



Unsur-Unsur dalam Perjanjian Jual Beli Tanah: Esensialia, Naturalia, dan Aksidentalialia

July, 2025

Dalam sistem hukum perdata Indonesia, perjanjian merupakan salah satu bentuk hubungan hukum yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Dua pasal penting yang menjadi landasan hukum dalam perjanjian adalah Pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya perjanjian, dan Pasal 1457 yang secara khusus mengatur tentang jual beli. Perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah, harus memenuhi unsur-unsur yang telah ditetapkan agar memiliki kekuatan hukum yang sah.

Struktur dasar dalam sebuah perjanjian dibagi menjadi tiga unsur utama, yaitu esensialia, naturalia, dan aksidentalialia. Ketiga unsur ini membantu membedakan antara isi perjanjian yang wajib ada, yang dianggap melekat secara hukum, serta yang bersifat tambahan dan disesuaikan dengan kesepakatan para pihak. Perbedaan ini sangat penting untuk memahami sejauh mana perjanjian dapat diubah, dibatalkan, atau dipertahankan dalam sengketa.

Memahami dan mengidentifikasi unsur-unsur ini dalam penyusunan perjanjian jual beli tanah adalah langkah penting dalam memastikan bahwa kontrak tersebut tidak hanya sah menurut hukum, tetapi juga lengkap dan tidak menyisakan ruang abu-abu yang bisa memicu konflik di kemudian hari. Oleh karena itu, baik pihak penjual maupun pembeli disarankan untuk menyusun perjanjian secara teliti dengan memperhatikan aspek hukum yang berlaku.

Esensialia: Unsur yang Wajib Ada

Unsur esensialia merupakan unsur-unsur pokok yang wajib ada dalam suatu perjanjian agar dapat diakui sebagai perjanjian jual beli menurut hukum. Unsur ini bersifat fundamental dan tidak bisa diabaikan. Jika salah satu unsur esensialia tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai jual beli yang sah secara hukum.



Dalam konteks jual beli tanah, unsur esensialia yang pertama adalah kesepakatan para pihak (consensus). Penjual dan pembeli harus secara sadar dan sukarela menyatakan persetujuan atas transaksi yang dilakukan. Kesepakatan ini mencakup kehendak bebas, tanpa adanya unsur paksaan, penipuan, atau kekhilafan. Ini menjadi dasar dari asas kebebasan berkontrak dalam hukum perdata.

Unsur kedua adalah objek jual beli, yaitu **tanah yang diperjualbelikan**. **Objek ini harus jelas, spesifik, dan dapat diidentifikasi**. Dalam hal tanah, kejelasan objek biasanya ditunjukkan dengan mencantumkan informasi seperti nomor sertifikat, luas, letak geografis, dan batas-batas bidang tanah. Identifikasi ini penting untuk menghindari perselisihan mengenai apa yang sebenarnya menjadi objek dalam transaksi tersebut.

Unsur ketiga adalah harga, yang harus disepakati secara pasti oleh para pihak. Harga ini biasanya berupa sejumlah uang tertentu, atau nilai lain yang dapat dikonversi ke dalam bentuk uang. Penetapan harga yang jelas dan tidak bersifat spekulatif adalah syarat sahnya jual beli karena menunjukkan bahwa transaksi tersebut dilakukan secara riil, bukan sekadar janji tanpa nilai ekonomi.

Sebagai contoh, Penjual A dan Pembeli B sepakat untuk melakukan transaksi atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 123, seluas 500 meter persegi, yang berlokasi di Denpasar. Kedua pihak menyepakati harga sebesar Rp1 miliar untuk tanah tersebut. Dalam kasus ini, ketiga unsur esensialia terpenuhi: ada kesepakatan, objek yang jelas, dan harga yang pasti menjadikan perjanjian ini sah sebagai jual beli menurut hukum perdata Indonesia.

Naturalia: Unsur yang Dianggap Melekat

Unsur naturalia adalah unsur-unsur dalam perjanjian yang dianggap secara hukum melekat, meskipun tidak secara eksplisit dicantumkan dalam klausul kontrak. Unsur-unsur ini berlaku secara otomatis dan mengikat, kecuali jika para pihak secara tegas menyatakan pengecualiannya dalam perjanjian. Dalam praktiknya, naturalia berfungsi sebagai pelengkap yang mendukung pelaksanaan substansi perjanjian secara adil dan wajar.

Dalam konteks jual beli tanah, salah satu unsur naturalia yang paling mendasar adalah penyerahan objek tanah dan pengalihan hak. Secara hukum, penjual berkewajiban menyerahkan tanah kepada pembeli setelah pembayaran dilakukan, dan pembeli wajib menerimanya. Penyerahan ini biasanya dibuktikan melalui dokumen formal seperti akta jual beli dan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.



Unsur lainnya adalah tanggung jawab penjual terhadap cacat tersembunyi. Jika ternyata tanah yang dijual berada dalam sengketa, terikat utang, atau memiliki catatan hukum yang tidak diungkapkan saat transaksi, maka penjual tetap bertanggung jawab secara hukum. Hal ini tetap berlaku meskipun tidak disebutkan dalam perjanjian secara spesifik, karena termasuk dalam perlindungan hukum terhadap pembeli.

Selain itu, terdapat **prinsip peralihan risiko, di mana setelah objek diserahkan secara sah kepada pembeli, seluruh risiko terhadap tanah tersebut, baik dari sisi hukum maupun fisik, berpindah kepada pembeli.** Ini termasuk risiko seperti gangguan pihak ketiga, tanggung jawab pajak tahunan, atau kerusakan fisik lahan akibat bencana setelah penyerahan dilakukan.

Sebagai contoh penerapan naturalia, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, walaupun perjanjian tidak menyebutkan secara eksplisit bahwa penjual harus menyerahkan sertifikat asli, hukum tetap mengharuskan penjual untuk melakukannya setelah pembayaran lunas. Ketentuan ini dianggap melekat dan otomatis berlaku, selama tidak ada ketentuan khusus yang membatalkannya dalam kontrak.

Aksidentalialia: Unsur Tambahan Berdasarkan Kesepakatan

Aksidentalialia adalah **unsur tambahan dalam suatu perjanjian yang bersifat opsional dan disepakati secara khusus oleh para pihak**. Unsur ini tidak bersifat wajib seperti esensialialia, dan tidak melekat secara otomatis seperti naturalialia. Namun, kehadiran aksidentalialia sering kali menjadi alat penting untuk memperjelas hak dan kewajiban para pihak, serta memberikan perlindungan hukum terhadap kemungkinan risiko yang tidak diatur dalam hukum umum.



Dalam konteks perjanjian jual beli tanah, **aksidentalialia dapat berupa pengaturan mengenai metode pembayaran**. Misalnya, syarat pelunasan bertahap, di mana pembeli diperbolehkan membayar harga tanah dalam tiga termin selama enam bulan. Ketentuan semacam ini memberikan keleluasaan bagi pembeli dalam mengatur keuangannya, sekaligus memberikan kepastian bagi penjual mengenai jadwal pembayaran.

Contoh lainnya adalah **klausul pembatalan sepihak, yang memungkinkan salah satu pihak membatalkan perjanjian secara otomatis apabila pihak lain gagal memenuhi syarat tertentu**. Misalnya, jika pembeli tidak membayar uang muka (DP) dalam waktu 30 hari sejak perjanjian ditandatangani, maka penjual dapat membatalkan perjanjian tanpa perlu melalui proses hukum yang panjang.

Selain itu, dapat ditambahkan jaminan bebas sengketa, yakni pernyataan eksplisit dari penjual bahwa tanah yang dijual tidak sedang dalam perkara hukum, tidak diblokir, dan tidak menjadi objek jaminan utang. Ketentuan ini memberikan keyakinan lebih kepada pembeli bahwa objek transaksi benar-benar aman dan layak untuk dibeli. Semua klausul aksidentalialia ini dapat disesuaikan dengan kebutuhan para pihak dan sangat dianjurkan untuk dituangkan secara tertulis demi menghindari interpretasi yang berbeda di kemudian hari.

Memahami unsur-unsur esensialia, naturalia, dan aksidentalialia dalam perjanjian jual beli sangat penting, terutama dalam transaksi properti seperti tanah yang nilainya tinggi dan berdampak jangka panjang secara hukum. **Unsur esensialia harus selalu ada agar suatu transaksi dapat dikatakan sah sebagai jual beli menurut hukum, sementara unsur naturalia akan tetap berlaku meskipun tidak dicantumkan secara eksplisit karena dianggap melekat pada jenis perjanjiannya.**

Di sisi lain, unsur aksidentalialia memberikan ruang fleksibilitas bagi para pihak untuk menyesuaikan isi perjanjian dengan kebutuhan dan kepentingan masing-masing. Penyusunan perjanjian yang memperhatikan ketiga unsur ini secara tepat tidak hanya menciptakan kejelasan dalam hubungan hukum, tetapi juga memberikan perlindungan maksimal terhadap potensi sengketa di masa depan. Sebuah perjanjian yang baik adalah perjanjian yang tidak hanya sah, tapi juga adil dan lengkap.

RA RELATED ARTICLES



Silent Approvals: Mempercepat Proses Perizinan Bisnis di Indonesia



One Year to Go: Gearing Up for Indonesia's New Criminal Code



Melaju Kencang: Aturan Baru yang Mendorong Ledakan Kendaraan Listrik di Indonesia

PARALEGALS.ID

member of :

PERADI | SUARA
ADVOKAT
INDONESIA

The Largest Indonesian Advocate Organization



The First Indonesian Legal Auditor Association

official media :

@paralegals.id

paralegals.id

+6285739500188

info@paralegals.id

www.paralegals.id