mabda' Ar-Radha'iyah*)

Dasar hukum asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) adalah sebagai berikut:

⁸⁴Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), 87.

⁸⁵Emanuel Raja Damaitu, "Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Repertorium*, no. 1(2014): 63

<https://media.neliti.com/media/publications/212969-perbandingan-asas-perjanjian-dalam-hukum.pdf>

- a. Firman Allah dalam Surah An-Nisa ayat 29 yang artinya: *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyanyang kepadamu”*. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa perjanjian harus dilakukan atas dasar kerelaan atau rasa suka sama suka antara para pihak yang membuat atau mengadakan perjanjian tersebut.
- b. Firman Allah dalam Surah An-Nisa ayat 4 yang artinya: *“Berikanlah maskawin (mahar) kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, maka makanlah (ambilah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya”*. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa suatu pemberian itu hukumnya sah apabila diberikan berdasarkan kerelaan hati si pemberi.
- c. Sabda Nabi Muhammad Saw. riwayat Ibnu Hibban dan Ibnu Majah yang menyatakan bahwa *“Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan suka sama suka”*. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa akad jual beli didasarkan pada kesepakatan antara para pihak.
- d. Kaidah hukum Islam yang berarti *“Pada dasarnya perjanjian (akad) itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji”*. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa pada dasarnya, perjanjian adalah kesepakatan antara para pihak yang membuat/mengadakan perjanjian tersebut, sehingga suatu perjanjian dianggap telah tercipta jika telah tercapai kesepakatan antara para pihaknya.
- e. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 20 yang menyatakan bahwa *“Akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan/atau tidak melakukan perbuatan hukum*

tertentu”. Dasar hukum ini menunjukkan bahwa perjanjian adalah kesepakatan antara para pihak yang membuatnya.

Dari seluruh dasar hukum sebagaimana tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian harus dibuat/diadakan atas dasar kerelaan atau rasa suka sama suka (konsensualisme) antara para pihak yang membuat/mengadakan perjanjian tersebut, tidak diperbolehkan adanya tekanan, paksaan, penipuan, dan pernyataan yang salah (*misstatement*).⁸⁶ Apabila dalam membuat/mengadakan suatu akad tidak dilandasi dengan kerelaan atau rasa suka sama suka (konsensualisme) antara para pihaknya, maka akad tersebut menjadi batal, oleh karenanya keberadaan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) dalam membuat/mengadakan akad-akad sebagai bentuk muamalat yang dilandasi hukum syariah itu sangat penting.⁸⁷

⁸⁶Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah,” *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1(2008): 100 <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>

⁸⁷Munadi, “Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Kontrak Syariah,” *Jurnal Alwatzikhoebillah (Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, dan Humaniora)*, no. 1(2018): 101 <http://journal.iaisambas.ac.id/index.php/ALWATZIKHOEBILLAH/article/view/145>

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg

Skripsi ini membahas perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg tentang perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo. Kartono adalah pemilik/pemegang hak milik atas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut. Tanah tersebut berukuran 1.327 m² dan terletak di Desa/Kelurahan Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu, Provinsi Jawa Timur. Tanah tersebut merupakan sumber mata pencaharian Kartono yang dikelola sendiri sebagai lahan pertanian guna mencukupi kebutuhan hidupnya dan keluarganya, oleh karenanya Kartono tidak pernah ada niatan atau tidak berkenan untuk menjual tanah tersebut. Mengetahui pendirian Kartono yang demikian, akhirnya Achmad Hari Bowo melakukan berbagai upaya untuk membujuk dan mempengaruhi Kartono agar berkenan menjual tanahnya. Perbuatan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo berhasil membuat Kartono tergerak untuk menjual tanahnya. Tanah tersebut disepakati untuk dijual dengan harga Rp. 450.000,-/m² (empat ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), sehingga total harga jual tanah tersebut adalah sebesar Rp. 597.150.000,- (lima ratus sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Achmad Hari Bowo selain membujuk dan mempengaruhi Kartono agar berkenan menjual tanahnya, ia juga berupaya membuat Kartono yakin dan percaya untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah dengannya yaitu dengan cara mengatakan kepada Kartono bahwa dirinya adalah seorang developer/pengembang kompleks perumahan yang pada saat itu sedang mengembangkan kompleks perumahan “Teratai Regency” yang memiliki dan/atau menguasai beberapa bidang tanah yang terletak di daerah tempat tinggal Kartono, dan kehadiran Achmad Hari Bowo mengatasnamakan

sebagai pemilik PT. Harie Karya Mandiri, akan tetapi selama berlangsungnya perjanjian tersebut Achmad Hari Bowo tidak pernah membuktikan kebenaran tentang pernyataannya tersebut, baik melalui dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa Achmad Hari Bowo adalah seorang developer/pengembang kompleks perumahan ataupun surat lain yang membuktikan bahwa Achmad Hari Bowo bertindak untuk dan atas nama PT. Harie Karya Mandiri. Atas dasar segala upaya yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo tersebut akhirnya Kartono berkenan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Achmad Hari Bowo.

Kesepakatan antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo untuk melakukan jual beli tanah dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan, yang mana pada pokoknya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut berisi kesepakatan antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo tentang harga jual tanah tersebut dan termin pembayaran beserta nominal yang harus dibayarkan oleh Achmad Hari Bowo pada tiap-tiap tahapan pembayaran. Akan tetapi, dalam hal pelaksanaannya Achmad Hari Bowo melakukan pembayaran tidak sesuai dengan kesepakatan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut. Achmad Hari Bowo melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut dengan sesuka kehendaknya sendiri. Total pembayaran yang telah diberikan oleh Achmad Hari Bowo kepada Kartono adalah sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga masih ada kekurangan pembayaran yang harus dilunasi oleh Achmad Hari Bowo kepada Kartono yaitu sebesar Rp. 502.150.000,- (lima ratus dua juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Dalam hal masih adanya kekurangan pembayaran atas pembelian tanah tersebut, Achmad Hari Bowo tidak ada itikad baik untuk melunasi kekurangan pembayaran tersebut kepada Kartono. Kartono sudah beberapa kali memberi peringatan/somasi kepada Achmad Hari Bowo untuk segera melakukan kewajibannya yaitu melunasi pembayaran atas pembelian tanah milik Kartono tersebut, namun Achmad Hari Bowo tidak pernah menghiraukan peringatan tersebut, bahkan pada akhirnya Achmad Hari Bowo sulit untuk ditemui dan

selanjutnya tidak dapat dihubungi. Selain itu, dalam hal ini terungkap sebuah fakta bahwa ternyata Achmad Hari Bowo telah menjual tanah yang belum ia lunasi pembayarannya tersebut kepada Purnomo dan Heru Puji Santoso, dan kedua pihak tersebut telah melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut secara lunas kepada Achmad Hari Bowo. Atas dasar segala perbuatan yang telah dilakukan oleh Achmad Hari Bowo tersebut, akhirnya Kartono bertindak mengajukan gugatan terhadap Achmad Hari Bowo kepada Pengadilan Negeri Malang untuk meminta/memohon pembatalan atas Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah dibuat dan disepakati bersama Achmad Hari Bowo.

Berdasarkan Pasal 1457 KUH Perdata, dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perbuatan dimana terdapat dua pihak yang saling mengikatkan dirinya, pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain mengikatkan dirinya untuk membayar harga yang dijanjikan. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, yang mana untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.⁸⁸ Selaras dengan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat kedua belah pihak setelah tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut tentang barang yang diperjualbelikan beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kesepakatan merupakan dasar adanya/terciptanya suatu perjanjian, oleh karenanya kesepakatan menjadi syarat utama yang menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian, terdapat 4 (empat) syarat yang harus dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

⁸⁸Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Medan Area, "Asas-Asas Perjanjian," *PDAI-Universitas Medan Area*, 8 Januari 2021, diakses 27 November 2021, <http://mh.uma.ac.id/2021/01/asas-asas-perjanjian/>

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Suatu perjanjian harus dibuat dengan adanya kesepakatan dari para pihaknya. Mengingat bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, maka untuk terciptanya suatu perjanjian jual beli cukup dengan tercapainya kesepakatan atau persesuaian kehendak antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.⁸⁹ Dalam memberikan sepakatnya untuk mengadakan suatu perjanjian, para pihak harus mempunyai kebebasan kehendak, dengan kata lain kesepakatan atau persesuaian kehendak tersebut harus diberikan oleh para pihak secara bebas. Bebas yang dimaksud dalam hal ini yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian dalam memberikan sepakatnya tidak karena adanya suatu hal yang mengakibatkan cacatnya kehendak.⁹⁰ Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa unsur-unsur yang dapat menyebabkan cacatnya kesepakatan/kehendak yang telah diberikan dalam perjanjian adalah kekhilafan, paksaan, penipuan, serta ditambah satu unsur lain yaitu penyalahgunaan keadaan yang pertama kali diakui di Indonesia melalui yurisprudensi, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 3641 K/Pdt/2001.⁹¹

Dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, dapat diketahui bahwa Kartono memberikan sepakatnya untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut dikarenakan adanya perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo selaku pihak pembeli, yaitu berupa perbuatan membujuk, mempengaruhi, serta membohongi

⁸⁹Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 68.

⁹⁰Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 73.

⁹¹Sandi Prisma Putra, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Ke-4 Dalam Perjanjian," *Sekolah Tinggi Hukum Garut*, 24 Februari 2020, diakses 15 Februari 2022, <https://sthgarut.ac.id/blog/2020/02/24/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-sebagai-bentuk-cacat-kehendak-ke-4-dalam-perjanjian/>

Kartono atau menggunakan martabat palsu sebagai seorang developer/pengembang kompleks perumahan dan kehadirannya mengatasnamakan sebagai pemilik PT. Harie Karya Mandiri.⁹² Pernyataan Achmad Hari Bowo sebagai seorang developer/pengembang kompleks perumahan dan kehadirannya mengatasnamakan sebagai pemilik PT. Harie Karya Mandiri tersebut dikatakan sebagai martabat palsu dikarenakan selama berlangsungnya perjanjian jual beli tanah tersebut, Achmad Hari Bowo tidak pernah menunjukkan dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa dirinya adalah seorang developer/pengembang kompleks perumahan dan bertindak untuk dan atas nama PT. Harie Karya Mandiri.⁹³ Dengan demikian, pernyataan Achmad Hari Bowo tersebut tidak dapat terbukti kebenarannya dan dapat dinyatakan sebagai perbuatan penipuan dalam perjanjian.

Penipuan dalam perjanjian merupakan perbuatan yang mengandung tipu muslihat berupa perbuatan membujuk/mengakali, mempengaruhi, memberikan keterangan/pernyataan yang tidak benar/palsu, menggiring kehendak yang sebenarnya pada suatu hal yang bertentangan, dan berbagai perbuatan lainnya yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian dengan tujuan agar pihak lain berkenan mengadakan perjanjian.⁹⁴ Berdasarkan pendapat tersebut, maka perbuatan yang dilakukan Achmad Hari Bowo dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono tersebut dapat dikatakan sebagai penipuan dalam perjanjian, karena Achmad Hari Bowo melakukan perbuatan membujuk, mempengaruhi, serta membohongi Kartono dengan menggunakan martabat palsu dengan tujuan agar Kartono berkenan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengannya.

⁹²Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, 2 – 3.

⁹³Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, 3.

⁹⁴Subekti, *Hukum Perjanjian*, 24.

Guna memperkuat pendapat penulis bahwa perbuatan Achmad Hari Bowo merupakan penipuan dalam perjanjian, maka dalam hal ini penulis akan menguraikan suatu kejadian yang diambil dari dua berita yang dipublikasikan oleh MalangTIMES.com. Berita yang pertama berjudul “Beli Rumah Tak Dapat Surat, Warga Batu Tak Tenang Tinggal di Rumah Sendiri”⁹⁵ dan berita yang kedua berjudul “Hiruk Pikuk Kawasan Jalan Teratai, Rumah Warga Kota Batu 9 Tahun Belum Kantongi Surat Tanah”.⁹⁶ Dalam kedua berita tersebut dinyatakan bahwa seorang warga Kelurahan Dadaprejo, Kecamatan Junrejo, Kota Batu yang bernama Haydar Muhammad mengalami suatu kejadian akibat ulah pengembang properti gelap. Haydar membeli sebidang tanah dari sebuah perusahaan jasa properti yang bernama “Harie Properti”. Produk yg ditawarkan untuk dijual oleh Harie Properti adalah tanah kavling dan juga bangunan dengan nama “Perumahan Teratai Regency”.

Pada saat memutuskan untuk membeli sebidang tanah dari Harie Properti, Haydar datang menemui pengembang perumahan yg bernama Hadi Suprayitno. Dalam pertemuan tersebut, Hadi Suprayitno menyampaikan kepada Haydar bahwa surat atas tanah yang dijual oleh Harie Properti tersebut masih petok D, akan tetapi Hadi Suprayitno berjanji akan menguruskan sampai SHM, dan pada saat itu Hadi Suprayitno juga mempertemukan Haydar dengan Kasmani yang merupakan pemilik tanah tersebut. Dari keterangan Hadi Suprayitno, Haydar mengetahui bahwa tanah yg akan dibangun menjadi Perumahan Teratai Regency tersebut oleh Harie Properti

⁹⁵Hendra Saputra, «Beli Rumah Tak Dapat Surat, Warga Batu Tak Tenang Tinggal di Rumah Sendiri,» *MalangTimes.com*, Feb 02, 2022, <https://www.malangtimes.com/baca/76523/20220202/072200/beli-rumah-tak-dapat-surat-warga-batu-tak-tenang-tinggal-di-rumah-sendiri>

⁹⁶Irsya Richa, «Hiruk Pikuk Kawasan Jalan Teratai, Rumah Warga Kota Batu 9 Tahun Belum Kantongi Surat Tanah,» *MalangTimes.com*, Feb 06, 2022, <https://www.malangtimes.com/baca/76705/20220206/184500/hiruk-pikuk-kawasan-jalan-teratai-rumah-warga-kota-batu-9-tahun-belum-kantongi-surat-tanah>

belum dibeli secara total atau belum dibayar secara lunas pembayarannya. Hadi Suprayitno mengatakan bahwa pihak Harie Properti masih melakukan pembayaran DP saja kepada Kasmani selaku pemilik tanah. Hadi Suprayitno pada saat itu juga mengajak Haydar untuk datang menemui seorang notaris bernama Wijaya Kusuma guna melakukan waarmeding.

Haydar membeli tanah tersebut dari Harie Properti total seharga Rp. 83.250.000,- (delapan puluh tiga juta dua ratus lima puluh ribu rupiah). Pembayaran atas pembelian tanah tersebut dilakukan Haydar dengan cara mencicil dalam kurun waktu kurang lebih selama 5 bulan. Haydar melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut secara berkala dengan jarak yg terbilang cukup berdekatan antara pembayaran yg satu dengan pembayaran berikutnya sampai lunas. Sebelum lunasnya pembayaran tersebut, Haydar telah mulai melakukan pembangunan rumah sendiri. Pembangunan yang dilakukan oleh Haydar tersebut telah mendapat persetujuan dari Hadi Suprayitno. Setelah pembangunan tersebut berjalan beberapa bulan dan hampir selesai, Haydar mulai muncul kecurigaan dikarenakan proses pembangunan di Perumahan Teratai Regency tersebut sama sekali tidak ada progres, akan tetapi pada saat itu Haydar memilih untuk acuh karena ia merasa membangun rumahnya sendiri.

Pembangunan rumah yg dilakukan sendiri oleh Haydar tanpa campur tangan pihak Harie Properti membuat beberapa orang yg telah membeli perumahan tersebut bertanya-tanya kepada Haydar, dan Haydar memberikan penjelasan kepada mereka bahwa memang ia hanya membeli tanahnya saja. Dari situ Haydar merasa ada kejangalan, akhirnya ia mengajak para pembeli perumahan tersebut untuk menemui Achmad Hari Bowo selaku owner Harie Properti guna menuntut hak yang seharusnya mereka dapatkan sebagai seorang pembeli yang telah melakukan kewajibannya. Pertemuan

tersebut tidak menghasilkan suatu hal apapun, karena Achmad Hari Bowo memiliki banyak sekali alasan mengapa para pembeli belum juga mendapatkan surat tanah. Setelah berlangsungnya pertemuan tersebut, Achmad Hari Bowo tidak ditemukan keberadaannya, oleh karenanya Haydar memilih untuk melaporkan kejadian tersebut kepada Polres Malang. Kasus yang dilaporkan oleh Haydar tersebut sempat ditangani oleh pihak kepolisian, akan tetapi seiring berjalannya waktu penyidik yang menangani kasus tersebut pindah tugas, akhirnya kasus tersebut terbengkalai dan tidak ada jalan keluarnya sampai saat ini.

Kasus yang telah diuraikan dalam berita tersebut apabila dikaitkan dengan perkara pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, maka dapat diketahui bahwa Achmad Hari Bowo merupakan pengembang properti gelap yang berperan sebagai pemilik perusahaan properti bernama "Harie Properti". Adapun misi yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dalam menjalankan perannya sebagai seorang pengembang properti gelap yaitu: (1) Membeli beberapa bidang tanah dari pemilik yang berbeda-beda. Hal ini dapat dilihat bahwa dalam berita tersebut nama pemilik tanah yang bersangkutan adalah Kasmani, sedangkan dalam perkara pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg nama pemilik tanah yang bersangkutan adalah Kartono, dan pada kedua kasus tersebut Achmad Hari Bowo tidak melunasi pembayaran atas pembelian tanah yang bersangkutan, namun tanah-tanah tersebut ia jual kembali kepada pihak-pihak lain melalui Harie Properti dengan dalih akan dijadikan Perumahan Teratai Regency; dan (2) Tidak memberikan surat tanah kepada para pihak yang telah membeli tanah darinya, karena memang Achmad Hari Bowo sendiri sebenarnya belum memiliki surat-surat tanah yang bersangkutan sebab ia belum melunasi pembayaran atas pembelian tanah-tanah tersebut.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, perbuatan Achmad Hari Bowo dalam hal membujuk dan mempengaruhi serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono merupakan perbuatan penipuan dalam perjanjian, karena Achmad Hari Bowo tidak pernah membuktikan kebenaran tentang pernyataan yang ia sampaikan dengan menunjukkan dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa dirinya adalah seorang developer/pengembang kompleks perumahan dan bertindak untuk dan atas nama PT. Harie Karya Mandiri. Apabila diurut berdasarkan uraian berita sebagaimana tersebut di atas dan juga perkara pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, hal tersebut dikarenakan Achmad Hari Bowo memang merupakan seorang developer/pengembang properti gelap atau pengembang perumahan bodong, yang mana tentunya pernyataan yang ia sampaikan bahwa dirinya adalah seorang developer merupakan pernyataan tidak benar/palsu yang sengaja ia ciptakan untuk melakukan penipuan kepada berbagai pihak.

Penipuan dalam perjanjian diakui keberadaannya melalui Pasal 1328 KUH Perdata, yang mana berdasarkan pasal tersebut penipuan adalah perbuatan tipu muslihat yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian agar pihak yang lain berkenan mengadakan perjanjian, sehingga pihak lain tidak akan berkenan mengadakan perjanjian tersebut tanpa adanya tipu muslihat. Tipu muslihat yang dimaksud dalam perbuatan penipuan berdasarkan ketentuan pasal tersebut dapat berupa perbuatan dalam hal memberikan keterangan/pernyataan yang tidak benar/palsu, menggiring kehendak yang sebenarnya pada suatu hal yang bertentangan, dan berbagai perbuatan lain yang sengaja dilakukan oleh salah pihak dalam perjanjian untuk membuat pihak lain berkenan mengadakan perjanjian. Dengan demikian, perbuatan Achmad Hari Bowo dalam hal membujuk dan mempengaruhi serta

membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar Kartono berkenan menjual tanahnya dan mengadakan perjanjian jual beli tanah dapat dikategorikan sebagai perbuatan penipuan dalam perjanjian.

Dalam hal melakukan perbuatan penipuan, Achmad Hari Bowo juga sekaligus melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan adalah suatu perbuatan yang terjadi ketika salah satu pihak dalam perjanjian menyalahgunakan keadaan pihak lainnya/lawan janjinya, baik berupa keadaan daruratnya, ketergantungan/ketidakberdayaannya, kecerobohannya, keadaan akalnya yang tidak sehat, atau ketidakpengalamannya dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang dapat merugikan dirinya.⁹⁷ Pendapat lain menyatakan bahwa penyalahgunaan keadaan merupakan perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian untuk menyalahgunakan keadaan istimewa pihak lainnya/lawan janjinya yang mengakibatkan pihak tersebut tidak memberikan/menyatakan kehendaknya secara bebas.⁹⁸ Perbuatan penyalahgunaan keadaan sengaja dilakukan oleh salah satu pihak dalam perjanjian karena ia mengetahui bahwa dengan keadaan khusus yang ada pada pihak lain/lawan janjinya tersebut akan membuatnya tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum.⁹⁹

Dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono, Achmad Hari Bowo memanfaatkan pengetahuannya tentang developer/pengembang kompleks perumahan, yang mana hal

⁹⁷Eva Wulandari, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian," *Isdiyanto Law Office*, diakses pada 17 Februari 2022,

<https://isdiyantolawoffice.com/penyalahgunaan-keadaan-dalam-hukum-perjanjian/>

⁹⁸Hasanudin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian," *Pengadilan Negeri Tilmuta Kelas II*, 18 Mei 2016, diakses pada 17 Februari 2022, <https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>

⁹⁹RED, "Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Perjanjian," *Hukum Online*, 7 November 2019, diakses pada 17 Februari 2022,

<https://www.hukumonline.com/klinik/infografik/penyalahgunaan-keadaan-imisbruik-van-omstandigheden-i-dalam-perjanjian-lt5dc3ecd9332f7>

tersebut sengaja dilakukan oleh Achmad Hari Bowo untuk menyalahgunakan keadaan Kartono selaku seorang petani yang tidak mempunyai pengalaman dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang berpotensi merugikan dirinya serta kurangnya pengetahuan Kartono tentang segala hal yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo khususnya tentang developer/pengembang kompleks perumahan. Achmad Hari Bowo mengetahui/menyadari tentang adanya peluang/kesempatan untuk membuat Kartono berkenan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengannya, oleh karenanya Achmad Hari Bowo memanfaatkan keadaan Kartono tersebut sebagai jalan untuk melakukan perbuatan penipuan dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono.

Berdasarkan ketentuan syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata, perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian, karena perbuatan tersebut menyebabkan cacatnya kesepakatan/kehendak yang telah diberikan oleh Kartono. Kartono memberikan kesepakatan/kehendaknya dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut dikarenakan adanya perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo, yaitu berupa perbuatan membujuk dan mempengaruhi serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu. Seandainya perbuatan yang sedemikian rupa tidak dilakukan oleh Achmad Hari Bowo, maka Kartono tidak akan berkenan menjual tanahnya dan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Achmad Hari Bowo. Dengan demikian, kesepakatan/kehendak yang telah diberikan oleh Kartono dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut bukanlah merupakan kesepakatan yang dimaksud oleh Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata, karena kesepakatan tersebut bukanlah

merupakan kesepakatan yang seharusnya diberikan seandainya tidak ada/tidak dilakukan perbuatan penipuan oleh Achmad Hari Bowo.

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1329 KUH Perdata yang menyatakan bahwa setiap orang memiliki kewenangan untuk membuat atau mengadakan perikatan, kecuali orang-orang yang dinyatakan tidak cakap. Seseorang dinyatakan tidak cakap untuk membuat/mengadakan perjanjian apabila seseorang tersebut memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu (1) anak yang belum dewasa; (2) orang yang berada di bawah pengampuan; dan (3) perempuan yang telah kawin. Dari ketentuan Pasal 1329 dan Pasal 1330 KUH Perdata sebagaimana tersebut dapat diketahui bahwa salah satu syarat untuk membuat/mengadakan perjanjian adalah para pihak yang bersangkutan merupakan orang-orang yang oleh hukum dipandang cakap dan berwenang, yang mana seseorang dipandang cakap dan berwenang untuk melakukan suatu perbuatan hukum apabila orang tersebut dewasa, sehat akal pikirannya atau tidak berada di bawah pengampuan, dan tidak bersuami bagi perempuan.

Subjek hukum dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg adalah Kartono dan Achmad Hari Bowo, yang mana baik Kartono maupun Achmad Hari Bowo keduanya merupakan orang yang dewasa dan berakal sehat atau tidak berada di bawah pengampuan, dengan kata lain Kartono dan Achmad Hari Bowo tidak memenuhi kriteria orang-orang yang secara hukum dinyatakan tidak cakap untuk membuat/mengadakan perjanjian sebagaimana disebutkan dalam ketentuan Pasal 1330 KUH Perdata. Oleh karena Kartono dan Achmad Hari Bowo merupakan orang yang dipandang cakap dan berwenang untuk membuat/mengadakan perjanjian, maka berdasarkan syarat kecakapan dalam Pasal 1320

angka 2 KUH Perdata perjanjian jual beli tanah yang dibuat dan disepakati oleh Kartono dan Achmad Hari Bowo adalah perjanjian yang sah.

3. Suatu pokok persoalan tertentu; dan

Para pihak dalam hal membuat/mengadakan perjanjian tentunya atas dasar adanya suatu pokok persoalan tertentu. Suatu pokok persoalan tertentu yang dimaksud dalam hal ini adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan. Dalam perjanjian jual beli yang dimaksud suatu pokok persoalan tertentu adalah barang yang menjadi objek perjanjian dan harga atas barang tersebut. Objek dalam perjanjian disyaratkan adalah barang yang memang diperbolehkan oleh hukum untuk menjadi objek perjanjian, baik itu berupa benda ataupun hak sebagaimana ketentuan Pasal 499 KUH Perdata yang menyatakan bahwa yang disebut sebagai barang menurut undang-undang adalah setiap benda dan setiap hak yang dapat menjadi objek hak milik. Ketentuan tentang barang yang dapat dijadikan sebagai objek dalam perjanjian dijelaskan dalam KUH Perdata mulai dari Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334. Bahwa yang dapat menjadi objek perjanjian adalah barang-barang yang dapat diperdagangkan, dapat ditentukan jenisnya, dan dapat berupa barang yang ada wujudnya pada saat terjadinya perjanjian ataupun barang yang baru ada pada waktu yang akan datang.

Objek dalam perjanjian jual beli antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg adalah tanah, yang mana menurut Pasal 506 KUH Perdata tanah merupakan barang tak bergerak yang dapat menjadi objek hak milik. Ketentuan hukum yang berlaku dalam jual beli tanah adalah bahwa pihak yang berhak dan berwenang untuk menjual tanah adalah pemilik/pemegang hak milik atas tanah yang bersangkutan, dengan kata lain pihak yang berlaku sebagai Penjual haruslah merupakan pemilik/pemegang hak

milik atas tanah yang bersangkutan.¹⁰⁰ Dari ketentuan-ketentuan sebagaimana tersebut, dapat dikatakan bahwa objek dalam perjanjian jual beli antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo yaitu tanah, adalah barang yang sah untuk dijadikan sebagai objek perjanjian, dan tanah tersebut sah untuk diperjualbelikan/diperdagangkan karena yang bertindak sebagai penjual adalah Kartono yang merupakan pemilik/pemegang hak milik atas tanah tersebut, dengan demikian perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo ditinjau berdasarkan syarat pokok persoalan tertentu dalam Pasal 1320 angka 3 KUH Perdata merupakan perjanjian yang sah.

4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Sebab yang dimaksud dalam hal ini menurut yurisprudensi adalah isi atau maksud dari perjanjian itu sendiri.¹⁰¹ Suatu perjanjian harus dibuat dengan sebab-sebab yang tidak dilarang oleh hukum, karena berdasarkan ketentuan Pasal 1335 KUH Perdata perjanjian tidak akan mempunyai kekuatan hukum jika dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau sebab yang terlarang. Isi atau maksud dari suatu perjanjian yang dalam hal ini disebut sebab akan dinyatakan sebagai sebab terlarang apabila sebab tersebut memang merupakan sebab yang dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan ataupun ketertiban umum, hal ini sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata.

Segala hal yang disepakati dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg

¹⁰⁰Alvin Hawi Wilharley, "Akibat Hukum Atas Batalnya Akta Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi" (Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan, 2020), <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/25264/140200324.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

¹⁰¹Taryana Soenandar dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, 81.

dapat dikatakan sebagai kausa/sebab yang halal atau tidak terlarang, karena jika dilihat dari substansi Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo tersebut tidak ada hal-hal yang dilarang oleh undang-undang untuk disepakati dalam suatu perjanjian dan substansi dari Surat Perjanjian Jual Beli Tanah itu sendiri tidak bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Apabila ditinjau berdasarkan syarat suatu sebab yang tidak terlarang dalam Pasal 1320 angka 4 KUH Perdata, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dibuat dan disepakati oleh Kartono dan Achmad Hari Bowo adalah perjanjian yang sah.

Berdasarkan ketentuan tentang syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata yang telah diuraikan di atas, dapat diketahui bahwa permasalahan dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo adalah terkait dengan syarat sahnya perjanjian yang pertama, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat atau telah ada persesuaian kemauan atau telah saling menyetujui kehendak masing-masing yang dicapai dengan tiada kekeliruan/kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan.¹⁰² Dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo, diketahui bahwa Kartono memberikan kesepakatan/kehendaknya dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut dikarenakan adanya perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo, yaitu berupa perbuatan membujuk dan mempengaruhi serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu. Dengan demikian, kesepakatan yang telah diberikan oleh Kartono dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut merupakan kesepakatan/kehendak yang cacat, karena kesepakatan/kehendak tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang dimaksud Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata.

¹⁰²Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, 19.

Perbuatan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono tersebut merupakan perbuatan penipuan dalam taraf kesepakatan perjanjian, yang mana hal tersebut melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian yang tentunya menimbulkan suatu akibat hukum. Akibat hukum adalah suatu akibat yang timbul karena adanya suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.¹⁰³ Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo yang dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi/melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian karena mengandung unsur penipuan dan juga penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo, sehingga menyebabkan cacatnya kehendak yang diberikan oleh Kartono dalam perjanjian tersebut adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Dapat dibatalkan yang dimaksud dalam hal ini, yaitu dengan cara dimintakan/dimohonkan pembatalan atas perjanjian tersebut kepada Majelis Hakim oleh pihak yang dalam perjanjian tersebut tidak memberikan sepakatnya secara bebas.¹⁰⁴ Pihak yang merasa kepentingannya dirugikan memiliki hak untuk meminta/memohon pembatalan perjanjian, menuntut pemulihan, dan menuntut ganti rugi.¹⁰⁵

Tindakan meminta/memohon pembatalan atas perjanjian yang melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian dapat dilakukan ketika pihak yang tidak dapat memberikan sepakatnya secara bebas tersebut menyadari bahwa kesepakatan/kehendak yang telah ia berikan pada saat penutupan/penandatanganan perjanjian tersebut adalah kesepakatan/kehendak yang cacat.¹⁰⁶ Berdasarkan pada Surat Gugatan yang telah diterima dan

¹⁰³Kamus Hukum Online Indonesia <https://kamushukum.web.id/?s=akibat+hukum>

¹⁰⁴Agra Verta Ardi Nugraha, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)" (Skripsi, Universitas Jember, 2015), <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/65330>

¹⁰⁵Yulia Dewitasari dan Putu Tuni Cakabawa Landra, "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian," *Kertha Semaya*, no. 02(2015): 4 <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11967>

¹⁰⁶Bernadeta Resti Nurhayati, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Komunikasi Hukum*, no. 1(2019): 2 <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/16752>

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Malang dengan Registrasi Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, diketahui bahwa status Kartono adalah sebagai Penggugat, artinya bahwa Kartono merupakan pihak yang bertindak dalam mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Malang terhadap Achmad Hari Bowo yang disebut sebagai Tergugat. Pada pokoknya, Kartono meminta/memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang agar berkenan membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan yang telah dibuat dan disepakati bersama dengan Achmad Hari Bowo. Tindakan yang dilakukan oleh Kartono sebagaimana tersebut sudah benar dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Gugatan pembatalan perjanjian yang diajukan oleh Kartono dikabulkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Malang yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut melalui Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg. Berdasarkan ketentuan Pasal 1452 KUH Perdata, pernyataan batalnya suatu perjanjian berdasarkan adanya unsur-unsur penyebab cacat kehendak mengakibatkan barang dan orang-orang yang bersangkutan kembali dalam keadaan seperti sebelum perjanjian dibuat. Jadi, akibat hukum dibatalkannya suatu perjanjian jual beli adalah segala prestasi yang telah diberikan harus dikembalikan kepada masing-masing pihak sebagai wujud pemulihan keadaan seperti sebelum perjanjian dibuat.¹⁰⁷ Prestasi yang telah diserahkan secara timbal balik harus dikembalikan kepada masing-masing pihak.¹⁰⁸ Prestasi yang dimaksud dalam hal ini dapat berupa barang dan uang/harga pembelian yang telah diberikan.¹⁰⁹ Dalam hal ini, tanah yang menjadi objek dalam perjanjian jual beli antara Kartono dengan Achmad Hari

¹⁰⁷Eka Priambodo, "Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi" (Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011),

<https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8699/Eka%20P%20Komplit.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

¹⁰⁸Jatmiko Winarno, "Kajian Normatif tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)," *Jurnal Independent*, no. 1(2017): 68 <https://doi.org/10.30736/ji.v5i1.62>

¹⁰⁹Felly Yanti Sheilli Lumempouw, "Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Lex Crimen*, no. 4(2017): 116

<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16445>

Bowo tersebut secara sepenuhnya kembali kepada Kartono, dengan kata lain hak milik atas tanah tersebut secara sepenuhnya kembali kepada Kartono. Selain itu, Kartono wajib melakukan pengembalian kepada Achmad Hari Bowo atas uang pembayaran yang telah ia terima.

Terkait fakta yang diungkap pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, bahwa Achmad Hari Bowo telah menjual tanah yang belum ia lunasi pembayarannya tersebut kepada Purnomo dan Heru Puji Santoso, dan kedua pihak tersebut telah membayar secara lunas kepada Achmad Hari Bowo.¹¹⁰ Mengingat bahwa kesepakatan antara Kartono dan Achmad Hari Bowo dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan, yang mana Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut merupakan bentuk dari PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dilakukan sebelum para pihak dalam perjanjian tersebut melakukan perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT yang ditandai dengan pembuatan AJB (Akta Jual Beli).¹¹¹ Dibuat/diadakannya PPJB oleh para pihak tidak mengakibatkan terjadinya peralihan hak milik atas tanah yang menjadi objek perjanjian, karena peralihan hak milik atas tanah terjadi ketika para pihak melakukan jual beli di hadapan PPAT dengan pembuatan AJB.¹¹² PPJB hanya sebagai tanda bahwa para pihak sepakat untuk melakukan jual beli di kemudian hari, sedangkan substansi tentang pemindahan hak belum tercantum di dalamnya.¹¹³ PPJB

¹¹⁰Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, 20.

¹¹¹Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, "Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif," *Jurnal Repertorium*, no. 1(2019): 4 <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/27810/19174>

¹¹²Galuh Hapsari, "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa" (Tesis, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018), <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/5876>

¹¹³Satria Ginting, "Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg)," *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2020): 11 – 12 <https://doi.org/10.34012/jihap.v3i1.934>

sendiri memiliki dua bentuk, yaitu PPJB Lunas yang disertai kuasa untuk menjual dan PPJB Belum Lunas yang tidak disertai kuasa untuk menjual.¹¹⁴

Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat dan disepakati oleh Kartono dan Achmad Hari Bowo merupakan bentuk dari PPJB Belum Lunas, karena Achmad Hari Bowo selaku pihak pembeli dalam perjanjian tersebut belum melunasi pembayaran atas pembelian tanah yang menjadi objek perjanjian. Bahwa terhadap PPJB Belum Lunas tidak ada/tidak melekat kuasa untuk menjual, dengan demikian perbuatan Achmad Hari Bowo dalam hal menjual tanah dengan tanpa hak dan tanpa sepengetahuan Kartono selaku pemilik/pemegang hak milik atas tanah yang ia jual tersebut merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan syarat objektif perjanjian. Sehingga, perjanjian jual beli tanah antara Achmad Hari Bowo dengan Purnomo dan Heru Puji Santoso dinyatakan batal demi hukum. Batal demi hukum berarti bahwa perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada.¹¹⁵ Oleh karena perjanjian perjanjian jual beli tanah antara Achmad Hari Bowo dengan Purnomo dan Heru Puji Santoso dinyatakan batal demi hukum, yaitu dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilahirkan perjanjian tersebut, maka dalam hal ini Achmad Hari Bowo harus melakukan pengembalian kepada Purnomo dan Heru Puji Santoso atas uang pembayaran yang telah ia terima.

Berdasarkan analisa penulis terhadap perkara dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo, langkah yang dilakukan oleh Kartono dalam mengajukan gugatan pembatalan atas perjanjian jual beli tanah tersebut kepada Pengadilan Negeri Malang sudah tepat. Dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg yang menyatakan batalnya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang dibuat secara di bawah tangan oleh Kartono dan Achmad Hari Bowo tersebut, maka secara

¹¹⁴Irma Devita Purnamasari, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual," *Hukum Online .com*, 23 Maret 2015, diakses 6 Maret 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-1t548f3f2f8a900>

¹¹⁵Felly Yanti Sheilli Lumempouw, "Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Lex Crimen*, no. 4(2017): 116 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16445>

hukum telah terjadi pembatalan yang sah dan menimbulkan suatu akibat hukum bahwa terhadap barang dan orang-orang yang bersangkutan kembali dalam keadaan seperti sebelum perjanjian dibuat. Dalam hal ini, baik Kartono maupun Achmad Hari Bowo harus menjalankan/memenuhi kewajiban masing-masing, yaitu Kartono melakukan pengembalian kepada Achmad Hari Bowo atas sejumlah uang pembayaran yang telah diberikan kepadanya, dan Achmad Hari Bowo secara sepenuhnya sudah tidak berhak atas tanah tersebut, karena hak milik atas tanah tersebut kembali pada Kartono sepenuhnya. Sehingga, setelah adanya putusan pengadilan tersebut, antara Kartono dan Achmad Hari Bowo sudah tidak lagi terikat suatu hubungan hukum apapun.

Pada amar Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg hanya disebutkan bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut mengabulkan gugatan Kartono selaku Penggugat dalam perkara tersebut, yaitu dengan membatalkan Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo, serta dalam amar putusan tersebut hanya disebutkan bahwa Achmad Hari Bowo selaku Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara. Semestinya, pada amar putusan tersebut disebutkan terkait hak yang seharusnya diperoleh dan kewajiban yang seharusnya dilakukan oleh masing-masing pihak secara jelas dan terperinci agar konsekuensi hukum dari batalnya Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo dapat terjamin untuk segera dilaksanakan oleh kedua belah pihak tersebut.

B. Tinjauan Asas Kerelaan (*Mabda' Ar-Radha'iyah*) Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan Pada Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg

Perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg adalah tentang perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo. Kartono yang merupakan pemilik/pemegang hak milik atas tanah yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut sebenarnya tidak ada niatan atau tidak berkenan untuk menjual tanah tersebut, namun karena adanya bujuk rayu dan pengaruh dari Achmad Hari Bowo akhirnya Kartono

tergerak untuk menjual tanah tersebut kepada Achmad Hari Bowo. Untuk mendukung perkataan bujuk rayu dan pengaruh yang telah disampaikan kepada Kartono tersebut, serta agar Kartono yakin dan percaya untuk mengadakan perjanjian jual beli tanah, Achmad Hari Bowo mengatakan kepada Kartono bahwa dirinya adalah seorang developer/pengembang kompleks perumahan yang pada saat itu sedang mengembangkan kompleks perumahan “Teratai Regency” yang memiliki dan/atau menguasai beberapa bidang tanah yang terletak di daerah tempat tinggal Kartono, dan kehadirannya mengatasnamakan sebagai pemilik PT. Harie Karya Mandiri.

Kesepakatan antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo untuk melakukan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah di bawah tangan. Pada pokoknya, Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut berisi kesepakatan antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo bahwa tanah milik Kartono seluas 1.327 m² dijual dengan harga Rp. 450.000,-/m² (empat ratus lima puluh ribu rupiah per meter persegi), sehingga total harga jual tanah tersebut adalah sebesar Rp. 597.150.000,- (lima ratus sembilan puluh tujuh juta seratus lima puluh ribu rupiah), dan berisi tentang tahapan/tata cara pembayaran yang harus dilakukan oleh Achmad Hari Bowo beserta waktu pembayaran dan nominal yang harus dibayarkan pada tiap-tiap tahapan pembayaran. Akan tetapi, dalam hal pelaksanaannya Achmad Hari Bowo melakukan pembayaran tidak sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah tersebut, melainkan ia melakukan pembayaran dengan sesuka kehendaknya sendiri. Total pembayaran yang telah diberikan oleh Achmad Hari Bowo kepada Kartono adalah sebesar Rp. 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), sehingga masih ada kekurangan pembayaran yang harus dilunasi yaitu sebesar Rp. 502.150.000,- (lima ratus dua juta seratus lima puluh ribu rupiah).

Dalam hal masih adanya kekurangan pembayaran yang harus diberikan oleh Achmad Hari Bowo kepada Kartono, Achmad Hari Bowo tidak ada itikad baik untuk melunasi kekurangan pembayaran tersebut, karena meskipun Kartono sudah beberapa kali memberi peringatan/somasi, Achmad Hari Bowo

tidak pernah menghiraukan peringatan tersebut, bahkan pada akhirnya Achmad Hari Bowo sulit ditemui dan selanjutnya tidak dapat dihubungi. Selain itu, dalam hal ini terungkap sebuah fakta bahwa ternyata Achmad Hari Bowo telah menjual tanah yang belum ia lunasi pembayarannya tersebut kepada Purnomo dan Heru Puji Santoso, dan kedua pihak tersebut telah melakukan pembayaran atas pembelian tanah tersebut secara lunas kepada Achmad Hari Bowo. Atas dasar segala perbuatan yang telah dilakukan oleh Achmad Hari Bowo sebagaimana tersebut membuat Kartono akhirnya bertindak mengajukan gugatan terhadap Achmad Hari Bowo kepada Pengadilan Negeri Malang untuk meminta/memohon pembatalan atas Surat Perjanjian Jual Beli Tanah yang telah dibuat dan disepakati bersama Achmad Hari Bowo.

Berdasarkan hasil analisis penulis pada sub bab “Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg”, diketahui bahwa dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah Achmad Hari Bowo melakukan perbuatan penipuan, yaitu membujuk dan mempengaruhi Kartono agar berkenan menjual tanahnya serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu sebagai seorang developer/pengembang kompleks perumahan dan kehadirannya mengatasnamakan sebagai pemilik PT. Harie Karya Mandiri agar Kartono berkenan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengannya. Pernyataan Achmad Hari Bowo sebagai seorang developer/pengembang kompleks perumahan dan kehadirannya yang mengatasnamakan sebagai pemilik PT. Harie Karya Mandiri tersebut tidak terbukti kebenarannya, karena Achmad Hari Bowo tidak pernah menunjukkan dokumen-dokumen yang menyatakan bahwa dirinya adalah seorang developer/pengembang kompleks perumahan ataupun surat lain yang membuktikan bahwa dirinya bertindak untuk dan atas nama PT. Harie Karya Mandiri. Dengan demikian, perbuatan Achmad Hari Bowo sebagaimana tersebut termasuk pada perbuatan penipuan dalam perjanjian.

Dalam melakukan perbuatan penipuan, Achmad Hari Bowo juga sekaligus melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan, yang mana dalam hal ini

Achmad Hari Bowo dengan sengaja memanfaatkan pengetahuannya tentang developer/pengembang komplek perumahan serta memanfaatkan pengetahuannya tentang pengadaan komplek perumahan “Teratai Regency” yang pada saat itu sedang berlangsung di daerah tempat tinggal Kartono. Hal tersebut sengaja dilakukan oleh Achmad Hari Bowo untuk menyalahgunakan keadaan Kartono selaku seorang petani yang tidak mempunyai pengalaman dalam melakukan perbuatan hukum yang berpotensi merugikan dirinya serta kurangnya pengetahuan Kartono tentang segala hal yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo tersebut. Dalam hal ini, Achmad Hari Bowo mengetahui/menyadari adanya peluang/kesempatan untuk membuat Kartono berkenan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengannya, oleh karenanya Achmad Hari Bowo memanfaatkan keadaan tersebut sebagai jalan untuk melakukan perbuatan penipuan dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah dengan Kartono.

Perbuatan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dalam hal melakukan penipuan dengan menyalahgunakan keadaan Kartono tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap syarat subjektif perjanjian, yaitu syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 angka 1 KUH Perdata bermakna bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian telah sepakat atau telah ada persesuaian kemauan atau telah saling menyetujui kehendak masing-masing yang dicapai dengan tiada kekhilafan, paksaan, penipuan, dan penyalahgunaan keadaan.¹¹⁶ Dalam perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo, diketahui bahwa Kartono memberikan sepakatnya dalam perjanjian tersebut dikarenakan adanya perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo, yang berupa perbuatan membujuk dan mempengaruhi serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu. Hal tersebut menyebabkan cacatnya kesepakatan/kehendak yang telah diberikan oleh Kartono dalam mengadakan

¹¹⁶Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, 19.

perjanjian jual beli tanah tersebut. Adapun akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo yang dibuat/diadakan dengan melanggar syarat subjektif perjanjian adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan yaitu dengan cara dimintakan/dimohonkan pembatalannya kepada Majelis Hakim oleh Kartono selaku pihak yang tidak dapat memberikan sepakatnya secara bebas.

Dalam hukum perjanjian syariah, istilah yang digunakan sebagai penyebutan perjanjian dan/atau kontrak adalah akad. Kata akad berasal dari bahasa Arab yaitu *al-'Aqdu* yang artinya ikatan atau simpulan. Secara istilah akad adalah kesepakatan baik dalam bentuk lisan, tulisan, maupun isyarat antara dua pihak/lebih yang mempunyai hubungan hukum yang bersifat mengikat untuk dilaksanakan.¹¹⁷ Akad merupakan pertemuan antara *ijab* (pernyataan penawaran dari pihak pertama) dan *qabul* (jawaban persetujuan dari pihak kedua sebagai bentuk tanggapan terhadap penawaran dari pihak pertama) yang sah menurut syarak dan berakibat hukum terhadap objek perjanjiannya.¹¹⁸ Pernyataan *ijab* dan *qabul* menjadi suatu tanda bahwa telah ada kerelaan secara timbal balik antara para pihak yang mengadakan akad terhadap substansi akad. Akad harus dibuat/diadakan dengan memenuhi rukun dan syarat-syarat akad. Mengingat bahwa penelitian ini membahas perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, yang mana perkara tersebut tentang perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo, maka yang perlu dikaji dalam hal ini adalah rukun dan syarat-syarat jual beli berdasarkan hukum perjanjian syariah. Dalam Buku II Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 56 disebutkan bahwa rukun jual beli terdiri dari 3 (tiga) hal, yaitu sebagai berikut:

¹¹⁷Emanuel Raja Damaitu, "Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Repertorium*, no. 1(2014): 62

<https://media.neliti.com/media/publications/212969-perbandingan-asas-perjanjian-dalam-hukum.pdf>

¹¹⁸Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah," *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1(2008): 94 <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>

1. Para pihak yang berakad

Dalam Buku II KHES Pasal 57 disebutkan bahwa pihak-pihak dalam perjanjian jual beli adalah penjual, pembeli, dan pihak lain yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak yang berakad adalah sebagai berikut:¹¹⁹

- a. Adanya kerelaan/keridaan dari pihak penjual dan pihak pembeli.
- b. Pihak penjual dan pihak pembeli merupakan orang yang diperbolehkan untuk mengadakan akad atau bertransaksi. Orang yang secara hukum diperbolehkan untuk mengadakan akad atau bertransaksi adalah orang-orang yang telah *baligh* dan berakal sehat.

2. Objek akad

Dalam Buku II KHES Pasal 58 disebutkan bahwa objek dalam perjanjian jual beli dapat berupa barang yang berwujud dan barang yang tidak berwujud, barang yang bergerak dan barang yang tidak bergerak, barang yang terdaftar dan barang yang tidak terdaftar. Adapun syarat-syarat mengenai objek akad adalah sebagai berikut:¹²⁰

- a. Objek jual beli adalah barang yang berupa *maal*, yaitu barang yang memiliki nilai manfaat yang mutlak dan berhukum mubah untuk digunakan dan diperjualbelikan.
- b. Objek jual beli adalah barang yang dimiliki atau diizinkan untuk dijual oleh pemiliknya. Jadi, barang yang boleh untuk diperjualbelikan adalah barang milik pihak penjual itu sendiri atau seseorang boleh menjual barang yang bukan miliknya apabila ia mendapat izin atau mempunyai kuasa dari pemiliknya untuk menjual barang tersebut.

¹¹⁹Yulian Purnama, "Syarat dan Rukun Jual Beli," *Muslim.or.id*, 11 Desember 2021, diakses 19 Maret 2022, <https://muslim.or.id/62249-syarat-dan-rukun-jual-beli.html>

¹²⁰Yulian Purnama, "Syarat dan Rukun Jual Beli," *Muslim.or.id*, 11 Desember 2021, diakses 19 Maret 2022, <https://muslim.or.id/62249-syarat-dan-rukun-jual-beli.html>

- c. Objek jual beli adalah barang yang dapat diserahkan.
- d. Objek jual beli adalah barang yang jelas atau tidak samar. Apabila barang tersebut berupa barang yang tidak berwujud pada saat terjadinya akad, maka setidaknya sifat-sifat dari barang tersebut dapat disebutkan secara jelas.
- e. Harga jual yang disepakati atas barang yang menjadi objek jual beli haruslah jelas, sehingga kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli sama-sama mengetahui harga jual atas barang tersebut.

3. Kesepakatan/*sighat*

Syarat-syarat mengenai kesepakatan dalam jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Kesepakatan para pihak dalam mengadakan perjanjian jual beli dapat dilakukan baik secara lisan, tulisan, dan isyarat. Ketiganya memiliki makna hukum yang sama (Buku II KHES Pasal 59).
- b. Kesepakatan dilakukan oleh para pihak dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masing-masing, baik berupa kebutuhan hidup maupun pengembangan usaha (Buku II KHES Pasal 60).
- c. Kesepakatan dilakukan oleh para pihak dalam hal menetapkan nilai/harga atas barang yang menjadi objek jual beli (Buku II KHES Pasal 62).

Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg, diketahui bahwa dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah Achmad Hari Bowo melakukan perbuatan penipuan yang berupa perbuatan membujuk dan mempengaruhi serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu. Perbuatan penipuan tersebut dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dengan menyalahgunakan keadaan Kartono selaku lawan janjinya. Achmad Hari Bowo melakukan segala perbuatan tersebut dengan tujuan agar Kartono berkenan mengadakan perjanjian jual beli tanah dengannya, dan ternyata perbuatan tersebut berhasil membuat Kartono menyepakati pembuatan perjanjian jual

beli tanah di bawah tangan. Dengan demikian, kesepakatan yang diberikan oleh Kartono dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut bukanlah merupakan kesepakatan yang seharusnya diberikan seandainya Achmad Hari Bowo tidak melakukan perbuatan penipuan yang sedemikian rupa. Sesungguhnya perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo tersebut telah mencederai kerelaan/keridaan yang telah diberikan oleh Kartono dalam menyepakati untuk mengadakan perjanjian tersebut, padahal kerelaan/keridaan merupakan salah satu syarat yang melekat pada rukun akad “para pihak yang berakad” sebagaimana telah disebutkan di atas.

Dalam hukum perjanjian syariah, terdapat 3 (tiga) pembagian mengenai hukum akad, yaitu akad yang sah/*shahih*, akad yang cacat/*fasad*, dan akad yang batal/*bathil*. Akad yang sah/*shahih* adalah akad telah memenuhi rukun dan syarat-syarat akad. Akad yang cacat/*fasad* adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syarat akad, namun mengandung suatu hal yang merusak akad, sehingga akad tersebut dapat dibatalkan. Akad yang batal/*bathil* adalah akad yang kurang atau tidak memenuhi rukun dan/atau syarat-syarat akad.¹²¹ Pendapat lain menyempurnakan bahwa akad yang batal/*bathil* adalah akad yang tidak memenuhi rukun akad atau tidak memenuhi syarat yang wajib melekat pada rukun akad, sehingga berdasarkan hukum perjanjian syariah akad tersebut dianggap tidak sah atau batal demi hukum.¹²² Sebagaimana telah dinyatakan di atas bahwa perbuatan penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo dalam mengadakan perjanjian jual beli tanah tersebut telah mencederai kerelaan/keridaan Kartono selaku lawan janjinya, padahal pada rukun akad “para pihak yang berakad” melekat suatu syarat bahwa antara para pihak yang mengadakan akad harus ada kerelaan.¹²³ Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo dinyatakan sebagai akad yang batal/*bathil*, karena perjanjian tersebut

¹²¹Cut Lika Alia, “Akad yang Cacat dalam Hukum Perjanjian Islam,” *Premise Law Jurnal*, no. 2(2015): 6 <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/9328>

¹²²Cut Lika Alia, “Akad yang Cacat dalam Hukum Perjanjian Islam,” *Premise Law Jurnal*, no. 2(2015): 11 <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/9328>

¹²³Yulian Purnama, “Syarat dan Rukun Jual Beli,” *Muslim.or.id*, 11 Desember 2021, diakses 19 Maret 2022, <https://muslim.or.id/62249-syarat-dan-rukun-jual-beli.html>

dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi syarat yang wajib melekat pada rukun akad, yaitu kerelaan.

Kerelaan juga merupakan unsur yang ada dalam salah satu asas akad berdasarkan hukum perjanjian syariah, yaitu asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*). Menurut Syamsul Anwar, asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*) merupakan asas yang menyatakan bahwa suatu perjanjian dapat tercipta cukup dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut tanpa diperlukan formalitas-formalitas tertentu.¹²⁴ Agustianto dalam artikelnya yang berjudul “Asas-Asas Akad (Kontrak) dalam Hukum Syariah” menyatakan bahwa segala transaksi harus dilakukan atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak yang bertransaksi. Bentuk kerelaan dari para pihak tersebut terwujud pada saat terjadinya kesepakatan tanpa harus dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis statement*. Apabila dalam suatu transaksi terdapat paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis statement*, maka transaksi tersebut tidak dapat dikatakan telah mencapai sebuah bentuk kegiatan yang didasarkan kerelaan antara para pihaknya. Sebagai contoh, apabila seseorang membeli suatu barang kemudian ia merasa tertipu karena barang tersebut ternyata palsu, maka jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh pihak pembeli karena mengandung unsur tipuan (*khilabah*).¹²⁵ Kerelaan para pihak yang berakad merupakan prasyarat untuk terwujudnya suatu akad berdasarkan hukum perjanjian syariah, oleh karenanya perjanjian akan dinyatakan tidak sah apabila di dalamnya terdapat cacat yang dapat menghilangkan kerelaan/keridaan sebagian pihak yang berakad. Adapun beberapa faktor yang dapat merusak kerelaan/keridaan seseorang adalah sebagai berikut:¹²⁶

¹²⁴Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, 87.

¹²⁵Agustianto, “Asas-Asas Akad (Kontrak) dalam Hukum Syariah,” *Iqtishad Consulting*, 18 September 2015, diakses 4 Mei 2022, <https://www.iqtishadconsulting.com/content/read/blog/asas-asas-akad-kontrak-dalam-hukum-syariah>

¹²⁶Leni Taufik Rohman, “Pelaksanaan Jual Beli Gabah di Desa Kertamukti Kecamatan Sindangbarang Cianjur” (Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2016), <http://digilib.uinsgd.ac.id/27829/>

1. Paksaan/Intimidasi (*ikrah/duress*)

Ikrah secara bahasa artinya memaksa, sedangkan secara istilah *ikrah* adalah perbuatan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam akad yang membuat pihak lain terdorong untuk harus melakukan suatu perbuatan sesuai yang dihadapkan padanya.¹²⁷ Pendapat lain menyatakan bahwa *ikrah* yaitu memaksa atau mengintimidasi pihak lain secara melanggar hukum untuk melakukan/tidak melakukan ucapan/perbuatan yang tidak ia sukai dengan disertai gertakan dan ancaman sehingga menghalangi hak seseorang untuk dapat berbuat secara bebas dan hilangnya kerelaan.

2. Kekeliruan/Kesalahan (*al-Khata' al-Ghalat*)

Kekeliruan/kesalahan yang dimaksud dalam hal ini adalah berkaitan dengan objek akad, yaitu menggambarkan objek akad dengan suatu gambaran tertentu, akan tetapi yang terjadi adalah sebaliknya. Kekeliruan ini dapat terjadi dalam dua hal, yaitu pada zat objek akad dan/atau sifat objek akad.

3. Penyamaran harga barang (*al-Ghubn*)

Dalam terminologi ilmu fiqh, *ghubn* artinya tidak wujudnya keseimbangan antara barang yang menjadi objek akad dan harganya, misalnya lebih tinggi atau lebih rendah dari harga sebenarnya.

4. Penipuan (*al-Khilabah*)

Al-Khilabah yaitu penipuan yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu akad kepada pihak lainnya, baik secara lisan maupun perbuatan yang dapat mempengaruhi kerelaan/keridaan pihak yang ditipu terhadap yang berkenaan.

Dari segala uraian tentang asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*), dapat disimpulkan bahwa kerelaan merupakan suatu unsur yang harus ada atau harus dipenuhi dalam setiap akad, karena landasan terciptanya suatu akad adalah

¹²⁷Dwi Fidhayanti, "Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah," *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, no. 2(2018): 180
<https://doi.org/10.18860/j.v9i2.5076>

adanya kesepakatan antara para pihaknya yang harus diberikan berdasarkan kerelaan. Hal ini sebagaimana Sabda Rasulullah Muhammad Saw. yang menyatakan bahwa “*Sesungguhnya jual beli itu berdasarkan kesepakatan*” (Hadits riwayat Ibnu Hibban dan Ibnu Majah).¹²⁸ Hadits tersebut dapat dijumpai pada Sunan Ibnu Majah Nomor 2176 yang berbunyi:¹²⁹

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ
 بْنِ صَالِحِ الْمَدِينِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
 وَسَلَّمَ إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Dalam hadits tersebut, yang disebutkan secara tegas memang hanya menyebutkan akad jual beli saja, akan tetapi hadits tersebut merupakan dasar hukum yang mengqiyaskan akad-akad lain pada akad jual beli, sehingga dari hadits tersebut dapat dipahami bahwa setiap akad harus dibuat dengan didasarkan pada kesepakatan/kerelaan para pihaknya.¹³⁰

Ditinjau berdasarkan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*), perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg merupakan perjanjian yang dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi ketentuan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*), karena dalam mengadakan perjanjian tersebut Achmad Hari Bowo selaku pihak pembeli melakukan perbuatan penipuan (*al-Khilabah*), yang mana hal tersebut menyebabkan rusaknya kerelaan/keridaan Kartono. *Al-Khilabah* merupakan istilah dalam perspektif fikih perniagaan Islam yang artinya adalah tipudaya.¹³¹ *Al-Khilabah* adalah upaya tipu daya yang dilakukan oleh salah satu pihak dalam suatu akad melalui

¹²⁸Muhammad Ardi, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna,” *Jurnal Hukum Diktum*, no. 2(2016): 269

<https://ejournal.iainpare.ac.id/index.php/diktum/article/view/237>

¹²⁹https://carihadis.com/Sunan_Ibnu_Majah/2176

¹³⁰Miftahus Salam, “Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Syariah,” *Asy-Syari'ah*, no.2(2017): 9 <https://ejournal.inzah.ac.id/index.php/assyariah/article/view/256>

¹³¹Muhammad Afif Makari, “Rayuan Manis Bulan Diskon: Perspektif Perniagaan Islam,”

Kompasiana, 21 Desember 2017, diakses 3 Mei 2022,

<https://www.kompasiana.com/karim99/5a3bab0bab12ae54c47091b2/rayuan-manis-bulan-diskon-perspektif-perniagaan-islam>

sarana yang mengecoh, baik itu secara lisan maupun perbuatan. *Al-Khilabah* termasuk salah satu perbuatan yang dilarang untuk dilakukan dalam muamalat menurut hukum Islam.¹³² Selain itu, apabila diusut ternyata pada awalnya Kartono tidak ada niatan atau tidak berkenan menjual tanahnya, namun karena adanya bujuk rayu, pengaruh, serta pernyataan palsu dari Achmad Hari Bowo, akhirnya Kartono tergerak untuk menjual tanahnya dan membuat/mengadakan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dengan Achmad Hari Bowo, sehingga kesepakatan yang diberikan oleh Kartono dalam mengadakan perjanjian tersebut bukanlah merupakan kesepakatan yang diberikan berdasarkan kerelaan sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*).

Suatu akad yang dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) akan dinyatakan telah dilakukan dengan cara yang *bathil*.¹³³ Dalam hukum perjanjian syariah, ketentuan hukum yang berlaku adalah tidak diperbolehkan mengadakan akad dengan cara yang *bathil*. Hal ini selaras dengan Firman Allah dalam Surah An-Nisa ayat 29 yang berbunyi:¹³⁴

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah Maha Penyanyang kepadamu”. Berdasarkan pada ayat tersebut, dapat dipahami bahwa setiap akad harus

¹³²Pira Soviana Ulfa, “Pilar Dasar Fiqih Muamalat dan Transaksi yang Dilarang,” *Retizen.id*, 1 Desember 2021, diakses 4 Mei 2022, <https://retizen.republika.co.id/posts/17773/pilar-dasar-fiqih-muamalat-dan-transaksi-yang-dilarang>

¹³³Emanuel Raja Damaitu, “Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Repertorium*, no. 1(2014): 63 <https://media.neliti.com/media/publications/212969-perbandingan-asas-perjanjian-dalam-hukum.pdf>

¹³⁴<https://tafsirq.com/4-an-nisa/ayat-29>

dilakukan atas dasar kerelaan para pihaknya, tidak diperbolehkan adanya tekanan, paksaan, penipuan, dan pernyataan yang salah (*misstatement*).¹³⁵

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo tersebut melanggar ketentuan hukum perjanjian syariah karena dilakukan dengan cara yang *bathil*, yaitu dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*). Adapun akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sebagaimana pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg yang dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*) adalah perjanjian tersebut batal demi hukum. Batal demi hukum yaitu perjanjian tersebut sejak awal dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.¹³⁶

Berdasarkan tinjauan terhadap asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha' iyyah*) sebagaimana telah diuraikan di atas, bahwa oleh karena perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo dinyatakan sebagai akad yang batal/*bathil*, maka perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo dianggap tidak pernah ada. Sebagai bentuk perwujudan bahwa berdasarkan ketentuan hukum perjanjian syariah perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo tersebut dinyatakan batal demi hukum, sehingga antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sudah tidak terikat suatu hal apapun dan/atau sudah tidak terikat dalam suatu perjanjian apapun, maka dalam hal ini sudah selayaknya Kartono melakukan pengembalian kepada Achmad Hari Bowo atas sejumlah uang pembayaran yang telah diberikan kepadanya, dan Achmad Hari Bowo sama sekali tidak berhak atas tanah yang menjadi objek dalam perjanjian tersebut, karena tanah tersebut tetap menjadi hak milik Kartono.

¹³⁵Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah," *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1(2008): 100 <https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>

¹³⁶Si Pokrol, "Batalnya Suatu Perjanjian," *Hukum Online*, 25 Agustus 2004, diakses pada 2 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batalnya-suatu-perjanjian-cl3520>

Setelah mengetahui bahwa akibat hukum atas perjanjian yang dibuat/diadakan dengan tanpa kerelaan adalah batal demi hukum, maka sebaiknya para pihak yang akan mengadakan suatu akad harus lebih berhati-hati lagi dalam memberikan sepakatnya, karena tidak menutup kemungkinan akan adanya itikad tidak baik yang sengaja direncanakan oleh pihak yang menjadi lawan janjinya tersebut. Pihak yang akan mengadakan suatu akad sebelum memberikan sepakatnya, alangkah baiknya terlebih dahulu ia memastikan tentang segala hal yang berkaitan dengan pelaksanaan akad tersebut, misalnya memastikan bahwa objek akad adalah milik pihak penjual itu sendiri atau milik pihak lain yang telah memberikan kuasanya kepada pihak yang bertindak sebagai penjual tersebut, memastikan bahwa objek akad tidak sedang dalam sengketa, kemudian memastikan bahwa tidak ada itikad tidak baik yang sengaja direncanakan oleh lawan janjinya tersebut. Hal ini perlu untuk dilakukan sebelum mengadakan suatu akad guna menjamin bahwa kesepakatan yang akan diberikan dalam akad tersebut merupakan kesepakatan yang diberikan atas dasar kerelaan, sehingga akad yang dibuat dipandang sebagai akad yang sah/*shahih* menurut hukum perjanjian syariah.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan dari hasil penelitian penulis terkait Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Unsur Penipuan (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg) adalah sebagai berikut:

1. Akibat hukum atas perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo yang dibuat/diadakan dengan melanggar ketentuan syarat subjektif perjanjian adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Bahwa dalam mengadakan perjanjian perjanjian jual beli tanah tersebut, Achmad Hari Bowo selaku pihak pembeli melakukan perbuatan penipuan yaitu membujuk, mempengaruhi, serta membohongi Kartono atau menggunakan martabat palsu, yang mana hal tersebut melanggar syarat kesepakatan dalam Pasal 1320 KUH Perdata karena menyebabkan cacatnya kesepakatan/kehendak yang telah diberikan oleh Kartono. Kartono selaku pihak yang tidak dapat menyatakan kesepakatan/kehendaknya secara bebas dapat membatalkan perjanjian tersebut, yaitu dengan cara memohonkan pembatalannya kepada Majelis Hakim. Dengan adanya putusan pengadilan yang menyatakan batalnya perjanjian tersebut, mengakibatkan tanah yang bersangkutan kembali pada kepemilikan Kartono, sehingga Achmad Hari Bowo sama sekali tidak berhak atas tanah tersebut. Selain itu, Kartono harus melakukan pengembalian sejumlah uang pembayaran yang telah diberikan oleh Achmad Hari Bowo. Hal ini sebagai wujud pemulihan keadaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1452 KUH Perdata.
2. Ditinjau berdasarkan asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*), perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo merupakan akad yang dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*), karena kesepakatan/kehendak Kartono dalam mengadakan

perjanjian tersebut diberikan atas dasar adanya unsur penipuan yang dilakukan oleh Achmad Hari Bowo, dengan demikian kesepakatan tersebut bukanlah kesepakatan yang diberikan atas dasar kerelaan. Terhadap suatu akad yang dibuat/diadakan dengan tidak memenuhi asas kerelaan (*Mabda' ar-Radha'iyah*) dinyatakan sebagai akad yang batal/*bathil*. Sehingga, perjanjian jual beli tanah antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi perjanjian tersebut. Sebagai bentuk perwujudan bahwa antara Kartono dengan Achmad Hari Bowo sudah tidak terikat suatu hal apapun dan/atau sudah tidak terikat dalam suatu perjanjian apapun, maka dalam hal ini sudah selayaknya Kartono melakukan pengembalian sejumlah uang pembayaran kepada Achmad Hari Bowo, dan Achmad Hari Bowo secara hukum dinyatakan sama sekali tidak berhak atas tanah yang menjadi objek perjanjian tersebut.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan sebagaimana tersebut di atas, maka dalam hal ini penulis mengajukan saran sebagai berikut:

1. Bagi pemerintah diharapkan untuk segera menerbitkan suatu peraturan khusus tentang hak milik, agar dapat dijadikan sebagai landasan hukum atau pedoman dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak milik sebagaimana perkara yang diteliti penulis dalam skripsi ini.
2. Bagi para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah diharapkan untuk memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan jual beli tanah, seperti UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana UUPA, serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan jual beli tanah. Sebagai contoh, para pihak yang ingin melakukan jual beli tanah, akan tetapi dari pihak pembeli belum sanggup melakukan pembayaran secara lunas kepada pihak penjual, atau apabila pihak penjual belum dapat menyelesaikan berkas-berkas yang berkaitan dengan tanah yang ia jual, maka sebaiknya para pihak melakukan pembuatan PPJB di hadapan notaris agar dapat

memberikan kejelasan dan perlindungan hukum bagi masing-masing pihak. Sehingga, apabila dikemudian hari terdapat hal-hal yang tidak diinginkan yang berpotensi merugikan salah satu pihak, maka akta PPJB yang telah dibuat dan ditandatangani oleh notaris tersebut dapat dijadikan pedoman serta sebagai akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang kuat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2009.
- Amiruddin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2006.
- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007.
- Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Jakarta: Kencana, 2016.
- Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, *Pedoman Penulisan Skripsi Tahun 2019* (Malang: Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2019), 21.
- Ibrahim, Jhonny. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya: Bayu Media, 2014.
- M. Syamsudin. *Operasionalisasi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perusahaan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.
- Nasution, Bahder Johan. *Metode Penelitian Hukum*. Bandung: CV. Mandar Maju, 2008.

- R. Soeroso. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- S. Nasution. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*. Bandung: Tarsito, 2002.
- Sahnan. *Hukum Agraria Indonesia*. Malang: Setara Press, 2018.
- Salim H.S. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Sarjita. *Teknik & Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan*. Yogyakarta: Tugu Jogja, 2015.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 1986.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press, 2015.
- Soenandar, Taryana, Fathurrahman Djamil, Mariam Darus Badruzaman, Sutan Remy Sjahdeini, dan Heru Soepraptomo. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2016.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2010.

Jurnal

- Alia, Cut Lika. “Akad yang Cacat dalam Hukum Perjanjian Islam,”” *Premise Law Jurnal*, no. 2(2015): 1 – 17
<https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/9328>
- Ardi, Muhammad. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) Hukum Kontrak Syariah dalam Penerapan Salam dan Istisna,”” *Jurnal Hukum Diktum*, no. 2(2016): 265 – 280 <https://ejournal.iainpare.ac.id/index.php/diktum/article/view/237>
- Cipta, Rifky Anggatiastara, Ngadino, dan Adya Paramita Prabandari. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah,”” *Notarius*, no.2(2020): 890 – 905
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>

- Damaitu, Emanuel Raja. “Perbandingan Asas Perjanjian dalam Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,”” *Jurnal Repertorium*, no. 1(2014): 61 – 67 <https://media.neliti.com/media/publications/212969-perbandingan-asas-perjanjian-dalam-hukum.pdf>
- Dewitasari, Yulia dan Putu Tuni Cakabawa Landra. “Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian,”” *Kertha Semaya*, no. 02(2015): 1 – 5 <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/11967>
- Fatmawati dan I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani. “Kajian Yuridis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli Tanah Terkait Syarat Subjektif,”” *Jurnal Repertorium*, no. 1(2019): 1 – 14 <https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/27810/19174>
- Fidhayanti, Dwi. “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Larangan Dalam Perjanjian Syariah,”” *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah*, no. 2(2018): 166 – 183 <https://doi.org/10.18860/j.v9i2.5076>
- Ginting, Satria. “Analisis Yuridis Terhadap Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Bersertifikat yang Dibuat di Bawah Tangan (Studi Putusan No. 130/Pdt.G/2012/PN.Mlg),”” *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2020): 1 – 34 <https://doi.org/10.34012/jihap.v3i1.934>
- Legawantara, Made Erik Krismeina, Desak Gde Dwi Arini, dan Luh Putu Suryani. “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah,”” *Jurnal Interpretasi Hukum*, no.1(2020): 112 – 117 <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2196.112-117>
- Lumempouw, Felly Yanti Sheilli. “Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,”” *Lex Crimen*, no. 4(2017): 112 – 118 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/16445>

- M. Muhtarom. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak," *Suhuf*, no. 1(2014): 48 – 56
<https://publikasiilmiah.ums.ac.id/handle/11617/4573>
- Munadi, "Asas-Asas Perjanjian dalam Hukum Kontrak Syariah," *Jurnal Alwatzikhoebillah (Kajian Islam, Pendidikan, Ekonomi, dan Humaniora)*, no. 1(2018): 98 – 107
<http://journal.iainsambas.ac.id/index.php/ALWATZIKHOEBILLAH/article/view/145>
- Nurhayati, Bernadeta Resti. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian," *Jurnal Komunikasi Hukum*, no. 1(2019): 1 – 10
<http://dx.doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>
- Pakpahan, Elvira Fitriyani. "Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Tanah yang Tidak Dilakukan Dengan Akta Jual Beli di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal Ilmu Hukum Prima Indonesia*, no.1(2015): 1 – 17
http://assets.jurnal.unprimdn.ac.id.s3.amazonaws.com/documents/post_documents/84811a00e9efa8101f9e7b8ef7ab8825bf895855.pdf
- Paraniti, AA Sagung Poetri dan I Wayan Wiryawan. "Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah yang Mengandung Cacat Hukum," *Raad Kertha*, no.02(2019): 16 – 30 <https://doi.org/10.47532/jirk.v2i2.159>
- Putri, Sesa Merindah dan Endang Pandamdari. "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dikerjakan Oleh Debitur Tanpa Memenuhi Prestasi Dalam Perjanjian (Studi Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT.Bdg)," *Jurnal Hukum Adigama*, no.1(2019): 1 – 25
<http://dx.doi.org/10.24912/adigama.v2i1.5274>
- Salam, Miftahus. "Asas-Asas Perjanjian Dalam Hukum Perjanjian Syariah," *Asy-Syari'ah*, no. 2(2017): 1 – 14
<https://ejournal.inzah.ac.id/index.php/assyariah/article/view/256>

Sinaga, Niru Anita. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,”” *Binamulia Hukum*, no. 2(2018): 107 – 120
<https://media.neliti.com/media/publications/275408-peranan-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-67aa1f8a.pdf>

Wagirin dan Teo Christoper Limbong. “Aspek Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dan Pendaftaran Tanah yang Berasal dari Jual Beli di Bawah Tangan,”” *Jurnal Ilmu Hukum Prima*, no.1(2018): 1 – 19
<http://jurnal.unprimdn.ac.id/index.php/IHP/article/view/362>

Winarno, Jatmiko. “Kajian Normatif tentang Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata),” *Jurnal Independent*, no. 1(2017): 60 – 70
<https://doi.org/10.30736/ji.v5i1.62>

Yulianti, Rahmani Timorita. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah,” *La_Riba: Jurnal Ekonomi Islam*, no. 1(2008): 91 – 107
<https://doi.org/10.20885/lariba.vol2.iss1.art7>

Yunus, Ahyuni. “Penyalahgunaan Keadaan Dalam Bentuk Perjanjian Baku *Misuse of Other Party Condition in Standard Contract*,” *Kanun Jurnal Ilmu Hukum*, no. 2(2019): 174 – 186
<https://doi.org/10.24815/kanun.v2i2.12854>

Website

Agustianto “Asas-Asas Akad (Kontrak) dalam Hukum Syariah,” *Iqtishad Consulting*, 18 September 2015, diakses 4 Mei 2022,
<https://www.iqtishadconsulting.com/content/read/blog/asas-asas-akad-kontrak-dalam-hukum-syariah>

Hasanudin “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian,” *Pengadilan Negeri Tilamuta Kelas II*, 18 Mei 2016, diakses pada 17 Februari 2022,
<https://pn-tilamuta.go.id/2016/05/18/penyalahgunaan-keadaan-sebagai-alasan-pembatalan-perjanjian/>

Heriani, Fitri Novia “Aspek-Aspek yang Harus Dipahami dalam Menyusun Perjanjian,” *Hukum Online.com*, 31 Mei 2021, diakses 1 Desember 2021, <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt60b440be526f4/aspek-aspek-yang-harus-dipahami-dalam-menyusun-perjanjian?page=all>

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Kamus Versi Online/Daring (Dalam Jaringan) <https://kbbi.web.id/>

Kamus Hukum Online Indonesia <https://kamushukum.web.id/?s=akibat+hukum>

Kusumasari, Diana “Pembatalan Perjanjian yang Batal Demi Hukum,” *Hukum Online.com*, 8 Agustus 2011, diakses pada 2 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pembatalan-perjanjian-cl4141>

Magister Ilmu Hukum Pasca Sarjana Universitas Medan Area, “Asas-Asas Perjanjian,” *PDAI-Universitas Medan Area*, 8 Januari 2021, diakses 27 November 2021, <http://mh.uma.ac.id/2021/01/asas-asas-perjanjian/>

Makari, Muhammad Afif “Rayuan Manis Bulan Diskon: Perspektif Perniagaan Islam,” *Kompasiana*, 21 Desember 2017, diakses 3 Mei 2022, <https://www.kompasiana.com/karim99/5a3bab0bab12ae54c47091b2/rayuan-manis-bulan-diskon-perspektif-perniagaan-islam>

Pramesti, Tri Jata Ayu Pramesti “Arti Cacat Hukum,” *Hukum Online.com*, 8 Juni 2015, diakses pada 25 Maret 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-cacat-hukum-lt556fa8a2b1100>

Purnama, Yulian “Syarat dan Rukun Jual Beli,” *Muslim.or.id*, 11 Desember 2021, diakses 19 Maret 2022, <https://muslim.or.id/62249-syarat-dan-rukun-jual-beli.html>

Purnamasari, Irma Devita “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual,” *Hukum Online.com*, 23 Maret 2015, diakses 6 Maret 2021, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900>

Putra, Sandi Prisma “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Bentuk Cacat Kehendak Ke-4 Dalam Perjanjian,” *Sekolah Tinggi Hukum Garut*, 24 Februari 2020, diakses 15 Februari 2022, <https://sthgarut.ac.id/blog/2020/02/24/penyalahgunaan-keadaan-misbruik-van-omstandigheden-sebagai-bentuk-cacat-kehendak-ke-4-dalam-perjanjian/>

RED “Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) dalam Perjanjian,” *Hukum Online.com*, 7 November 2019, diakses pada 17 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/infografik/penyalahgunaan-keadaan-imisbruik-van-omstandigheden-i-dalam-perjanjian-lt5dc3ecd9332f7>

Richa, Irsya. «Hiruk Pikuk Kawasan Jalan Teratai, Rumah Warga Kota Batu 9 Tahun Belum Kantongi Surat Tanah.» *MalangTimes.com*, Feb 06, 2022. <https://www.malangtimes.com/baca/76705/20220206/184500/hiruk-pikuk-kawasan-jalan-teratai-rumah-warga-kota-batu-9-tahun-belum-kantongi-surat-tanah>

Saputra, Hendra. «Beli Rumah Tak Dapat Surat, Warga Batu Tak Tenang Tinggal di Rumah Sendiri.» *MalangTimes.com*, Feb 02, 2022. <https://www.malangtimes.com/baca/76523/20220202/072200/beli-rumah-tak-dapat-surat-warga-batu-tak-tenang-tinggal-di-rumah-sendiri>

Sayap Bening Law Office “Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam KUH Perdata,” *Sayap Bening*, 5 Maret 2021, diakses 27 November 2021, <https://www.bantuanhukum-sbm.com/artikel-asas-asas-hukum-perjanjian-dalam-kuh-perdata>

Si Pokrol “Batalnya Suatu Perjanjian,” *Hukum Online.com*, 25 Agustus 2004, diakses pada 2 Februari 2022, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/batalnya-suatu-perjanjian-cl3520>

Ulfa, Pira Soviana Ulfa “Pilar Dasar Fiqih Muamalat dan Transaksi yang Dilarang,” *Retizen.id*, 1 Desember 2021, diakses 4 Mei 2022,

<https://retizen.republika.co.id/posts/17773/pilar-dasar-fiqih-muamalat-dan-transaksi-yang-dilarang>

Wulandari, Eva “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Hukum Perjanjian,” *Isdiyanto Law Office*, diakses pada 17 Februari 2022, <https://isdiyantolawoffice.com/penyalahgunaan-keadaan-dalam-hukum-perjanjian/>

https://carihadis.com/Sunan_Ibnu_Majah/2176

<https://tafsirq.com/4-an-nisa/ayat-29>

Skripsi dan Tesis

Arifin, Syahsyahubin. “Kajian Yuridis Terhadap Kasus Wanprestasi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan No. 358/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim Antara Hj. Faridah melawan Nani Suniarti)”, Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan, 2019.
<https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/13901/140200255.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Bomantoro, Sutedjo. “Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Perjanjian dalam Praktek Peradilan di Indonesia”, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2004. <https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/9186>

Hapsari, Galuh. “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa”, Tesis, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018.
<https://dspace.uui.ac.id/handle/123456789/5876>

Khoirrani, Tri Lestari. “Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Perumahan Syariah Tinjauan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam Studi di La Tansa Cluster Malang”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020. <http://etheses.uin-malang.ac.id/24432/1/16220049.pdf>

Nugraha, Agra Verta Ardi. “Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Didalamnya Mengandung Cacat Hukum (Studi Putusan Nomor 178/PDT.G/2012/PN.Sda)”, Skripsi, Universitas Jember, 2015. <http://repository.unej.ac.id/handle/123456789/65330>

Priambodo, Eka. “Penipuan Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Tuntutan Ganti Rugi”, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2011. <https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/8699/Eka%20P%20KOMPPLIT.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Rahayu, Suci. “Peran Pengadilan Dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan No. 471/Pdt.G/2016/PN.Mdn)”, Skripsi, Universitas Medan Area Medan, 2018. <http://repository.uma.ac.id/bitstream/123456789/9755/1/Suci%20Rahayu%20-%20Fulltext.pdf>

Ridha, Zuhdan Fajrin Candra. “Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Jual Beli Rumah Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Tinjauan Hukum Positif dan Hukum Ekonomi Syariah Studi Putusan No. 71/Pdt.G/2018/PN.BlT”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2020. <http://etheses.uin-malang.ac.id/22534/1/16220068.pdf>

Rohman, Leni Taufik. “Pelaksanaan Jual Beli Gabah di Desa Kertamukti Kecamatan Sindangbarang Cianjur”, Skripsi, Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, 2016. <http://digilib.uinsgd.ac.id/27829/>

Wilharley, Alvin Hawi. “Akibat Hukum Atas Batalnya Akta Jual Beli Tanah Karena Wanprestasi”, Skripsi, Universitas Sumatera Utara Medan, 2020. <https://repositori.usu.ac.id/bitstream/handle/123456789/25264/140200324.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Yurisprudensi

Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Mlg