

Hati-hati! Bila Tidak Ada Kalimat Ini, Perjanjian Jual Beli Tanah Bisa Dianggap Tidak Pernah Ada

July, 2025

Dalam sistem hukum Indonesia, Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) mengatur tentang perikatan dan perjanjian secara umum. Karakteristik utama dari Buku III ini adalah sifatnya yang terbuka. Artinya, setiap individu memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian sesuai dengan kebutuhannya masing-masing.

Namun, kebebasan tersebut tidaklah mutlak. Perjanjian yang dibuat tetap harus tunduk pada batasan tertentu, seperti tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Ketentuan ini dimaksudkan untuk menjaga agar perjanjian yang dibuat tetap berada dalam koridor hukum.

Fleksibilitas dalam membuat perjanjian ini menjadi fondasi penting dalam praktik hukum perdata. Ia memungkinkan masyarakat untuk menyesuaikan isi perjanjian dengan kondisi dan kepentingan masing-masing pihak, tanpa harus selalu terikat pada satu format baku.

Meskipun demikian, terdapat unsur-unsur tertentu yang bersifat wajib dan tidak bisa diabaikan. Terutama dalam perjanjian jual beli, hukum menuntut adanya pemenuhan syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah, khususnya jika menyangkut objek bernilai tinggi seperti tanah.

Unsur Esensialia

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.

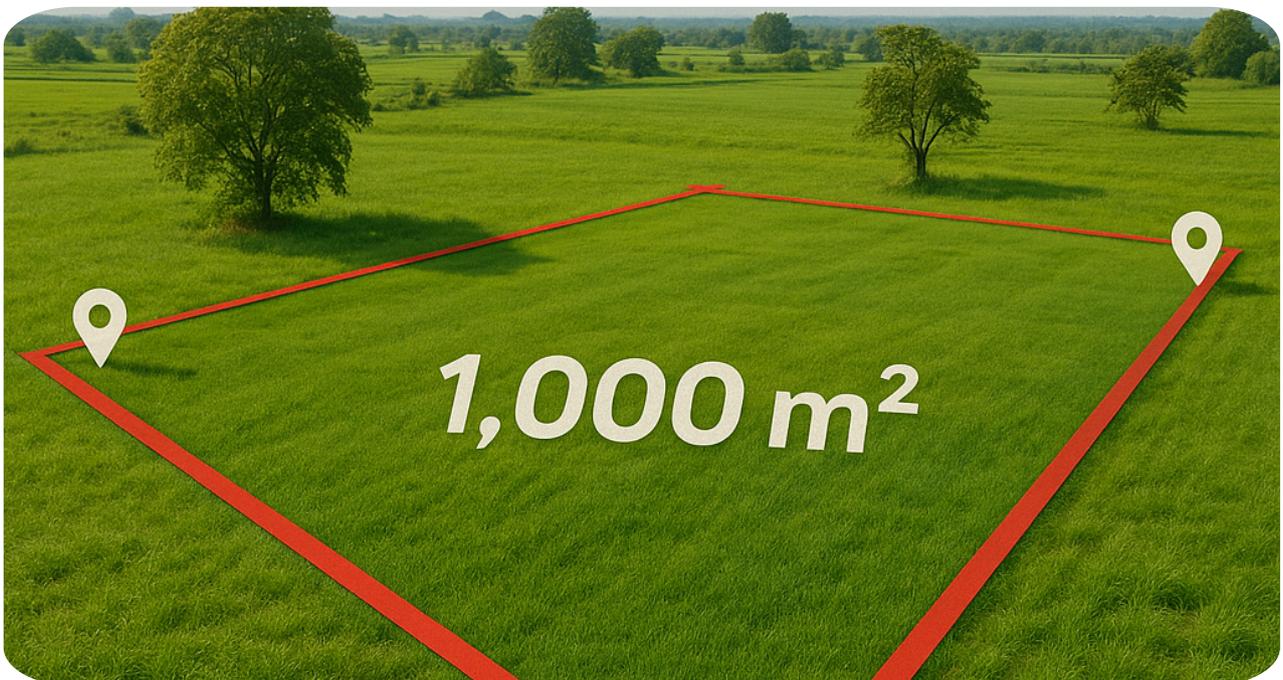
Sebagai contoh, **Penjual A dan Pembeli B sepakat untuk melakukan transaksi atas sebidang tanah bersertifikat Hak Milik No. 123, seluas 500 meter persegi, yang berlokasi di Denpasar. Kedua pihak menyepakati harga sebesar Rp1 miliar untuk tanah tersebut.** Dalam kasus ini, ketiga unsur esensial terpenuhi: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



Ketiadaan Unsur Esensial

Dalam praktik sehari-hari, terutama pada transaksi jual beli yang dilakukan secara informal, masih sering ditemukan perjanjian yang hanya dituangkan dalam bentuk kuitansi pembayaran atau surat pernyataan sederhana. Dokumen-dokumen tersebut kerap kali tidak memuat informasi yang lengkap mengenai objek yang diperjualbelikan maupun harga transaksi.

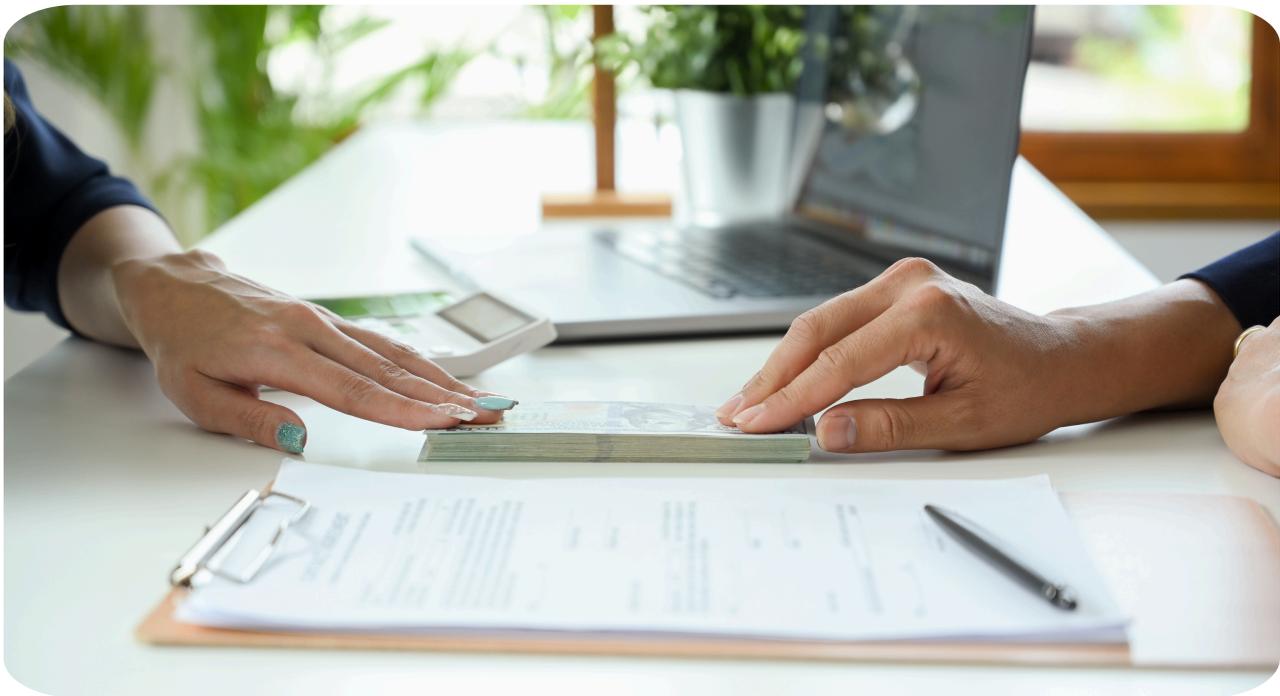
Misalnya, hanya tertulis “Telah diterima uang sejumlah Rp100 juta dari Budi untuk pembelian sebidang tanah” tanpa rincian mengenai tanah yang dimaksud. Padahal, dalam kacamata hukum, kejelasan mengenai objek dan harga merupakan syarat esensial yang menentukan keberlakuan perjanjian jual beli.



Ketika suatu perjanjian tidak secara eksplisit menyebutkan objek jual beli, seperti lokasi, luas, batas tanah, atau nomor sertifikat, maka perjanjian tersebut dianggap tidak memenuhi unsur esensialia. Begitu pula jika harga tidak dinyatakan secara pasti dan dapat diidentifikasi dengan mudah. Contohnya, jika dalam perjanjian hanya disebutkan “harga sesuai kesepakatan” tanpa menjelaskan nilai nominal atau dasar perhitungannya, maka ketentuan mengenai harga juga dianggap tidak jelas. Kondisi ini menimbulkan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak tertentu untuk menghindari kewajiban atau membatalkan perjanjian secara sepihak.

Akibat dari tidak terpenuhinya unsur esensialia sangat serius. Dalam banyak kasus, perjanjian seperti ini dapat dianggap tidak pernah ada, atau setidaknya tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Hal ini dapat menimbulkan konsekuensi hukum, seperti gugatan pembatalan perjanjian, penolakan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan, atau bahkan sengketa kepemilikan yang berujung pada kerugian finansial besar. Bayangkan seorang pembeli yang telah membayar ratusan juta rupiah untuk tanah, namun karena dokumen perjanjiannya tidak mencantumkan objek dan harga secara rinci, ia kehilangan dasar hukum untuk mengklaim hak atas tanah tersebut. Oleh karena itu, penting bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa semua unsur penting telah dicantumkan dengan lengkap dan jelas dalam dokumen perjanjian. Unsur harga dan objek bukan hanya formalitas administratif, tetapi merupakan fondasi utama yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kedua belah pihak. Mengabaikan hal ini sama saja dengan membuka risiko terjadinya sengketa dan kehilangan hak yang seharusnya dilindungi oleh hukum.





Unsur lain yang tidak mutlak

Berbeda dengan unsur esensialia yang wajib ada agar suatu perjanjian sah, dikenal pula unsur naturalia dan aksidentalialia. Unsur naturalia adalah ketentuan-ketentuan yang secara otomatis melekat pada suatu jenis perjanjian berdasarkan ketentuan undang-undang, meskipun tidak dicantumkan secara eksplisit oleh para pihak. Misalnya, dalam perjanjian sewa-menyewa, adanya kewajiban penyewa untuk mengembalikan barang dalam keadaan semula adalah bagian dari unsur naturalia. Ketentuan ini tetap berlaku meskipun tidak tertulis, selama tidak ada kesepakatan yang menyatakan sebaliknya.

Sementara itu, unsur **aksidentalialia adalah ketentuan tambahan yang ditentukan secara khusus oleh para pihak dan hanya berlaku jika disepakati**. Unsur ini tidak melekat secara otomatis, dan tidak mempengaruhi keabsahan suatu perjanjian apabila tidak dimuat. Misalnya, dalam perjanjian jual beli tanah, klausul mengenai pembayaran bertahap atau larangan menjual kembali dalam jangka waktu tertentu merupakan unsur aksidentalialia. Ketentuan ini bersifat kondisional, dan muncul semata-mata karena kesepakatan antara para pihak, bukan karena diwajibkan oleh hukum.

Hakikat dari unsur naturalia dan aksidentalialia adalah bahwa keduanya tidak wajib ada agar suatu perjanjian dianggap sah. Unsur naturalia akan berlaku secara otomatis kecuali dikesampingkan oleh kesepakatan, sementara unsur aksidentalialia hanya berlaku jika disepakati dan dimasukkan ke dalam isi perjanjian. Dengan memahami perbedaan dan fungsi masing-masing unsur, para pihak dapat menyusun perjanjian yang lebih komprehensif dan sesuai dengan kebutuhan mereka, tanpa mengorbankan keabsahan perjanjian itu sendiri.

Baca juga : [Unsur-Unsur dalam Perjanjian Jual Beli Tanah: Esensialia, Naturalia, dan Aksidentalialia](#)

Setiap individu yang hendak melakukan transaksi, khususnya atas objek bernilai tinggi seperti tanah, juga perlu memahami hal ini secara mendasar. Sebab, **kesalahan kecil dalam menyusun perjanjian dapat berujung pada konsekuensi hukum yang besar.**

Sering kali, perjanjian terlihat rapi di atas kertas, namun ternyata menyimpan kekurangan fatal karena tidak mencantumkan unsur penting seperti harga dan objek secara jelas. Hal ini dapat membuat perjanjian tersebut dianggap cacat hukum dan tidak sah. Oleh karena itu, penting bagi siapa pun untuk lebih teliti sebelum menandatangani dokumen apa pun terkait transaksi properti.

Jika Anda sedang mempertimbangkan jual beli tanah, luangkan waktu untuk meninjau kembali isi perjanjian dengan saksama. Tidak ada salahnya berkonsultasi dengan seorang konsultan hukum demi memastikan semua unsur penting telah terpenuhi. Dengan langkah kecil ini, Anda telah melindungi diri dan investasi Anda secara bijak.

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
PERHIMPINAN ADVOKAT INDONESIA
INDONESIA ADVOCATES ASSOCIATION | 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