

## Kedudukan Kesepakatan Para Pihak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Hak milik Perseorangan

Tuti Handayani<sup>1\*</sup>, Joni Irawan<sup>2</sup>, Nikolen Tipagau<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Cipta Wacana, Malang, E-mail: [tutihandayani@cwcu.ac.id](mailto:tutihandayani@cwcu.ac.id)

<sup>2</sup>Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Cipta Wacana, Malang, E-mail: [joniirawan@cwcu.ac.id](mailto:joniirawan@cwcu.ac.id)

<sup>3</sup>Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Cipta Wacana, Malang, E-mail: [nikotipagau@gmail.com](mailto:nikotipagau@gmail.com)

### Abstract

*The aim of this research is to provide information to every actor buying and selling land regarding the binding agreement between the parties regarding the price and land used as the object of sale and purchase and to provide information to each actor buying and selling land regarding the rights and obligations inherent after the price and land used as the object of sale and purchase are agreed upon. This research uses a qualitative approach, researchers not only collect data in terms of quality, but also want to gain a deeper understanding behind the phenomena obtained. This is because qualitative research has a close relationship with social reality and human behavior. The qualitative approach aims to explore or build a proposition or explain the meaning behind reality. The word agreement or agreement as one of the conditions regulated, determined and contained in Article 1320 which is realized and created by the Seller and the Buyer in the sale and purchase of privately owned land, is not carried out at random, but must fulfill the conditions, one of which is regulated, determined and contained in Article 1321 of the Civil Code. Must fulfill the elements.*

*Keywords: Position, transactions, buying and selling land, property rights*

### Abstract

Tujuan penelitian ini adalah memberi penerangan bagi setiap pelaku jual beli tanah mengenai mengikatnya kata sepakat antara para pihak mengenai harga dan tanah yang dijadikan obyek jual beli dan memberi penerangan bagi setiap pelaku jual beli tanah mengenai hak-hak dan kewajiban yang melekat setelah disepakatinya harga dan tanah yang dijadikan obyek jual beli. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, peneliti tidak hanya mengumpulkan data dari sisi kualitasnya, tetapi juga ingin memperoleh pemahaman yang lebih dalam di balik fenomena yang berhasil didapat. Hal ini disebabkan karena penelitian kualitatif mempunyai hubungan erat dengan realitas sosial dan tingkah laku manusia. Pendekatan kualitatif bertujuan menggali atau membangun suatu proposisi atau menjelaskan makna di balik realita. Kata sepakat atau kesepakatan sebagai salah satu syarat yang diatur, ditetapkan dan dimuat dalam Pasal 1320 yang diwujudkan dan diciptakan oleh pihak Penjual dan pihak Pembeli dalam jual beli tanah hak milik perseorangan, dilakukan tidak sembarangan, melainkan harus memenuhi syarat-syarat salah satunya yang diatur, ditetapkan dan dimuat dalam Pasal 1321 KUHPerdata. Harus memenuhi unsur-unsurnya.

**Keywords:** Kedudukan, transaksi, jual beli tanah, hak milik

## I. INTRODUCTION

Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar, menyatakan Negara Indonesia adalah Negara Hukum. Ketentuan seperti demikian dapat dimaksudkan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara yang didirikan dengan berlandaskan pada hukum, diselenggarakan menurut dan berdasarkan hukum serta diarahkan untuk mencapai tujuan Negara yang berupa tujuan hukum (Musolin, 2020; Santoso & Hermanto, 2020). Bentuk Negara tersebut menimbulkan seluruh komponen kehidupan bersama dalam bermasyarakat, bernegara dan berbangsa pada Negara Kesatuan Republik Indonesia harus dilakukan

dan dilaksanakan berlandaskan pada hukum dan diarahkan pada pencapaian tujuan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang merupakan tujuan hukum (Asnawi & Andrizal, 2021).

Oleh karena itu seluruh tanpa terkecuali mulai warga, baik yang sedang diberi amanat untuk memegang dan memiliki jabatan dalam penyelenggaraan, pengolahan dan pengelolaan Negara maupun warga masyarakat biasa selalu dituntut untuk bersikap tindak dan berperikelakuan terhadap sesama di dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara wajib berlandaskan pada hukum. Lembaga-lembaga, instansi-instansi Negara maupun swasta, pendirian, penyelenggaraan dan pengelolaan harus berdasar atas hukum. Keadaan seperti demikian dikenal dengan sebutan Asas legalitas (Hidayati et al., 2020). Hukum masih diartikan dengan berbagai macam (Fatura, 2019; Paradias & Sopyonyono, 2022; Yuliana & Zafi, 2020). Di antaranya sebagaimana yang dikemukakan sebagai berikut, hukum sebagai Ilmu Pengetahuan, yakni pengetahuan yang tersusun secara sistematis atas dasar kekuatan pemikiran, hukum sebagai disiplin, yakni suatu sistem ajaran tentang kenyataan atau gejala-gejala yang dihadapi, hukum sebagai kaidah, yakni Pedoman atau Patokan sikap tindak atau perikelakuan yang pantas atau diharapkan, hukum sebagai Tata Hukum, yaitu struktur dan proses perangkat kaedah-kaedah hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu serta berbentuk tertulis, hukum sebagai Petugas (Hukum), yakni pribadi-pribadi yang merupakan kalangan yang berhubungan erat dengan penegakan hukum (Law Enforcement Officer), Hukum sebagai Keputusan Penguasa, yakni hasil diskresi yang menyangkut : "... Decision making not strictly governed by legal rulres, but rather with a signicant element of personal judgement". Oleh karena yang dimaksud dengan diskresi adalah menurut Roscoe Pound "... An authority conferred by law to act in certain conditions ini accordance with an official or an official agency's own considered judgement and conscience. It is an idea of morals, belonging to the twilight zone between law and morals", Hukum sebagai Proses Pemerintah, yaitu proses hubungan timbal balik antara unsur-unsur pokok dari sistem kenegaraan, hukum sebagai sikap tindak yang ajeg atau perikelakuan yang teratur yakni perikelakuan yang diulang-ulang dengan cara yang sama yang bertujuan untuk mencapai kedamaian, dan hukum sebagai jalinan nilai-nilai yaitu jalinan dari konsepsi-konsepsi abstrak tentang apa yang dianggap baik dan buruk.

Bersandarkan pada bentuknya, hukum pada Negara Kesatuan Republik Indonesia masih cukup beraneka ragam, sebagaimana ditetapkan, diatur dan dimuat dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yaitu Hukum tertulis, hukum tidak tertulis dan hukum Islam, putusan badan peradilan, perjanjian (Arrizal, 2020; Edison, 2023; Puspitasari & Thohir, 2021; Suganda, 2022).” Sedangkan dari segi tata urutan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana yang ditentukan, ditetapkan, diatur dan dimuat dalam Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (selanjutnya ditulis TAP MPR) Nomor III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan Pasal 2 TAP MPR Nomor III/MPR/2000 tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan, menyatakan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan

merupakan Pedoman dalam pembuatan aturan hukum di bawahnya (Ismaidar & Annur, 2023; Soeprijanto, 2021).

Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia adalah sebagai berikut, yaitu, Undang-undang Dasar 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia, Undang-undang, Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Presiden, dan Peraturan Daerah (Febriyanti & Kosariza 2022). Merujuk pada ketentuan yang diatur, ditetapkan dan dimuat dalam Pasal-pasal Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 di atas terdiri atas Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945, Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat, Undang-undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Peraturan Pemerintah, Keputusan Badan Kehakiman, Perjanjian Internasional, Peraturan-peraturan lain di bawahnya, seperti Peraturan Daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten/kota, Hukum Kebiasaan, Hukum Adat, dan Hukum Islam. Selain itu masih ada, dikenal dan berlaku juga di Negara Republik Indonesia hukum-hukum yang tidak diatur dan ditetapkan dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia, sebagai berikut, Doktrin dan Perjanjian atau kontrak antar individu Subyek Hukum. Doktrin disini merupakan pendapat dari para ahli hukum yang berkompeten mengenai Peristiwa Hukum dan Hukum yang berlaku pada Peristiwa Hukum tersebut (Kosasih, 2021).

Di antara hukum-hukum tersebut, perjanjian atau kontrak merupakan suatu bentuk hukum yang di dalam perumusannya dan pembuatannya secara langsung melibatkan dan menyertakan jiwa pembuatnya di dalam usahanya untuk mencapai atau mewujudkan kesepakatan atau kata sepakat (Vikron, 2023). Selain itu perjanjian atau kontrak juga merupakan suatu bentuk hukum yang menempatkan manusia dalam derajat yang tinggi dengan memberi kesempatan kepada manusia untuk menggunakan akal, pikiran serta perasaannya untuk membuat aturan bagi dirinya, yang di dalam pembentukannya harus dihindarkan dari perilaku-perilaku penipuan, paksaan dan kekhilafan (Said et al., 2023). Sehingga dinyatakan oleh "Prof. Eggens bahwa orang harus dapat dipegang perkataannya itu adalah suatu tuntutan kesucilaan memang benar bahwa kalau orang ingin dihargai sebagai manusia harus dapat dipegang perkataannya atau ucapannya.

Jual beli merupakan salah bentuk perjanjian atau kontrak yang mungkin tidak terlalu sulit untuk ditemukan dalam kehidupan bersamanya manusia di tengah-tengah masyarakat sehari-hari. Oleh karena kehidupan manusia sehari-hari hampir-hampir tidak dapat dipisahkan dan terpisahkan dengan perbuatan hukum dalam bentuk jual beli. Perihal jual beli tanah hak milik perorangan maupun peralihan hak-hak atas tanah lainnya telah disebutkan dalam Peraturan Perundang-undangan (Nurahmani & Sihombing, 2022; Patahuddin, 2023), sebagai berikut:

1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, disahkan dan diundangkan pada tanggal yang sama 24 September 1960, oleh Presiden Republik Indonesia Soekarno dan Sekretaris Negara Tamzil, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor

104 Tahun 1960 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 20433 (untuk selanjutnya ditulis dengan UUPA).

2. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 28 Tahun 1961 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 21714. Kemudian dirubah dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimuat dalam Lembaran Negara Nomor 59 Tahun 1997 dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 36965 (untuk selanjutnya ditulis dengan PP Pendaftaran Tanah).

Merujuk pada rumusan bunyi ketentuan dalam Peraturan Perundang-undangan di atas, dapat dikemukakan sebagai jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat, perbuatan-perbuatan lain untuk mengalihkan hak milik, peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (Rongalaha & Palenewen, 2022). Hak-hak atas tanah yang akan dialihkan haknya baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, wasiat, pemberian menurut hukum adat lokasi atau tempatnya berada dalam wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya 1 (satu) Kabupaten/Kota.

Sedangkan perihal hak milik atas tanah telah diatur, ditentukan dan dimuat mulai Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) UUPA menentukan, hak milik adalah hak turun termurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 66. Jual beli hak atas tanah termasuk hak milik atas tanah perorangan, meskipun telah disebutkan dalam pasal-pasal di atas, sebagai salah bentuk perjanjian, maka ketentuan-ketentuan yang diatur, ditetapkan dan dimuat dalam pasal-pasal tetap berlaku (Arba, 2021). Keberlakuan pasal-pasal di atas, saling terkait dan terikat antara satu dengan lainnya, tidak dapat dipisahkan.

Merujuk pada uraian di atas, dapat diketahui dan dikemukakan, sebagai berikut, bahwa setiap jual beli dengan obyek apapun baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak, harus didasarkan pada kesepakatan para pihak, jual beli dengan obyek apapun baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak telah terjadi setelah kesepakatan para pihak mengenai benda dan harganya (Kahar et al., 2023). Kesepakatan tidak hanya terbatas pada menyepakati benda dan harganya semata, melainkan meliputi pula kesepakatan tentang hak dan kewajiban yang timbul sebagai akibat jual beli, setiap jual beli dengan obyek apapun baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak selalu menimbulkan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, dan setiap jual beli dengan obyek apapun baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak hak dan kewajiban para pihak yang timbul selalu dalam bentuk bertimbang balik.

Keberadaan dan keberlakuan pasal-pasal di atas yang dikenal dengan sebutan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme yang berlaku dalam perjanjian apapun bentuk dan isinya, tidak terkecuali dengan jual beli tanah hak milik perorangan, merupakan tanda atas keberhasilan perlawanan rakyat

terhadap pemerintahan yang dzalim dengan tujuan untuk membatasi kesewenang-wenangan dan “kekuasaan Raja atau para Pangeran. Sementara itu disektor masyarakat sistem perbudakan setahap demi setahap dihapuskan dan dipertahankan asas kebebasan berkontrak (Freedom of Contract) dimana para buruh dengan para pengusaha mengadakan hubungan kerja yang bersifat bebas berdasarkan syarat-syarat yang disepakati bersama” (Savchenko, 2023).

Perjanjian para buruh dengan para pengusaha dalam hubungan kerja dapat dibuat dalam bentuk dibawah tangan maupun dalam bentuk akta otentik. Tidak demikian halnya dengan jual beli tanah hak milik perorangan yang hanya dapat terjadi dan dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditandai dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti diamantkan dalam Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah. Untuk itu cukup menarik untuk dilakukan penelitian terhadap Kata sepakat para pihak dalam jualbeli tanah hak milik perorangan. Oleh karena dalam jual beli tanah hak milik perorangan maupun hak-hak lainnya, tidak cukup hanya sebatas sepakat tentang harga dan benda obyek jual belinya semata, melainkan harus disertai dengan melakukan perbuatan hukum pendaftaran peralihan hak milik atas tanah perorangan yang dijadikan obyek jual beli (Belseran et al., 2023). Apabila tidak dilakukan, maka sampai kapan pun tidak akan pernah beralih hak milik atas tanah perorangan tersebut.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, maka dapat dikemukakan rumusan hipotesa dalam penelitian ini, sebagai berikut :

1. Bagaimana kemengikatan Kata sepakat para pihak dalam jualbeli tanah hak milik perorangan yang dinyatakan jual beli telah terjadi seketika setelah disepakati harga dan benda atau barang obyek jual beli berdasarkan keadilan Hans Kelsen ?
2. Bagaimanakah batas-batas berlaku mengikat terhadap pelaksanaan hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak dalam jual beli tanah hak milik perorangan yang dengan jelas dinyatakan jual beli telah terjadi seketika setelah kata sepakat para pihak mengenai benda dan harganya berdasarkan keadilan Hans Kelsen ?

## **II. METHODOLOGY**

Pendekatan yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah pendekatan sosiologi hukum (Muhajir, 2023; Soekanto, 1986). Pendekatan sosiologi hukum merupakan pendekatan yang menganalisis tentang bagaimana reaksi dan interaksi yang terjadi ketika sistem norma itu bekerja di dalam masyarakat. Di samping itu, dikenal juga pendekatan sosiologi tentang hukum. Pendekatan ini dikonstruksikan sebagai suatu perilaku masyarakat yang ajek, terlembagakan serta mendapatkan legitimasi secara sosial. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, peneliti tidak hanya mengumpulkan data dari sisi kualitasnya, tetapi juga ingin memperoleh pemahaman yang lebih dalam di balik fenomena yang berhasil didapat. Hal ini disebabkan karena penelitian kualitatif mempunyai hubungan erat dengan

realitas sosial dan tingkah laku manusia. Pendekatan kualitatif bertujuan menggali atau membangun suatu proposisi atau menjelaskan makna di balik realita.

### **III. RESULT AND DUSCUSSION**

#### *A. Hal yang disepakati*

Dicapainya kata sepakat antar para pihak dalam jual beli tanah hak milik perorangan menunjukkan bahwa telah bertemunya 2 (dua) dan terjadinya kesesuaian kehendak yang berbeda dan berlawanan antara pihak Penjual dengan pihak Pembeli yang mendorong dan diarahkan untuk pencapaian suatu tujuan yang berbeda pula, dan dilandasi pada adanya kesadaran akan akibat hukum yang ditimbulkan atas terjadinya jual beli tanah hak milik perorangan pada diri masing- masing pihak. Untuk itu pencapaian dan terwujudnya kesepakatan antar para pihak dalam jual beli tanah hak milik perorangan merupakan suatu peristiwa yang wajib diwujudkan dan diciptakannya (Hayati, 2024). Mengenai hal-hal yang disepakati oleh pihak Penjual dan pihak Pembeli dalam jual beli tanah hak milik perorangan, tidak terlalu mengalami kesulitan untuk mengetahui, oleh karena telah diatur, ditetapkan dan dimuat dalam Pasal 1458 KUHPerdara, menyatakan jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Dalam kenyataan sehari-hari di tengah-tengah masyarakat, kesepakatan pihak Penjual dengan pihak Pembeli tidak hanya terbatas pada tanah hak milik perorangan sebagai obyek dan nharga jualnya, melainkan meliputi juga (Iqbal, 2023), sebagai berikut :

1. Kesepakatan memilih dan menetapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang akan membuat Akta Jual Beli dalam jual beli tanah hak milik perorangan dengan wilayah kerja meliputi tempat tanah berada
2. Kesepakatan untuk bersama-sama menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah dipilih dan ditetapkan bersama untuk dibuat Akta Jual Beli dalam jual beli tanah hak milik perorangan.
3. Kesepakatan bahwa jual beli tanah hak milik perorangan berikut segala sesuatu yang berdiri dan/atau tertanam di atas bidang tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukkan atau menurut undang-undang termasuk benda- benda tidak bergerak, terutama tetapi tidak terbatas pada sebuah bangunan rumah tinggal berikut segala turutannya<sup>3</sup>.
4. Kesepakatan bersama untuk melakukan pengecekan keabsahan atas sertipikat hak milik atas tanah perorangan yang akan dilakukan jual beli ke Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota, bagi alas bukti kepemilikan haknya sertipikat.
5. Kesepakatan bersama untuk mempercayai Akta Jual Beli beserta surat-surat keterangan mengenai tanah hak milik perorangan yang dikeluarkan oleh Kantor Kelurahan adalah benar adanya, bagi alas kepemilikan haknya masih dalam bentuk Akta Jual Beli.

6. Kesepakatan untuk mempersiapkan administrasi guna mendukung dan memperkuat serta meyakinkan untuk dibuatnya Akta Jual Beli dalam jual beli tanah hak milik perorangan.
7. Kesepakatan mengenai siapa yang akan menjual, oleh karena tidak jarang terjadi juga yang akan menjual adalah pihak yang namanya tidak tercantum dalam sertipikat atau akta jual beli, hal ini terjadi dikarenakan nama yang tertulis atau tercantum dalam sertipikat telah meninggal, sehingga yang akan menjual para ahli warisnya, nama yang tertulis dan tercantum dalam sertipikat dan Akta Jual Beli tidak satu orang melainkan lebih dari satu orang.
8. Kesepakatan mengenai pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sampai dengan 10 (sepuluh) tahun yang telah lewat beserta dendanya.
9. Kesepakatan mengenai pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
10. Kesepakatan mengenai pembayaran Pajak Penghasilan (PPh).
11. Kesepakatan biaya-biaya Akta Jual Beli, balik nama.
12. Kesepakatan mengenai pembayaran rekening listrik, Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM), telepon.
13. Kesepakatan bahwa rekening listrik tidak pernah menunggak dan tidak pernah bermasalah.
14. Kesepakatan mengenai pengosongan dari seluruh akitifitas tanah hak milik perorangan dan bangunannya yang dijadikan obyek Jual beli.

Sedangkan katagori sebagai ketentuan-ketentuan yang wajib ditaati oleh setiap orang dalam melakukan, membuat dan mengikatkan diri dengan dan dalam perjanjian tanpa terkecuali. Apabila telah terpenuhinya syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, maka perjanjian yang dibuatnya berlaku sebagaimana layaknya hukum, termasuk pula dengan jual beli tanah hak milik perorangan (Amajihono, 2021). Begitu pula halnya dengan bersifat mengaturnya dari ketentuan-ketentuan yang memuat aturan mengenai syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, menentukan dan menetapkan klasifikasi atas perjanjian yang telah dibuat para pihak, berlaku pula bagi jual beli tanah hak milik perorangan. Agar jual beli yang dibuat oleh para pihak dapat berlaku sebagaimana layaknya hukum, maka di dalam melakukan kesepakatan para pihak pembuat dan yang mengikatkan diri dengan dan dalam perjanjian wajib dilakukan dalam kondisi yang bebas menentukan melakukan perbuatan atau tidak melakukan perbuatan, dilandasi adanya kesadaran dalam diri para pihak atas akibat hukum yang ditimbulkan setelah terjadinya jual beli tanah hak milik perorangan, sebagaimana disyaratkan oleh dalam Pasal 1321 KUH Perdata, menyatakan tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.

*B. Kewajiban-kewajiban para pihak setelah kata sepakat*

Sebagaimana telah dikemukakan dalam uraian di atas, bahwa kesepakatan antara pihak Penjual dengan pihak Pembeli dalam jual beli tanah hak milik perorangan tidak hanya sebatas mengenai tanah hak milik sebagai obyek jual beli dan harga jualnya semata, akan tetapi juga mengenai hak-hak dan kewajiban-kewajiban setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli (Saputra et al., 2023). Kewajiban-kewajiban yang dimiliki dan melekat pada pihak Penjual, berupa perbuatan-perbuatan kewajiban menyerahkan untuk tanah hak milik perorangan yang dijualnya kepada Pembeli, kewajiban mengalihkan tanah hak milik perorangan yang dijualnya kepada Pembeli selaku pemilik baru, menjamin, bahwa tanah hak milik perorangan sebagai obyek jual beli tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun, kewajiban untuk mengosongkan tanah hak milik perorangan yang dijualnya sebelum diserahkan dan digunakan oleh Pembeli selaku pemilik baru, kewajiban membayar pajak-pajak, Pajak Bumi dan Bangunan tahun berjalan dan sampai 10 (sepuluh) tahun yang telah lalu, dan kewajiban membayar Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 21.

Sedangkan hak-hak yang diterima oleh pihak Penjual, dalam jual beli tanah hak milik perorangan adalah menyampaikan data atau temuan utama yang diperoleh dari analisis, baik dalam bentuk teks, tabel, grafik, atau gambar. Pilih penyajian yang paling efektif untuk membantu pembaca memahami hasil penelitian secara visual. Kewajiban membayar biaya-biaya Akta Jual Beli, uang saksi dan segala biaya peralihan hak milik atas tanah perorangan yang dibelinya. Kewajiban membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Lombo et al., 2022).

Sedangkan hak-hak yang diterima oleh pihak Pembeli, dalam jual beli tanah hak milik perorangan, pembeli berhak menerima penyerahan tanah hak milik perorangan yang dibelinya dari pihak Penjual, berhak menerima pengalihan tanah hak milik perorangan yang dibelinya dari pihak Penjual kepada dirinya selaku pihak Pembeli, berhak memperoleh jaminan, bahwa tanah hak milik perorangan yang dibelinya tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun, berhak untuk menerima tanah hak milik perorangan dengan identitas tanah sesuai dengan yang tercantum dan ternyata dalam sertifikat, bagi tanah dengan alas hak sertifikat, dan berhak untuk menerima tanah hak milik perorangan dengan identitas tanah sesuai dengan yang tercantum dan ternyata dalam Akta Jual Beli (Gaol, 2022).

### *C. Berakhirnya kesepakatan*

Kesepakatan atau kata sepakat antara pihak Penjual dengan pihak Pembeli yang terikat dalam jual beli tanah hak milik perorangan merupakan suatu perbuatan yang terutama dan pertama yang harus dilakukan dan dapat diwujudkan serta diciptakan oleh para pihak dalam jual beli tanah hak milik perorangan (Wongkar, 2023). Oleh karena kata sepakat atau kesepakatan merupakan salah satu syarat di antara syarat- syarat lain, yang ditempatkan dan diletakan pada nomor urut 1 (satu) dalam tata urutan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian, diatur dan dimuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Sebagai suatu bentuk perbuatan kesepakatan atau kata sepakat yang diwujudkan dan diciptakan oleh para pihak yang terikat dalam dan dengan jual beli tanah hak milik perorangan, keberlakuannya mengikatnya tidak berlangsung secara terus menerus selamanya, melainkan hanya berlaku sementara sampai dengan dibuatnya Akta Jual Beli tanah hak milik perorangan. Setelah Akta Jual Beli tanah dibuat dan ditandatangani bersama oleh pihak Penjual dengan pihak Pembeli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan, maka kesepakatan atau kata sepakat sudah tidak berlaku lagi (Palar & Mekka, 2023). Selain itu kesepakatan atau kata sepakat para pihak yang terikat dalam dan dengan jual beli tanah hak milik perorangan, gugur dan tidak berlaku lagi, apabila salah satu pihak pembuat kesepakatan atau kata sepakat meninggal dunia. Kemudian kata sepakat gugur dan tidak berlaku jika salah satu pihak yang menyepakati atau memberi kesepakatan atau kata sepakat dibatalkan.

#### **IV. CONCLUSION**

Kata sepakat atau kesepakatan sebagai salah satu syarat yang diatur, ditetapkan dan dimuat dalam Pasal 1320 yang diwujudkan dan diciptakan oleh pihak Penjual dan pihak Pembeli dalam jual beli tanah hak milik perorangan, dilakukan tidak sembarang, melainkan harus memenuhi syarat-syarat salah satunya yang diatur, ditetapkan dan dimuat dalam Pasal 1321 KUHPerduta. Harus memenuhi unsur-unsurnya. Kata sepakat atau kesepakatan yang dilakukan oleh pihak Penjual dengan pihak Pembeli tidak hanya terbatas pada benda (tanah hak milik perorangan) dan harga jual belinya semata, melainkan juga meliputi seluruh bentuk perbuatan yang memiliki keterkaitan dan keterikatan yang tidak dapat dipisahkan dan terpisahkan antara satu dengan lainnya.

#### **REFERENCES**

- Amajihono, K. D. (2022). Kekuatan Hukum Kontrak Elektronik. *Jurnal Panah Keadilan*, 1(2), 128-139.
- Arba, H. M., SH, M., Mulada, D. A., & SH, M. (2021). *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Diatasnya*. Sinar Grafika (Bumi Aksara).
- Arrizal, N. Z. (2020, June). Perlindungan Hukum Sebagai Instrumen Penjaga Muruah Bangsa Indonesia. In *Prosiding Seminar Nasional Unhamzah* (pp. 65-77).
- Asnawi, E., & Andrizal, A. (2021). Otonomi Khusus Terhadap Eksistensi Negara Kesatuan Republik Indonesia. *Jurnal Analisis Hukum*, 4(2), 242-263.
- Belseran, H., Matuankotta, J. K., & Labetubun, M. A. H. (2023). Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Adat Yang Dilakukan Tanpa Sepengetahuan Kepala Desa. *LUTUR Law Journal*, 4(2), 69-80.
- Edison, H. (2023). *Rekonstruksi Regulasi Pengembalian Kerugian Keuangan Negara Dalam Penegakan Hukum Tindak Pidana Korupsi Berbasis Nilai Keadilan* (Doctoral dissertation, Universitas Islam Sultan Agung).
- Fatura, F. N. (2019). Telaah tindak pidana pelecehan seksual secara verbal dalam hukum pidana Indonesia. *Recidive: Jurnal Hukum Pidana dan Penanggulangan Kejahatan*, 8(3), 238-244.

- Febriyanti, S., & Kosariza, K. (2022). Analisis Yuridis Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perppu) Oleh Presiden Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Limbago: Journal of Constitutional Law*, 2(1), 123-135.
- Gaol, H. L. (2022). Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa Melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). *Lex Privatum*, 10(1).
- Hayati, M. (2024). Tinjauan Ekonomi Islam Terhadap Praktik Gharar Dalam Jual Beli Pakaian Bekas Karungan (Studi Di Pasar Terong Makassar). *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi*, 3(5), 555-568.
- Hidayati, A., Chamim, M., Huda, S., & Haryanti, P. (2020). Peta distribusi zakat, infak, dan sedekah: studi developmental pada Baznas Kabupaten Jombang. *ZISWAF: Jurnal Zakat Dan Wakaf*, 7(1), 86-99.
- Ismaidar, I., & Annur, R. M. (2023). Politik Hukum Dalam Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(6), 6126-6134.
- Iqbal, D. I. (2023). Efektifitas peran dan tanggungjawab notaris sebagai pelaksana mediasi terhadap para pihak yang bersengketa atas akta yang dibuatnya (Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)).
- Kahar, A., Nur, A., Hasri, H., & Setiawati, D. (2023). Analisis Hukum Perjanjian Pembiayaan Konsumen/Sewa Beli Antara Pelaku Usaha Kredit Elektronik Dan Furniture Terhadap Konsumen Tidak Masuk Dalam Perjanjian Fidusia. *Jurnal Kewarganegaraan*, 7(1), 1216-1228.
- Kosasih, J. I. (2021). Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian. *Sinar Grafika (Bumi Aksara)*.
- Lombo, F. A., Pioh, N. R., & Waworundeng, W. (2022). Transparansi Pemerintah Kecamatan Dalam Pelayanan Akta Jual Beli Tanah di Kecamatan Madidir Kota Bitung. *GOVERNANCE*, 2(2).
- Muhajir, M. (2023). Analisis Sosiologi Hukum Terhadap Jual Beli Obat Generik Melebihi Harga Eceran Tertinggi Studi Kasus Toko Obat Naguna dan Thalita Kelurahan Petamburan Jakarta Pusat (Doctoral dissertation, IAIN Kediri).
- Musolin, M. (2020). Nilai Maqasid Al Syariah Dalam Pancasila Sebagai Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia: Nilai Maqasid Al Syariah Dalam Pancasila Sebagai Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia. *Dialog*, 43(1), 59-74.
- Nurahmani, A., & Sihombing, P. (2022). Kajian Kebijakan Pembatasan Pengalihan Hak Atas Tanah di Ibu Kota Nusantara. *Majalah Hukum Nasional*, 52(1), 27-46.
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35-48.
- Paradiaz, R., & Soponyono, E. (2022). Perlindungan hukum terhadap korban pelecehan seksual. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 4(1), 61-72.

- Patahuddin, M. K. (2023). Pengaturan Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Uu No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Administratum*, 11(1).
- Puspitasari, D., & Thohir, R. (2021). Kedudukan Janda Sebagai Ahli Waris Terhadap Harta Asal Suami Ditinjau Dari Kompilasi Hukum Islam. *Jurnal Pro Hukum: Vol*, 10(2).
- Rongalaha, J., & Palenewen, J. Y. (2022). Implikasi Pada Kantor Pertanahan Kota Jayapura Atas Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Untuk Menjamin Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 3(1), 50-70.
- Said, H. M. M., Fachrudin, A. P., & Anwar, C. F. (2023). Konsep Hak Asasi Manusia dalam Perspektif Islam dan Barat. *Iqtishad Sharia: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah & Keuangan Islam*, 1(1), 51-61.
- Santoso, R., & Hermanto, A. (2020). Analisis Yuridis Politik Hukum Tata Negara (Suatu Kajian Tentang Pancasila dan Kebhinnekaan Sebagai Kekuatan Negara Kesatuan Republik Indonesia). *Nizham Journal of Islamic Studies*, 8(01), 125-135.
- Saputra, L. Y. W., Arba, M., & Putro, W. D. (2023). Peran Ppat Dalam Upaya Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan:(Studi di Kabupaten Lombok Timur). *Jurnal Risalah Kenotariatan*, 4(2).
- Savchenko, V. (2023). Influence of essential contract terms on the content of the principle of freedom of contract. *International scientific journal" Internauka". Series:" Juridical Sciences"/Міжнародний науковий журнал" Інтернаука". Серія:" Юридичні науки"*, 2023(5).
- Soekanto, S. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press.
- Soeprijanto, T. (2021). Harmonisasi Peraturan Perundang Undangan Dari Perseroan Terbatas Untuk Memperoleh Status Badan Hukum Di Kemenkumham RI. *Jurnal Meta-Yuridis*, 4(2).
- Suganda, R. (2022). Metode pendekatan yuridis dalam memahami sistem penyelesaian sengketa ekonomi syariah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 8(3), 2859-2866.
- Vikron, A. N. (2023). *Implikasi Hukum Terhadap Syarik yang Tidak memberikan Bagi Hasil Atas Penyewaan Objek MMQ di BPD DIY Syariah (Doctoral dissertation, Universitas Islam Indonesia)*.
- Wongkar, S. K. (2022). Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Di Kelurahan Kopandakan I Kecamatan Kotamobagu Selatan, Kota Kotamobagu Sulawesi Utara. *Journal Scientia De Lex*, 10(2).
- Yuliana, E., & Zafi, A. A. (2020). Pernikahan adat Jawa dalam perspektif hukum Islam. *Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial*, 8(02), 315-326.