

## **PEMBATALAN TRANSAKSI HAK ATAS TANAH OLEH PENJUAL DENGAN ALASAN BELUM LUNAS**

**Retno Kus Setyowati  
Asmaniar**

Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana  
email: [retnoksetyowati@gmail.com](mailto:retnoksetyowati@gmail.com)

Naskah diterima: 21 Juni 2020, direvisi: 17 Juli 2020, disetujui: 4 Agustus 2020

### **ABSTRAK**

Prinsip transaksi atas tanah yang berlaku di Indonesia berdasarkan pada prinsip jual beli dari hukum adat yaitu “terang dan tunai”. Artinya penyerahan hak atas tanah dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pembayarannya dilakukan secara tunai dan bersamaan. Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah disajikan dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan bentuk penyerahan (*levering*) yuridis dari penjual kepada pembeli, AJB juga sebagai dasar untuk melakukan pengalihan hak dengan cara mencatatkan pengalihan tersebut ke kantor pertanahan. Di dalam banyak kasus pembayaran belum lunas akan tetapi sudah dibuat AJB bahkan telah terjadi pemindahan hak milik. Ternyata maksud tunai dalam prinsip jual beli tanah dalam hukum adat tidaklah berhubungan dengan pembayaran uang, melainkan salah satu syarat atau kondisi agar jual beli tersebut sah dan mengikat secara hukum, dimana syarat tunai dalam jual beli tanah adalah sebagai tanda pelunasan seketika, bahwa tidak ada lagi hubungan hukum antara pihak penjual dengan tanahnya sekaligus beralihnya kepemilikan tanah tersebut kepada pembeli. Apabila pembayaran jual beli atas tanah belum lunas, atau bahkan belum dibayar sama sekali maka pihak penjual bisa memohonkan pembatalan lewat gugatan ke pengadilan dengan alasan wanprestasi.

**Kata Kunci:** transaksi atas tanah, prinsip terang dan tunai, pembatalan, wanprestasi.

### **ABSTRACT**

*The principle of transaction land rights that apply in Indonesia is based on the principle of buying and selling from customary law, namely "light and cash". This means that the transfer of land rights is carried out in front of the public official in charge, in this case, the Land Deed Making Officer (PPAT) and the payment is made in cash and simultaneously. Evidence of legal acts of sale and purchase of land is presented in the form of Deed of Sale and Purchase (AJB). AJB is a form of the jurisdiction (*levering*) from the seller to the buyer, AJB is also a basis for transferring rights by registering the transfer to the land office. In many cases, the payment has not been paid yet, but the AJB has even made a transfer of ownership. It turns out that the purpose of cash in the principle of buying and selling land in customary law is not related to payment of money, but rather one of the terms or conditions so that the sale and purchase are legal and legally binding, where the cash terms in the sale and purchase of land are a sign of immediate repayment, that there is no again the legal relationship between the seller and his land as well as transfer of ownership of the land to the buyer.*

**Keywords:** transaction of land, the principle of light and cash, cancellation, default

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Peristiwa transaksi atas tanah antara penjual dan pembeli, sering timbul permasalahan dikemudian hari yang pada akhirnya terjadi sengketa yang penyelesaiannya harus dilakukan di Pengadilan. Kejadian seperti ini banyak penyebabnya, seperti ketakpahaman penjual atas proses transaksi yang dimanfaatkan oleh pembeli yang tidak jujur, kurang terbukanya para pihak kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang membuat Akta Jual Beli (AJB), sehingga diantara penjual dan pembeli tidak paham tentang hak dan kewajibannya ataupun tidak ada penjelasan yang cukup dari PPAT apabila tentang risiko apabila AJB dibuat sebelum adanya pembayaran yang lunas.

Sebelum dibuatnya AJB pada umumnya kedua belah pihak telah menyepakati harga dan tata cara pembayarannya, pada umumnya sebelum AJB terbit antara penjual dan pembeli telah membuat perjanjian baik secara lisan maupun dengan akta dibawah tangan, atau bahkan membuat akta autentik untuk pengikatan jual beli tersebut yang sering dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Pejabat yang berwenang untuk itu (notaris), yang pada pokoknya berisi tentang hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, harga yang telah disepakati, cara pembayaran dan jatuh tempo pembayarannya.<sup>1</sup>

Suatu hal yang pasti bahwa pada saat dibuatnya, AJB harga tanah yang disepakati harus sudah dibayar lunas, hal ini terdapat dalam isi AJB,<sup>2</sup> yang menerangkan bahwa pihak pertama (penjual) dan pihak kedua (pembeli) telah bersepakat bahwa:

“1) Jual beli ini dilakukan dengan harga sebesar yang telah disepakati; 2) Pihak Pertama (penjual) mengaku telah menerima sepenuhnya harga pembelian tanah sebesar .... tersebut di atas dan pihak kedua dan untuk penerimaan yang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kuitansi); dan 3) Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut....”

Dengan demikian, dengan telah dibuatnya AJB maka telah sah terjadinya jual beli, dan penjual telah menerima uang sebagaimana yang telah disepakati. Akan tetapi di dalam praktik sering dijumpai dibuatnya AJB ternyata harga belum dibayar lunas karena baru dibayar sebagian bahkan belum dibayar sama sekali, akan tetapi telah dilakukan pendaftaran pembelian hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat (BPN) untuk dibuat pengalihan hak dari nama penjual ke pembeli.

Transaksi hak atas tanah menurut hukum agraria Nasional Republik Indonesia, adalah pemindahan hak atas tanah yang bersifat permanen, sehingga istilah “Tunai”, artinya begitu terjadi jual beli dengan dibuktikan adanya akta autentik disertai adanya suatu pembayaran kontan, maka seketika itu juga peralihan hak terjadi secara sempurna. Dengan kata lain, sejak saat itu putus hubungan antara pemilik yuridis yang lama dengan tanah tersebut untuk selama-lamanya. Peralihan hak, terjadi secara seketika, ketika asas “Terang” dan “Tunai” terpenuhi.

Asas “Tunai”, memiliki dua opsi sebagai alternatif:

1. Dibayar lunas saat terjadi perikatan jual beli, atau
2. Baru dibayar sebagian (*down payment*).

<sup>1</sup> Tiara Syahra Syabani, “Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (AJB) Dilengkapi Syarat,” <https://www.99.co/blog/indonesia/pembuatan-ajb/>, diakses 26 Juni 2020.

<sup>2</sup> DeeJay Satugus Susanto, “Akta Jual Beli (Contoh),” <https://www.slideshare.net/satugus/ajb-29254360>, diakses 26 Juni 2020.

Opsi “pembayaran separuh” biasanya terjadi dalam pembelian rumah yang masih berbentuk rencana pembangunan (*site plan*/denah lokasi) atau bila tanah yang bersangkutan secara fisik masih dihuni oleh si penjual atau pihak ketiga dan belum diserahkan kepada pihak pembeli.

Di dalam kasus yang sering terjadi, dengan pembayaran yang belum lunas tetapi sudah dibuat AJB bahkan telah terjadi perpindahan hak milik atas tanah/rumah, sehingga pihak penjual atau pihak pemilik sebelumnya menyatakan dirinya adalah masih sebagai pemilik yang sah atas objek jual beli, sebaliknya pembeli juga menyatakan dirinya sebagai merupakan objek jual beli telah didaftarkan ke BPN untuk dibuat perubahan kepemilikan apabila tanah tersebut telah bersertifikat, atau dibuatkan sertifikat apabila merupakan pendaftaran yang pertama kali.

Berdasarkan pada proses transaksi hak atas tanah/rumah yang belum dibayar lunas, atau belum dipenuhinya perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli (perjanjian yang mendahului sebelum dibuat AJB), akan menimbulkan masalah apabila pembeli dalam melakukan transaksi ini memiliki itikad yang tidak baik atau pembeli yang tidak jujur, sehingga akan menimbulkan permasalahan yang pada akhirnya harus diselesaikan lewat pengadilan.

### **Rumusan Masalah**

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab suatu masalah:

1. Bagaimana transaksi atas tanah yang belum dibayar lunas tetapi sudah dibuat AJB menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan?
2. Bagaimana proses pembatalan transaksi atas tanah yang belum dibayar lunas tersebut?

### **Tujuan Penelitian**

Dengan menelaah latar belakang dan rumusan masalah, dapat dikemukakan tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Tujuan umum, sebagai suatu sumbangan pemikiran yang bermanfaat untuk pengetahuan hukum, khususnya yang berkaitan dengan masalah hukum pertanahan. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan masyarakat luas serta menjadi suatu masukan yang bermanfaat bagi para pihak yang berkecimpung dalam hukum perdata dan hukum administrasi negara.
2. Tujuan khusus, untuk mengetahui apakah transaksi atas tanah yang belum dibayar lunas tetapi sudah dibuat AJB menjadi tidak sah dan dapat dibatalkan dan untuk mengetahui bagaimana proses pembatalan transaksi atas tanah yang belum dibayar lunas.

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif, dan pendekatan yang digunakan dalam topik penelitian ini lebih mengarah pada pendekatan perundang undangan (*statute approach*) daripada pendekatan kasus (*case approach*) atau pendekatan normalnya.

Dilihat dari hasil penelitian ini diarahkan sebagai penelitian deskriptif analitis dengan maksud untuk menerapkan kesimpulan serta memberikan saran terhadap apa yang harus dilakukan dalam mengatasi permasalahan yang dibahas.

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini utamanya berupa jenis data sekunder, meskipun ada data hasil observasi terhadap kasus-kasus yang terjadi, akan tetapi data observasi ini hanya digunakan untuk mendukung data sekunder tersebut.

## **PEMBAHASAN**

### **Transaksi Hak atas Prinsip Tanah**

Prinsip sebagaimana yang berlaku di Indonesia adalah prinsip yang diambil dari kebiasaan jual beli (transaksi) dari hukum adat Indonesia yaitu prinsip “terang dan tunai”.<sup>3</sup>

Pengertian tunai dalam perjanjian transaksi/jual beli hak atas tanah ternyata adanya pemahaman yang berbeda antara maksud yang ada dalam prinsip awal dalam hukum adat dengan pemahaman yang berlaku pada sebagian masyarakat.

Pengertian tunai dalam transaksi perjanjian jual beli, sebagai suatu bentuk keharusan untuk melakukan pembayaran uang, sehingga harga transaksi/jual beli atas tanah tersebut menjadi lunas. Bahwa maksud tunai dalam prinsip hukum adat adalah tidaklah berhubungan dengan pembayaran uang, melainkan salah satu syarat atau kondisi agar jual beli tersebut sah dan mengikat secara hukum. Syarat tunai menurut hukum adat dalam jual beli tanah adalah sebagai tanda pelunasan seketika, bahwa tidak ada lagi hubungan hukum antara pihak penjual dengan tanahnya sekaligus beralihnya kepemilikan tanah tersebut kepada pihak pembeli. Dengan demikian hukum adat adalah sebagai pelengkap hukum tanah nasional positif yang tertulis.<sup>4</sup>

Transaksi hak atas tanah/jual beli hak atas tanah merupakan salah satu perjanjian pengalihan hak. Karena merupakan salah satu perjanjian pengalihan hak atas tanah, maka perlu dilakukan penyerahan (*levering*) hak atas tanah tersebut. Sebagai bentuk penyerahan hak atas tanah maka dilakukan dengan membuat akta jual beli secara autentik, yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>5</sup> Penyerahan seperti ini disebut sebagai penyerahan yuridis yang dilakukan dihadapan PPAT dan merupakan perwujudan dari prinsip terang.

Sedangkan dengan pembayaran uang transaksi/jual beli tanah yang belum dibayar secara lunas, maka dalam hal ini tidak menjadikan batalnya transaksi/jual beli hak atas tanah. Dalam transaksi/jual beli secara umum, sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata, penjual maupun pembeli wajib bersepakat mengenai barang dan harganya, artinya penjual secara jelas memberikan informasi secara lengkap barang yang dijual dan hal itu juga telah dipahami oleh pembeli. Sedangkan mengenai harga merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli beserta tata cara pembayarannya. Ketika sudah terjadi kesepakatan mengenai barang dan harganya, maka sejak saat itu jual beli sudah dianggap terjadi dan sah, walaupun penyerahan barang belum dilakukan dan harga belum dibayar. Perjanjian jual beli seperti ini masih bersifat obligator saja yaitu menguatkan hak dan kewajiban. Hal ini adalah berbeda apabila diterapkan dalam jual beli atas tanah di Indonesia yang berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria, sehingga prinsip jual beli atas tanah adalah tidak sama prinsipnya dengan jual beli sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata.

Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan

<sup>3</sup> Bh4kt1, “Prinsip Tunai/Kontan Dalam Jual Beli Tanah,” <https://bh4kt1.wordpress.com/2018/12/17/prinsip-tunai-kontan-dalam-jual-beli-tanah/>, diakses 26 Juni 2020.

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi*

*Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2016) hlm. 212-213.

<sup>5</sup> Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah* (Jakarta: Rajawali Pers, 1987) hlm. 21.

peraturan pemerintah.<sup>6</sup> Artinya jual beli tanah tidak semata-mata suatu perbuatan dalam ranah perdata, melainkan juga diatur dalam hukum publik.

Dalam hukum adat, dikenal lembaga jual beli yang bersifat terang dan tunai. Terang karena dilakukan dihadapan kepala adat, agar diketahui oleh umum. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, "jual beli tanah dapat dilakukan jika aktanya dibuat dihadapan PPAT yang berwenang".<sup>7</sup> Mengadopsi hukum adat tersebut, sifat terang di sini karena wajib dilakukan dihadapan PPAT, pejabat yang ditunjuk khusus oleh pemerintah yang wilayah kerjanya sesuai dengan lokasi tanah yang akan dijual. Disebut tunai karena perbuatan penyerahan tanah dan pembayaran harga tanah dianggap terjadi bersamaan, artinya jual beli tersebut telah terpenuhi seketika ketika tanah telah diserahkan.

Sifat tunai jual beli dalam transaksi atas tanah tidak harus harga jual beli telah dibayar lunas, melainkan juga boleh tidak lunas, sehingga jual beli tanah dapat dilangsungkan oleh PPAT dengan membuat akta jual beli dengan kondisi tanah belum dibayar lunas. Prinsip tunai dalam hukum adat tidak berurusan dengan soal pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana dua perbuatan/tindakan terjadi secara bersamaan, seketika terpenuhi kesemuanya. Ketika tanah sudah diserahkan, otomatis pembayaran sudah dianggap selesai dilunasi. Prinsip ini membawa suatu konsekuensi dari sifat tunai dari jual beli tanah, ketika pembayaran harga belum dilakukan secara penuh maka, dengan diserahkannya tanah tersebut dengan dibuatnya AJB, pembayaran haruslah dianggap sudah lunas, sehingga tidak ada kewajiban yang perlu diselesaikan lagi, artinya ketika AJB dilakukan, maka penjual (pemilik tanah)

telah menyerahkan tanahnya kepada pembeli, dan pembeli dianggap telah membayar seluruh harganya. Apabila pembeli belum membayar sebagian uangnya, demi hukum haruslah dianggap telah dibayarkannya pada saat tersebut. Atas hutang pembayaran tersebut, menurut konsep hukum adat, berlaku lepas dari jual beli tersebut. Penjual tidak dapat berargumentasi bahwa karena harga belum dibayarkan seluruhnya, maka jual beli menjadi batal dan tanah kembali kepadanya.

Kesimpulan dari sifat tunai bukanlah mendasarkan pada kondisi pembayaran lunas atau tidak lunas, akan tetapi konsekuensi dari sifat tunai tadi, maka harga jual beli tanah justru haruslah dianggap lunas walaupun baru membayar sebagian, dan hal ini dinyatakan tegas dalam AJB, artinya PPAT tidak mungkin membuat AJB dengan kondisi bahwa harga belum dibayar lunas yang tegas dinyatakan dalam akta tersebut. Apabila mengenai pembayarannya dinyatakan belum lunas dalam AJB, maka hal tersebut tidak memenuhi unsur tunai tadi, karena sifat tunai, artinya pembayaran justru harus lunas atau dianggap lunas. Hal lainnya, walaupun namanya perjanjian jual beli, akan tetapi AJB tanah yang dibuat PPAT bukanlah suatu perjanjian konsensual ataupun perjanjian obligator, melainkan suatu perbuatan hukum sebagai syarat penyerahan (*levering*) tanah, yang menurut ketentuannya harus ditindaklanjuti dengan pendaftaran peralihan hak miliknya (hak kepemilikannya).

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memang tidak disebutkan bahwa transaksi atas tanah harus dengan pembayaran lunas. Berbeda dengan peralihan hak karena lelang (pembelian melalui lelang), unsur pelunasan pembayaran menjadi syarat dari peralihan hak milik itu sendiri. Mengenai

<sup>6</sup> Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043) Pasal 26 ayat (1).

<sup>7</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696) Pasal 37 ayat (1).

lunas atau tidaknya pembayaran harga tanah, pada akhirnya kembali kepada para pihak, apakah pihak pembeli setuju dengan harga yang belum dibayar seluruhnya, namun tanah sudah diserahkan. Apabila setuju maka pembayaran tetap harus dianggap lunas pada saat tersebut, dan kekurangannya akan dianggap sebagai utang yang lepas dari jual beli tersebut.

### **Proses Pembatalan Transaksi atas Tanah**

Pada penyelesaian persoalan terhadap transaksi atas tanah yang telah dibuat dengan AJB, akan tetapi penjual baru mendapatkan pembayaran sebagian bahkan belum mendapatkan pembayaran sama sekali, akan tetapi di dalam AJB telah dinyatakan telah lunas dan selanjutnya ternyata pembeli tidak melaksanakan kewajiban membayar, maka akan terjadi sengketa perdata.

Sengketa perdata terkait jual beli hak atas tanah yang bermula dari akta jual beli yang dibuat oleh profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyatakan:

“Bahwa penjual menyatakan dengan akta ini bahwa harga pembayaran jual beli telah LUNAS dimana akta jual beli ini berlaku sebagai tanda bukti pelunasan harga jual beli”.

Di dalam kenyataannya harga jual beli belum benar-benar dilunasi oleh pihak pembeli.

Persoalan harga transaksi atas tanah yang senyatanya belum benar-benar dilunasi, namun akta jual beli menyatakan telah “lunas”, senyatanya bukanlah merupakan masalah baru, karena banyak persoalan yang timbul dalam transaksi atas tanah sebagai akibat dari karakter ketentuan jual beli yang demikian, sehingga untuk menyelesaikan persoalan ini dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan. Bahwa untuk

menyelesaikan perkara perdata melalui pengadilan adalah merupakan solusi terakhir, setelah penyelesaian secara musyawarah diantara keduanya tidak berhasil.

Dalam pengajuan gugatan ini, penggugat dalam hal ini adalah penjual harus hati-hati dalam mengemukakan alasan gugatannya, karena salah dalam menentukan alasan akan berakibat tidak diterima atau ditolaknya gugatan tersebut. Dalam gugatan perdata hanya dikenal 2 (dua) alasan gugatan yaitu Perbuatan Melawan Hukum (PMH)<sup>8</sup> dan wanprestasi. Sering dalam gugatan yang diajukan dengan dalil perbuatan melawan hukum karena disertai adanya unsur “penipuan”, dengan maksud sebagai dalil pamungkas untuk membatalkan akta jual beli.

Akan tetapi, di dalam praktiknya beracara di pengadilan dalil ini justru menjadi senjata makan tuan bagi penggugat, karena majelis hakim pada Pengadilan Negeri menjadi mudah saja dalam menjatuhkan putusan yang pada pokoknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, dengan pertimbangan hukum bahwa penipuan tidak dapat dipersangkakan, namun harus dibuktikan terlebih dahulu dalam putusan perkara pidana penipuan terhadap yang dilakukan oleh tergugat yang berkekuatan hukum tetap, sehingga gugatan *a quo* bersifat gugatan yang prematur.

Terhadap pertimbangan hukum seperti ini, tidak terlepas dari sistem pembuktian dalam hukum acara perdata di Indonesia.<sup>9</sup> Meskipun penggugat dalam hal ini adalah penjual yang memang tertipu, karena tidak dibayar lunas, bahkan tidak dibayar sama sekali, akan tetapi agar gugatannya diterima dan dikabulkan maka dalam gugatannya harus didalilkan bahwa harga jual beli belum dibayar lunas, bahkan belum dibayar sama sekali, maka selanjutnya membatasi diri dengan

<sup>8</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002) hlm. 3.

<sup>9</sup> Ali Afandi, *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian* (Jakarta: Rineka Cipta, 1997) hlm. 194.

mengutarakan teori serta konsep hukum perihal wanprestasi, dimana salah satu akibat dari wanprestasi maka petitum penjual sebagai penggugat dapat berupa:

1. Tuntutan agar dibayarkan sejumlah dana yang sebelumnya disepakati;
2. Memaksa pihak dalam perikatan untuk mengindahkan apa yang telah disepakati dalam perjanjian; atau
3. Membatalkan perjanjian.

Membatalkan perjanjian merupakan kewenangan pengadilan terutama dalam persidangan perdata. Persoalan tidak membayar jual beli apa yang telah diperjanjikan, dapat dianalogikan atau dipersamakan sebagai tidak terpenuhinya “sepakat” dalam suatu perikatan jual beli, yang merupakan unsur subjektif dari suatu syarat sahnya perjanjian.

Dalam KUH Perdata menentukan sahnya suatu perjanjian yaitu:<sup>10</sup>

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Suatu sebab atau kausa yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat yang subjektif, karena menyangkut diri para pihak, sehingga apabila tidak terpenuhinya syarat subjektif ini maka perikatan yang dilakukan dapat dibatalkan, melalui putusan pengadilan. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, sehingga tidak terpenuhinya syarat objektif maka perikatan adalah batal demi hukum.

Pada kasus transaksi atas tanah, dimana harga belum dibayar lunas atau bahkan belum dibayar sama sekali namun sudah dinyatakan terbayar lunas dalam AJB, maka pihak penjual dapat mengajukan pembatalan melalui

pengadilan dengan kualifikasi wanprestasi. Sesuai dengan Pasal 1266 KUH Perdata<sup>11</sup> yang mengatur

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada pengadilan”

Meskipun dalam gugatan tersebut senyatanya ada unsur penipuan, akan tetapi di dalam posita atau alasan-alasan gugatan jangan sampai mendasarkan pada unsur tersebut, akan tetapi cukup fokus pada dalil terjadinya wanprestasi, sehingga besar kemungkinan bahwa gugatan pembatalan jual beli hak atas tanah tersebut dapat dikabulkan oleh hakim, karena salah satu tuntutan dalam wanprestasi adalah pembatalan perjanjian yang telah dibuat para pihak, akan tetapi diingkari oleh salah satu pihak yaitu pembeli. Kekeliruan dalam menyusun gugatan yang dilakukan oleh penggugat terkait jual beli tanah yang meskipun dalam AJB dinyatakan telah lunas sering dianulir oleh putusan pengadilan dalam perkara perdata.

Apabila gugatan memaksa dengan mencantumkan dalil adanya penipuan, maka sebetulnya bahwa penjual yang bertindak sebagai penggugat telah terjebak dalam gugatannya sendiri, karena dalam yurisprudensi yang menyatakan bahwa penipuan tidak dapat dipersangkakan, harus terlebih dahulu terbit putusan pidana terkait terjadinya kebenaran adanya tindak pidana penipuan yang didalilkan oleh penggugat.

Apabila penjual yang menggugat pembeli yang belum membayar lunas tersebut dapat membuktikan bahwa adanya wanprestasi dari tergugat, maka akan dapat memulihkan hak-hak penjual seperti dibatalkannya jual beli ataupun

<sup>10</sup> R. Tjitrosudibio dan R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006) Pasal 1320.

<sup>11</sup> *Ibid.*

mewajibkan pihak pembeli untuk melunasi dengan disertai sita jaminan yang kemudian bisa dilakukan sita eksekusi terhadap tanah yang semula miliknya, karena telah dibaliknamakan atas nama pembeli atau pihak ketiga.<sup>12</sup>

Terhadap peristiwa yang sering terjadi dalam gugatan pembatalan perjanjian transaksi atas tanah yang belum dibayar akan tetapi, dinyatakan telah lunas dalam AJB. Seharusnya majelis hakim harus memfokuskan pada kemampuan pembuktian tergugat sebagai pembeli harus mampu membuktikan telah membayar kepada penjual dengan bukti kuitansi atau transfer uang sebagai bukti bahwa gugatan tidak benar.

Suatu hal yang sudah menjadi kebiasaan dalam praktik transaksi hak atas tanah, bahwa harga jual beli yang dicantumkan di dalam AJB nominalnya lebih kecil dari yang sebenarnya, dan ini merupakan hasil kompromi antara penjual dengan pembeli, hal seperti ini dilakukan guna memperkecil pungutan pajak penjualan dan pajak pembelian yang ditanggung pembeli dan penjual, juga Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), sedangkan harga jual beli yang sebenarnya dibuat dalam perjanjian terpisah antara pihak penjual dengan pembeli. Mengingat nilai nominal harga jual beli sebenarnya dalam akta jual beli dapat dipastikan lebih murah atau lebih rendah dari nilai nominal jual beli sebenarnya dalam perjanjian terpisah yang dibuat oleh kedua belah pihak, maka dapat dipastikan harga jual beli belum benar-benar lunas.

Suatu kondisi yang berbeda tentunya dalam peristiwa jual beli dengan developer (pengembang perumahan), dimana pembeli tidak keberatan memberi kepercayaan dengan cara mencicil harga jual beli dengan ikatan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), barulah kemudian dilanjutkan dengan proses AJB,

sehingga bunyi kalimat “Sudah Lunas” dalam AJB dapat dipastikan kebenarannya. Akan tetapi, mencicil harga jual beli terhadap penjual perorangan, sangatlah berisiko tinggi terjadinya ingkar janji. Memang kondisi yang paling aman adalah pembayaran jual beli adalah dilakukan dihadapan PPAT, sehingga pada saat dibuatnya AJB harga pembelian benar-benar sudah dibayar secara lunas, namun kondisi ini juga tidak memungkinkan mengingat harga transaksi atas tanah sudah barang tentu dengan harga ratusan juta bahkan mungkin puluhan miliar yang tidak mungkin pembeli membawa uang sekian banyak pada saat pembuatan AJB tersebut.

Pembayaran sebetulnya juga bisa diberikan dengan cek pada saat pembuatan AJB tersebut, akan tetapi juga bisa terjadi setelah dibuat AJB cek tersebut akan dicairkan ternyata dananya kosong alias penjual tanah dibayar dengan cek kosong. Untuk itu maka kondisi yang paling tepat adalah pembayaran itu dilakukan di muka bank, sekaligus sudah dipersiapkan PPAT sudah mempersiapkan AJB yang ditandatangani kedua belah pihak pada saat pembeli membayar di muka bank tersebut.

Mengingat bahwa dalam jual beli atas tanah yang terjadi di dalam masyarakat banyak melalui sistem cicilan, maka di dalam bunyi kalimat dalam AJB harus disesuaikan dengan kenyataan yang terjadi, maka solusi yang paling rasional, maka sudah saatnya hukum tanah tidak lagi mensyaratkan “sudah lunas” barulah AJB dapat dilangsungkan antara pihak penjual dan pihak pembeli, mengingat hukum tanah Indonesia mengakui serta mengadopsi asas dalam hukum adat yang dikenal dengan sebutan “asas terang dan tunai”.

Asas terang dimaksudkan sebagai peralihan hak dan kewajiban dihadapan Kepala Desa dan/atau PPAT, Sementara asas tunai dimaknai sebagai harus telah

<sup>12</sup> H S Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2002) hlm. 112.

lunas, namun cukup uang panjar dibayarkan oleh pembeli kepada pihak penjual, dimana selanjutnya adalah hubungan hukum hutang piutang dan seketika itu juga peralihan hak telah sah terjadi sekalipun belum lunas.

Mengingat akta jual beli tidak harus berupa format baku pencantuman frasa “Sudah Lunas”. Namun dapat disesuaikan dengan realita seperti dalam AJB disertai dengan kalimat “Dibayar dengan uang panjar sebesar.... Sebagaimana dibuktikan pembayaran oleh pihak pembeli kepada penjual berupa kuitansi, atau bukti transfer dsb”.

Sedangkan masalah pajak, meskipun belum lunas, namun aturan hukum tetap mewajibkan pihak pembeli membayar BPHTB dan pihak penjual membayar PPh (pajak penghasilan) sebesar nilai total harga jual beli dalam AJB. Dan selanjutnya masalah belum lunas menjadi hubungan hutang piutang antara pihak penjual dengan pembeli, dimana pihak penjual menjadi kreditur, sedangkan pembeli menjadi debitur.

Suatu hal yang menjadi perhatian, bahwa untuk kasus dimana penjual belum pernah dibayar sama sekali, hal ini jelas telah melanggar “asas tunai” dalam hukum pertanahan nasional, maupun hukum adat terkait jual beli hak atas tanah. Dalam kasus seperti ini maka pihak pembeli tidak mungkin bisa menunjukkan bukti pembayaran kepada penjual, maka berarti telah ada pelanggaran hukum, maka berlakulah cacat syarat sahnya perjanjian unsur objektif, yaitu suatu sebab yang halal karena melanggar asas tunai pertanahan, dengan akibat hukum peralihan hak atas tanah menjadi batal demi hukum yang perlu dimohonkan ke pengadilan untuk pembatalan jual beli tersebut.

## **PENUTUP**

Prinsip transaksi atas tanah yang berlaku adalah “terang dan tunai” yang didasarkan pada kebiasaan transaksi dari hukum adat yaitu prinsip terang dan tunai. Terang karena dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, agar diketahui umum, sedangkan tunai tidak berpedoman pada kondisi pembayaran yang sudah lunas, akan tetapi maksud tunai di sini adalah pada saat dibuatnya AJB oleh PPAT, maka harga transaksi atas tanah haruslah dianggap lunas, karena prinsip dalam hukum adat tunai itu tidak berurusan dengan soal pembayarannya, melainkan suatu keadaan dimana dua perbuatan terjadi secara bersamaan, yaitu ketika tanah sudah diserahkan, otomatis pembayaran sudah dianggap selesai dilunasi.

Terhadap pembatalan transaksi atas tanah, apabila tidak bisa diselesaikan secara musyawarah, maka penyelesaiannya hanya bisa dilakukan lewat pengadilan, dan alasan pembatalan yang paling tepat adalah wanprestasi, sekalipun di dalamnya ada unsur penipuan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Afandi, Ali. *Hukum Waris, Hukum Keluarga, Hukum Pembuktian*. Jakarta: Rineka Cipta, 1997.
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Universitas Trisakti, 2016.
- Perangin, Effendi. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Rajawali Pers, 1987.
- Salim, H S. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Tjitrosudibio, R, dan R Subekti. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696).

### **Internet**

Bh4kt1. "Prinsip Tunai/Kontan Dalam Jual Beli Tanah," <https://bh4kt1.wordpress.com/2018/12/17/prinsip-tunai-kontan-dalam-jual-beli-tanah/>. Diakses 26 Juni 2020.

Susanto, DeeJay Satugus. "Akta Jual Beli (Contoh)," <https://www.slideshare.net/satugus/ajb-29254360>. Diakses 26 Juni 2020.

Syabani, Tiara Syahra. "Cara Pembuatan Akta Jual Beli Tanah (AJB) Dilengkapi Syarat," <https://www.99.co/blog/indonesia/pembuatan-ajb/>. Diakses 26 Juni 2020.