

**ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDANG
HUKUM PERDATA TERHADAP PEMBATALAN JUAL BELI
TANAH BEKAS GALIAN SECARA SEPIHAK OLEH
PEMBELI**

(Studi Kasus di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban)

SKRIPSI

Oleh

Dewi Eka Safitri

NIM. C92217128



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya
Fakultas Syariah Dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah)
Surabaya
2022**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dewi Eka Safitri
NIM : C92217128
Fakultas/ Jurusan/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam/Hukum
Ekonomi Syariah (Muamalah)
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata Terhadap Pembatalan Jual Beli
Tanah Bekas Galian Secara Sepihak oleh Pembeli
(Studi Kasus di Desa Tenggerkulon Kecamatan
Bancar Kabupaten Tuban)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya
saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 2 November 2022

Saya yang menyatakan,



Dewi Eka Safitri
NIM. C92217128

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian secara Sepihak oleh Pembeli (Studi Kasus di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban)” yang ditulis oleh Dewi Eka Safitri dengan NIM C92217128 ini, telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 14 November 2022

Dosen Pembimbing,



Dr. H. Abu Dzarrin al-Hamidy, M.Ag
NIP. 197306042000031005

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Dewi Eka Safitri NIM. C92217128 ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Selasa, 20 Desember 2022 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syari'ah.

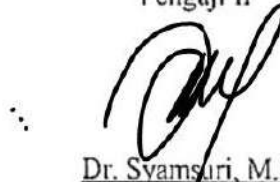
Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I



Dr. H. Abu Dzarrin al-Hamidy, M.Ag.
NIP. 197306042000031005

Penguji II



Dr. Svamsari, M.HI
NIP. 197210292005011004

Penguji III



Moh. Faizur Rohman, M.HI
NIP. 198911262019031010

Penguji IV



M. Pasca Zakky Muhajir Ridlwan, S.H, M.Kn.
NUP. 202111015

Surabaya, 20 Desember 2022

Mengesahkan,

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. Saqiyah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Dewi Eka Safitri
NIM : C92217128
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Ekonomi Syariah
E-mail address : Dewie250@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :
 Skripsi Tesis Desertasi Lain-lain (.....)
yang berjudul :

ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA
TERHADAP PEMBATALAN JUAL BELI TANAH BEKAS GALIAN SECARA SEPIHAK
OLEH PEMBELI (Studi Kasus di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 13 Januari 2023

Penulis

(Dewi Eka Safitri)

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Pertada terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian secara Sepihak oleh Pembeli (Studi Kasus di Ds.Tenggerkulon Kec. Bancar Kab.Tuban)” yang bertujuan untuk membahas dua rumusan masalah, yaitu: (1) Bagaimana praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban?, (2) Bagaimana analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban?.

Penelitian ini merupakan hasil penelitian lapangan (*field research*) dan data penelitian dihimpun melalui wawancara dan dokumentasi. Selanjutnya data dianalisis dengan teknik deskriptif analisis dengan menggunakan pola pikir induktif yaitu berangkat dari fakta-fakta jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon yang bersifat khusus dan kemudian diteliti dan dikaitkan teori jual beli dan pembatalan perjanjian yang bersifat umum menurut sudut pandang hukum Islam dan KUH Perdata.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa: (1) Praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Ds. Tenggerkulon Kec. Bancar Kab. Tuban merupakan praktik pembatalan jual beli secara sepihak yang dilakukan oleh pembeli tanah karena adanya permasalahan dalam pembayaran. Pembatalan jual beli tersebut memberatkan pihak pemilik tanah, tetapi penyelesaiannya dilakukan secara kekeluargaan, pembeli tanah memberikan toleransi kepada pemilik tanah yakni dengan tidak memberikan batasan waktu terkait pengembalian harga tanah yang telah dibayarkan. (2) Berdasarkan analisis Hukum Islam, praktik jual beli tanah bekas galian Di Desa Tenggerkulon merupakan jual beli yang *fasad* karena pembeli tanah tidak dapat memberikan kepastian mengenai waktu pelunasan sehingga menyebabkan ketidakjelasan dan berujung dibatalkan sepihak oleh pembeli tanah sendiri, tetapi pembatalan dilakukan secara kekeluargaan dan ada solusi yang diambil dengan memperhatikan kemaslahatan kedua pihak sehingga pembatalan tersebut tetap boleh dilakukan. Sedangkan Berdasarkan analisis KUH Perdata, perjanjian tersebut merupakan perjanjian jual beli yang sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Tetapi perjanjian dibatalkan sepihak, yang mana pembatalan sepihak tidaklah sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata sehingga termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum.

Dari hasil penelitian di atas, maka seharusnya warga mulai sadar jika melakukan perjanjian lebih baik dilakukan secara tertulis agar kepastian hukumnya lebih terjamin. Kepada pihak pembeli tanah seharusnya lebih matang pertimbangannya sebelum membeli tanah, sehingga tidak menyepelekan kewajiban kepada orang lain. Kepada pemilik tanah, seharusnya lebih hati-hati dan lebih tegas untuk mengingatkan ketika terjadi pelanggaran perjanjian, agar tidak dirugikan.

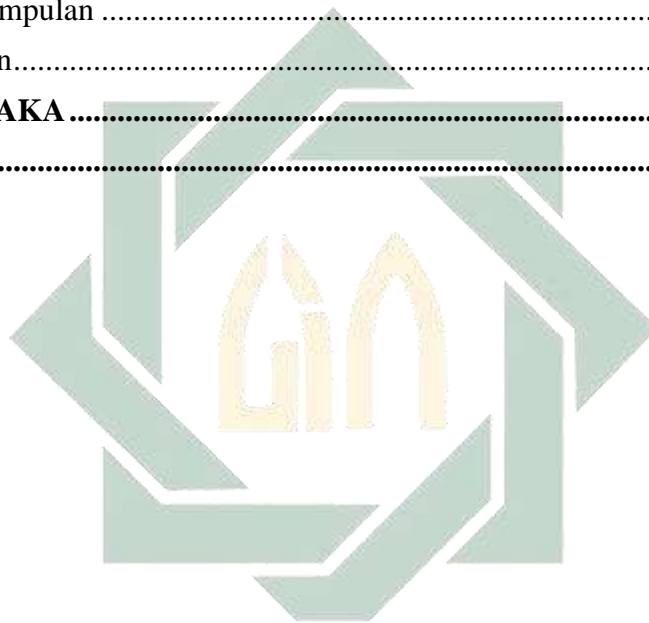
Keywords : Hukum Islam, KUH Perdata, Pembatalan Sepihak, Jual Beli, Tanah Bekas Galian

DAFTAR ISI

| | |
|---|-------------|
| SAMPUL DALAM | i |
| PERNYATAAN KEASLIAN | ii |
| PERSETUJUAN PEMBIMBING | iii |
| PENGESAHAN | iv |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI | v |
| ABSTRAK | vi |
| KATA PENGANTAR | vii |
| DAFTAR ISI | ix |
| DAFTAR TABEL | xii |
| DAFTAR GAMBAR | xiii |
| DAFTAR TRANSLITERASI | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Identifikasi dan Batasan Masalah..... | 6 |
| C. Rumusan Masalah | 7 |
| D. Kajian Pustaka..... | 8 |
| E. Tujuan Penelitian | 11 |
| F. Kegunaan Hasil Penelitian | 12 |
| G. Definisi Operasional..... | 13 |
| H. Metode Penelitian..... | 16 |
| I. Sistematika pembahasan | 23 |
| BAB II AKAD ATAU KONTRAK DAN PEMBATALANNYA DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA | 25 |
| A. Akad atau Kontrak dalam Hukum Islam..... | 25 |
| 1. Pengertian Akad atau Kontrak dalam Hukum Islam..... | 25 |
| 2. Dasar Hukum Akad atau Kontrak | 26 |
| 3. Rukun dan Syarat Akad dalam hukum Islam..... | 27 |
| 4. Asas-Asas Akad dalam Hukum Islam..... | 32 |
| 5. Berakhirnya Akad atau Kontrak Menurut Hukum Islam | 37 |
| 6. Keabsahan Akad atau Kontrak Menurut Hukum Islam | 39 |
| 7. Pembatalan Akad atau Kontrak Menurut Hukum Islam | 41 |
| B. Akad atau Kontrak dalam Hukum Perdata..... | 45 |

| | |
|--|-----------|
| 1. Pengertian Akad atau Kontrak dalam Hukum Perdata | 45 |
| 2. Dasar Hukum Akad atau Kontrak dalam Hukum Perdata | 46 |
| 3. Syarat-Syarat Perjanjian atau Kontrak dalam Hukum Perdata .. | 47 |
| 4. Asas-Asas Kontrak atau Perjanjian dalam Hukum Perdata | 52 |
| 5. Hapusnya Akad atau Kontrak Menurut Hukum Perdata..... | 56 |
| 6. Batal dan Pembatalan Perjanjian atau Kontrak Menurut Hukum Perdata..... | 60 |
| BAB III PRAKTIK JUAL BELI TANAH BEKAS GALIAN DI DESA TENGGERKULON KECAMATAN BANCAR KABUPATEN TUBAN..... | 65 |
| A. Gambaran Umum Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban | 65 |
| 1. Kondisi Geografis Desa Tenggerkulon..... | 65 |
| 2. Kondisi Penduduk Desa Tenggerkulon..... | 66 |
| 3. Kondisi Pendidikan | 66 |
| 4. Kondisi Sosial | 67 |
| 5. Kondisi Ekonomi/ Mata pencaharian..... | 67 |
| B. Gambaran Umum Tanah Bekas Galian yang Menjadi Objek Jual Beli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.. | 68 |
| C. Praktik Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban dan Pembatalannya | 70 |
| 1. Awal Mula Terjadinya Jual Beli Tanah Bekas Galian..... | 70 |
| 2. Pelaksanaan Jual Beli dan Sebab/Faktor Pembatalan jual Beli Tanah Bekas Galian | 72 |
| 3. Penyelesaian atau Solusi yang Diambil Kedua Belah Pihak Setelah Adanya Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah Bekas Galian | 76 |
| D. Alur Jual Beli Tanah di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban | 78 |
| BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA TERHADAP PEMBATALAN JUAL BELI TANAH BEKAS GALIAN SECARA SEPIHAK OLEH PEMBELI DI DESA TENGGERKULON KECAMATAN BANCAR KABUPATEN TUBAN..... | 81 |
| A. Analisis Praktik Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban | 81 |
| B. Analisis Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian | |

| | |
|--|------------|
| Secara Sepihak oleh Pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban..... | 85 |
| 1. Analisis Hukum Islam Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Secara Sepihak oleh Pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban | 85 |
| 2. Analisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Secara Sepihak Oleh Pembeli Di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban | 94 |
| BAB V PENUTUP..... | 100 |
| A. Kesimpulan | 100 |
| B. Saran..... | 101 |
| DAFTAR PUSTAKA | 102 |
| LAMPIRAN..... | 106 |



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| 3.1 Status Tanah di Desa Tenggerkulon | 65 |
| 3.2 Ruas Jalan di Desa Tenggerkulon..... | 65 |
| 3.3 Pembagian Wilayah RW dan RT di Desa Tenggerkulon | 66 |
| 3.4 Rata-rata Tingkat Pendidikan Masyarakat di Desa Tenggerkulon Berdasarkan Usia | 67 |
| 3.5 Timeline Pembayaran Harga Tanah..... | 73 |



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

- 3.1 Kondisi Tanah Bekas Galian Ketika Musim Hujan..... 69
- 3.2 Kondisi Tanah Bekas Galian Ketika Musim Kemarau..... 70



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan suatu kebutuhan yang tidak bisa dilepaskan dari kehidupan manusia bahkan makhluk hidup di bumi. Tanah sangat dibutuhkan oleh manusia karena digunakan untuk mendirikan tempat hunian, sebagai media untuk bekerja atau mendirikan tempat usaha, dan bahkan untuk berinvestasi jangka panjang. Tanah adalah sesuatu yang unik dan bersifat tetap dan hampir tidak dapat dihancurkan serta memiliki nilai pendapatan dan penghasilan.¹ Kebutuhan akan tanah cenderung meningkat seiring waktu, karena populasi manusia yang semakin bertambah tentu saja kebutuhan akan tanah juga ikut bertambah, tetapi keberadaan tanah sendiri adalah tetap. Karena itu, tentu saja tanah menjadi salah satu kebutuhan primer manusia dan barang siapa yang memegang hak kepemilikan atas tanah tentu juga menguasai potensi aset yang menguntungkan.

Mengingat bahwa tanah sangat dibutuhkan oleh manusia, maka sudah jelas jika banyak orang ingin mendapatkan hak penguasaan atas tanah. Hal tersebut mendorong masyarakat melakukan berbagai transaksi ekonomi demi mendapatkan hak penguasaan atas tanah, salah satunya melalui transaksi jual beli tanah. Transaksi jual beli sendiri dalam KUH Perdata Pasal 1457 dijelaskan sebagai “suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang

¹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan Edisi 2* (Yogyakarta: Suluh Media, 2018), 12.

lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.² Dan menurut beberapa ulama fikih, jual beli atau *bay'* merupakan transaksi tukar menukar barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan maksud melepaskan hak kepemilikan dari satu pihak ke pihak lainnya (penjual kepada pembeli) atas dasar saling merelakan.³

Dalam hukum Islam sendiri jual beli dikatakan sah jika memenuhi rukun dan syaratnya. Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Pasal 56 dijelaskan bahwa rukun jual beli terdiri atas pihak-pihak, objek dan kesepakatan.⁴ Pihak-pihak yang melakukan jual beli haruslah cakap hukum berdasarkan ketentuan syariah dan peraturan perundang-undangan. Objek jual beli harus sesuatu yang boleh dimanfaatkan, pasti/tertentu, dan sepenuhnya milik penjual. Dan kesepakatan harus tegas dan jelas serta dipahami oleh para pihak. Kesepakatan tersebut tentunya harus dilakukan secara sukarela bukan atas paksaan.

Rukun dan syarat jual beli berdasarkan hukum Islam di atas, juga sejalan dengan syarat sahnya perjanjian dalam hukum perdata mengingat bahwa jual beli sendiri juga merupakan suatu perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata ada empat hal, yaitu : 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan, 3) suatu hal tertentu, 4) suatu sebab yang halal.⁵

² Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (t.tp : Wacana Intelektual, t.t), 408.

³ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 5.

⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah* (Jakarta : Kencana, 2009), 30.

⁵ Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ..., 378.

Dengan demikian, para pihak yang membuat suatu perjanjian termasuk perjanjian jual beli harus memenuhi syarat-syaratnya dan tentu saja memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi-prestasi apa saja yang telah diperjanjikan dan disepakati. Jika salah satu dari pihak-pihak yang membuat perjanjian tidak memenuhi prestasinya dan bukan karena keadaan memaksa, maka keadaan seperti itu disebut sebagai ingkar janji.

Realitasnya pelaksanaan perjanjian jual beli tidak selalu berjalan dengan lancar sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, terutama jual beli yang dilakukan secara angsuran kerap kali dibatalkan di tengah jalan. Pembatalan jual beli masih sering terjadi dalam kehidupan masyarakat, termasuk pembatalan yang dilakukan secara sepihak. Pada dasarnya ingkar janji merupakan hal dominan sebagai pemicu batalnya suatu perjanjian.⁶

Tidak memenuhi perjanjian sebagaimana seharusnya adalah sesuatu yang bertentangan dengan perintah Allah SWT. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT telah memerintahkan pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhinya, yaitu dalam QS. Al-Maidah Ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ.....

Terjemahannya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu.

.....”⁷. Dalam KUH Perdata Pasal 1338 juga dijelaskan bahwa suatu

⁶ Fajaruddin, “Pembatalan Jual Beli Hak atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”, *De Lega Lata*, Vol. 2 No.2 (Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Desember 2017), 286.

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Bandung: Sygma Examedia Arkanleema, 2009), 106.

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan dua belah pihak atau karena alasan-alasan yang diperbolehkan undang-undang serta perjanjian tersebut harus dilakukan dengan iktikad baik.⁸

Akan tetapi pembatalan jual beli secara sepihak (termasuk jual beli tanah) masih terjadi di masyarakat. Seperti kasus pembatalan jual beli tanah bekas galian yang terjadi di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, yang mana pembelinya meminta jual beli dibatalkan di tengah jalan. Transaksi jual beli tanah bekas galian ini dilakukan antara pemilik tanah dengan pembeli secara lisan dan tanpa melibatkan saksi. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, harga tanah yang dijual sebesar Rp 70.000.000,00 dan pembayaran harga tanah tersebut dilakukan dengan cara membayar panjar di awal kemudian kekurangannya akan di bayar tunai setelahnya sesuai dengan batasan waktu yang disepakati kedua pihak.

Dalam pelaksanaannya, pembeli tanah bekas galian tersebut membayarkan uang sebesar Rp 10.000.000,00 sebagai bukti bahwa ia sepakat untuk membeli tanah (uang panjar) dan sisanya di bayar secara angsuran, padahal berdasarkan kesepakatan seharusnya kekurangan pembayaran dibayarkan secara tunai. Beberapa bulan setelah kesepakatan dan pembayaran panjar, bahkan sampai batas waktu kesepakatan pembayaran selesai, pembeli tanah tidak melunasi pembayaran. Atas dasar saling percaya, pemilik tanah

⁸ Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ..., 381.

pun memberikan kelonggaran waktu bagi pembeli untuk membayar kekurangan pembayaran atas tanah yang dibelinya.

Selama batasan waktu kelonggaran tersebut pembeli belum juga melunasi sisa pembayaran. Dalam hal ini akhirnya pemilik tanah meminta kepada pembeli untuk segera melunasi pembayaran karena ada kebutuhan yang mendesak. Akan tetapi dengan alasan belum mampu melunasi dalam waktu dekat, pembeli akhirnya meminta kesepakatan jual beli tanah tersebut dibatalkan dan sebagian uang yang telah dibayarkan dihitung menjadi hutang pemilik tanah kepada pembeli tanah.

Pembatalan jual beli tanah secara sepihak di atas tentu saja memberatkan pihak pemilik tanah, dimana dalam hal ini pemilik tanah tidak berhasil menjual tanahnya untuk memenuhi kebutuhannya, tetapi justru menanggung hutang kepada pihak pembeli tanah karena harus mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli tanah. Hal tersebut adalah sesuatu yang logis jika melihat harga tanah yang tinggi, apabila transaksi dibatalkan sepihak tentu saja akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Dari uraian fakta di atas perlu dibahas lebih lanjut mengenai bagaimana kesepakatan jual beli tanah bekas galian tersebut bermula, faktor apa saja yang mendorong pembeli tanah sehingga membatalkan kesepakatan jual beli di tengah jalan, serta bagaimana pandangan Hukum Islam dan Hukum Perdata (khususnya KUH Perdata) terhadap pembatalan kesepakatan jual beli secara sepihak yang dilakukan ketika pelaksanaan kesepakatan masih berlangsung.

Berdasarkan pemaparan di atas, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak, yang nantinya akan penulis uraikan dalam skripsi dengan judul: **“Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian secara Sepihak oleh Pembeli (Studi Kasus di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban)”**.

B. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi masalah merupakan penjelasan tentang poin-poin permasalahan yang dapat muncul dalam latar belakang penelitian. Adapun batasan masalah merupakan pembatasan ruang lingkup permasalahan yang telah diidentifikasi agar dapat menentukan mana permasalahan yang masuk dan mana permasalahan yang tidak masuk dalam fokus permasalahan yang akan dibahas.⁹

Dari penjelasan latar belakang permasalahan di atas, penulis mengidentifikasi beberapa masalah yang dapat muncul, di antaranya adalah:

1. Kebutuhan manusia akan tanah cenderung meningkat tetapi jumlah tanah terbatas.
2. Ingkar janji atau wanprestasi seringkali terjadi di masyarakat dan menjadi faktor penyebab batalnya perjanjian.
3. Ketidaksesuaian antara realitas jual beli yang ada di masyarakat dengan dalil Q.S al-Maidah Ayat 1.

⁹ Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel* (Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya, 2017), 8.

4. Ketidaksesuaian antara realitas jual beli di masyarakat dengan Pasal 1320, 1338, Pasal 1365 dan Pasal 1464 KUH Perdata.
5. Akibat dari pembatalan jual beli secara sepihak.
6. Praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.
7. Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.

Dari beberapa identifikasi masalah di atas, penulis perlu membatasi masalah yang akan diteliti agar penelitian lebih terfokus pada sasaran pembahasan yang diinginkan. Oleh karena itu, penulis membatasi beberapa masalah di atas guna memfokuskan penelitian pada masalah-masalah yang merujuk pada sasaran pembahasan, yaitu sebagai berikut:

1. Praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban;
2. Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.

C. Rumusan Masalah

Rumusan masalah memuat beberapa pertanyaan yang nantinya akan dijawab dalam penelitian. Berdasarkan latar belakang yang telah penulis uraikan di atas, berikut adalah beberapa rumusan masalah yang akan penulis bahas dalam penelitian:

1. Bagaimana praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban?
2. Bagaimana analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka merupakan penelusuran kepustakaan untuk mengidentifikasi berbagai sumber literatur yang sudah ada dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang dilakukan penulis.¹⁰ Kajian pustaka dalam penelitian ini memuat deskripsi singkat tentang kajian atau penelitian terdahulu yang membahas seputar topik permasalahan yang sejenis dengan penelitian ini, sehingga nantinya akan terlihat bahwa inti penelitian berbeda dengan penelitian terdahulu dan tidak ada pengulangan atau duplikasi.

Setelah melakukan penelusuran kajian pustaka, penulis menemukan hasil penelitian terdahulu yang mempunyai sedikit keterkaitan dengan penelitian yang penulis lakukan, di antaranya sebagai berikut:

1. Skripsi yang ditulis oleh Gifani Safitri tahun 2020, Institut Agama Islam Negeri Pare-Pare, dengan judul “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Mobil (Studi Kasus di Mongonsidi Motor kabupaten Pinrang)”.

Pada skripsi tersebut fokus permasalahan yang dibahas terdiri atas dua hal, yaitu bentuk pembatalan akad yang terjadi di Mongonsidi Motor

¹⁰ Danu Eko Agustinova, *Memahami metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik* (Yogyakarta: Calpulis, 2015), 91.

dan juga tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan akad. Kesimpulan penelitian tersebut menjelaskan bahwa bentuk pembatalan akad di Mongonsidi Motor terdiri atas pembatalan karena *khiyar*, pembatalan sesuai kesepakatan kedua belah pihak dengan alasan tertentu kecuali kerusakan barang, pembatalan karena pembeli tidak dapat melakukan pelunasan, dan pembatalan karena berakhirnya akad karena pembayaran sudah dilunasi. Pembatalan akad jual beli berdasarkan penelitian tersebut telah sesuai dengan prinsip dalam hukum Islam.¹¹

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama membahas tentang pembatalan jual beli. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian penulis yakni pada pisau analisisnya karena penulis membandingkan analisis pembatalan jual beli berdasarkan hukum Islam dan hukum perdata terutama pada KUH Perdata.

2. Skripsi yang ditulis oleh Dina Desrinah Bauty tahun 2017, Universitas Tanjungpura Pontianak, dengan judul “Perjanjian Jual Beli Tanah Sistem Panjar yang Pembelinya Membatalkan Perjanjian (Studi Komparatif antara Hukum Islam dan Hukum Perdata)”.

Pada skripsi tersebut fokus permasalahan yang dibahas ada dua hal, yaitu perbandingan hukum antara hukum Islam dengan hukum perdata terhadap perjanjian jual beli tanah sistem panjar yang pembelinya membatalkan perjanjian, serta kekurangan dan kelebihan antara hukum

¹¹ Gifani Safitri, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Mobil (Studi Kasus di Mongonsidi Motor kabupaten Pinrang)* (Skripsi—Institut Agama Islam Negeri, Pare-Pare, 2020), 71-72.

Islam dan hukum perdata dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah sistem panjar yang pembelinya membatalkan perjanjian. Kesimpulan pada penelitian tersebut menyatakan bahwa menurut hukum Islam perjanjian jual beli panjar memiliki dua hukum ada ulama yang memperbolehkan dan ada yang tidak memperbolehkan. Dan menurut hukum perdata uang panjar menjadi hak penjual dan tidak dapat dikembalikan ke pihak pembeli.¹²

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan adalah sama-sama membahas pembatalan akad jual beli tanah dan sama-sama membandingkan hukumnya berdasarkan hukum Islam dan hukum perdata. Perbedaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu pada fokus permasalahan penelitian. Penulis fokus membahas tentang proses terjadinya pembatalan jual beli tanah bekas galian, kemudian perbandingan hukum pada penelitian penulis lebih ditekankan pada pembatalan akad atau perjanjian jual belinya bukan pada jual beli sistem panjar.

3. Skripsi yang ditulis oleh Irhamna tahun 2018, Universitas Islam Negeri ar-Raniry banda Aceh dengan judul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Pesanan Perabot di Kecamatan Simpang Tiga Kabupaten Aceh Besar (Analisis terhadap Pembatalan Sepihak dalam Konsep *Bay‘ Istisna‘*)”.

¹² Dina Desrinah Bauty, *Perjanjian Jual Beli Tanah Sistem Panjar yang Pembelinya Membatalkan Perjanjian (Studi Komparatif antara Hukum Islam dan Hukum Perdata)* (Skripsi—Universitas Tanjungpura, Pontianak, 2017), 65-68.

Pada skripsi tersebut fokus permasalahan ada tiga hal, yaitu praktik jual beli pesanan perabot secara panjar dan apa saja sebab-sebab pembatalan akadnya, konsekuensi dan penyelesaian pembatalan jual beli pesanan perabot secara panjar, serta yang terakhir adalah tinjauan hukum Islam terhadap pembatalan jual beli pesanan perabot secara panjar. Kesimpulan dari penelitian tersebut menjelaskan pembatalan akad jual beli pesanan perabot kerap kali terjadi karena meninggalnya pihak pembeli, barang tidak sesuai dengan yang dipesan, dan memenuhi kebutuhan keluarga yang mendesak. Pembatalan jual beli pesanan perabot sah menurut pandangan hukum Islam karena penyelesaiannya dengan cara perdamaian dan adanya keridhaan dari kedua belah pihak.¹³

Persamaan penelitian tersebut dengan penelitian yang penulis lakukan yaitu sama-sama membahas tentang pembatalan akad jual beli secara sepihak. Akan tetapi penelitian tersebut berfokus pada konsep *Bay' Istisna'* (jual beli pesanan). Penelitian tersebut analisisnya menggunakan hukum Islam sedangkan penulis melakukan analisis berdasarkan dua sudut pandang hukum yaitu hukum Islam dan hukum perdata terutama pada KUH Perdata.

E. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian menerangkan tentang maksud yang ingin dicapai dari kegiatan penelitian, yang biasanya akan disesuaikan dengan rumusan

¹³ Irhamna, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Pesanan Perabot Secara Panjar di Kecamatan Simpang Tiga Kabupaten Aceh Besar (Analisis Terhadap Pembatalan Sepihak dalam Konsep Bai' Istisna')* (Skripsi—Universitas Islam Negeri Ar-Raniry, 2018), 65-66.

masalah.¹⁴ Berkaitan dengan permasalahan yang penulis jabarkan dalam rumusan masalah di atas, maka tujuan utama penelitian yang penulis lakukan adalah:

1. Untuk mengetahui praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.
2. Untuk mengetahui analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Penulis sangat mengharapkan hasil penelitian yang penulis tuangkan dalam skripsi ini berguna bagi banyak pihak. Kegunaan atau manfaat yang penulis harapkan adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis
 - a. Dapat memberikan sumbangsih dalam pengembangan kajian komparasi antara hukum Islam dan KUH Perdata tentang pembatalan jual beli secara sepihak oleh pembeli khususnya dalam pembatalan jual beli tanah.
 - b. Dapat menjadi referensi dan perbandingan untuk penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan pembatalan jual beli secara sepihak oleh pembeli.

¹⁴ Anis Fuad dan Kandung Spto Nugroho, *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 33.

- c. Dapat memperluas pengetahuan penulis tentang kajian komparasi antara hukum Islam dan KUH Perdata tentang pembatalan jual beli secara sepihak oleh pembeli khususnya dalam pembatalan jual beli tanah serta diharapkan dapat mengaplikasikan dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari.

2. Manfaat Praktis

- a. Dapat memberikan sumbangsih yang berarti bagi masyarakat agar ke depannya lebih memperhatikan detail akad dalam transaksi jual beli sehingga tidak timbul permasalahan yang serupa.
- a. Dapat menjadi suatu masukan yang berguna bagi masyarakat luas serta menjadi bahan evaluasi oleh masyarakat di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, khususnya oleh para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah.

G. Definisi Operasional

Demi mempermudah dalam memahami isi dari penelitian ini diperlukan definisi operasional. Definisi operasional mencakup penjelasan tentang konsep atau variabel penelitian, sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji atau mengukur variabel penelitian yang tercermin dalam judul penelitian.¹⁵ Adapun judul yang penulis bahas dalam penelitian ini adalah “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Secara Sepihak Oleh

¹⁵Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel, ...*, 9.

Pembeli (Studi Kasus di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban)”.

Berikut ini adalah penjelasan singkat dari beberapa variabel yang terdapat dalam judul penelitian di atas:

1. Hukum Islam

Hukum Islam adalah seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah SWT dan sunnah Rasulullah SAW tentang perbuatan manusia *mukallaf* yang diyakini dan diakui serta berlaku dan bersifat mengikat untuk semua orang yang memeluk agama Islam.¹⁶ Hukum Islam merupakan pedoman bagi manusia dalam berhubungan dengan Tuhannya, dengan sesama manusia, dengan lingkungan, dan dengan kehidupan.¹⁷

Dalam penelitian ini, hukum Islam yang dibahas lebih dikhususkan pada teori tentang akad khususnya akad dan pembatalan terhadap akad yang diatur dalam Fikih.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disingkat dengan KUH Perdata atau dalam bahasa Belanda disebut *Burgelijk Wetboek (BW)* adalah ketentuan hukum yang dibuat oleh Belanda dan diundangkan pada tahun 1848 di Belanda dan di negara jajahannya pada saat itu yakni Hindia Belanda (Indonesia) berdasarkan asas konkordansi.¹⁸ Setelah Indonesia

¹⁶ Tim Penyusun MKD UIN Sunan Ampel Surabaya, *Studi Hukum Islam* (Surabaya: UINSA Press, 2017), 32.

¹⁷ Sri Wahyuni, *Transplantasi Hukum: Hukum Barat dalam Reformasi Hukum Islam* (Yogyakarta: Calpulis, 2016), 1.

¹⁸ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional* (Jakarta: Prenadamedia Grup, 2008), 15.

merdeka tahun 1945, pemerintah Indonesia masih memberlakukan KUH Perdata berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 (UUD 1945) yang berisi : *“Segala badan negara dan peraturan yang ada masih langsung berlaku, selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini.”*¹⁹

Dalam penelitian ini, KUH Perdata yang penulis bahas adalah pasal-pasal tentang perjanjian/kontrak dan tentang pembatalan perjanjian/kontrak, yaitu Pasal 1320, 1338, 1365, dan 1464.

3. Jual Beli Tanah Bekas Galian

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan jual beli tanah bekas galian adalah perjanjian jual beli yang mana objek jual belinya berupa tanah yang sudah pernah digali sebelumnya, sehingga kondisi tanahnya tidak rata dan tidak bisa digunakan sebagai lahan pertanian produktif sebelum diratakan kembali dengan alat berat.

4. Pembatalan Jual Beli

Pembatalan jual beli merupakan pembatalan akad jual beli yang dilakukan di tengah jalan sebelum tujuan jual belinya tercapai. Dalam penelitian ini pembatalan jual beli dilakukan oleh salah satu pihak yaitu pihak pembeli tanah sebelum pembayarannya selesai.

¹⁹ Adi Condro Bawono, “Kedudukan KUH Pidana dan KUH Perdata dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan”, <https://m.hukumonline.com/klirik/detail/ulasan/lt4f1e71d674972/kedudukan-kuh-pidana-dan-kuh-perdata-dalam-hierarki-peraturan-perundang-undangan/> , “diakses pada”, 10 Juni 2021 pukul 23.39 WIB.

H. Metode Penelitian

Pada setiap penelitian tentu saja memerlukan metode yang tepat. Metode penelitian merupakan prosedur yang mencakup tindakan pikiran, pola kerja yang dilakukan berdasarkan teknis, dan langkah-langkah guna mendapatkan pengetahuan dan mengembangkan pengetahuan secara ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan sehingga pengetahuan tersebut berguna bagi kehidupan manusia.²⁰

Penelitian yang penulis lakukan kali ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dengan pendekatan kualitatif. Penelitian lapangan yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung dengan cara datang ke lokasi penelitian untuk mengetahui realita yang terjadi dan mengumpulkan informasi dari narasumber secara langsung. Pendekatan kualitatif adalah pendekatan penelitian dengan pola berpikir secara induktif dan hasil temuannya tidak diperoleh dengan ukuran angka melainkan dengan diungkapkan dan dijelaskan dengan susunan bahasa atau kata-kata.²¹

Untuk mendapatkan data yang tepat, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Data yang Dikumpulkan

Data merupakan informasi tentang fakta-fakta yang penulis peroleh saat penelitian. Data yang penulis peroleh nantinya harus dapat dipertanggungjawabkan dan berkaitan dengan permasalahan dalam

²⁰ Abdul Hakim, *Metodologi Penelitian; penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus* (Sukabumi: Jejak, 2017), 12-13.

²¹ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik* (Jakarta: Bumi Aksara, 2017), 80-82.

penelitian. Sehingga untuk menjawab permasalahan dalam penelitian, penulis memerlukan data sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data atau informasi utama yang diperoleh dari subjek penelitian secara langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen penelitian yang sudah ditetapkan. Data primer ini nantinya dapat berupa opini subjek, hasil observasi terhadap suatu perilaku atau kejadian, dan hasil pengujian.²² Data primer dalam penelitian ini berupa:

- 1) Data tentang gambaran umum praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, yaitu data yang berkaitan dengan awal mula terjadinya akad/kesepakatan jual beli dan data terkait pelaksanaan akad tersebut.
- 2) Data yang berkaitan dengan praktik pembatalan dan faktor-faktor yang mendorong pembatalan akad/kesepakatan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban serta data terkait solusi yang diambil oleh para pihak setelah adanya pembatalan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data atau informasi yang diperoleh secara tidak langsung dari berbagai objek penelitian atau literatur yang bersifat publik seperti buku-buku, dokumen, artikel, data

²² Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), 79.

kearsipan dan lain sebagainya.²³ Data sekunder dalam penelitian ini berupa:

- 1) Data terkait bukti angsuran pembayaran tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.
- 2) Data terkait surat-surat bukti kepemilikan tanah, denah lokasi tanah, gambar tanah yang dijual.

2. Sumber Data

Agar dapat memperoleh data yang konkret dan berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, maka dalam penelitian ini penulis bertumpu pada dua sumber data, yaitu:

a. Sumber data primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah pihak penjual dan juga pihak pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, yang mana data primer tersebut penulis peroleh melalui kegiatan wawancara secara langsung dengan pihak penjual dan pihak pembeli tanah.

b. Sumber data sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah dokumen-dokumen yang berkaitan dengan jual beli tanah, misalnya surat-surat bukti kepemilikan tanah, foto tanah bekas galian, peta lokasi tanah, dan bukti angsuran pembayaran tanah.

²³ Wahyu Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*, ..., 79.

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan beberapa teknik untuk mengumpulkan data yang diperlukan, yaitu sebagai berikut:

a. Wawancara

Wawancara merupakan suatu kegiatan tanya jawab yang dilakukan secara langsung atau tatap muka (*face to face*) antara pewawancara dan yang diwawancarai atau narasumber seputar permasalahan yang diteliti, dimana pewawancara bermaksud memperoleh persepsi, sikap dan pola pikir dari narasumber yang relevan dengan permasalahan yang diteliti.²⁴ Penulis memilih metode wawancara tidak terstruktur yaitu proses wawancara yang bersifat luwes dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan bersifat fleksibel tetapi tidak menyimpang dari tujuan yang telah ditetapkan.

Pengumpulan data melalui metode wawancara penulis lakukan dengan cara bertanya secara langsung kepada beberapa narasumber, yaitu :

- 1) Ibu Narsih selaku pemilik tanah;
- 2) Bapak Ramijan selaku pembeli;
- 3) Perangkat pemerintahan Ds. Tenggerkulon Kec. Bancar Kab. Tuban.

²⁴ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik, ...*, 162.

b. Dokumentasi

Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data dengan cara mengumpulkan catatan atau dokumen terkait permasalahan yang diteliti oleh penulis baik berupa tulisan, rekaman, gambar atau dalam bentuk lainnya. Teknik dokumentasi digunakan untuk menghimpun data dari sumber noninsani dan digunakan sebagai pelengkap hasil penelitian yang diperoleh dari teknik wawancara.²⁵

Dokumen yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah dokumen terkait bukti angsuran pembayaran tanah baik berupa kuitansi atau catatan dari pembeli maupun penjual tanah dan surat-surat bukti kepemilikan tanah.

c. Observasi

Observasi yaitu melakukan pengamatan terhadap suatu objek yang diteliti baik secara langsung ataupun tidak langsung dengan menggunakan semua indera untuk mendapatkan data yang harus dikumpulkan dalam penelitian.²⁶ Teknik observasi dalam penelitian ini digunakan untuk mengumpulkan data yang berupa foto kondisi tanah bekas galian serta denah lokasi tanah bekas galian yang menjadi objek jual beli.

4. Teknik Pengolahan Data

Dalam mengolah data hasil penelitian, penulis menggunakan tiga tahapan teknik pengolahan data yaitu sebagai berikut:

²⁵ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik, ...*, 176.

²⁶ Danu Eko Agustino, *Memahami metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik, ...*, 37.

- a. Tahap *Editing*, adalah pemeriksaan data yang telah dikumpulkan berdasarkan kelengkapan, kejelasan, keserasian, dan keterkaitan antara data satu dengan lainnya. Dalam tahap ini peneliti memilih dan memilah data mana saja yang paling relevan untuk digunakan dalam menjabarkan hasil penelitian.²⁷ Pada tahap ini, penulis akan melakukan pemeriksaan terhadap hasil wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.
- b. Tahap *organizing*, suatu proses yang sistematis dalam pengumpulan, pencatatan dan penyajian data yang disusun berdasarkan kategori tertentu atau pengelompokan-pengelompokan sesuai dengan kebutuhan penelitian.²⁸ Penyajian data dilakukan agar data yang sudah melalui tahapan *editing* dapat tersusun dalam pola hubungan sehingga lebih mudah dipahami. Dalam penelitian ini, *organizing* penulis lakukan untuk menyajikan data dari wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dalam jual beli tanah bekas galian serta referensi dari berbagai sumber terkait tentang teori jual beli dan akad.
- c. Tahap *analizing*, adalah proses perumusan makna dari hasil penelitian yang diungkapkan dengan kalimat yang mudah dipahami, dilakukan dengan melakukan peninjauan berulang kali terhadap kebenaran kesimpulan yang diambil khususnya tentang relevansinya dengan judul, tujuan dan rumusan permasalahan dalam penelitian. Dalam

²⁷ Rukin, *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi* (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2019), 46.

²⁸ Danu Eko Agustinova, *Memahami metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, ..., 65-68.

penelitian ini, penulis menganalisis data yang didapatkan dan dikaitkan dengan teori hukum menurut hukum Islam dan hukum perdata.

5. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah salah satu tahapan dalam penelitian yang didalamnya melibatkan proses pencarian dan pengaturan secara sistematis semua data yang diperoleh guna mempermudah dalam memahami data tersebut dan memungkinkan untuk menyajikan atau menginformasikannya kepada orang lain.²⁹ Adapun penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode analisis data menggunakan teknik deskriptif analisis, yaitu dengan cara menjelaskan atau memaparkan data atau informasi hasil penelitian yang berupa fakta-fakta tentang pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli dalam bentuk susunan kalimat.

Dalam melakukan analisis data hasil penelitian, penulis menggunakan logika induktif yaitu logika berpikir yang berangkat dari suatu kasus atau fenomena tertentu yang kemudian di analisis dan akhirnya ditarik suatu kesimpulan bersifat umum.³⁰ Penelitian ini berawal dari adanya kasus pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli yang terjadi di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban dan kemudian penulis analisis menurut dua sudut pandang hukum yakni hukum Islam dan hukum perdata khususnya Kitab

²⁹ Danu Eko Agustinova, *Memahami metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*, ..., 210.

³⁰ Nur Sayidah, *Metodologi Penelitian Disertai dengan Contoh Penerapannya dalam Penelitian* (Sidoarjo: Zifatama Jawara, 2018), 27.

Undang-Undang Hukum Perdata sehingga nanti akan ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

I. Sistematika pembahasan

Penyajian laporan penelitian dalam bentuk skripsi ini disusun secara sistematis yang mencakup susunan beberapa bab dan sub bab dengan tujuan untuk mempermudah pembahasan dalam penelitian ini. Sistematika pembahasan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

Bab pertama, adalah pendahuluan yang di dalamnya menjelaskan beberapa hal meliputi latar belakang masalah, identifikasi dan batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan atau manfaat hasil penelitian, definisi operasional, metode penelitian dan yang terakhir adalah sistematika pembahasan.

Bab kedua, pembahasan tentang landasan teori yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, yaitu “Akad atau Kontrak dan Pembatalannya dalam Hukum Islam dan Hukum Perdata”. Teori tentang akad/perjanjian meliputi pengertian, dasar hukum, rukun dan syarat, asas akad, berakhirnya akad dan pembatalan/terminasi akad baik dari sudut pandang Hukum Islam maupun Hukum Perdata.

Bab ketiga, “Praktik Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban” terdiri atas empat hal yaitu ulasan tentang gambaran umum Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, gambaran umum tanah bekas galian yang menjadi objek jual beli, ulasan tentang praktik jual beli dan pembatalannya meliputi awal mula terjadinya jual beli tanah bekas galian, pelaksanaan dan sebab/faktor

pembatalan jual beli tanah oleh pembeli, penyelesaian/solusi yang diambil kedua belah pihak setelah terjadinya pembatalan, serta yang terakhir adalah alur jual beli tanah di Desa Tenggerkulon.

Bab keempat, “Analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian secara Sepihak oleh Pembeli Di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban”. Dalam bab ini penulis memaparkan analisis praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon dan analisis Hukum Islam dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap pembatalan jual beli tanah bekas galian secara sepihak oleh pembeli di Desa Tenggerkulon.

Bab kelima adalah penutup yang berisi tentang kesimpulan-kesimpulan yang memuat jawaban dari rumusan permasalahan yang diteliti serta saran-saran dari penulis.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB II

AKAD ATAU KONTRAK DAN PEMBATALANNYA DALAM HUKUM ISLAM DAN HUKUM PERDATA

A. Akad atau Kontrak dalam Hukum Islam

1. Pengertian Akad atau Kontrak dalam Hukum Islam

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akad artinya janji, perjanjian dan kontrak.¹ Kata akad sebenarnya berasal dari Bahasa Arab yaitu *al-'aqd* yang memiliki beberapa makna, yaitu ikatan, mengikat, menyambung atau menghubungkan.² Menurut ulama fikih ada dua pengertian tentang akad, yaitu pengertian akad secara umum dan pengertian akad secara khusus.

Pengertian akad secara umum adalah semua bentuk perikatan atau perjanjian yang dilakukan oleh seseorang disertai dengan tanggung jawab untuk melaksanakannya atau memenuhinya yang menimbulkan akibat hukum, baik perjanjian oleh dua pihak seperti jual beli, sewa menyewa, akad nikah dan sebagainya, maupun perjanjian oleh satu pihak, misalnya hibah, wakaf, *sadaqah*, dan lain-lain.³ Pengertian akad secara khusus adalah perikatan atau pertalian antara ijab (penawaran) dan kabul (persetujuan) dengan cara yang sesuai dengan ketentuan syariat, serta menimbulkan akibat hukum terhadap objek akadnya.⁴

Dari definisi akad secara khusus di atas, menunjukkan beberapa hal yaitu: *pertama*, akad menunjukkan adanya keterkaitan antara kehendak

¹ Aplikasi Kamus Besar Bahasa Indonesia.

² Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 31.

³ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah* (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 6.

⁴ Harun, *Fiqh Muamalah*, ..., 31-32.

para pihak yang tercermin dalam ijab dan kabul; *kedua*, akad merupakan tindakan hukum dari beberapa pihak karena akad berawal dari ijab salah satu pihak dan kabul dari pihak lainnya; *ketiga*, tujuan dari akad adalah untuk menciptakan suatu akibat hukum, misalnya dalam jual beli berakibat pada perpindahan kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan, yang awalnya milik penjual berpindah menjadi milik pembeli.⁵

Dalam definisi akad tersebut juga memuat ungkapan “sesuai dengan ketentuan syariat” yang mengandung maksud bahwa setiap akad atau kontrak yang dilakukan oleh para pihak tidak sah dan tidak menimbulkan akibat hukum jika tidak sesuai dengan ketentuan syariah. Misalnya akad atau kontrak dengan tujuan untuk melakukan riba, penipuan, pencurian, dan sebagainya yang dilarang oleh *syara*.⁶

2. Dasar Hukum Akad atau Kontrak

Dalam Al-Qur'an dan Hadis secara tegas diperintahkan untuk memenuhi segala macam janji. Perintah tersebut tercantum dalam beberapa ayat Al-Qur'an dan Hadis di bawah ini:⁷

a. Q.S. Al-Maidah Ayat 1

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ.....

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu.
.....”

⁵ Harun, *Fiqh Muamalah*, ..., 31-32.

⁶ Wasilatur Rohmaniyah, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Pamekasan: Duta Media Publishing, 2019), 34.

⁷ M. Quraish Shihab, *Bisnis Sukses Dunia Akhirat : Berbisnis dengan Allah* (Tangerang: Lentera Hati, 2011), 17-18.

b. Q.S. Al-Isra' Ayat 34

وَلَا تُقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۗ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۗ إِنَّ الْعَهْدَ
كَانَ مَسْئُولًا (٣٤)

Artinya: “Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai dia dewasa, dan penuhilah janji, karena janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya”.

c. Hadis yang diriwayatkan oleh At-Tirmidzi dan Al-Bazzar

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا أَحَلَّ حَرَامًا أَوْ حَرَّمَ حَلَالًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَىٰ
شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

Artinya: “Persepakatan dibenarkan antar-kaum Muslim, kecuali persepakatan yang menghalalkan yang haram atau yang mengharamkan yang halal. Kaum muslim (berkewajiban) memenuhi syarat-syarat yang mereka tetapkan, kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram”.

3. Rukun dan Syarat Akad dalam hukum Islam

Menurut ulama Hanafiyah rukun akad hanya berupa ijab dan kabul.

Adapun pihak-pihak yang mengadakan akad, objek yang diakadkan atau hal-hal lain yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan sebagai rukun, karena keberadaannya sudah pasti. Sedangkan jumhur ulama berpendapat bahwa akad memiliki empat rukun, yaitu:

a. *Al-'Aqid* (pihak-pihak yang berakad)

Para pihak yang melakukan akad harus memenuhi beberapa syarat berikut:

- 1) *Ahliyah*, yaitu kecakapan dan kepatutan untuk melakukan suatu akad. Kecakapan dan kepatutan tersebut mencakup kecakapan dan kepatutan untuk menerima hak dan kewajiban (*ahliyah wujub*), serta kecakapan dan kepatutan untuk melaksanakan hak dan

kewajiban (*ahliyah 'ada*).⁸ Biasanya seseorang dikatakan sudah memiliki *ahliyah* jika berakal sehat dan telah balig.⁹ Jika berhubungan dengan kehartaan, maka harus memenuhi kematangan dalam mengelola harta.¹⁰ Ukuran balignya seseorang adalah jika laki-laki maka ia sudah bermimpi atau sudah mencapai umur 15 tahun dan jika perempuan maka ia sudah haid. Orang yang berakad harus berakal sehat sehingga dapat memahami semua perbuatan hukum yang dilakukan serta akibat hukumnya.

2) *Wilayah*, merupakan hak dan kewenangan seseorang yang dilegalkan oleh syariah untuk melakukan transaksi terhadap suatu objek tertentu. Artinya seseorang tersebut adalah pemilik asli, wali atau wakil dari pemilik suatu objek transaksi tersebut, sehingga ia mempunyai kewenangan untuk mentransaksikannya. Hal yang tidak kalah penting saat melakukan akad adalah bebas dari paksaan, sehingga ia dapat menentukan pilihannya secara bebas.¹¹

b. *Ma'qud 'alaih/mahal al-'aqd* (Objek Akad)

Objek akad adalah sesuatu yang diakadkan, dapat berupa harta benda seperti barang dagangan, harta bukan benda seperti dalam akad pernikahan, atau kemanfaatan seperti dalam akad upah mengupah.¹²

Objek akad harus memenuhi beberapa syarat berikut:

⁸ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, ..., 17.

⁹ Mahmudatus Sa'diyah, *Fiqih Muamalah II :Teori dan Praktik* (Jepara : UNISNU Press, 2019), 6.

¹⁰ Harun, *Fiqh Muamalah*, ..., 42-43.

¹¹ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan : FEBI UIN-SU Press, 2018), 57.

¹² Syaikhu, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer* (Yogyakarta : K-Media, 2020), 28.

- 1) Objek akad harus sudah ada saat akad berlangsung, suatu akad yang objeknya tidak ada adalah batal, seperti menjual anak sapi yang masih dalam kandungan.
- 2) Objek akad haruslah berupa barang yang diperbolehkan oleh *syara* ' dan merupakan milik pihak yang berakad secara penuh.
- 3) Objek akad harus dapat diserahkan ketika akad atau dipastikan bisa diserahkan di kemudian hari.
- 4) Objek akad haruslah memiliki kejelasan, baik jelas bentuk, fungsi dan keadaannya. Hal tersebut bertujuan agar tidak ada kesalahpahaman antara pihak-pihak yang melakukan akad yang dapat menjadi penyebab sengketa.
- 5) Objek akad haruslah sesuatu yang suci, tidak najis dan tidak pula terkena najis.¹³

c. *ṣiḡhat al-‘aqd* (Pernyataan Kesepakatan)

ṣiḡhat al-‘aqd terdiri dari ijab dan kabul. Ijab merupakan suatu pernyataan atau penawaran yang diungkapkan oleh pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan suatu hal. Sedangkan kabul adalah pernyataan yang diungkapkan oleh pihak kedua untuk menerima apa yang ditawarkan atau dijanjikan oleh pihak pertama.

Para ulama fikih menyatakan bahwa ada beberapa syarat dalam ijab dan kabul, yaitu:

¹³ Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, ..., 28-30.

- 1) Ijab dan kabul harus jelas maksud atau tujuannya sehingga dipahami oleh para pihak yang melakukan akad.
- 2) Antara ijab dan kabul harus sesuai, artinya pernyataan dalam kabul harus sesuai atau selaras dengan pernyataan ijabnya.
- 3) Antara ijab dan kabul harus menunjukkan kehendak para pihak secara pasti tidak ada keraguan sedikitpun, tidak ada paksaan dan tidak pula dalam keadaan terpaksa.
- 4) Antara ijab dan kabul harus bersambung dan dilakukan dalam satu majlis, artinya kedua pihak hadir di satu tempat (bertemu secara langsung) atau berada di tempat yang dikehendaki oleh keduanya, misalnya melalui telepon, *chatting*, dan sebagainya.¹⁴

Menurut ulama fikih ada beberapa cara untuk menyatakan *ṣighat* akad, yaitu sebagai berikut:

- 1) Secara lisan, artinya para pihak yang melakukan akad menyatakan kehendaknya dalam bentuk ucapan atau perkataan secara jelas. Para pihak tersebut juga harus saling memahami ucapan masing-masing dan dalam perkataan tersebut juga sekaligus menunjukkan keridhaannya.¹⁵
- 2) Secara tertulis, akad tertulis biasanya dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu secara langsung saat melakukan akad, atau untuk akad yang sifatnya lebih sulit seperti akad yang

¹⁴ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, ..., 24-26.

¹⁵ Syaikh, Ariyadi, dan Norwili, *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, ..., 32-33.

dilakukan oleh badan hukum.¹⁶ Akad atau perikatan secara tertulis harus jelas (bentuk tulisannya, maksudnya dan bahasa yang digunakan harus dipahami oleh para pihak) dan juga harus formal (artinya ditulis dengan cara yang biasa dikenal luas di dalam masyarakat dengan menyebutkan orang yang diutus dan tanda tangan orang yang mengutus).¹⁷

- 3) Secara isyarat, jika pihak yang melakukan akad adalah seseorang yang cacat misalnya tunawicara yang tidak bisa membaca dan menulis, maka diperbolehkan melakukan akad dengan metode isyarat, asalkan para pihak yang melakukan akad tersebut memiliki pemahaman yang sama.¹⁸
- 4) Secara perbuatan, yaitu adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang melakukan akad. Para pihak tersebut saling memahami dan juga ridha terhadap perbuatan yang dilakukannya serta akibat hukumnya.¹⁹

d. *Maudu' al-'aqd* (Tujuan Akad)

Maudu' al-'aqd atau tujuan akad adalah maksud utama dari para pihak dalam mengadakan akad yang mana tujuan tersebut sudah ditentukan oleh *syara'*. Dengan demikian jika tujuan suatu akad tidak sesuai dengan aturan *syara'* maka akad tersebut hukumnya tidak sah. Setiap akad memiliki tujuan tertentu, misalnya saja dalam akad jual

¹⁶ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, ..., 26.

¹⁷ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ..., 58.

¹⁸ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, ..., 27.

¹⁹ Ibid.

beli maka tujuan akadnya adalah pemindahan hak kepemilikan barang dari penjual kepada pembeli dengan adanya pembayaran harga barang yang diperjual belikan tersebut.²⁰

Ada beberapa syarat yang harus dipenuhi agar tujuan suatu akad hukumnya sah dan mempunyai akibat hukum, yaitu:

- 1) Tujuan akad bukanlah kewajiban yang telah ditanggung oleh para pihak yang berakad tanpa adanya akad yang dilakukan;
- 2) Tujuan akad harus berlangsung dari adanya akad sampai berakhirnya pelaksanaan akad;
- 3) Tujuan akad haruslah sesuai dengan ketentuan *syara'*.²¹

4. Asas-Asas Akad dalam Hukum Islam

Asas adalah dasar atau sesuatu yang menjadi tumpuan untuk berpikir atau berpendapat. Asas memiliki kandungan makna yang sama dengan prinsip. Di dalam hukum Islam ada beberapa asas yang menjadi landasan penegakan dan pelaksanaan suatu kontrak, yaitu sebagai berikut:

a. Asas *Ilahiyah* atau Asas Tauhid²²

Kegiatan muamalah termasuk membuat perjanjian tentunya tidak akan terlepas dari nilai-nilai tauhid atau ketuhanan, karena semua tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan pernah lepas dari pengawasan Allah SWT. Dengan demikian sebagai konsekuensi dari asas tauhid, maka manusia akan memiliki tanggung jawab atas semua

²⁰ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah*, ..., 27-28.

²¹ Ibid., ..., 29.

²² Rahmani Timorita Yulianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. II No.1 (Universitas Islam Indonesia, Desember 2008), 97.

perbuatan termasuk perjanjian yang dilakukannya. Tanggung jawab tersebut yaitu tanggung jawab kepada masyarakat, kepada pihak kedua, kepada diri sendiri serta tanggung jawab kepada Allah SWT. Penerapan asas tauhid ini akan mendorong manusia untuk tidak berbuat sesuai dengan kehendak hatinya sendiri karena semua perbuatannya akan diawasi dan dipertanggungjawabkan kepada Allah SWT.

b. Asas Kebolehan (*Mabda Al-Ibahah*)²³

Ada ketentuan dalam kaidah fikih yang menyatakan bahwa “Pada dasarnya segala sesuatu itu diperbolehkan sampai ada dalil yang melarangnya”. Dari kaidah tersebut diketahui bahwa Islam memberikan kesempatan yang luas bagi semua pihak yang berkepentingan untuk melakukan dan mengembangkan berbagai bentuk transaksi yang baru sesuai dengan perkembangan zaman dan kebutuhan manusia, tetapi dengan ketentuan bahwa kebolehan tersebut dibatasi sampai ada dasar hukum yang melarang.

c. Asas Keadilan (*Al-Adalah*)

Berlaku adil adalah memenuhi hak-hak orang lain dengan sempurna. Di dalam Al-Qur‘an banyak dijelaskan perintah Allah tentang perilaku adil. Dalam melakukan akad atau perjanjian para pihak harus menerapkan asas keadilan, tidak ada salah satu pihak yang menekan pihak lainnya. Para pihak yang melakukan akad dituntut

²³ Rahmani Timorita Yuianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”, *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*, ..., 97.

untuk berlaku benar dalam mengungkapkan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kesepakatan yang telah dibuat, dan memenuhi kewajibannya masing-masing.²⁴

d. Asas Persamaan atau Kesetaraan

Manusia melakukan hubungan muamalah dengan manusia lainnya tidak lain adalah untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Setiap manusia pasti memiliki kelebihan dan kekurangannya masing-masing, oleh karena itu haruslah saling melengkapi. Ketika melakukan akad harus menerapkan asas kesetaraan, maksudnya adalah para pihak yang melakukan akad memiliki kedudukan yang setara serta memiliki hak dan kewajiban yang seimbang.²⁵

e. Asas Kejujuran (*Al-ṣidiq*)

Diakui oleh berbagai pihak bahwa kunci utama keberhasilan dan kelanggengan suatu hubungan bisnis adalah kejujuran.²⁶ Jika dalam melakukan kontrak para pihak tidak menerapkan asas kejujuran maka akan menimbulkan perselisihan dan berujung pada rusaknya kontrak yang telah dibuat.

f. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Suatu kontrak atau perjanjian lebih baik dilakukan secara tertulis sebagai upaya antisipasi apabila dikemudian hari terjadi perselisihan atau sengketa. Kontrak tertulis tersebut dapat menjadi alat

²⁴ Rahmani Timorita Yuianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*, ..., 98.

²⁵ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ..., 21.

²⁶ M. Quraish Shihab, *Bisnis Sukses Dunia Akhirat : Berbisnis dengan Allah*, ..., 16.

bukti yang dapat membantu penyelesaian jika terjadi sengketa. Di dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 282 dapat dipahami bahwa Allah menganjurkan untuk melakukan perjanjian dengan cara tertulis dan disaksikan oleh para saksi.²⁷

g. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik maksudnya adalah semua pihak yang terlibat dalam akad harus melaksanakan prestasi berdasarkan pada rasa saling percaya dan keyakinan yang teguh serta kemauan yang baik dari para pihak agar tujuan akad dapat tercapai.²⁸ Asas iktikad baik ini dilakukan demi terwujudnya kemaslahatan, di mana akad tidak boleh mengandung jebakan atau perbuatan-perbuatan buruk lainnya.²⁹

h. Asas Kemaslahatan

Maksud dari asas kemaslahatan adalah bahwa setiap asas yang dilakukan harus mendatangkan masalah dan menolak kemadhorotan (kerugian).³⁰ Asas kemaslahatan ini berkaitan dengan *maqasid syariah* yaitu untuk melindungi dan menjaga lima kepentingan pokok manusia yakni agama, jiwa-raga, akal-pikiran, keturunan dan harta.³¹

i. Asas Kerelaan

Asas kerelaan mengandung pengertian bahwa segala bentuk akad harus dilakukan atas kehendak para pihak dengan dasar suka

²⁷ Rahmani Timorita Yuianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*, ..., 99.

²⁸ Ibid.

²⁹ Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Buku II Bab II tentang Asas Akad.

³⁰ Harun, *Fiqh Muamalah*, ..., 36.

³¹ Rahmani Timorita Yuianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*, ..., 99.

sama suka atau kerelaan tanpa adanya paksaan, tekanan ataupun tipuan dari pihak manapun.³²

j. Asas Kebebasan Berkontrak (*Al-Hurriyah*)

Asas kebebasan berkontrak mengandung makna bahwa para pihak yang mengadakan suatu akad diberikan kebebasan untuk menentukan bentuk dan isi akad yang dilakukannya. Tetapi kebebasan tersebut ada batasannya yaitu tidak melanggar ketentuan syariat Islam.³³

k. Asas Perjanjian itu Mengikat

Asas perjanjian itu mengikat mengandung makna bahwa semua isi dari perjanjian yang telah disepakati bersifat mengikat bagi para pihak yang mengadakan perjanjian atau akad. Sehingga semua hal yang tertuang dalam isi perjanjian wajib dilakukan oleh para pihak yang berakad.³⁴

l. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan menekankan keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima serta keseimbangan dalam memikul resiko dari suatu akad.³⁵ Setiap akad dilakukan sesuai dengan kemampuan para pihak yang berakad sehingga tidak menjadi beban bagi yang bersangkutan.

³² Rahmani Timorita Yuianti, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah", *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*, ...,100.

³³ Ibid., ..., 100-101.

³⁴ Ibid., ..., 101.

³⁵ Harun, *Fiqh Muamalah*, ..., 35- 36.

m. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum mengandung makna bahwa tidak ada suatu perbuatan yang dapat dikenai hukuman jika belum ada ketentuan hukum yang mengatur mengenai perbuatan tersebut. Kaitannya dengan akad adalah bahwa semua kesepakatan atau substansi dalam akad berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang melakukan akad itu sendiri dan tidak dapat diintervensi oleh pihak manapun.³⁶

5. Berakhirnya Akad atau Kontrak Menurut Hukum Islam

Dalam Hukum Islam suatu akad dianggap sudah berakhir jika terjadi beberapa sebab berikut:

a. Berakhirnya akad karena terpenuhinya tujuan akad³⁷

Suatu akad akan berakhir jika tujuannya sudah terpenuhi. Selain itu, jika dalam perjanjian ditentukan suatu batasan waktu, maka perjanjian tersebut dianggap berakhir dengan sendirinya jika telah melampaui batasan waktu yang ditetapkan.

b. Berakhirnya akad karena adanya pemutusan akad atau terminasi

Pemutusan akad adalah tindakan mengakhiri perjanjian yang telah disepakati saat perjanjian tersebut belum dilaksanakan maupun sudah dilaksanakan tetapi belum selesai sepenuhnya. Dalam Hukum Islam pemutusan akad ini disebut dengan istilah *fasakh*. Dengan

³⁶ Dwi Ratna Indri Hapsari, "Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Suatu Kajian dalam Perspektif Asas-Asas Hukum)", *Jurnal Repertorium* (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, 2014), 89.

³⁷ Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", *Tahkim Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, Vol. 3 No. 2 (Yogyakarta: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Oktober 2020), 23-32.

adanya *fasakh*, maka para pihak kembali ke status semula seperti sebelum adanya perjanjian.³⁸

Menurut Syamsul Anwar terminasi akad dapat meliputi beberapa hal berikut:³⁹

- 1) Terminasi akad atas dasar kesepakatan bersama (*iqalah*).
 - 2) Terminasi akad terkait adanya pembayaran panjar (*'urbun*) di awal.
 - 3) Terminasi akad karena tidak dilaksanakan.
 - 4) Terminasi akad karena mustahil dilaksanakan.
- c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia

Meninggalnya salah satu pihak yang mengadakan akad dapat mengakibatkan berakhirnya akad. Hal ini karena terkait dengan hak-hak perseorangan bukan hak kebendaan. Jika akad yang dilakukan menyangkut hak perorangan misalnya perwalian, perwakilan dan lainnya, maka akad tersebut berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia. Akan tetapi jika akad menyangkut hak kebendaan misalnya gadai, sewa menyewa, dan lainnya, maka terdapat berbagai macam ketentuan bergantung pada bentuk dan sifat akad yang dilakukan.⁴⁰

- d. Tidak mendapat izin dari yang berhak

Dalam suatu akad yang sah atau tidaknya bergantung pada pihak lain (akad *mawquf*), seperti akad yang dilakukan oleh anak yang belum dewasa, maka akad tersebut berakhir jika tidak memperoleh

³⁸ Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", ..., 24.

³⁹ Ibid., ..., 25-30.

⁴⁰ Ibid., ..., 31-32.

persetujuan dari yang berhak (misalnya walinya). Akibat hukum dari akad yang dilakukan oleh anak yang belum dewasa tersebut ditangguhkan sampai mendapatkan pembenaran atau persetujuan dari pihak yang berhak atau dibatalkan oleh pihak yang berhak.⁴¹

6. Keabsahan Akad atau Kontrak Menurut Hukum Islam

Menurut hukum Islam, hukum akad dibagi menjadi dua, yaitu:

a. Akad *ṣahih*

Akad *ṣahih* yaitu akad yang memenuhi rukun dan syarat yang telah ditentukan oleh *syara'*. Hukum dari akad yang *ṣahih* adalah berlakunya semua akibat hukum yang ditimbulkan dari akad tersebut serta berlaku mengikat kepada pihak-pihak yang berakad. Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah, akad *ṣahih* dibagi menjadi dua kelompok, yaitu:⁴²

- 1) Akad *naḥīz*, ialah akad yang dilaksanakan secara sempurna, artinya akad yang dilakukan telah memenuhi ketentuan *syara'* yakni dengan terpenuhinya rukun dan syarat akad, serta tidak terdapat penghalang untuk melaksanakannya.
- 2) Akad *mawqūf*, ialah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kewenangan untuk melangsungkan dan melaksanakan akad tersebut, misalnya akad yang dilakukan oleh anak kecil yang telah *mumayyiz*. Dalam kasus seperti ini akad tersebut akan dianggap sah secara sempurna

⁴¹ Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", ...32.

⁴² Abdul Rahman Ghazaly, *et.al.*, *Fiqh Muamalat* (Jakarta : Kencana, 2010), 56.

dan memiliki akibat hukum jika telah mendapat izin dari walinya. Akan tetapi ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad *mawquf* termasuk akad yang batil.⁴³

b. Akad tidak *ṣahih*

Akad yang tidak *ṣahih* ialah akad yang tidak memenuhi rukun dan syaratnya sebagaimana yang telah ditentukan oleh *syara'*, sehingga akibat hukum akad tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang melakukan akad. Dengan demikian, akad ini tidak berdampak hukum atau tidak sah. Menurut ulama Hanafiyah akad yang tidak *ṣahih* dapat dibedakan menjadi 2, yaitu:

- 1) Akad Batil. Akad batil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu dari rukun akad, dengan demikian syaratnya juga tidak terpenuhi atau akad yang di dalamnya terdapat larangan *syara'*. Seperti tidak jelasnya objek yang diakadkan.
- 2) Akad *Fasid*. Akad *fasid* ialah akad yang semua rukunnya terpenuhi, namun ada syarat yang tidak terpenuhi. Seperti akad jual beli yang dilakukan tanpa mengetahui subjek dan jenis barangnya.⁴⁴

Jumhur ulama kecuali Hanafiyah berpendapat bahwa akad yang batil dan *fasid*, adalah sama. Keduanya terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga semua akibat hukum akad

⁴³ Abdul Rahman Ghazaly, *et.al.*, *Fiqh Muamalat*, ..., 56.

⁴⁴ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ..., 59-60.

tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak yang melakukan akad.⁴⁵

7. Pembatalan Akad atau Kontrak Menurut Hukum Islam

Pembatalan akad atau biasa disebut juga dengan terminasi akad dalam istilah hukum Islam dikenal dengan *fasakh*. Melakukan *fasakh* terhadap suatu akad boleh dilakukan tetapi dengan beberapa syarat, yaitu:⁴⁶

- a. Boleh melakukan *fasakh* terhadap akad yang menimbulkan konsekuensi hukum bagi kedua belah pihak (ada serah terima di dalamnya), seperti jual beli atau sewa menyewa.
- b. Boleh mem-*fasakh* akad jika pihak yang berakad melakukan pelanggaran terhadap syarat yang disepakati dalam akad baik secara tegas (*sarih*) atau implisit.
- c. Boleh melakukan *fasakh* terhadap akad, jika kerelaan dari pihak yang berakad dinodai dengan adanya kesalahan, paksaan atau pengelabuhan.

Fasakh atau terminasi akad dapat meliputi beberapa hal berikut:

- a. Terminasi Akad atas Dasar Kesepakatan Para Pihak (*iqalah*)

Iqalah merupakan tindakan dari para pihak yang mengadakan akad atas dasar kesepakatan bersama untuk mengakhiri akad yang telah mereka buat serta meniadakan akibat hukumnya sehingga

⁴⁵ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ..., 59-60.

⁴⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu 4*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani (Jakarta : Gema Insani, 2011), 590-591.

kedudukan para pihak kembali seperti semula sebelum adanya akad.⁴⁷

Menerima *iqalah* merupakan sesuatu yang dianjurkan, sebagaimana sabda Rasulullah SAW yang diriwayatkan Abu Hurairah berikut:

مَنْ أَقَالَ مُسْلِمًا أَقَالَهُ اللَّهُ عَشْرَةَ يَوْمٍ الْقِيَامَةِ

Artinya : “Barangsiapa yang menerima pengembalian barang dari seorang muslim, maka Allah akan mengampuni kesalahannya di hari kiamat”. (HR. Abu Daud 3462, Ibnu Majah 2283 dan di-*shahih*-kan al-Albani)⁴⁸

Ada beberapa syarat agar pembatalan akad dengan *iqalah* menjadi sah:

- 1) *Iqalah* dapat terjadi jika akad yang dibatalkan merupakan akad yang bisa di-*fasakh*.
- 2) Para pihak telah sepakat untuk membatalkan akad.
- 3) Objek akad masih utuh dan berada dalam penguasaan salah satu pihak. Jika objek akad telah musnah seluruhnya maka *iqalah* tidak dapat dilakukan. Jika objek akad hanya musnah sebagian, maka tetap bisa dilakukan *iqalah* dengan catatan harus memperhitungkan harga secara proporsional.
- 4) Tidak diperbolehkan menambah harga dari harga pokok yang disepakati saat akad, karena *iqalah* merupakan pembatalan, dan biaya pembatalan akad menjadi tanggung jawab pihak yang mengajukan pembatalan.⁴⁹

⁴⁷ Devid Frastiawan Amir Sup et.al, “Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam”, *Ijtihad Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 14, No. 2 (Universitas Darussalam Gontor : 2020), 147.

⁴⁸ Ammi Nur Baits, *Pengantar Fiqh Jual Beli & Harta Haram* (Jogja : Pustaka Muamalah, 2022), 116.

⁴⁹ Devid Frastiawan Amir Sup et.al, “Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam”, *Ijtihad Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, ..., 147.

b. Terminasi Akad Karena Adanya Pembayaran '*Urbun* (Panjar)

'*Urbun* dalam istilah Bahasa Indonesia biasa disebut dengan uang panjar atau uang muka. '*Urbun* diberikan dengan tujuan sebagai bukti guna memperkuat akad agar tidak dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak kecuali jika ada ketentuan lain dalam perjanjian atau ketentuan lain berdasarkan kebiasaan. '*Urbun* juga mempunyai maksud lain yaitu memberikan hak bagi para pihak yang mengadakan akad untuk memutuskan akad secara sepihak dengan jangka waktu tertentu yang berlaku dalam adat kebiasaan atau berdasarkan kesepakatan para pihak, yang mana hak pemutusan sepihak tersebut dikenakan sanksi berupa '*urbun* yang telah dibayarkan di awal akad tersebut.⁵⁰

Jika pihak yang memutuskan akad adalah pihak yang memberikan '*urbun*, maka ia akan kehilangan '*urbun* tersebut karena '*urbun* dianggap sebagai konsekuensi atas pemutusan akad yang dilakukan. Jika yang memutuskan akad adalah pihak yang menerima '*urbun*, maka ia mempunyai tanggung jawab untuk mengembalikan '*urbun* yang telah diterimanya secara keseluruhan sebagai konsekuensi atas pembatalan akad yang dilakukannya.⁵¹

c. Terminasi Akad Karena Tidak Dilaksanakan

Kondisi dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan prestasi sebagaimana seharusnya dapat dikatakan

⁵⁰ Devid Frastiawan Amir Sup et.al, "Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam", *Ijtihad Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, ..., 149-150.

⁵¹ Ibid.

dengan cidera janji. Dalam hukum Islam permintaan pemutusan akad karena cidera janji sangat dibatasi. Jika dalam suatu akad terjadi cidera janji, maka pihak yang merasa dirugikan dalam perjanjian tidak dianjurkan untuk memutuskan perjanjian (*fasakh*) melainkan dapat meminta ganti rugi dari pihak yang tidak melakukan prestasi. Ketentuan tersebut misalnya dapat berlaku dalam akad jual beli dan gadai.⁵²

Ketentuan dalam hukum Islam terkait akad jual beli yang tidak dapat di-*fasakh* oleh salah satu pihak jika ada pihak lainnya yang cidera janji berbeda dengan ketentuan dalam KUH Perdata. Dalam hal tersebut, KUH Perdata memberikan izin kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang cidera janji untuk tetap menjalankan prestasinya atau membatalkan perjanjian jual beli serta meminta ganti kerugian.⁵³

d. Terminasi Akad Karena Mustahil Dilaksanakan

Jika terjadi suatu keadaan dimana akad tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak karena objek perjanjian hilang atau musnah yang disebabkan karena faktor eksternal, maka akad akan batal dengan sendirinya atau putus demi hukum. Faktor eksternal yang menyebabkan perjanjian mustahil dilaksanakan misalnya saja karena keadaan memaksa yang tidak dapat diantisipasi bukan karena kelalaian

⁵² Zumrotul Wahidah, “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata”, *Tahkim Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*, ..., 28.

⁵³ Ruslan Abdul Ghofur, “Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah”, *ASAS*, Vol. 2, No.2 (IAIN Raden Intan Lampung : Juli 2010), 12.

para pihak. Keadaan memaksa merupakan keadaan dimana salah satu pihak yang berakad terhalang untuk melaksanakan prestasinya.⁵⁴ Batalnya akad karena mustahil dilaksanakan mengakibatkan para pihak statusnya kembali pada keadaan awal seperti sebelum terjadinya akad.⁵⁵

B. Akad atau Kontrak dalam Hukum Perdata

1. Pengertian Akad atau Kontrak dalam Hukum Perdata

Akad dalam hukum perdata biasa disebut dengan kontrak atau perjanjian. Pengertian perjanjian menurut KUH Perdata Pasal 1313 adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Pengertian tersebut maksudnya yaitu suatu perjanjian merupakan *recht handeling*, artinya adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan dengan tujuan agar dapat menimbulkan akibat hukum. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan suatu hubungan timbal balik antara pihak-pihak yang mengikatkan diri, yang mana dari perjanjian tersebut para pihak memperoleh hak-hak dan juga kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan.⁵⁶

Wiryono Prodjodikoro mendefinisikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum menyangkut harta benda kekayaan antara dua pihak, yang mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan

⁵⁴ Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, ..., 27.

⁵⁵ Ruslan Abdul Ghofur, “Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah”, ..., 13.

⁵⁶ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), 2.

suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, dan pihak lainnya berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu. Yahya Harahap mendefinisikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak atau lebih, yang mana satu pihak mempunyai hak untuk memperoleh prestasi serta mewajibkan pada pihak lainnya untuk melakukan prestasi. Dari beberapa definisi tentang perjanjian menurut para ahli hukum di atas, dapat diketahui beberapa unsur perjanjian, yaitu hubungan hukum, kekayaan, para pihak, dan prestasi (objek perjanjian).⁵⁷

2. Dasar Hukum Akad atau Kontrak dalam Hukum Perdata

Dalam konteks hukum perdata Indonesia akad atau kontrak atau bisa juga disebut dengan perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya suatu perikatan, hal tersebut sebagaimana tercantum dalam KUH Perdata Pasal 1233. Menurut sistematika KUH Perdata, perikatan terdapat dalam Buku III yang terbagi menjadi 18 Bab, yaitu:

- a. Bab I (Pasal 1233 – 1312) tentang perikatan pada umumnya.
- b. Bab II (Pasal 1313 – 1351) tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian.
- c. Bab III (Pasal 1352 – 1380) tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan dari undang-undang.
- d. Bab IV (Pasal 1382 – 1456) tentang hapusnya perikatan.

⁵⁷ Sujitno dan Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak di Bawah Tangan* (Yogyakarta : Suluh Media, 2019), 7-8.

- e. Bab V-XVIII ditambah Bab VII A (Pasal 1457 – 1864) tentang perjanjian-perjanjian khusus.⁵⁸

3. Syarat-Syarat Perjanjian atau Kontrak dalam Hukum Perdata

Dalam KUH Perdata Pasal 1320 dijelaskan bahwa suatu perjanjian dianggap sah jika memenuhi empat syarat, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (mengadakan perjanjian)

Sepakat maksudnya adalah adanya kesesuaian kehendak dari para pihak, yang mana kehendak tersebut tidak dapat diketahui secara langsung jika tidak disebutkan. Ada beberapa cara untuk menyatakan kehendak, yaitu:

- 1) Menyatakan kehendak secara tegas, dapat dilakukan secara lisan, tertulis maupun tanda tangan. Pernyataan kehendak secara tertulis bisa dituangkan dalam akta otentik ataupun akta di bawah tangan.
- 2) Menyatakan kehendak secara diam-diam, dapat disimpulkan dari sikap atau tindakan dari salah satu pihak, sehingga tindakan tersebut menimbulkan kepercayaan dari pihak lainnya. Contohnya saja saat membeli barang di supermarket, jika pembeli mengambil barang dan membawanya ke kasir maka dapat disimpulkan bahwa pembeli tersebut setuju dengan harga barang tanpa harus menyatakannya secara tegas.⁵⁹

Kesepakatan dalam perjanjian diperoleh karena para pihak menyetujui atau sepakat mengenai suatu hal yang diperjanjikan.

⁵⁸ Suryati, *Hukum Perdata* (Yogyakarta : Suluh Media, 2017), 126.

⁵⁹ *Ibid.*, ..., 112.

sehingga dalam 1321 KUH Perdata kesepakatan menjadi tidak sah jika dipengaruhi beberapa unsur berikut:

- 1) Kekhilafan (*dwaling*), dijelaskan dalam Pasal 1322 KUH Perdata, kekhilafan yang dimaksud adalah kekhilafan terhadap hakikat barang dan kekhilafan terhadap diri orang.
- 2) Paksaan (*dwang*), dijelaskan dalam Pasal 1323 KUH Perdata, paksaan yang dimaksud adalah paksaan terhadap orang yang membuat perjanjian, suami/istri dari orang yang membuat perjanjian, sanak keluarga dalam garis keturunan ke atas maupun ke bawah. Paksaan tersebut bisa saja dari salah satu pihak yang membuat perjanjian atau dari pihak ketiga untuk kepentingan siapa perjanjian tersebut dibuat.
- 3) Penipuan (*bedrog*), dijelaskan dalam Pasal 1328 KUH Perdata, penipuan adalah tipu muslihat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian sehingga menyebabkan pihak lainnya menyetujui substansi dalam perjanjian, misalnya saja dengan memberikan keterangan yang tidak benar.⁶⁰

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Kecakapan yaitu kemampuan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum, atau para pihak dalam hukum telah dipandang

⁶⁰ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 16-17.

dewasa.⁶¹ Di dalam KUH Perdata Pasal 1330 ada beberapa orang yang dianggap tidak cakap hukum, yaitu:

- 1) Orang yang belum dewasa, yakni setiap orang yang belum berusia 21 tahun dan belum pernah kawin. Jika orang yang belum berumur 21 tahun tetapi sudah menikah atau sudah pernah menikah maka dianggap sudah dewasa (Pasal 330 KUH Perdata).⁶²
- 2) Orang yang berada di bawah pengampuan, yakni orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit mental atau orang yang gelap mata (mudah sekali marah) meskipun terkadang ia cakap menggunakan akal pikirnya. Termasuk juga orang dewasa yang bersifat boros maka ia bisa berada di bawah pengampuan (Pasal 433 KUH Perdata).⁶³
- 3) Perempuan yang telah kawin (istri), dalam Pasal 108 KUH Perdata seorang istri meskipun ia menikah dengan memisahkan hartanya dengan milik suami, ia tetap tidak bisa memberikan sesuatu atau menerima sesuatu (yang berhubungan dengan harta) tanpa adanya izin atau bantuan tertulis dari suami. Namun Pasal 108 tentang tidak cakupnya istri untuk melakukan tindakan hukum dan Pasal 110 KUH Perdata tentang tidak cakupnya istri untuk menghadap di muka pengadilan tanpa izin tertulis dari suami sudah tidak berlaku lagi setelah adanya SEMA Nomor 3 Tahun 1963.

⁶¹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 17.

⁶² Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 139.

⁶³ Eka Astri Maerisa, *Membuat Surat-Surat Bisnis dan Perjanjian* (Jakarta : Visimedia, 2013), 4-5.

- 4) Undang-undang menentukan bahwa beberapa orang yang cakap hukum tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum tertentu, misalnya: antara suami dan istri tidak berwenang untuk melakukan transaksi jual beli (Pasal 1467 KUH Perdata), dll.⁶⁴

c. Mengenai suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu tidak lain yaitu menyangkut objek perjanjian, dalam hal ini objek perjanjian merupakan prestasi yang harus dipenuhi para pihak. Prestasi adalah sesuatu yang menjadi kewajiban debitur dan menjadi hak kreditur, yang mana prestasi tersebut bisa saja berupa tindakan positif atau negatif. Prestasi bisa saja dengan cara memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.⁶⁵

Objek suatu perjanjian haruslah sesuatu yang tertentu atau setidaknya jenisnya dapat diketahui, baik itu berupa benda yang berwujud ataupun benda yang tidak berwujud. Ada beberapa ketentuan dalam undang-undang yang berhubungan dengan objek perjanjian, khususnya objek yang berupa barang, antara lain:⁶⁶

- 1) Barang yang menjadi objek perjanjian haruslah barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata).
- 2) Barang yang menjadi objek perjanjian harus sudah ditentukan minimal jenisnya, atau boleh saja jumlah barangnya tidak tertentu

⁶⁴ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 139-140.

⁶⁵ Novi Ratna Sari, Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam, *Jurnal Repertorium*, Vol. IV No. 2 (Universitas Sebelas Maret Surakarta: Desember 2017), 83-84.

⁶⁶ Sujitno dan Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak di Bawah Tangan*, ..., 20.

asalkan jumlah tersebut suatu hari dapat ditentukan atau dihitung (Pasal 1333 KUH Perdata).

- 3) Barang yang menjadi objek perjanjian boleh juga barang yang baru ada dikemudian hari. Tetapi barang warisan yang belum diwariskan tidak dapat dijadikan sebagai objek perjanjian (Pasal 1334 KUH Perdata).

d. Adanya suatu sebab yang halal

Di dalam KUH Perdata tidak dijelaskan tentang pengertian sebab/causa yang halal. Pengertian tentang sebab yang halal banyak dirumuskan oleh ahli hukum, salah satunya Wirjono Prodjodikoro yang berpendapat bahwa kausa perjanjian merupakan isi dan tujuan sesuatu yang menyebabkan adanya persetujuan.⁶⁷

Menurut Pasal 1335 KUH Perdata, suatu perjanjian dianggap tidak mempunyai kekuatan jika:

- 1) Perjanjian sama sekali tidak mempunyai sebab yang halal.
- 2) Perjanjian dibuat karena suatu sebab yang palsu.
- 3) Perjanjian dibuat dengan sebab yang terlarang, yakni sebab yang dilarang undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan, dan berlawanan dengan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).⁶⁸

⁶⁷ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 142.

⁶⁸ Sujitno dan Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak di Bawah Tangan*, ..., 21.

Keempat syarat sah perjanjian tersebut dapat dibagi ke dalam dua kelompok, yaitu:⁶⁹

- 1) Syarat subjektif, yaitu syarat yang menyangkut subjek perjanjian atau pihak yang mengadakan perjanjian dimana pihak-pihak tersebut telah sepakat untuk membuat perjanjian dan cakap membuat perjanjian. Konsekuensi hukum jika syarat subjektif tidak dipenuhi adalah perjanjian dapat dibatalkan, artinya bahwa selama perjanjian tersebut tidak dibatalkan oleh pengadilan maka perjanjian tersebut masih mengikat para pihak.
- 2) Syarat Objektif, yaitu syarat yang menyangkut objek perjanjian meliputi suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Konsekuensi hukum jika syarat ini tidak dipenuhi adalah perjanjian batal demi hukum, maksudnya adalah perjanjian dianggap tidak pernah diadakan.

4. Asas-Asas Kontrak atau Perjanjian dalam Hukum Perdata

Dalam hukum perdata terdapat beberapa asas yang dianggap sebagai asas pokok yang harus diterapkan dalam perjanjian, yaitu:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat

(1) KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan para pihak yang mengadakan perjanjian.

Dari itulah dapat diketahui maksud dari asas konsensualisme adalah

⁶⁹ Sujitno dan Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak di Bawah Tangan*, ..., 15-16.

bahwa suatu perjanjian akan menjadi sah dan mengikat ketika tercapainya kata sepakat, dengan catatan harus tetap memenuhi syarat sah perjanjian yang lainnya. Dengan adanya kesepakatan dari para pihak, maka perjanjian yang dibuat secara prinsip telah mengikat dan memiliki akibat hukum, sehingga mulai saat itulah sudah timbul hak dan kewajiban bagi para pihak.⁷⁰

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak tercermin dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Dari itulah dapat diketahui bahwa asas kebebasan berkontrak maksudnya adalah semua orang bebas membuat perjanjian, bebas menentukan siapa saja pihaknya, isi perjanjian yang akan dibuat, serta apapun bentuk perjanjiannya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁷¹

c. Asas Kepastian Hukum/Asas Perjanjian Itu Mengikat (*Pacta Sun Servanda*)

Asas kepastian hukum ini disimpulkan dari ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata Ayat (1), yang menyatakan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Asas ini memiliki arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah bersifat mengikat bagi para pihak yang

⁷⁰ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 9.

⁷¹ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 149.

membuatnya. Dengan kata lain asas ini menekankan para pihak harus memenuhi apa saja yang sudah disepakati dalam perjanjian. Hakim atau pihak ketiga manapun harus menghormati substansi perjanjian dan tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi perjanjian yang telah disepakati. Tujuan dari asas ini tidak lain adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian.⁷²

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik terdapat dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata, yang menjelaskan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas iktikad baik mengandung makna bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian harus melaksanakan substansi perjanjian berdasarkan kepercayaan yang teguh atau kemauan yang baik dari para pihak.⁷³

Asas iktikad baik dapat dilihat secara subjektif maupun objektif. Asas iktikad baik dilihat secara subjektif maksudnya adalah para pihak yang mengadakan perjanjian bertindak sebagai pribadi yang baik, bisa saja diartikan kejujuran dari para pihak dalam melaksanakan perjanjian. Asas iktikad baik dilihat secara objektif maksudnya adalah pelaksanaan perjanjian haruslah sesuai dengan kesusilaan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat.⁷⁴

⁷² Dwi Ratna Indri Hapsari, “Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Suatu Kajian dalam Perspektif Asas-Asas Hukum)”, ..., 89.

⁷³ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 10.

⁷⁴ Sujitno dan Eko Rial Nugroho, *Penyusunan Kontrak di Bawah Tangan*, ..., 27.

e. Asas Kepribadian

Asas kepribadian adalah asas yang menunjukkan bahwa seseorang membuat dan melaksanakan suatu perjanjian adalah demi kepentingan perseorangan saja.⁷⁵ Asas tersebut menunjukkan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya, tidak ada pengaruhnya bagi pihak ketiga dan tidak juga memberikan keuntungan bagi pihak ketiga, kecuali perjanjian memang dibuat untuk pihak ketiga.⁷⁶

Asas kepribadian dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pasal 1315 menjelaskan bahwa “Pada umumnya seseorang tidak dapat membuat perikatan atau perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri”. Pasal ini menunjukkan bahwa seseorang yang membuat perjanjian haruslah demi kepentingannya sendiri. Kemudian Pasal 1340 menyatakan bahwa “Suatu perjanjian hanya berlaku bagi pihak-pihak yang membuatnya saja”. Pasal tersebut menunjukkan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Tetapi ada ketentuan-ketentuan lain yang menjadi pengecualian ketentuan-ketentuan di atas seperti ketentuan dalam Pasal 1317 KUH Perdata.⁷⁷

⁷⁵ M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”, *SUHUF*, Vol. 26 No. 1, (Surakarta : Universitas Muhammadiyah Surakarta, Mei 2014), 53.

⁷⁶ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 153.

⁷⁷ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 10.

5. Hapusnya Akad atau Kontrak Menurut Hukum Perdata

Hapusnya suatu perikatan dijelaskan dalam Buku II Bab IV KUH Perdata. Dalam Pasal 1381 KUH Perdata disebutkan bahwa hal-hal yang menyebabkan hapusnya perikatan, yaitu:

a. Pembayaran

Pembayaran dalam perikatan tidak selalu berhubungan dengan penyerahan uang, tetapi pembayaran juga bisa diartikan dengan pemenuhan prestasi secara sukarela tidak dengan paksaan. Yang mana dengan dipenuhinya prestasi tersebut perikatan menjadi hapus.⁷⁸ Pada dasarnya, pembayaran hanya dapat dilakukan oleh yang bersangkutan saja. Tetapi Pasal 1382 KUH Perdata menyatakan bahwa pembayaran dapat dilakukan orang lain.⁷⁹

b. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan

Penawaran pembayaran tunai ini terjadi jika kreditur menolak menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat menawarkan pembayaran diikuti dengan penyimpanan atau penitipan pembayarannya di pengadilan. Jika pengadilan mengesahkan penawaran pembayaran disertai dengan penitipan tersebut, maka pihak debitur akan terbebas dari kewajibannya dan perjanjian dianggap

⁷⁸ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 174.

⁷⁹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 39.

hapus (berakhir). Cara seperti ini hanya bisa digunakan pada perikatan yang memberikan sesuatu.⁸⁰

c. Pembaharuan utang (novasi)

Pembaharuan utang atau novasi merupakan suatu peristiwa hukum dimana para pihak yang terikat dalam perjanjian memutuskan untuk menghapuskan perjanjian lama dan menggantinya dengan perjanjian yang baru. Dengan adanya pembaharuan perjanjian yang disepakati oleh semua pihak, maka perjanjian lama akan hapus dengan sendirinya.⁸¹

d. Perjumpaan utang atau kompensasi

Perjumpaan utang atau kompensasi dapat terjadi jika antara kedua pihak baik debitur maupun kreditur sama-sama mempunyai utang dan piutang antara satu dengan lainnya. Dalam Pasal 1427 KUH Perdata, perjumpaan utang hanya terjadi jika utang berupa sejumlah uang atau sejumlah barang yang dapat dihabiskan dari jenis yang sama, utang tersebut juga harus dapat ditetapkan dan diperhitungkan dengan segera dan dapat piutangnya sudah dapat ditagih.⁸²

e. Percampuran utang

Percampuran utang dapat terjadi jika kedudukan antara kreditur dengan debitur berada pada satu orang. Akibat pencampuran utang

⁸⁰ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 39.

⁸¹ Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", ..., 34.

⁸² Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 177.

tersebut maka bisa menyebabkan hapusnya perikatan.⁸³ Misalnya debitur dalam suatu wasiat ditunjuk sebagai ahli waris tunggal kreditur, atau debitur kawin dengan krediturnya dalam suatu persatuan harta kawin, maka utang piutangnya menjadi hapus secara otomatis.⁸⁴

f. Pembebasan utang

Pembebasan utang adalah perbuatan hukum yang dilakukan secara sukarela oleh kreditur untuk membebaskan kewajiban-kewajiban debitur. Pembebasan tersebut bisa diberikan kepada debiturnya maupun para pihak yang menanggung kewajiban debitur. Pembebasan utang ini tidak boleh dipersangkakan tetapi harus dibuktikan. Dengan adanya pembebasan ini, maka bisa mengakibatkan perikatan menjadi hapus.⁸⁵

g. Musnahnya barang yang terutang

Jika barang yang menjadi objek perikatan musnah atau hilang hingga tidak diketahui apakah barang masih ada atau tidak, maka keadaan tersebut dapat mengakibatkan hapusnya perikatan, asalkan barang tersebut musnah atau hilang bukan karena kesalahan si debitur atau kelalaian sebelum menyerahkannya. Perikatan akan menjadi hapus jika debitur dapat membuktikan bahwa musnahnya barang

⁸³ Zumrotul Wahidah, “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata”, ..., 34.

⁸⁴ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Memahami Hukum Perikatan* (Yogyakarta : Kepel Press, 2021), 61-62.

⁸⁵ Zumrotul Wahidah, “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata”, ..., 34.

disebabkan oleh suatu keadaan memaksa. Hal tersebut juga berlaku jika barang musnah ketika berada dalam kekuasaan kreditur.⁸⁶

h. Kebatalan atau pembatalan

Hapusnya suatu perikatan bisa saja terjadi ketika ada kebatalan atau pembatalan sebagai akibat dari tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Jika syarat subjektif dalam perjanjian (kesepakatan dan kecakapan para pihak) tidak terpenuhi, maka pihak yang berada di posisi lemah yakni pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan kesepakatan secara tidak bebas dapat meminta pembatalan perjanjian.⁸⁷

Sedangkan jika syarat objektif dalam perjanjian (suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) tidak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, artinya adalah bahwa perjanjian tersebut batal dengan sendirinya dan dianggap bahwa perjanjian tidak pernah terjadi.⁸⁸

i. Berlakunya suatu syarat batal

Syarat batal merupakan syarat yang disepakati oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, yang mana syarat tersebut jika dipenuhi akan menghentikan perjanjian dan menjadikan segala sesuatu seperti keadaan semula seperti tidak pernah terjadi perjanjian.⁸⁹ Dengan

⁸⁶ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 179.

⁸⁷ Zumrotul Wahidah, "Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata", ..., 35.

⁸⁸ Ibid.

⁸⁹ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 41.

demikian, jika syarat batal dipenuhi maka mengakibatkan hapusnya perikatan.

j. Lewatnya waktu (daluwarsa)

Daluwarsa merupakan upaya untuk mendapatkan sesuatu atau untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan cara lewatnya batasan waktu tertentu serta syarat-syarat yang telah ditentukan undang-undang.⁹⁰ Dengan lewatnya daluwarsa yaitu 30 tahun maka perikatan menhadi hapus.⁹¹

6. Batal dan Pembatalan Perjanjian atau Kontrak Menurut Hukum Perdata

Dalam hukum perdata ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian ataupun mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, yaitu:⁹²

a. Karena Salah Satu Syarat Sah Perjanjian Tidak Terpenuhi

Syarat sah perjanjian mencakup empat hal yang dijelaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni syarat subjektif berupa kata sepakat dan kecakapan para pihak dan syarat objektif yang berupa suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Sedangkan jika syarat objektif tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Jika terjadi kondisi tersebut maka

⁹⁰ Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian*, ..., 41.

⁹¹ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 180.

⁹² Prita Anindya, *Pembatalan Perjanjian sebagai Perbuatan Melawan Hukum* (Skripsi—Universitas Indonesia, Depok, 2009), 14-20.

perjanjian menjadi batal dan statusnya dianggap seperti tidak ada perjanjian.⁹³

b. Karena Terpenuhinya Syarat Batal dalam Perikatan Bersyarat

Perikatan bersyarat merupakan perikatan yang berakhirnya didasarkan pada suatu peristiwa tertentu yang belum terjadi tetapi bisa saja terjadi dikemudian hari. Dalam Pasal 1265 KUH Perdata dijelaskan bahwa jika suatu syarat batal dipenuhi maka mengakibatkan perjanjian terhenti dan segala sesuatu menjadi kembali pada keadaan semula seperti tidak terjadi suatu perikatan. Konsekuensi dari batalnya perjanjian karena terpenuhinya syarat batal adalah bahwa pihak berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya.⁹⁴

c. Karena Adanya Wanprestasi

Wanprestasi merupakan istilah dari bahasa Belanda yang artinya prestasi buruk, maksudnya adalah jika pihak yang berjanji tidak melakukan apa yang telah dijanjikannya, atau jika ia berbuat sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukan.⁹⁵ Bentuk wanprestasi dapat berupa beberapa hal berikut:⁹⁶

- 1) Tidak melakukan sesuatu yang disanggupinya akan dilakukan;
- 2) Melaksanakan sesuatu yang dijanjikannya, tetapi tidak sesuai dengan sebagaimana dijanjikan;

⁹³ Prita Anindya, *Pembatalan Perjanjian sebagai Perbuatan Melawan Hukum*, ..., 14.

⁹⁴ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 180.

⁹⁵ Ibid., ..., 155.

⁹⁶ Ibid., ..., 159.

- 3) Melaksanakan sesuatu yang dijanjikan tetapi pelaksanaannya terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Jika dalam suatu perjanjian terjadi wanprestasi, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut beberapa hal sebagaimana tercantum dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu: pemenuhan perjanjian, pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti rugi, pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Dari uraian tersebut dapat diketahui bahwa jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Pembatalan perjanjian karena wanprestasi atau kelalaian salah satu pihak diatur dalam Pasal 1266 KUH Perdata yang mana dalam pasal tersebut disebutkan bahwa pembatalan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu:

- 1) Perjanjian harus bersifat timbal balik.
- 2) Harus ada wanprestasi.
- 3) Harus dengan putusan hakim.⁹⁷

d. Karena Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak

Pembatalan secara sepihak merupakan kondisi dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak bersedia untuk melaksanakan prestasi yang telah disepakati bersama di dalam perjanjian, tetapi pihak lainnya tetap berkeinginan untuk melaksanakan prestasinya serta menghendaki kontra prestasi dari pihak lain. Dalam KUH Perdata

⁹⁷ Suryati, *Hukum Perdata*, ..., 167.

Pasal 1338 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”⁹⁸

Dari pasal tersebut dapat diketahui bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak, karena jika ada pembatalan sepihak maka perjanjian tersebut tidak bersifat mengikat pihak yang membuatnya. Berdasarkan Pasal 1266 KUH Perdata ada tiga syarat pembatalan perjanjian bisa dilakukan, yaitu:⁹⁹

- 1) Perjanjian bersifat timbal balik
- 2) Harus ada wanprestasi
- 3) Harus dengan putusan hakim.

Perjanjian timbal balik seperti disebutkan di atas maksudnya adalah setiap pihak yang terikat dalam perjanjian memenuhi prestasinya masing-masing. Jika salah satu pihak melakukan wanprestasi, maka dapat diajukan gugatan pembatalan perjanjian kepada hakim.¹⁰⁰

Mengenai teori yang berhubungan dengan pembatalan perjanjian secara sepihak yakni repudiasi perjanjian. Ada dua bentuk repudiasi, yaitu repudiasi *anticipatory* dan repudiasi biasa (*ordinary*).

⁹⁸ Pahlevi, Raffles, dan Herlina Manik, “Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia”, *Gorontalo Law Review*, Vol. 2, No. 2 (Universitas Gorontalo, Oktober 2019), 75.

⁹⁹ *Ibid.*, ..., 75.

¹⁰⁰ *Ibid.*

Repudiasi *anticipatory* merupakan pernyataan tentang ketidaksediaan atau ketidak mampuan untuk memenuhi perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya, yang mana pernyataan tersebut dinyatakan sebelum waktu pelaksanaan perjanjian tiba. Sedangkan repudiasi biasa (*ordinary*) adalah pernyataan pembatalan perjanjian yang dinyatakan ketika sudah masuk waktu pelaksanaan perjanjian.¹⁰¹

Repudiasi atas suatu perjanjian dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu secara tegas atau secara inklusif. Repudiasi secara tegas maksudnya adalah pihak yang menghendaki repudiasi memberikan pernyataan yang tegas bahwa ia tidak bersedia untuk melaksanakan prestasi yang sudah disepakati dalam perjanjian. Repudiasi secara inklusif yaitu bahwa pihak yang menghendaki repudiasi menunjukkan kehendaknya melalui tindakan secara logis dan jelas bahwa ia tidak akan melaksanakan prestasinya.¹⁰²

Akibat hukum dari adanya repudiasi suatu perjanjian adalah dapat menunda atau bahkan membebaskan pihak yang melakukan repudiasi dari kewajibannya untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Untuk pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi, begitupun kepada pihak yang melakukan repudiasi belum tiba waktu pelaksanaan kewajibannya.¹⁰³

¹⁰¹ Pahlevi, Raffles, dan Herlina Manik, "Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia", ..., 75.

¹⁰² Ibid.

¹⁰³ Ibid.

BAB III
PRAKTIK JUAL BELI TANAH BEKAS GALIAN DI DESA
TENGGERKULON KECAMATAN BANCAR KABUPATEN TUBAN

A. Gambaran Umum Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

1. Kondisi Geografis Desa Tenggerkulon¹

Desa Tenggerkulon adalah salah satu desa yang berada di wilayah Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban. Luas wilayah Desa Tenggerkulon adalah 318,622 Ha. Berikut ini adalah tabel status tanah dan panjang ruas jalan di Desa Tenggerkulon:

Tabel 3.1
Status Tanah di Desa Tenggerkulon

| | |
|------------------------|------------|
| Tanah Pemukiman | 210,620 Ha |
| Tanah Sawah dan Ladang | 105,502 Ha |
| Tanah Negara | 2,500 Ha |

Tabel 3.2
Ruas Jalan di Desa Tenggerkulon

| | |
|-----------------------|----------|
| Jalan Poros Kabupaten | 1,133 Km |
| Jalan Lingkungan Desa | 1,793 Km |

Batas wilayah administratif Desa Tenggerkulon adalah sebagai berikut:

- a. Sebelah utara berbatasan dengan Desa Bulujowo.
- b. Sebelah selatan berbatasan dengan Desa Ngujuran.
- c. Sebelah timur berbatasan dengan Desa Siding.
- d. Sebelah barat berbatasan dengan Desa Latsari.

¹ Darsono (Kepala Desa Tenggerkulon), *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

2. Kondisi Penduduk Desa Tenggerkulon²

Desa Tenggerkulon terbagi menjadi tiga dusun yaitu Dusun Doro, Dusun Tengger dan Dusun Sarigede. Berikut ini adalah pembagian wilayah Rukun Warga dan Rukun Tetangga di Desa Tenggerkulon:

Tabel 3.3
Pembagian Wilayah RW dan RT di Desa Tenggerkulon

| Dusun | RW | RT |
|----------|----|----------------|
| Doro | 01 | 01, 02, 03, 04 |
| | 02 | 05, 06, 07 |
| Tengger | 03 | 08, 09, 10 |
| Sarigede | 03 | 11 |

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa Desa tenggerkulon mencakup tiga wilayah RW yaitu RW 01 dan RW 02 yang masuk dalam wilayah Dusun Doro serta RW 03 yang mencakup dua dusun yaitu Dusun Tengger dan Sarigede. Dusun Doro merupakan dusun yang paling luas karena mencakup dua wilayah RW (RW 01, 02) dan tujuh wilayah RT (RT 01 s.d. 07).

3. Kondisi Pendidikan³

Di Desa Tenggerkulon sendiri terdapat beberapa fasilitas pendidikan dasar, yaitu fasilitas pendidikan untuk anak usia dini (PAUD), taman kanak-kanak, sekolah dasar dan taman pendidikan Al-Qur'an. Untuk sekolah tingkat menengah pertama maupun tingkat menengah atas, masih belum ada di Desa Tenggerkulon. Sehingga masyarakat di Desa Tenggerkulon melanjutkan sekolah di luar desa. Masyarakat di Desa Tenggerkulon yang melanjutkan pendidikan sampai ke jenjang perguruan

² Darsono (Kepala Desa Tenggerkulon), *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

³ Ibid.

tinggi masih sangat jarang. Umumnya hanya meneruskan sekolah sampai ke tingkat SMA dan kemudian bekerja setelah lulus.

Berikut ini adalah rata-rata tingkat pendidikan masyarakat Desa Tenggerkulon berdasarkan usianya:

Tabel 3.4
Rata-rata tingkat pendidikan masyarakat di Desa Tenggerkulon
berdasarkan usia

| Usia | Tingkat Pendidikan |
|------------------|--|
| 40 tahun ke atas | Sekolah Dasar (SD) |
| 30 s.d 40 tahun | Sekolah Dasar (SD) dan Sekolah Menengah Pertama (SMP) |
| 18 s.d 30 tahun | Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Atas (SMA) |

4. Kondisi Sosial⁴

Masyarakat di Desa Tenggerkulon umumnya masih menerapkan tata cara adat dalam melakukan sesuatu, contohnya masyarakat masih menggunakan hitungan kalender jawa untuk melaksanakan suatu kegiatan penting, masyarakat juga masih melaksanakan acara-acara adat seperti sedekah bumi, masyarakat masih melakukan sambatan (gotong royong jika mendirikan rumah), dll. Masyarakat di Desa Tenggerkulon masih memegang teguh asas saling percaya (*andel-andelan*) dalam melakukan transaksi ekonomi dengan sesama warga masyarakat. Transaksi tersebut seperti jual beli, sewa menyewa, hutang piutang dan sebagainya.

5. Kondisi Ekonomi/ Mata pencaharian⁵

Mata pencaharaan masyarakat Desa Tenggerkulon sangat beragam, yaitu petani, peternak, pedagang, nelayan, buruh pabrik, dan

⁴ Darsono (Kepala Desa Tenggerkulon), *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

⁵ Ibid.

sebagainya, tetapi mayoritas penduduknya adalah petani. Sebagian besar masyarakat bertani (bercocok tanam) di sawah atau di ladang, baik itu sawah atau ladang milik sendiri maupun sawah atau ladang milik orang lain. Sebagian besar masyarakat Desa Tenggerkulon juga mengandalkan sektor pertanian sebagai pendapatan utama, karena umumnya apapun mata pencaharian yang dilakukan oleh masyarakat, mereka tetap menggarap lahan pertanian atau menjadi buruh tani jika miliknya sudah selesai digarap.

B. Gambaran Umum Tanah Bekas Galian yang Menjadi Objek Jual Beli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

Tanah ini merupakan tanah milik Ibu Narsih dengan luas 5.800 m². Tanah ini terletak di kawasan tanah persawahan, lokasi tepatnya berada sekitar 100 m di sebelah barat masjid Thoriqul Huda Desa Tenggerkulon. Batas tanah bekas galian milik Ibu Narsih adalah:⁶

1. Sebelah barat berbatasan dengan tanah (ladang) milik Bapak Darmuji;
2. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah (ladang) milik Bapak Darkawi dan Bapak Darmo;
3. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah (ladang) milik Ibu Parisah, Ibu Jari dan Bapak Japar;
4. Sebelah Utara berbatasan dengan tanah ladang milik Bapak Sukir dan sawah milik Ibu Tutuk.

Tanah bekas galian ini pada awalnya adalah tanah sawah produktif yang kemudian pada tahun 2011 dijual padasnya (tanah liat bahan dasar

⁶ Narsih, Wawancara, Tuban, 29 Oktober 2021.

keramik) kepada Bapak Ko Hin. Pengambilan padas tersebut dilakukan dengan cara menggali tanahnya. Penggalan tersebut dilakukan selama waktu 5 tahun. Selama 5 tahun tersebut tanah sudah digali sebagian belum seluruhnya dengan kedalaman galian yang tidak merata. Sebagian tanah yang belum digali memiliki luas sekitar $20 \times 10 \text{ m}^2$, yang jika diolah bisa menjadi lahan pertanian produktif.⁷

Gambar 3.1
Kondisi tanah bekas galian ketika musim hujan



Gambar di atas menunjukkan kondisi tanah saat musim hujan. Saat musim hujan tanah bekas galian ini bisa menampung air yang lumayan besar sehingga saat musim tanam biasa dimanfaatkan untuk mengairi sawah atau ladang. Para warga yang memiliki sawah atau ladang di sekitar tanah bekas galian milik Ibu Narsih ini biasanya akan mengambil air dari sana untuk mengairi sawahnya. Selain itu juga biasa digunakan sebagai tempat untuk menggembalakan hewan ternak karena pada tanah bekas galian tersebut tidak

⁷ Narsih, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

ada tanaman pertanian apapun sehingga hewan ternak tersebut tidak akan merusak tanaman pertanian.⁸

Gambar 3.2
Kondisi tanah bekas galian ketika musim kemarau



Gambar di atas menunjukkan kondisi tanah di musim kemarau. Saat musim kemarau tanah akan kering tetapi biasanya masih bisa dimanfaatkan oleh warga untuk menggembalakan hewan ternak, misalnya sapi dan kambing. Karena pada tanah bekas galian tersebut tidak ada tanaman pertanian apapun sehingga hewan ternak tersebut tidak akan merusak tanaman pertanian.⁹

C. Praktik Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban dan Pembatalannya

1. Awal Mula Terjadinya Jual Beli Tanah Bekas Galian

Jual beli tanah bekas galian milik Ibu Narsih ini terjadi pada bulan Oktober 2019. Ibu Narsih dan keluarga sepakat menjual tanah tersebut dengan pertimbangan akan digunakan untuk membayar tagihan dari bank. Proses penawaran tanah tersebut dilakukan oleh suami Ibu Narsih yaitu Bapak Mindar secara langsung kepada pembeli tanpa melalui perantara.

⁸ Narsih, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

⁹ Ibid.

Pada awalnya Bapak Mindar hanya meminta bantuan kepada Bapak Ramijan untuk menawarkan tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut kepada kenalan/mitra dari Bapak Ramijan. Tetapi dengan pertimbangan bahwa tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut lumayan luas dan jika diratakan kembali dengan alat berat, maka suatu saat bisa dijadikan lahan yang produktif. Dengan pertimbangan tersebut akhirnya Bapak Ramijan memutuskan untuk membeli sendiri tanah bekas galian tersebut.¹⁰

Dalam proses jual beli tanah bekas galian tersebut harga tanahnya ditentukan dengan sistem borongan (harga keseluruhan tanah) bukan harga per meter tanah. Mengenai harga tanah tersebut, juga terjadi tawar menawar harga antara pemilik tanah dengan pembeli, yang awalnya ditawarkan sebesar Rp 100.000.000,00 kemudian pada akhirnya disepakati sebesar Rp 70.000.000,00.¹¹ Pertimbangan pemilik tanah (Ibu Narsih dan keluarga) menyepakati harga sebesar Rp 70.000.000,00 tersebut karena sebelum Bapak Ramijan, sudah ada calon pembeli yang menawar dengan harga Rp 60.000.000,00 dan keluarga tidak sepakat karena beranggapan bahwa harga terlalu rendah dan tidak sebanding dengan luas tanah.¹²

Setelah kedua belah pihak sepakat tentang harga tanah, maka kemudian Bapak Ramijan memberikan uang sebesar Rp 10.000.000,00 kepada Bapak Mindar sebagai uang panjar atau sebagai simbol bahwa Bapak Ramijan serius untuk membeli tanah tersebut. Mengenai sisa pembayaran sebesar Rp 60.000.000,00 yang belum dibayar, berdasarkan

¹⁰ Narsih dan Ramijan, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

¹¹ Ibid.

¹² Narsih, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

kesepakatan kedua pihak akan dibayarkan secara tunai. Bapak Ramijan akan membayarkan sisa uang pembayaran tersebut setelah adanya musim panen cabai (Jika petani mengandalkan sumber pengairan dari air hujan, maka musim panen cabai di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban biasanya mulai bulan Januari atau Februari) dan pemilik tanah menegaskan agar sisa pembayaran dapat dilunasi sampai bulan April 2020 karena pada bulan tersebut sudah tiba jatuh tempo tagihan dari bank. Permintaan pembayaran sampai bulan April 2020 tersebut disanggupi oleh Bapak Ramijan selaku pembeli tanah.¹³

Semua transaksi atau kesepakatan jual beli yang dilakukan oleh pemilik tanah dan juga pembeli ini, dilakukan secara lisan tanpa adanya saksi dari pihak luar, hanya keluarga dari masing-masing pihak yang mengetahui. Kedua belah pihak juga tidak meminta kepada pemerintahan Desa Tenggerkulon untuk dibuatkan surat perjanjian tertulis untuk transaksi jual beli tanah tersebut, transaksi hanya didasarkan pada prinsip saling percaya atau dalam istilah bahasa Jawa yaitu "*andel-andelan*".¹⁴

2. Pelaksanaan Jual Beli dan Sebab/Faktor Pembatalan jual Beli Tanah Bekas Galian

Jual beli tanah bekas galian ini sebenarnya tidak ada masalah pada awalnya karena para pihak sudah saling percaya. Permasalahan tersebut mulai muncul ketika sudah tiba di bulan April 2020 tetapi Bapak Ramijan selaku pembeli tanah tidak melunasi sisa pembayaran sebesar Rp 60.000.000,00 sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua pihak. Di sisi

¹³ Narsih dan Ramijan, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

¹⁴ *Ibid.*

lain dalam waktu yang berdekatan, setelah membeli tanah milik Ibu Narsih Bapak Ramijan juga membeli tanah milik Ibu Warkemi dan juga milik Bapak Parjo. Setelah adanya keterlambatan pembayaran tersebut pihak pemilik tanah masih memberikan toleransi dan menunggu pembayaran dari Bapak Ramijan selaku pembeli tanah.¹⁵

Kemudian pada bulan Juni 2020 barulah Bapak Ramijan memberikan uang pembayaran kepada Ibu Narsih sebesar Rp 30.000.000,00 atau setengah dari jumlah yang harus dibayar sebesar Rp 60.000.000,00. Dan selanjutnya pada bulan Juli 2020 Bapak Ramijan kembali memberikan uang pembayaran lagi sebesar Rp 5.000.000,00, sehingga kekurangan pembayarannya menjadi Rp 25.000.000,00. Semua pembayaran tersebut dilakukan tanpa ada bukti tertulis yang biasanya berupa kuitansi.¹⁶ Berikut adalah data *timeline* pembayaran harga tanah bekas galian.

Tabel 3.5
Timeline pembayaran harga tanah¹⁷

| | | |
|-----------------------|--------------------|------------------|
| Harga Tanah | | Rp 70.000.000,00 |
| Pembayaran I | Bulan Oktober 2019 | Rp 10.000.000,00 |
| Pembayaran II | Bulan Juni 2020 | Rp 30.000.000,00 |
| Pembayaran III | Bulan Juli 2020 | Rp 5.000.000,00 |
| Kekurangan Pembayaran | | Rp 25.000.000,00 |

Hal tersebut sebenarnya tidak sesuai dengan kesepakatan awal karena kesepakatan awalnya adalah sisa pembayaran sebesar Rp 60.000.000,00 seharusnya dibayar secara tunai bukan diangsur. Pemilik

¹⁵ Narsih, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

¹⁶ Narsih dan Ramijan, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

¹⁷ Ibid.

tanah beranggapan bahwa jika pembayaran harga tanah dilakukan secara angsuran maka seharusnya harga tanahnya lebih tinggi. Tetapi karena harga sudah disepakati dan para pihak tetap memegang teguh rasa saling percaya, maka dengan mengesampingkan adanya ketidaksesuaian antara kesepakatan dengan pelaksanaan tersebut, akhirnya Ibu Narsih dan keluarga tetap menunggu Bapak Ramijan untuk membayar kekurangan harga tanah.¹⁸

Kemudian di akhir bulan Agustus 2020 Ibu Narsih diwakili oleh suaminya yaitu Bapak Mindar datang ke rumah Bapak Ramijan untuk menanyakan kekurangan pembayaran sekaligus untuk menegaskan bahwa agar pembayarannya harus lunas dan tunai tidak diangsur lagi dengan memberikan batasan waktu sampai bulan Oktober 2020, tetapi Bapak Ramijan tidak bisa menyanggupi permintaan tersebut. Pada saat itulah negosiasi mengenai pembayaran kekurangan harga tidak berhasil tetapi justru Bapak Ramijan membatalkan perjanjian jual beli tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut. Pembatalan tersebut diungkapkan dengan cara Bapak Ramijan mempersilahkan jika Bapak Mindar mau menjual tanah bekas galian tersebut kepada pihak lainnya.¹⁹

Adapun beberapa pertimbangan Bapak Ramijan membatalkan jual beli tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut adalah :

¹⁸ Narsih, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

¹⁹ Ibid.

- a. Bapak Ramijan belum pernah menggunakan tanahnya sama sekali karena tanahnya adalah tanah bekas galian yang belum siap pakai (untuk lahan pertanian).
- b. Tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut masih memerlukan biaya yang lumayan besar jika diratakan kembali agar menjadi lahan yang produktif.
- c. Bapak Ramijan memilih untuk melunasi pembayaran tanah milik Ibu Warkemi dan Bapak Parjo terlebih dahulu karena tanah keduanya sudah digarap oleh Bapak Ramijan dan pembayarannya juga belum lunas, sehingga Bapak Ramijan belum bisa untuk melunasi pembayaran tanah milik Ibu Narsih dalam waktu dekat.
- d. Bapak Ramijan menawarkan opsi pelunasan pembayaran setelah mendapatkan hasil panen ditahun berikutnya, tetapi Bapak Mindar menolak karena sudah membutuhkan uangnya di bulan Oktober 2020 tersebut untuk membayar tagihan Bank.²⁰

Pembatalan transaksi jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dengan Bapak Ramijan ini memberatkan salah satu pihak yaitu pihak pemilik tanah. Ada beberapa hal yang menurut pemilik tanah memberatkan pihaknya:²¹

- a. Pembayaran harga tanah yang tidak sesuai dengan kesepakatan waktu dan justru berujung pada pembatalan transaksi di kemudian hari, membuat pihak pemilik tanah kehilangan kesempatan untuk menjual

²⁰ Ramijan, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

²¹ Narsih, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

tanahnya kepada pihak lainnya. Hal tersebut dikarenakan setelah terjadinya kesepakatan jual beli antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan, ada dua pihak yang datang kepada Ibu Narsih untuk menawar tanah bekas galian tersebut dan bersedia untuk membayar harganya secara tunai. Akan tetapi ibu Narsih dan keluarga menolak dan memilih melanjutkan jual beli dengan Bapak Ramijan karena sudah tercapai kesepakatan terlebih dahulu.

- b. Ibu Narsih selaku pemilik tanah bertanggung jawab untuk mengembalikan uang pembayaran tanah yang sudah dibayarkan oleh Bapak Ramijan.
3. Penyelesaian atau Solusi yang Diambil Kedua Belah Pihak Setelah Adanya Pembatalan Transaksi Jual Beli Tanah Bekas Galian
- Pembatalan transaksi jual beli terjadi karena berawal dari pemilik tanah yang meminta agar pembayaran segera dilunasi tetapi pembeli tanah belum bisa memenuhi permintaan tersebut dalam waktu dekat, sehingga mempersilahkan agar tanah bekas galian yang menjadi objek jual beli ditawarkan ke pihak lainnya. Hal tersebut menunjukkan pembeli tanah sudah memutuskan untuk tidak melaksanakan kewajiban membayar kekurangan harga tanah dan memilih agar transaksi dibatalkan. Akibat dari pembatalan transaksi jual beli tanah bekas galian antara Bapak Ramijan dan Ibu Narsih tersebut adalah jual belinya batal dan tidak bisa diteruskan lagi.

Dari pembatalan transaksi jual beli tanah bekas galian antara Bapak Ramijan dan Ibu Narsih tersebut, kedua pihak memilih untuk

menyelesaikannya secara kekeluargaan. Beberapa solusi penyelesaian yang disepakati oleh kedua belah pihak setelah adanya pembatalan jual beli tanah bekas galian, yaitu sebagai berikut:²²

- a. Uang pembayaran harga tanah yang sudah dibayarkan oleh Bapak Ramijan (pembeli tanah) yaitu sebesar Rp 45.000.000,00 (sudah mencakup uang panjar) dikembalikan seluruhnya. Pertimbangan dari Bapak Ramijan terkait solusi ini adalah karena Bapak Ramijan sama sekali belum pernah menggunakan tanah bekas galian yang menjadi objek jual beli, jadi Bapak Ramijan akan rugi jika uang pembayarannya tidak dikembalikan seluruhnya. Sementara itu, pertimbangan dari Ibu Narsih (pemilik tanah) adalah bahwa pihaknya menyadari jika Bapak Ramijan belum pernah menggunakan tanah tersebut sehingga tidak tepat jika harus meminta ganti rugi atas keterlambatan pembayaran. Selain itu, Ibu Narsih juga memilih untuk mengembalikan uang panjar yang diberikan di awal transaksi, karena sebelumnya tidak ada kesepakatan tertulis yang mengatakan bahwa “jika transaksi jual beli gagal ditengah jalan maka uang panjar menjadi milik pemilik tanah”.
- b. Pengembalian uang pembayaran tanah tidak dibatasi sampai waktu tertentu. Solusi ini diambil dengan pertimbangan bahwa nominal uang yang sudah dibayarkan yakni Rp 45.000.000,00 untuk membayar tanah

²² Narsih dan Ramijan, *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

termasuk nominal yang besar sehingga akan memberatkan pemilik tanah jika ditentukan batasan waktu pengembalian.

D. Alur Jual Beli Tanah di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

Menurut hukum adat, peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli harus dilakukan secara tunai, riil dan terang. Tunai maksudnya bahwa penyerahan hak dan pembayaran harga tanah dilakukan pada saat yang bersamaan atau ketika harga telah dibayar secara lunas. Riil berarti jika masih berupa ucapan atau kata-kata saja maka jual beli tanah dianggap belum terjadi. Terang maksudnya dilakukan di hadapan kepala desa atau pejabat umum yang berwenang. Untuk saat ini sifat terang jika jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.²³ Jual beli dianggap telah terjadi dengan adanya pembuatan kontrak secara tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau kepala desa (jika masyarakat umum di suatu desa masih menggunakan hukum adat) serta penerimaan harga oleh penjual meskipun tanah yang menjadi objek jual beli masih berada dalam penguasaan penjual.

Jual beli tanah merupakan upaya peralihan hak atas tanah yang paling sering dilakukan oleh masyarakat, termasuk masyarakat di Desa Tenggerkulon. Prinsip tunai, riil dan terang tersebut juga berlaku dalam jual beli tanah di Desa Tenggerkulon. Jual beli tanah harus dilakukan berdasarkan tata cara yang sah agar peralihan hak atas tanah juga menjadi sah. Apabila

²³ Muwahid, *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia* (Surabaya : UINSA Press, 2016), 114.

pembayaran masih belum lunas maka belum bisa dilakukan pembuatan surat Jual Beli di hadapan Kepala Desa Tenggerkulon.²⁴

Berdasarkan keterangan dari kepala Desa Tenggerkulon Kecamatan bancar Kabupaten Tuban, maka alur jual beli tanah di Desa Tenggerkulon secara garis besar, yaitu:²⁵

1. Pemilik tanah dan calon pembeli bertemu dan mengadakan kesepakatan jual beli tanah. Para pihak yang mengadakan jual beli bebas untuk menentukan harga tanah dihitung secara borongan atau meteran, cara pembayarannya angsuran atau tunai. Di Desa Tenggerkulon, harga tanah biasanya ditentukan dari dua faktor, yaitu letak tanah dan luas tanah. Umumnya masyarakat di Desa Tenggerkulon masih melakukan transaksi jual beli secara lisan berdasarkan asas saling percaya atau *andel-andelan*.
2. Jika para pihak yang mengadakan jual beli tanah sepakat untuk melakukan pembayaran secara angsuran, maka setiap kali melakukan pembayaran bisa meminta kuitansi dari pemerintah Desa Tenggerkulon. Tujuannya adalah untuk mengantisipasi jika ada kecurangan dari salah satu pihak dikemudian hari maka kuitansi pembayaran tersebut dapat dijadikan bukti.
3. Apabila harga tanah telah dibayar secara lunas, maka para pihak yang melakukan jual beli tanah harus datang ke kantor desa untuk dibuatkan surat jual beli dari pemerintah Desa Tenggerkulon. Para pihak harus membawa KTP (foto copy KTP) dan membawa satu orang saksi dari masing-masing pihak.

²⁴ Darsono (Kepala Desa Tenggerkulon), *Wawancara*, Tuban, 29 Oktober 2021.

²⁵ Ibid.

4. Setelah adanya surat jual beli dari Pemerintah Desa Tenggerkulon tersebut, maka jual beli akan di catat di buku arsip pertanahan yang dikelola oleh pemerintah Desa Tenggerkulon dan pembeliakan dibantu untuk proses balik nama.



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

BAB IV
ANALISIS HUKUM ISLAM DAN KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM
PERDATA TERHADAP PEMBATALAN JUAL BELI TANAH BEKAS
GALIAN SECARA SEPIHAK OLEH PEMBELI DI DESA
TENGGERKULON KECAMATAN BANCAR KABUPATEN TUBAN

A. Analisis Praktik Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

Praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban awal mulanya merupakan transaksi jual beli tanah yang dilakukan oleh pemilik tanah dan pembeli tanah dengan objek jual belinya adalah tanah bekas galian yang mana perlu diperbaiki lagi agar bisa dimanfaatkan untuk pertanian. Akan tetapi pada pelaksanaannya, jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon ini tidak berjalan sesuai dengan kesepakatan awal dan berakhir dengan pembatalan secara sepihak.

Perjanjian jual beli tanah bekas galian ini melibatkan beberapa pihak yaitu pihak pertama adalah orang yang menjual tanah dalam kasus ini merupakan pemilik tanah yakni Ibu Narsih dan pihak kedua adalah Bapak Ramijan selaku pembeli tanah. Perjanjian tersebut dilakukan secara lisan tanpa adanya saksi dan tanpa melibatkan peran pemerintah Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban.

Terkait pembatalan jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dengan Bapak Ramijan selaku pembeli, penulis mengacu kepada keterangan dari para narasumber yang bersangkutan. Berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, harga tanah yang dijual sebesar Rp

70.000.000,00 dan pembayaran harga tanah tersebut dilakukan dengan cara membayar panjar di awal kemudian kekurangannya akan dibayar tunai setelahnya sesuai dengan batasan waktu yang disepakati kedua pihak yakni bulan April 2020. Tetapi dalam pelaksanaannya ada beberapa hal yang dilakukan tidak sesuai dengan kesepakatan.

Bapak Ramijan selaku pembeli tanah bekas galian tersebut telah memenuhi kewajibannya dengan membayarkan uang panjar sebesar Rp 10.000.000,00 sebagai bukti bahwa ia serius untuk membeli tanah. Tetapi kekurangan pembayaran sebesar Rp 60.000.000,00 di bayarkan terlambat tidak tepat pada batasan waktu yang telah disepakati yakni bulan April 2020. Selain itu, pembayaran kekurangan harga tersebut juga dilakukan secara angsuran, padahal berdasarkan kesepakatan seharusnya kekurangan pembayaran dibayarkan secara tunai. Pembayaran dilakukan pada bulan Juni sebesar Rp 30.000.000,00 dan pada bulan Juli sebesar Rp 5.000.000,00, sehingga kekurangannya menjadi Rp 25.000.000,00.

Dengan mengesampingkan ketidaksesuaian dan keterlambatan pembayaran tersebut, Ibu Narsih selaku pemilik tanah tetap memberikan waktu agar Bapak Ramijan selaku pembeli dapat melunasi kekurangannya. Ibu Narsih selaku pemilik tanah juga berharap agar Bapak Ramijan selaku pembeli tanah membayar kekurangan harga tanah sebesar Rp 25.000.000,00 secara tunai tidak diangsur lagi.

Mengingat bahwa tujuan dijualnya tanah tersebut adalah untuk melunasi tagihan bank yang jatuh tempo pada bulan Oktober 2020, maka pada

bulan Agustus 2020 pihak Ibu Narsih selaku pemilik tanah menanyakan kekurangan pembayaran sekaligus menegaskan agar pembayarannya harus lunas dan tunai tidak diangsur lagi dengan memberikan batasan waktu sampai bulan Oktober 2020, tetapi Bapak Ramijan selaku pembeli tanah tidak bisa menyanggupi permintaan pemilik tanah.

Pada saat itu negosiasi mengenai pembayaran kekurangan harga tidak berhasil tetapi justru Bapak Ramijan selaku pembeli tanah membatalkan perjanjian jual beli tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut. Pembatalan tersebut diungkapkan dengan cara Bapak Ramijan mempersilahkan apabila Ibu Narsih selaku pemilik tanah menjual tanah bekas galian tersebut kepada pihak lainnya.

Pembatalan jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban antara Bapak Ramijan selaku pembeli tanah dan Ibu Narsih selaku pemilik tanah ini bisa dikatakan pembatalan jual beli secara sepihak mengingat Bapak Ramijan selaku pembeli tanah memilih untuk membatalkan perjanjian daripada menyanggupi untuk membayar kekurangan harga sampai bulan Oktober 2020.

Pembatalan jual beli tanah secara sepihak di atas tentu saja memberatkan pihak Ibu Narsih selaku pemilik tanah, dimana dalam hal ini pemilik tanah tidak berhasil menjual tanahnya untuk memenuhi kebutuhannya, tetapi justru menanggung hutang kepada pihak pembeli tanah karena harus mengembalikan uang pembayaran tanah yang telah diterima. Tetapi karena Bapak Ramijan selaku pembeli tanah memahami kondisi sulit Ibu Narsih

selaku pemilik tanah, maka Bapak Ramijan memberikan solusi yaitu tidak menetapkan batasan waktu kepada Ibu Narsih selaku pemilik tanah dalam mengembalikan uang pembayaran tanah yang telah diterima.

Sebagaimana penjelasan di atas, bahwa praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar kabupaten Tuban antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan merupakan salah satu contoh kasus dimana terjadi perjanjian jual beli tanah tanpa adanya saksi dan tanpa perjanjian tertulis yang tidak berakhir sebagaimana mestinya. Perjanjian jual beli tanah tanpa adanya kesepakatan tertulis dan tanpa melibatkan saksi masih berlangsung hingga sekarang di kalangan masyarakat Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban, karena didasari oleh rasa saling percaya dan dianggap praktis.

Praktik jual beli tanah bekas galian ataupun tanah pada umumnya di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban kerap kali dilakukan secara lisan tanpa ada surat perjanjian tertulis. Hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian jika pada pelaksanaan akadnya tidak berjalan sebagaimana mestinya kesepakatan awal. Oleh Karena itu surat perjanjian memiliki peran yang sangat penting yaitu sebagai jaminan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian dan menjadi bukti bahwa perjanjian benar-benar telah dilakukan dan para pihak yang terlibat bersedia melaksanakan isi perjanjiannya. Sehingga apabila terjadi perselisihan di kemudian hari, maka para pihak dalam perjanjian dapat kembali pada isi perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

B. Analisis Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Secara Sepihak oleh Pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

Dalam mengkaji skripsi ini, penulis melihat dari 2 sudut pandang hukum untuk menganalisis permasalahan ini yakni dari segi hukum Islam dan hukum positif di Indonesia. Berikut penjabarannya:

1. Analisis Hukum Islam Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Secara Sepihak oleh Pembeli di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

Tanah merupakan salah satu kebutuhan primer manusia, sehingga sudah jelas jika banyak orang ingin mendapatkan hak penguasaan atas tanah. Hal tersebut mendorong masyarakat melakukan berbagai transaksi ekonomi demi mendapatkan hak penguasaan atas tanah, salah satunya melalui transaksi jual beli tanah.

Jual beli (*al-bay'u*) merupakan transaksi tukar menukar barang dengan barang atau barang dengan uang, dengan maksud memindahkan kepemilikan dari satu pihak ke pihak lainnya (penjual kepada pembeli) atas dasar saling merelakan.¹ Praktik jual beli dalam penelitian penulis ini merupakan praktik jual beli tanah bekas galian yang dilakukan antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah.

Pelaksanaan setiap akad termasuk jual beli haruslah memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditentukan agar akad jual beli tersebut menjadi sah dan menguntungkan para pihak yang terlibat. Suatu akad

¹ Ahmad Sarwat, *Fiqh Jual-Beli* (Jakarta: Rumah Fiqih Publishing, 2018), 6.

dikatakan sah jika semua rukun dan syaratnya telah terpenuhi. Adapun rukun dan syarat dalam akad jual beli adalah sebagai berikut:

a. Ada orang/pihak yang berakad atau *al-muta'qidain*

Para pihak yang melakukan akad (*'āqid*) yaitu pihak penjual (*al-Ba'i*) dan pihak pembeli (*al-Musyitari*). Dalam praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban ini, penjual adalah pemilik tanah yaitu Ibu Narsih dan pembeli tanah adalah Bapak Ramijan.

Kedua belah pihak yang melakukan akad jual beli haruslah orang yang cakap hukum artinya harus balig dan berakal sehat serta dapat membedakan yang baik dan yang buruk. Jika salah satu pihak yang melakukan akad jual beli tersebut gila atau bodoh atau tidak dapat membedakan baik dan buruk maka akad jual belinya tidak sah.² Dalam Praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan ini kedua belah pihak sudah memenuhi syarat tersebut, keduanya merupakan orang yang cakap hukum.

Jual beli bisa dilakukan jika para pihak yang melakukan jual beli memiliki kewenangan (*wilayah*) untuk melakukan akad jual beli. Misalnya pihak penjual adalah pemilik dari barang yang dijual atau merupakan wakil dari pemilik.³ Dalam praktik jual beli tanah bekas

² Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer* (Medan : UIN-SU Press, 2018), 82-83.

³ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam* (Surabaya : Imtiyaz, 2017), 22.

galian di Desa Tenggerkulon ini Ibu Narsih selaku penjual merupakan pemilik tanah sehingga memiliki kewenangan untuk menjual tanahnya.

Selain itu semua akad harus dilakukan secara suka sama suka tanpa adanya paksaan dari pihak manapun. Dalam praktik jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan ini, akad dilakukan suka sama suka. Bapak Ramijan selaku pembeli tanah tidak mendapatkan paksaan untuk membeli tanah bekas galian yang kondisinya tidak produktif. Pertimbangan Bapak Ramijan membeli tanah tersebut adalah tanahnya lumayan luas, harganya tidak terlalu tinggi dan jika tanah tersebut diperbaiki dapat dimanfaatkan menjadi tanah pertanian yang produktif.

b. Syarat *ṣighat* akad

ṣighat akad terdiri atas ijab dan kabul, ijab merupakan penawaran dari penjual dan kabul merupakan penerimaan oleh pembeli. Ijab dan kabul harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami oleh para pihak. Selain itu, antara ijab dan kabul harus sesuai tidak bertentangan. Ijab dan kabul dapat dinyatakan secara lisan, tulisan, isyarat ataupun perbuatan.⁴ Dalam praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon, ijab dan kabul dilakukan secara lisan oleh Bapak Mindar (suami dari Ibu Narsih) selaku wakil dari pemilik tanah dengan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah.

⁴ Muhammad Abdul Wahab, *Teori Akad dalam Fiqih Muamalah* (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019), 24-26.

c. Syarat barang yang diperjualbelikan

Barang yang diperjualbelikan atau objek jual beli haruslah halal dan suci, bermanfaat, jelas dan dapat diserahkan, serta merupakan milik penjual atau di bawah kekuasaan penjual.⁵ Dalam praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon ini, objek jual belinya berupa sebidang tanah yang sebagian besar sudah pernah digali dan tidak dapat dimanfaatkan untuk lahan pertanian produktif tetapi masih bisa dimanfaatkan untuk mengairi sawah saat musim hujan dan dapat digunakan untuk menggembala ternak saat musim kemarau.

Sebidang tanah bekas galian milik Ibu Narsih tersebut merupakan barang yang pada dasarnya bermanfaat meskipun harus mengeluarkan biaya tambahan jika diperbaiki dan digunakan sebagai lahan pertanian produktif. Tanah bekas galian tersebut juga milik sepenuhnya dari Ibu Narsih selaku penjual dan tidak berada dalam sengketa.

d. Syarat nilai tukar atau harga

Dalam jual beli, harga barang yang disepakati harus memenuhi beberapa syarat, yaitu harga barang dinyatakan secara jelas jumlahnya, harga barang bisa dibayarkan tunai atau angsuran. Apabila Jual beli dilakukan secara angsuran, maka harus jelas waktu pembayarannya.⁶

Pada praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon ini, Ibu

⁵ Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, ..., 83.

⁶ Muhammad Yazid, *Fiqh Muamalah Ekonomi Islam*, ..., 21.

Narsih selaku pemilik tanah dan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah juga telah menyepakati tentang harga dan tata cara pembayarannya.

Harga tanah sudah disepakati secara jelas yaitu sebesar Rp 70.000.000,00 dan pembayarannya dilakukan dengan membayar panjar di awal kemudian kekurangannya dibayar kemudian secara tunai dengan batasan waktu tertentu. Akan tetapi dalam pelaksanaannya Bapak Ramijan selaku pembeli tanah hanya membayar panjar di awal, sedangkan pembayaran sisa harga tanahnya tidak dilakukan sesuai kesepakatan di awal akad.

Dari uraian tentang rukun dan syarat jual beli di atas, sebenarnya dalam hal jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan ini, semua rukun dan syaratnya sudah terpenuhi sehingga jual belinya bisa dikatakan sah apabila dilaksanakan sebagaimana kesepakatan awal dan berakhir sebagaimana tujuan yang diharapkan. Akan tetapi akad jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dengan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah ini, tidak berjalan sesuai kesepakatan di awal akad, melainkan ada permasalahan mengenai pembayaran sehingga berujung dibatalkan di tengah jalan oleh salah satu pihak yakni oleh Bapak Ramijan selaku pihak pembeli tanah.

Mengenai masalah pembayaran harga tanah tersebut Bapak Ramijan selaku pembeli tanah sebenarnya telah memenuhi sebagian dari kewajibannya untuk membayar. Tetapi ada perbedaan antara tata cara dan

waktu pembayaran yang disepakati di awal akad dengan praktik pembayaran yang dilakukan oleh Bapak Ramijan.

Kesepakatan tata cara pembayaran di awal akad adalah Bapak Ramijan selaku pembeli tanah membayar panjar di awal sebagai bukti bahwa ia serius untuk membeli tanah bekas galian milik Ibu Narsih. Bapak Ramijan telah memenuhi kewajiban membayar uang panjar sebesar Rp 10.000.000,00 dari harga keseluruhan sebesar Rp 70.000.000,00 sehingga kekurangannya menjadi Rp 60.000.000,00. Kemudian berdasarkan kesepakatan awal kekurangan pembayaran tersebut seharusnya dibayar tunai dengan batasan waktu sampai Bulan April 2020, tetapi Bapak Ramijan tidak melaksanakannya sesuai kesepakatan. Pada praktiknya Bapak Ramijan membayar kekurangan harga melebihi waktu kesepakatan yakni pada Bulan Juni 2020 dan pembayarannya diangsur bukan secara tunai.

Adanya ketidaksesuaian tata cara dan waktu pembayaran antara kesepakatan dengan praktik pembayaran yang dilakukan oleh Bapak Ramijan, terutama dalam hal waktu pembayaran yang pada awalnya sudah ditentukan berubah menjadi tidak jelas kapan pelunasannya, merupakan sebab utama yang dapat merusak akad. Tata cara pembayaran menurut kesepakatan awal seharusnya tunai justru dibayar secara angsuran dan juga waktu pelunasan harga tanah yang seharusnya Bulan April berubah menjadi tidak jelas karena Bapak Ramijan tidak dapat memberikan kepastian waktu pelunasan.

Ketidajelasan merupakan salah satu hal yang dianggap sebagai kecacatan yang dapat menghalangi sahnya suatu akad.⁷ Ketidajelasan yang dimaksud dalam akad jual beli tanah bekas galian ini adalah ketidajelasan mengenai batasan waktu pelunasan harga. Adanya ketidajelasan tersebut menyebabkan akad jual belinya menjadi rusak atau *fasad*, meskipun rukun dan syarat jual beli sudah terpenuhi.

Dikarenakan adanya ketidajelasan tersebut, praktik jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dengan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah berakhir sebelum tujuannya tercapai. Akad jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dengan Bapak Ramijan berakhir dengan dibatalkan di tengah jalan oleh salah satu pihak yakni oleh Bapak Ramijan selaku pihak pembeli tanah.

Pembatalan dalam akad (termasuk jual beli) yang *fasad* diperbolehkan, tetapi pembatalan tersebut hendaknya dilakukan secara damai dan harus memperhatikan kemaslahatan dari kedua belah pihak agar terhindar dari perselisihan. Selain itu pembatalan akad yang *fasad* harus memenuhi syarat berikut:⁸

- a. Boleh melakukan pembatalan (*fasakh*) terhadap akad yang menimbulkan konsekuensi hukum bagi kedua belah pihak (ada serah terima di dalamnya), seperti jual beli atau sewa menyewa.

⁷ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* 5, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani (Jakarta : Gema Insani, 2011), 55.

⁸ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu* 4, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani (Jakarta : Gema Insani, 2011), 590-591.

- b. Boleh mem-*fasakh* akad jika pihak yang berakad melakukan pelanggaran terhadap syarat yang disepakati dalam akad baik secara tegas (*sarih*) atau implisit.
- c. Boleh melakukan *fasakh* terhadap akad, jika kerelaan dari pihak yang berakad dinodai dengan adanya kesalahan, paksaan atau pengelabuhan.

Dalam pembatalan jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan ini, beberapa syarat diperbolehkannya *fasakh* telah terpenuhi, yaitu syarat akadnya berupa akad yang menimbulkan konsekuensi hukum bagi kedua pihak yakni jual beli, salah satu pihak melakukan pelanggaran terhadap kesepakatan, yaitu Bapak Ramijan tidak melaksanakan perjanjian sesuai dengan kesepakatan awal.

Praktik pembatalan perjanjian jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dengan Bapak Ramijan ini bisa dikatakan pembatalan sepihak karena Bapak Ramijan selaku pembeli tanah tidak menyanggupi untuk membayar kekurangan pembayaran dalam jangka waktu tertentu dan meminta perjanjian dibatalkan, sedangkan dari pihak Ibu Narsih selaku pemilik tanah masih menghendaki agar jual beli diteruskan. Pembatalan perjanjian secara sepihak merupakan salah satu tindakan tidak memenuhi perjanjian. Dalam hukum Islam, tidak memenuhi perjanjian sebagaimana mestinya adalah sesuatu yang bertentangan dengan perintah Allah SWT. Dalam Al-Qur'an, Allah SWT telah memerintahkan pihak-pihak yang melakukan akad harus memenuhinya, yaitu dalam QS. Al-Maidah Ayat 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ.....

Terjemahannya: “*Wahai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu.*”⁹.

Pada praktik jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah ini, dapat diketahui bahwa dalam pelaksanaannya tidak dilakukan sebagaimana ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak dan berujung pada pembatalan perjanjian secara sepihak. Hal tersebut tentu saja tidak sesuai dengan perintah Allah dalam QS. Al-Maidah Ayat 1 di atas.

Akan tetapi terkait dengan kondisi tersebut, penyelesaian yang diambil oleh kedua belah pihak dilakukan secara kekeluargaan demi menghindari perselisihan. Bapak Ramijan mengambil solusi penyelesaian dengan memperhatikan keadaan Ibu Narsih selaku pemilik tanah sehingga Bapak Ramijan tidak memperlakukan kapan Ibu Narsih akan mengembalikan uang pembayaran tanah yang telah dibayarkan. Sikap Bapak Ramijan tersebut mencerminkan toleransi sehingga memberikan sedikit kemudahan bagi pihak Ibu Narsih. Dengan adanya solusi penyelesaian secara kekeluargaan tersebut, maka pembatalan perjanjian jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dengan Bapak Ramijan boleh dilakukan.

Terkait dengan status uang panjar, dalam hukum Islam ada dua pendapat mengenai hal tersebut. Jumhur ulama memandang bahwa jual beli dengan uang panjar atau *'urbun* ini tidak sah, sedangkan menurut ulama Mazhab Hambali jual beli dengan uang panjar merupakan sesuatu

⁹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Al-Maidah Ayat 1, 106.

yang sah dan tidak bertentangan dengan Hukum Islam karena telah menjadi adat atau *'urf* di kalangan masyarakat.¹⁰ Oleh karenanya jika jual beli dengan sistem panjar dianggap tidak sah, maka panjar yang telah diserahkan harus dikembalikan seluruhnya kepada pembeli apabila jual beli batal. Sebaliknya jika jual beli panjar merupakan sesuatu yang sah, maka uang panjar boleh tidak dikembalikan kepada pembeli apabila jual beli batal.

Jual beli dengan sistem panjar di kalangan masyarakat Desa Tenggerkulon sendiri sudah menjadi kebiasaan terutama ketika jual beli dengan nominal harga yang besar seperti jual beli tanah. Tetapi dalam praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dengan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah ini lebih tepat jika uang panjar yang telah diterima oleh pemilik tanah dikembalikan kepada pembeli tanah, sehingga Ibu Narsih selaku pemilik tanah mengembalikan keseluruhan uang panjar yang diterimanya di awal akad. Hal tersebut karena pertimbangan kerugian, jika uang panjar dari Bapak Ramijan tidak dikembalikan seluruhnya maka Bapak Ramijan akan rugi karena tanah yang dibelinya masih belum dimanfaatkan sama sekali.

2. Analisis Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Terhadap Pembatalan Jual Beli Tanah Bekas Galian Secara Sepihak Oleh Pembeli Di Desa Tenggerkulon Kecamatan Bancar Kabupaten Tuban

Pengertian jual beli dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat pada Pasal 1457 yakni “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan

¹⁰ Harun, *Fiqh Muamalah* (Surakarta: Muhammadiyah University Press, 2017), 73.

mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Karena di dalam Pasal 1457 dikatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian, maka jual beli tanah bekas galian yang dilakukan oleh Ibu Narsih dan Bapak Ramijan ini harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tercantum di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri atau membuat perjanjian. Kesepakatan para pihak ini dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Dalam perjanjian jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dan Bapak Ramijan ini kesepakatan hanya dilakukan secara lisan. Kesepakatan akan menjadi tidak sah jika ada kekhilafan, paksaan atau penipuan dari salah satu pihak. Jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dengan Bapak Ramijan ini dilakukan secara suka sama suka tanpa ada paksaan. Pak Ramijan selaku pembeli tanah juga telah mengetahui kondisi tanah yang menjadi objek jual beli, sehingga tidak akan terjadi kekhilafan ataupun penipuan.
- b. Kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Para pihak yang melakukan perjanjian haruslah orang yang sudah dewasa dan tidak berada di bawah pengampuan. Dewasa menurut KUH Perdata Pasal 330 adalah orang yang sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah. Para pihak yang melakukan perjanjian jual beli tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon, baik Ibu Narsih selaku pemilik tanah

maupun Bapak Ramijan selaku pembeli keduanya sama-sama sudah berusia lebih dari 21 tahun dan telah menikah serta tidak berada di bawah pengampuan.

- c. Mengenai suatu hal tertentu. Suatu hal tertentu ini berkaitan dengan objek perjanjian. Objek suatu perjanjian haruslah sesuatu yang dapat diperdagangkan, yang tertentu atau setidaknya jenisnya dapat diketahui, jumlahnya dapat ditentukan atau dihitung, boleh barang yang baru ada diwaktu yang akan datang, tetapi tidak boleh warisan yang belum terbuka. Dalam jual beli perjanjian antara Ibu Narsih dan Bapak ramijan ini objek perjanjian tersebut jelas yaitu tanah bekas galian, yang mana tanah tersebut adalah hak milik Ibu Narsih meskipun belum bersertifikat hanya berupa tanah girik, selain itu tanah tersebut juga tidak dalam keadaan sedang disengketakan.
- d. Adanya suatu sebab yang halal. Suatu sebab dikatakan halal jika tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Dalam praktik jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih dengan Bapak Ramijan ini maka sudah jelas bahwa sebab yang halal tersebut yaitu perpindahan hak milik atas tanah bekas galian yang awalnya milik Ibu Narsih menjadi milik Bapak Ramijan dengan imbalan berupa pembayaran sejumlah harga dari Bapak Ramijan.

Dari penjabaran syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata di atas, dapat dikatakan bahwa perjanjian jual beli tanah bekas galian yang dilakukan oleh Ibu Narsih selaku pemilik tanah dengan Bapak

Ramijan selaku pembeli tanah merupakan perjanjian yang sah karena semua syarat tersebut telah terpenuhi, baik syarat subjektif maupun syarat objektif. Jika perjanjian jual beli tanah bekas galian tersebut berjalan hingga selesai dan sesuai prosedur undang-undang maka hak milik atas tanah tersebut akan berpindah dari Ibu Narsih ke Pak Ramijan, tetapi jual beli tersebut berhenti di tengah jalan karena salah satu pihak telah membatalkan perjanjian.

Persetujuan pembelian tanah bekas galian di Desa Tenggerkulon yang dilakukan secara lisan antara Ibu Narsih dan Pak Rajiman adalah suatu perjanjian jual beli yang menimbulkan kewajiban (prestasi) terhadap kedua pihak. Bapak Rajiman selaku pembeli memiliki kewajiban yaitu memberikan pembayaran harga atas tanah yang dijual dan Ibu Narsih selaku penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah bekas galian tersebut. Dalam perjanjian secara lisan, disepakati bahwasannya pembayaran dilakukan 2 kali yakni ketika membayar biaya panjar Rp 10.000.000,00 dan biaya pelunasan secara tunai Rp 60.000.000,00. Faktanya Bapak Ramijan melakukan pembayaran harga tanah bekas galian tetapi tidak sesuai dengan kesepakatan di awal perjanjian dan berhenti ditengah jalan sebelum pembayaran dilunasi karena meminta pembatalan sepihak.

Pembatalan perjanjian jual beli sepihak tersebut mengandung kesewenang-wenangan oleh salah satu pihak, dimana sebelumnya kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan kewajiban masing-masing.

Ketika terjadi keterlambatan dan ketidaksesuaian pelaksanaan prestasi oleh Bapak Ramijan selaku pembeli tanah, Ibu Narsih selaku pemilik tanah sudah memberikan toleransi dan kelonggaran, tidak langsung membatalkan kesepakatan tersebut.

Apa yang telah dilakukan oleh Bapak Ramijan selaku pembeli tanah merupakan hal yang bertentangan dengan ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang tidak memungkinkan pembatalan dilakukan tanpa persetujuan kedua belah pihak. Berkaitan dengan hal tersebut, Bapak Ramijan dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah membatalkan perjanjian secara sepihak. Kaidah hukum tersebut sesuai dengan yurisprudensi Mahkamah Agung, yang mana MA berpendapat bahwa pemutusan perjanjian secara sepihak merupakan Perbuatan Melawan Hukum.¹¹

Ketika terjadi Perbuatan Melawan Hukum dan menyebabkan kerugian, maka pihak yang menyebabkan kerugian wajib memberikan ganti rugi sebagaimana keterangan dalam Pasal 1365 KUH Perdata “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Dalam praktik jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dengan Bapak Ramijan selaku

¹¹ Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Yurisprudensi Pemutusan Perjanjian Sepihak*, diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5d81af6c1c9b74313430313239.html#:~:text=Pemutusan%20perjanjian%20secara%20sepihak%20termasuk%20dalam%20perbuatan%20melawan%20hukum.&text=Dalam%20praktik%2C%20sering%20dijumpai%20perkarapembatalan,sahsesuai%20syarat%20sah%20suatu%20perjanjian.> , pada 4 Oktober 2022, Pukul 7.17 WIB.

pembeli ini, Ibu Narsih berada dalam posisi dirugikan tetapi dengan pertimbangan seperti dijelaskan di atas akhirnya tidak meminta ganti rugi dan perjanjian jual belinya tetap batal.

Mengenai uang panjar di dalam KUH Perdata Pasal 1464 di sebutkan bahwa “Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”. Berdasarkan pasal tersebut, penjual sebenarnya berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar yang dibayarkan oleh pembeli. Pada Praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian antara Ibu Narsih selaku pemilik tanah dan Bapak Ramijan selaku pembeli tanah ini, uang panjarnya dikembalikan seluruhnya kepada pembeli tanah dengan pertimbangan bahwa sebelumnya tidak ada kesepakatan menyangkut uang panjar jika jual beli batal di tengah jalan. Selain itu, pembeli tanah belum pernah memanfaatkan tanah bekas galian tersebut, sehingga pemilik tanah mengembalikan keseluruhan uang panjar kepada pembeli.

UIN SUNGAI PANGRANG
S U R A B A Y A

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah:

1. Praktik pembatalan jual beli tanah bekas galian di Ds. Tenggerkulon Kec. Bancar Kab. Tuban merupakan praktik pembatalan jual beli secara sepihak yang dilakukan oleh pembeli tanah karena adanya permasalahan dalam pembayaran, sehingga jual belinya batal sebelum tujuannya tercapai. Tetapi penyelesaiannya dilakukan secara kekeluargaan, pembeli tanah memberikan toleransi kepada pemilik tanah yakni dengan tidak memberikan batasan waktu terkait pengembalian harga tanah yang telah dibayarkan.
2. Berdasarkan analisis Hukum Islam, praktik jual beli tanah bekas galian Di Desa Tenggerkulon merupakan jual beli yang *fasad* karena pembeli tanah tidak dapat memberikan kepastian mengenai waktu pelunasan sehingga menyebabkan ketidakjelasan dan berujung dibatalkan sepihak oleh pembeli tanah sendiri, tetapi pembatalan dilakukan secara kekeluargaan dan ada solusi yang diambil dengan memperhatikan kemaslahatan kedua pihak sehingga pembatalan tersebut tetap boleh dilakukan. Sedangkan Berdasarkan analisis KUH Perdata, perjanjian tersebut merupakan perjanjian jual beli yang sah karena telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Tetapi perjanjian dibatalkan sepihak, yang mana pembatalan sepihak tidaklah sesuai dengan Pasal 1338 KUH Perdata sehingga termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum.

B. Saran

Beberapa saran yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat, setiap melakukan perjanjian dengan tujuan perpindahan hak milik atas suatu benda, hendaknya dilakukan secara tertulis atau disaksikan oleh saksi agar lebih menjamin kepastian hukumnya dan dapat menjadi alat bukti ketika terjadi permasalahan. Terutama pada transaksi yang menyangkut objek tanah, hendaknya dilakukan dengan penuh kehati-hatian, ketelitian dan sesuai dengan prosedur undang-undang atau hukum yang berlaku umum di masyarakat. Selain itu, ketika melakukan suatu transaksi hendaknya pertimbangkan sesuai dengan kemampuan masing-masing, dan menyelesaikan satu transaksi sampai tuntas baru beralih ke transaksi lainnya, sehingga tidak memberatkan diri kita sendiri atau memberikan harapan kosong pada pihak lain yang terlibat dalam transaksi.
2. Bagi pemilik tanah, ketika memiliki niat untuk menjual tanah hendaknya lebih hati-hati dan lebih baik melakukan perjanjian secara tertulis atau disaksikan oleh saksi, sehingga ketika terjadi ketidaksesuaian pelaksanaan kewajiban oleh pembeli, penjual dapat menegaskan kepada pembeli untuk fokus kembali sesuai perjanjian awal.
3. Bagi pembeli tanah, ketika mempunyai kehendak untuk membeli sebidang tanah hendaknya memperhitungkan dengan matang keunggulan dan kelemahannya serta kemampuan pribadi untuk membayar harga tanah yang besar. Kemudian baru memutuskan untuk membeli, sehingga tidak menyepelkan pembayaran harga tanah ketika perjanjian sudah berlangsung.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Agustinova, Danu Eko. 2015. *Memahami metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*. Yogyakarta: Calpulis.
- Anindya, Prita. 2009. *Pembatalan Perjanjian sebagai Perbuatan Melawan Hukum*. Depok. Skripsi—Universitas Indonesia.
- az-Zuhaili,Wahbah. 2011. *Fikih Islam Wa Adillatuhu 4*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani. Jakarta : Gema Insani.
- az-Zuhaili,Wahbah. 2011. *Fikih Islam Wa Adillatuhu 5*, diterjemahkan oleh Abdul Hayyie al-Kattani. Jakarta : Gema Insani.
- Baits, Ammi Nur. 2022. *Pengantar Fiqh Jual Beli & Harta Haram*. Jogja : Pustaka Muamalah.
- Departemen Agama RI. 2009. *Al-Qur'andan Terjemahannya*. Bandung: Sygma Examedia Arkanleema.
- Fuad, Anis dan Kandung Sapto Nugroho. 2014. *Panduan Praktis Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ghazaly, Abdul Rahman *et.al*. 2010. *Fiqh Muamalat*. Jakarta : Kencana.
- Gunawan, Imam. 2017. *Metode Penelitian Kualitatif Teori & Praktik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Hakim, Abdul. 2017. *Metodologi Penelitian; penelitian Kualitatif, Tindakan Kelas & Studi Kasus*. Sukabumi: Jejak.
- Harun. 2017. *Fikih Muamalah*. Surakarta: Muhammadiyah University Press.
- Ismaya, Samun. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan Edisi 2*. Yogyakarta: Suluh Media.
- Maerisa, Eka Astri. 2013. *Membuat Surat-Surat Bisnis dan Perjanjian*. Jakarta : Visimedia.
- Muwahid. 2016. *Pokok-Pokok Hukum Agraria di Indonesia*. Surabaya : UINSA Press.
- Purhantara, Wahyu. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. 2009. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana.

- Rukin. 2019. *Metodologi Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Surabaya: Jakad Media Publishing.
- Sa'diyah, Mahmudatus. 2019. *Fikih Muamalah II :Teori dan Praktik*, Jepara : UNISNU Press.
- Sarwat, Ahmad. 2018. *Fikih Jual-Beli*. Jakarta: Rumah Fikih Publishing.
- Sayidah, Nur. 2018. *Metodologi Penelitian Disertai dengan Contoh Penerapannya dalam Penelitian*. Sidoarjo: Zifatama Jawara.
- Shihab, M. Quraish. 2013. *Bisnis Sukses Dunia Akhirat : Berbisnis dengan Allah*. Tangerang: Lentera Hati.
- Soesilo. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. t.tp : Wacana Intelektual
- Sriwidodo, Joko dan Kristiawanto. 2021. *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta : Kepel Press.
- Sudiarti, Sri. 2018. *Fikih Muamalah Kontemporer*. Medan: UIN-SU Press.
- Sujitno dan Eko Rial Nugroho. 2019. *Penyusunan Kontrak di Bawah Tangan*. Yogyakarta : Suluh Media.
- Suryati. 2017. *Hukum Perdata*. Yogyakarta : Suluh Media.
- Syaikhu, Ariyadi, dan Norwili. 2020. *Fikih Muamalah: Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*. Yogyakarta: K-Media.
- Tim Penyusun MKD UIN Sunan Ampel Surabaya. 2017. *Studi Hukum Islam*. Surabaya: UINSA Press.
- Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta: Prenadamedia Grup.
- Wahab, Muhammad Abdul. 2019. *Teori Akad dalam Fikih Muamalah*. Jakarta Selatan: Rumah Fikih Publishing.
- Wahyuni, Sri. 2016. *Transplantasi Hukum: Hukum Barat dalam Reformasi Hukum Islam*. Yogyakarta: Calpulis.
- Windari, Ratna Artha. 2014. *Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Yazid, Muhammad. 2017. *Fikih Muamalah Ekonomi Islam*. Surabaya: Imtiyaz.

Artikel

- Bauty, Dina Desrinah. 2017. *Perjanjian Jual Beli Tanah Sistem Panjar yang Pembelinya Membatalkan Perjanjian (Studi Komparatif antara Hukum Islam dan Hukum Perdata)*. Skripsi—Universitas Tanjungpura, Pontianak.
- Fajaruddin. Desember 2017. “Pembatalan Jual Beli Hak atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf”. *De Lega Lata*. Vol. 2 No.2. Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Ghofur, Ruslan Abdul. 2010. “Akibat Hukum dan Terminasi Akad dalam Fiqh Muamalah”. *ASAS*. Vol. 2, No.2. Lampung : IAIN Raden Intan Lampung .
- Hapsari, Dwi Ratna Indri. 2014. “Kontrak dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam (Suatu Kajian dalam Perspektif Asas-Asas Hukum)”. *Jurnal Repertorium*. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
- Irhamna. 2018. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Pesanan Perabot Secara Panjar di Kecamatan Simpang Tiga Kabupaten Aceh Besar (Analisis Terhadap Pembatalan Sepihak dalam Konsep Bai’ Istisna’)*. Skripsi—Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
- Muhtarom, M. 2014. “Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak”. *SUHUF*. Vol. 26 No. 1. Surakarta : Universitas Muhammadiyah.
- Pahlevi, Raffles, dan Herlina Manik. 2019. “Klausula Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Menurut Peraturan Perundang-Undangan Indonesia”. *Gorontalo Law Review*. Vol. 2. No. 2. Gorontalo : Universitas Gorontalo.
- Safitri, Gifani. 2020. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pembatalan Akad Jual Beli Mobil (Studi Kasus di Mongonsidi Motor kabupaten Pinrang)*. Skripsi—Institut Agama Islam Negeri, Pare-Pare.
- Sari, Novi Ratna. 2017. Komparasi Syarat Sahnya Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Hukum Islam. *Jurnal Repertorium*. Vol. IV No. 2. Surakarta : Universitas Sebelas Maret.
- Sup, Devid Frastiawan Amir *et.al.* 2020. “Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam”, *Ijtihad Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam*, Vol. 14, No. 2 Universitas Darussalam Gontor.
- Tim Penyusun Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya. 2017. *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya.
- Wahidah, Zumrotul. Oktober 2020. “Berakhirnya Perjanjian Perspektif Hukum Islam dan Hukum Perdata”. *Tahkim Jurnal Peradaban dan Hukum Islam*. Vol. 3 No. 2. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Yulianti, Rahmani Timorita. Desember 2008. “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah”. *La_Riba Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. II No.1. Universitas Islam Indonesia.

Wawancara

Bapak Darsono (Kepala Desa Tenggerkulon), *wawancara*, di Kediaman Bapak Darsono, 29 Oktober 2021.

Bapak Ramijan (Pembeli Tanah), *wawancara*, di Kediaman Bapak Ramijan, 29 Oktober 2021.

Ibu Narsih (Pemilik Tanah), *wawancara*, di Kediaman Ibu Narsih, 29 Oktober 2021.

Internet / Lain-lain

Aplikasi Kamus Besar Bahasa Indonesia

Bawono, Adi Condro. “Kedudukan KUH Pidana dan KUH Perdata dalam Hierarki Peraturan Perundang-Undangan”.

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4f1e71d674972/kedudukan-kuh-pidana-dan-kuh-perdata-dalam-hierarki-peraturan-perundang-undangan/>, “diakses pada”, 10 Juni 2021 pukul 23.39 WIB.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Yurisprudensi Pemutusan Perjanjian Sepihak*. diakses dari

<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/yurisprudensi/detail/11e93a5d81af6c1c9b74313430313239.html#:~:text=Pemutusan%20perjanjian%20secara%20sepihak%20termasuk%20dalam%20perbuatan%20melawan%20hukum.&text=Dalam%20praktik%2C%20sering%20dijumpai%20perkarapembatalan,sahsesuai%20syarat%20sah%20suatu%20perjanjian.> Pada 4 Oktober 2022, Pukul 7.17 WIB.